



Stadt Koblenz

# **Bebauungsplan Nr. 153: Gewerbegebiet „Am Sender“**

## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

Planfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

**VORENTWURF**

STAND: 15.05.2013

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze.....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis.....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
<b>2</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
2.2	Erschließung des Plangebietes.....	5
2.3	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet.....	5
2.4	Umgebung des Plangebietes .....	6
<b>3</b>	<b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
<b>5</b>	<b>Fachbelange und Fachplanungen .....</b>	<b>9</b>
5.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz .....	9
5.2	Landschaftsplan der Stadt Koblenz.....	12
5.3	Schutzgebiete und -objekte.....	13
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Planungs- und Standortalternativen .....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>14</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
8.4	Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	15
<b>9</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>15</b>
9.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	15
9.2	Auswirkungen auf den Verkehr .....	16
9.3	Gender Planning.....	17
9.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung .....	17
<b>10</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>17</b>
10.1	Eigentums- und Grundstücksverhältnisse .....	17
10.2	Flächenbilanz .....	18
10.3	Kosten .....	18

<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>19</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>19</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	19
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	20
<b>2</b>	<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>25</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand) .....	25
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall).....	27
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	27
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung).....	27
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>27</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	27
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	27
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	27
<b>III</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ABWÄGUNG</b> .....	<b>28</b>
<b>IV</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>29</b>

# **I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze**

### **1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis**

Die Stadt Koblenz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153: Gewerbegebiet „Am Sender“.

Anlass der Planaufstellung ist die Umsetzung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz formulierten Entwicklungsziele durch die Steuerung bzw. die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen. Aufgrund des im Plangebiet teils vorhandenen Leerstandes ist eine dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zuwiderlaufende Entwicklung zu befürchten.

Nach den Zielsetzungen der Stadt sollen das Plangebiet sowie dessen Umfeld als Standort für klassische Handwerks- und Gewerbebetriebe gesichert bzw. entwickelt werden.

Weiterhin bestehen Absichten zur Umstrukturierung der teils mindergenutzten Flächen. Daher sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Flächen geschaffen werden. U. a. wird angestrebt, in Teilbereichen eine gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsmaßstab erweiterte Höhenentwicklung zuzulassen.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

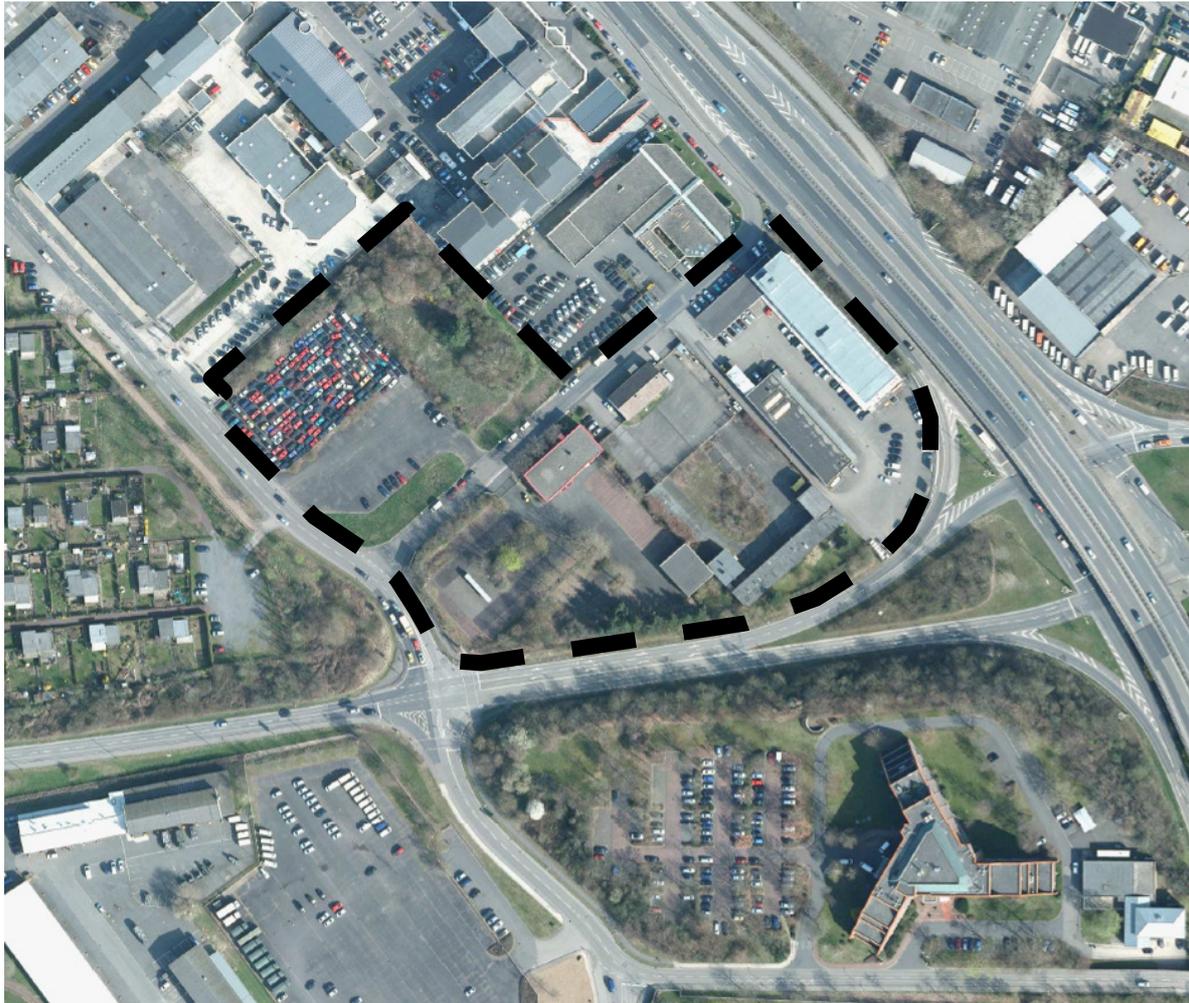
- Planungsrechtliche Umsetzung der Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Koblenz und daraus resultierend eine Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet.
- Stärkung als Standort für klassische Handwerks- und Gewerbebetriebe.
- Planungsrechtliche Vorbereitung der Umstrukturierung und Nachnutzung des Plangebietes.
- Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Qualitative / stadtgestalterische Aufwertung.
- Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung.
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich beinhaltet Flächen westlich der Bonner Straße (B 9) und hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen der Bonner Straße (B 9), der Eifelstraße und der Von-Kuhl-Straße. Das Plangebiet umfasst die von der Straße Am Sender erschlossenen Grundstücke der Gemarkung Neuendorf, Flur 6, Flurstücke Nr. 42/9 teilweise, 57/51, 57/100, 57/103, 57/106, 57/121, 203/10.



**Abbildung 1: Orthophoto mit Abgrenzung des Plangebietes**

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

## 2.2 Erschließung des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes werden von der Straße Am Sender und der Von-Kuhl-Straße erschlossen.

Über die Von-Kuhl-Straße und die daran anschließende Andernacher Straße sowie Eifelstraße ist das Plangebiet an die Bonner Straße (B 9) und damit an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Zufahrt zu den südlichen Flächen des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Straße Am Sender. Grundstückszufahrten von der Eifelstraße sowie der Bonner Straße (B 9) sind nicht möglich.

## 2.3 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im Bestand ist das Plangebiet in vier Teilflächen „Am Sender 1“ (westliche Teilfläche), „Am Sender 3“ (mittlere Teilfläche), „Am Sender 5“ (östliche Teilfläche) und „Von-Kuhl-Straße“ gegliedert.

Die Teilfläche „Am Sender 1“ ist im Osten mit einem II-geschossigen Bürogebäude bebaut, welches leer steht.

Die angrenzenden Flächen des Grundstücks sind als Parkplatz mit zwischen den Stellplätzen angelegten Grünstrukturen hergestellt worden. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt westlich des Bürogebäudes.

Die mittlere Teilfläche „Am Sender 3“ ist durch eine ca. 2,0 m hohe Mauer von der östlichen Teilfläche abgetrennt. Eine eigentumsrechtliche Trennung zwischen den Nutzungseinheiten besteht jedoch nicht.

Die Teilfläche stellt sich überwiegend als versiegelte Fläche zugunsten der Anlage eines Stellplatzes dar. Im Zentrum der Fläche sind Teilbereiche unversiegelt und entsprechend mit Gehölzen bewachsen. Angrenzend an die Straße Am Sender wurde ein I-geschossiges Bürogebäude sowie im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Hallengebäude errichtet. Sowohl westlich als auch östlich des Bürogebäudes sind Grundstückszufahrten vorhanden.

Die östliche Teilfläche „Am Sender 5“ wurde in den 1960er Jahren durch die Einkaufsgenossenschaft Deutscher Drogisten eG parallel zur B 9 mit einem V-geschossigen Büro-, Lager- und Verwaltungsgebäuden bebaut. Diesem vorgelagert wurde in Richtung der Straße Am Sender ein I-geschossiges Nebengebäude errichtet. Weiterhin befindet sich westlich des V-geschossigen Gebäudes ein Hallen- und Garagengebäude. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind zur Anlage von Hof-, Lager- und Stellplatzflächen versiegelt ausgebildet.

Seit den 1990er Jahren wurden sowohl die Teilfläche „Am Sender 1“ als auch die vorangegangenen beschriebenen Teilflächen „Am Sender 5“ von der Deutschen Telekom als Verwaltungs- und Betriebsstandort genutzt. Zwischenzeitlich wird lediglich teilweise die Teilfläche „Am Sender 5“ weiterhin von der Deutschen Telekom AG genutzt. Diese teilt sich den Standort derzeit mit einem Bauunternehmen.

Die Zufahrt zur Teilfläche „Am Sender 5“ erfolgt westlich des I-geschossigen Nebengebäudes.

Die nördliche Teilfläche „Von-Kuhl-Straße“ ist im Westen großflächig versiegelt. Die östlichen Flächen stellen sich als zusammenhängende Grün- und Gehölzfläche dar und trennen die Teilfläche von den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen visuell ab. Ehemals wurde die Fläche als Parkplatzfläche angelegt. Zwischenzeitlich wurde die Teilfläche zur Lagerung von Kfz-Fahrzeugen genutzt. Mittlerweile ist auch diese Nutzung aufgegeben worden. Die Teilfläche liegt derzeit brach.

Die Zufahrt erfolgt im Bestand von der Von-Kuhl-Straße.

## 2.4 Umgebung des Plangebietes

Die Flächen westlich des Plangebietes werden durch eine Kleingartenanlage genutzt. Nördlich hiervon grenzen ein Kindergarten, ein Spielplatz sowie das Wohngebiet „In den Mittelweiden“ an.

Nördlich des Plangebietes schließen sich ebenfalls gewerblich genutzte Flächen an. Die hier ansässigen Gewerbebetriebe sind mehrheitlich der Sparte „Kfz“ (Handel, Werkstatt, Service, Lackierung, Glas, Reinigung) sowie untergeordnet Büro- und Dienstleistungsnutzungen (u.a. Job-Center der Stadt Koblenz) zuzuweisen.

Im Osten grenzen die Bonner Straße (B 9) und daran anschließend das Gewerbegebiet B 9 (Bereich „Automeile“ an der Andernacher Straße) an.

Im Südosten, südlich der Eifelstraße, grenzen ebenfalls gewerblich genutzte Flächen an. Die Flächen sind mit einem bis zu VI-geschossigen Bürogebäude bebaut. Die westlichen Grundstücksflächen dienen als Parkplatz.

Südlich und westlich des vorgenannten Grundstücks grenzen die Flächen der Falkenstein-Kaserne an.

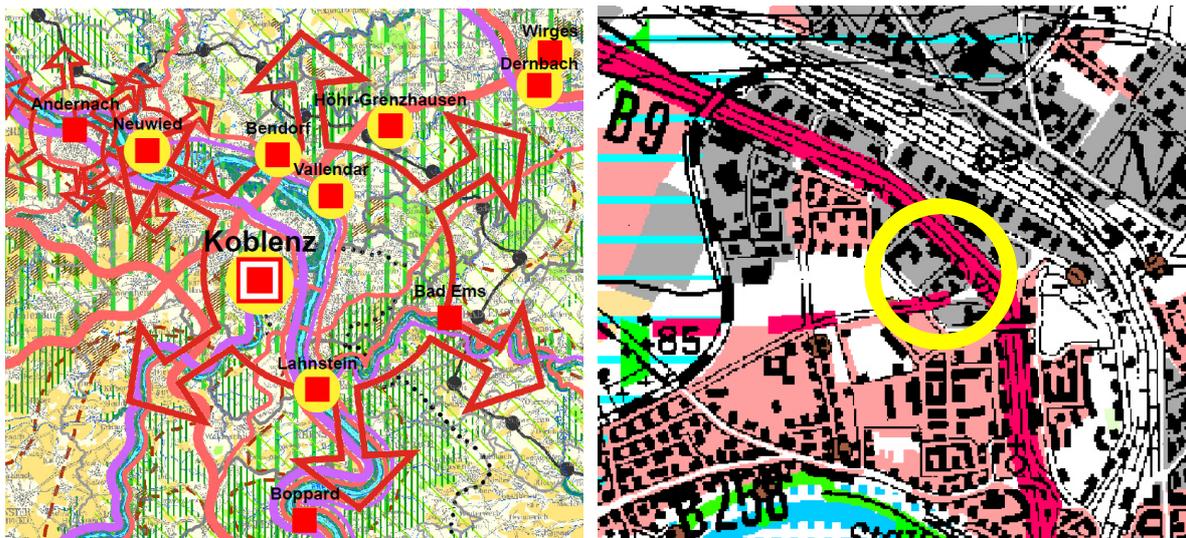
### 3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Gebiet der Stadt Koblenz durch

- das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz<sup>1</sup>,
- den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald<sup>2</sup> und
- den Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald<sup>3</sup>

konkretisiert.



**Abbildung 2** Auszüge aus der Gesamtkarte des LEP IV (links) sowie des regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald<sup>4</sup> (rechts)

Die Stadt Koblenz ist als Oberzentrum dargestellt. Das Plangebiet in der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Die Darstellung entspricht damit dem Bestand.

<sup>1</sup> Land Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV; Mainz.

<sup>2</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2006): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz.

<sup>3</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2011): Fortschreibung des Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald – Stand Entwurf, Koblenz.

<sup>4</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2006): Regionaler Raumordnungsplan Region Mittelrhein-Westerwald; Koblenz.

Für die vorliegende Planung relevante Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung sind u.a.:

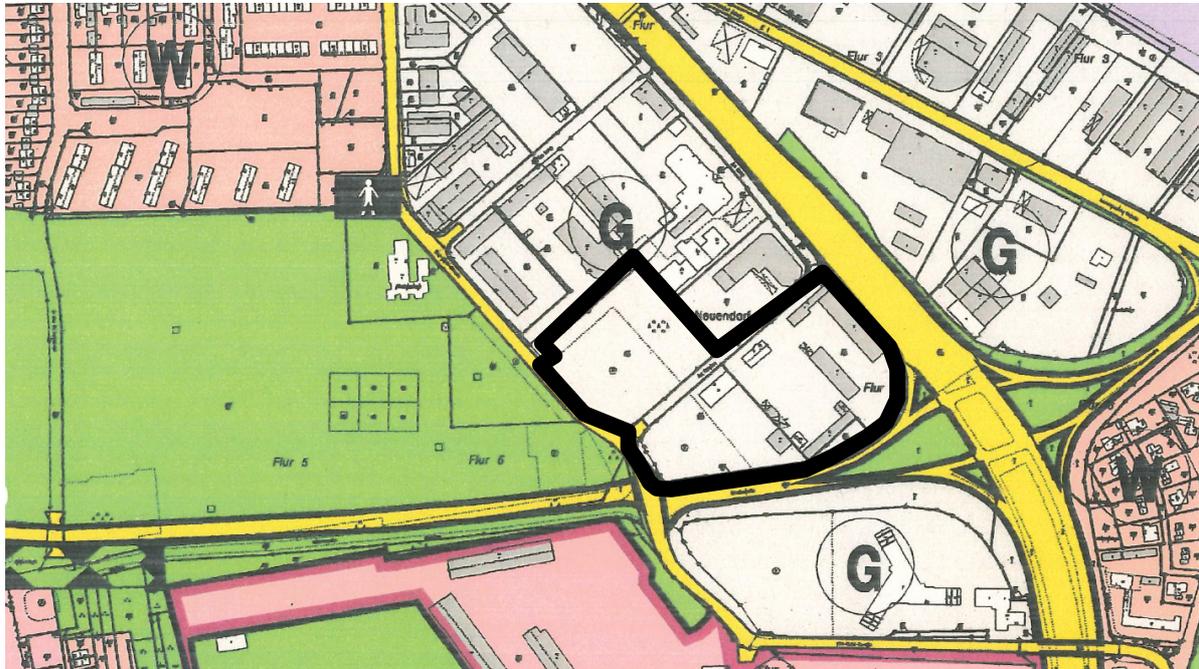
- Die nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Reduzierung der quantitativen Flächenneuanspruchnahme sowie der Vorrang der städtebaulichen Innenentwicklung vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich (LEP IV Z 31).
- Die Sicherung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im hochverdichteten Raum der Stadt Koblenz mit klaren Grenzen für die Siedlungsgrenzen (RROP G2 Kap. 5.1 S. 59).
- Die Anpassung der Ausweisung neuer Siedlungsflächen an der vorhandenen Siedlungsstruktur, d.h. es sollen die Instrumente der Baulandmobilisierung zur Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen genutzt werden (RROP G 2 Kap. 2.2 S. 13).
- Zur Konkretisierung der besonderen Funktion Gewerbe können in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Siedlungserweiterung ausgewiesen werden (LEP IV G 28).
- Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen (LEP IV Z 58).
- Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtvertägliche Größenordnung zu begrenzen (LEP IV Z 59).
- Regionale Einzelhandelskonzepte sollen bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden (RROP G 3 Kap. 2.2.5 S. 18).
- In gewerblichen Bauflächen sollen Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen werden, wenn in der Gemeinde Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen sind. Ausgenommen von diesem Ausschluss ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben in dem sonst üblichen Umfang, mit Kraftfahrzeugen und Zubehör sowie Massengütern (RROP G 8 Kap. 2.2.5 S. 19).

Weiterhin zu berücksichtigen sind die Grundsätze des Entwurfes zur Fortschreibung des RROP Mittelrhein-Westerwald.

## 4 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

### 4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Bauflächen (G) dar.



**Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (Stand 1982 - ohne Maßstab)**

Nördlich, östlich und südlich grenzen ebenfalls gewerbliche Bauflächen an. Westlich der Vorkuhl-Straße befinden sich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. An diese grenzen im Norden Wohnbauflächen an. Weitere Wohnbauflächen (W) befinden sich südöstlich des Plangebietes, östlich angrenzend an die Bonner Straße (B 9)

Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5 Fachbelange und Fachplanungen

### 5.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz

„Das [...] Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz [...] soll die Akteure der Stadtentwicklung als Steuerungsinstrument des Einzelhandels in der Praxis unterstützen. Es dient als [...] Ausdruck des Willens der Stadt Koblenz, ein funktionsfähiges Standortgefüge mit einer starken Innenstadt als Kern des Oberzentrums zu sichern.“<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Borchert – GeolInfo GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; Berlin.

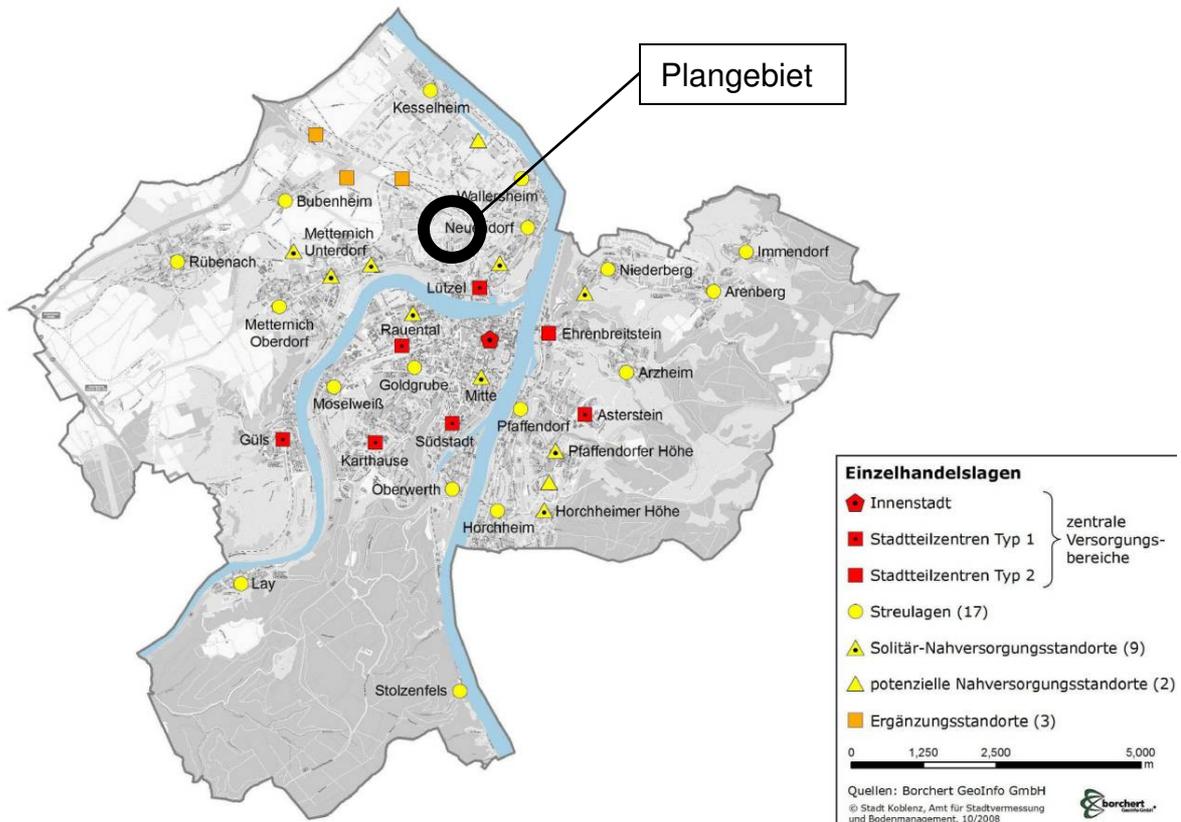


Abbildung 4 Zentrenkonzept der Stadt Koblenz<sup>6</sup>

Festgelegt wird u.a. eine Sortimentsliste, welche in innenstadtrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht-innenstadtrelevante Sortimente unterscheidet (vgl. Anhang 1: Sortimentsliste der Stadt Koblenz). Hiervon abgeleitet findet eine räumliche Zuordnung der Sortimente zu sechs Typen von Einzelhandelslagen (vgl. Abbildung 4) statt:

1. Innenstadt

In der Innenstadt sind alle innenstadt-, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen, wie beispielsweise Papier- und Schreibwaren, Bücher und Oberbekleidung aus den innenstadtrelevanten Sortimenten, aber auch Nahrungs- und Genussmittel oder Drogeriewaren aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

2. Stadtteilzentren

In den Stadtteilzentren sind alle zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen. Stadtteilzentren bilden zum Beispiel das Einkaufszentrum auf der Karthause oder auf dem Asterstein. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum zum Plangebiet befindet sich im Stadtteil Lützel.

<sup>6</sup> Borchert – GeoInfo GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; Berlin.

3. Streulagen

Streulagen sind gekennzeichnet durch einen rudimentären Besitz an Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben. Sie können zu Stadtteilzentren aufsteigen. Entsprechend sind die gleichen Sortimente zulässig.

4. Solitär-Nahversorgungsstandorte

Solitär-Nahversorgungsstandorte sind Lebensmittelmärkte an nicht-integrierten Standorten.

5. Ergänzungsstandorte

Die Ergänzungsstandorte sind durch großflächige Einzelhandelsbetriebe an städtebaulich nicht-integrierten Standorten geprägt. Typische Betriebsformen sind Fachmärkte des nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandels. Entsprechend der Zielkonzeption werden Standortbereiche als dezentrale Ergänzungsstandorte des nicht-innenstadtrelevanten, großflächigen Einzelhandels eingestuft.

6. Potenzielle Nahversorgungsstandorte

Räumliche Lücken im Netz der Grundversorgung sind Anlass für die Identifizierung von potenziellen Nahversorgungsstandorten. Damit werden Standortbereiche bezeichnet, in denen zukünftig die Ansiedlung zusätzlicher Anbieter der Grundversorgung (insbesondere: Lebensmittelmärkte) auf geeigneten Grundstücken geprüft werden kann.

In Abbildung 4 ist zu erkennen, dass es sich bei dem Plangebiet um keine der dargestellten Einzelhandelslagen handelt.

Aus den Standortfestlegungen des Einzelhandelskonzeptes können i. V. m. den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung für das Plangebiet folgende Planungsvorgaben und Abwägungsdirektiven abgeleitet werden:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten können nicht zugelassen werden.
- Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sind den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten vorbehalten und daher im Plangebiet generell nicht zulässig. Eine Unterbringung großflächiger Betriebe würde i.d.R. die Ausweisung eines Sondergebietes erfordern und wäre hinsichtlich der Vereinbarkeit mit Ziel 59 des LEP IV zu prüfen.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des nach dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept definierten sonstigen Handlungsbereiches „Gewerbegebiet B 9 (Bereich Am Sender, südwestlich der B 9)“. Die sonstigen Handlungsbereiche umfassen Bereiche, die nicht zu den definierten Einzelhandelslagen gehören, sondern zu den Lagen, für die mögliche Einzelhandelsentwicklungen diskutiert wurden oder für die sich zukünftig mit größerer Wahrscheinlichkeit entsprechende Entwicklungen ergeben könnten. Zum Schutz bestehender Einzelhandelslagen sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der relevanten Standorteigenschaften wurden für diese Bereiche ebenfalls Entwicklungsziele formuliert.

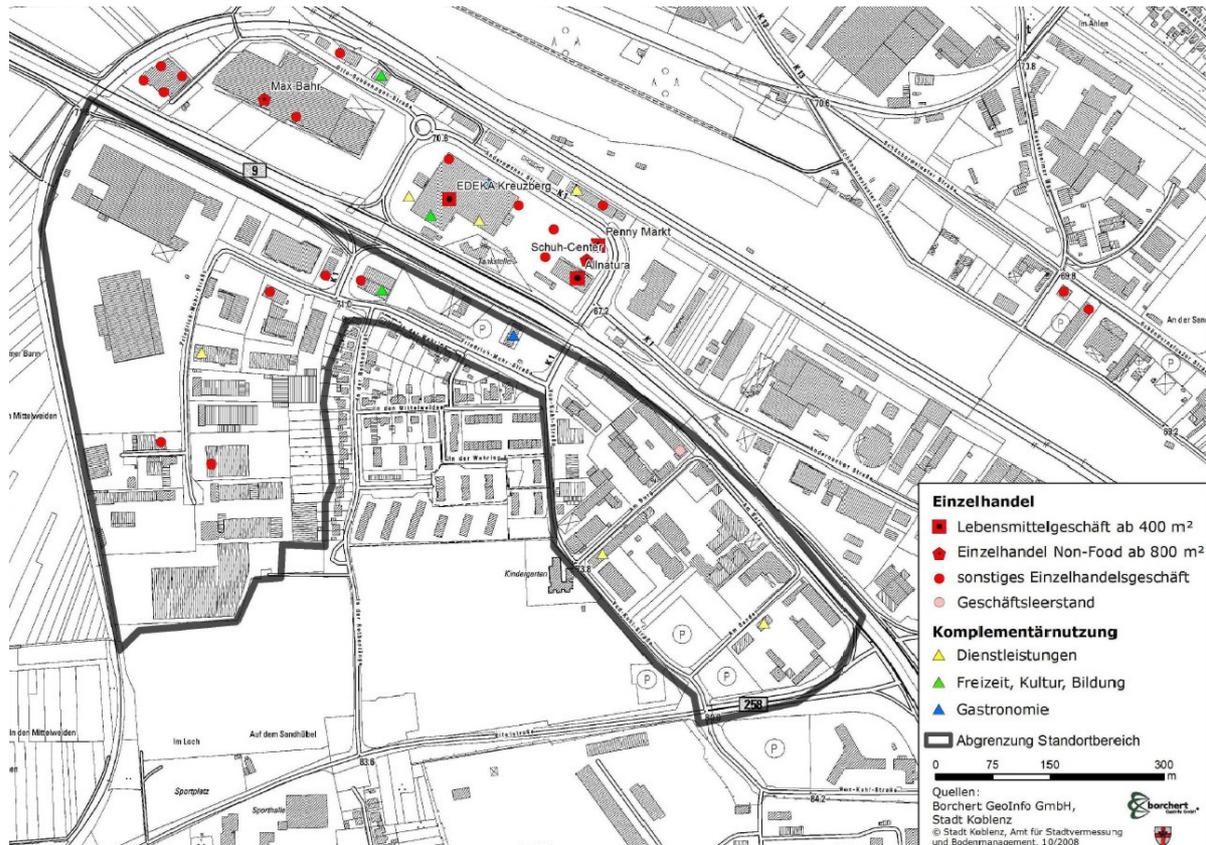


Abbildung 5: Sonstiger Handlungsbereich „Gewerbegebiet B 9“<sup>7</sup>

Für den Bereich des Plangebietes formuliert das Konzept folgende u.a. Entwicklungsziele:

- Weiterentwicklung der dominierenden gewerblichen Nicht-Handels-Nutzungen.
- Vermeidung der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe und der Etablierung zusätzlicher Verkaufsflächen. Insbesondere die Ansiedlung von Lebensmittel-, Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern ist auszuschließen.

## 5.2 Landschaftsplan der Stadt Koblenz

Gemäß des Landschaftsplanes der Stadt Koblenz<sup>8</sup> Karte 8 liegt das Plangebiet innerhalb des Bereiches Nr. 2 „Metternich, Lützel, Neuendorf, Kesselheim und Gewerbegebiet an der B 9“. Für diesen Bereich werden folgende raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele benannt:

- Sicherung / Entwicklung und Vernetzung der verbliebenen Biotopflächen.
- Erhöhung der Durchgrünung / Ortsrandgestaltung.
- Verringerung der Versiegelung.
- Entwicklung von Grün- und Freiflächen für die Naherholung.

<sup>7</sup> Borchert – GeoInfo GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; Berlin – Seite 230 ff.

<sup>8</sup> GFL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH (05/2007): Landschaftsplan der Stadt Koblenz; Koblenz.

Hierbei ist das Ziel der Entwicklung von Grün- und Freiflächen für die Naherholung für die vorliegende Planung jedoch von geringerer Bedeutung, da das Plangebiet aufgrund seiner Lage keine Bedeutung für die Naherholung zugewiesen werden kann.

In Karte 9 „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“ werden die Flächen des Plangebietes als bebauten Flächen für Industrie- und Gewerbegebiete, als Verkehrsflächen für Straßen und Plätze (Parkplatz durchgrünt und wenig durchgrünt) sowie als Gehölzflächen inkl. Straßenbegleitgrünflächen an der Ecke Eifelstraße / Von-Kuhl-Straße sowie als Erhalt sonstiger Gehölzstrukturen im Nordosten des Flurstück Nr. 57/121, Gemarkung Neuendorf, Flur 6, dargestellt.

### 5.3 Schutzgebiete und -objekte

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden.

## 6 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist eine Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet für klassische Handwerks- und Gewerbebetriebe. Vorstellbar sind u.a. folgende Schwerpunkte / Nutzungsoptionen: Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Kfz-Handel, Werkstätten und Kfz-bezogene Dienstleistungen. Weiterhin denkbar sind jedoch auch alternative Nutzungsoptionen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotel, Einzelhandel für nicht-innenstadtrelevante Sortimente oder Logistik.

Weiteres Ziel ist eine städtebauliche Akzentuierung des Stadteingangsbereiches Bonner Straße (B 9). Diese Akzentuierung soll durch die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes (ca. VI Vollgeschoss) angrenzend an die Bonner Straße (B 9) in Verbindung mit dem bereits gestaffelten, VI-geschossigen Bestandsgebäude südlich des Plangebietes geschaffen werden. Weiterhin wird durch die mehrgeschossige Bebauung die nördlich des Plangebietes ebenfalls bestehende VI-geschossige Bürobebauung ergänzt.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Abstufung der Bebauung auf bis zu ca. II Vollgeschosse vorgesehen.

Insgesamt entspricht das städtebauliche Konzept damit weitestgehend der vorhandenen Situation.

Weiterhin ist eine stadtgestalterische Aufwertung vorgesehen, die u.a. durch grünordnerische Maßnahmen umgesetzt werden kann. Im Rahmen dessen ist es geplant, den vorhandenen Baumbestand teilweise in das städtebauliche Konzept zu integrieren.

*Das Bebauungs- und Nutzungskonzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert.*

## 7 Planungs- und Standortalternativen

Standortalternativen bestehen nicht, da ein bereits bebautes Areal einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll.

Planungsalternativen für das Plangebiet werden im Zuge der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes geprüft und im weiteren Verfahren ergänzt.

## 8 Planinhalte

Die in Kap. I 1.2 benannten Ziele sollen u.a. erreicht werden durch:

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO), insbesondere zur Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen.
- Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächenzahl von 0,8) und Höhe baulicher Anlagen.
- Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bauweise.
- Grünordnerische Festsetzungen und Artenschutzmaßnahmen.
- Ggf. gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem vorhandenen Bestand bzw. der Umfeldnutzungen als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Koblenz (vgl. Kap. 5.1) und damit zum Schutz und zur Stärkung der bestehenden Einzelhandelslagen in der Stadt Koblenz werden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Zur Klarstellung wird ergänzend festgesetzt, dass Tankstellen-Shops von den nicht zulässigen Einzelhandelsbetrieben ausgenommen sind, da Tankstellen im Plangebiet allgemein zulässig sind und diese regelmäßig entsprechende Sortimente ergänzend, bspw. zur Versorgung reisender Personen sowie zur Versorgung in Zeiten, in denen andere Einzelhandelsbetriebe in der Regel nicht mehr geöffnet haben, anbieten.

Weiterhin ausgenommen sind Verkaufsstätten als sogenannten "Annex-Handel" (hier: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben). Durch die Festsetzung wird diesen die Möglichkeit geboten, sachlich untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktions- bzw. weiterverarbeitenden Betrieb angemessen zu verknüpfen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Verkaufsstätten in unmittelbarem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder dem Gewerbebetrieb stehen, ein auf die Hauptnutzung abgestimmtes Spektrum von Waren anbieten und der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind.

Weiterhin nicht zulässig sind Bordelle und bordellartige Betriebe. Diese Nutzungen widersprechen den oben genannten konzeptionellen Zielen zur Art der baulichen Nutzung. Zielsetzung ist es, eine qualitative und städtebauliche Aufwertung im Plangebiet zu erzielen.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze der BauNVO für Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Hierdurch wird dem Grundstückseigentümer sowie potentiellen Investoren eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet.

### 8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen zum einen anhand des baulichen Bestandes festgesetzt. Hierdurch wird der Bestand gesichert und werden weiterhin Umnutzungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen planungsrechtlich ermöglicht.

Zum anderen erfolgt die Festsetzung entlang der verbleibenden Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 5,0 m bzw. im Bereich der Parzelle 57/121, Gemarkung Neuendorf, Flur 6 in einem ausreichenden Abstand zum vorhandenen Gehölzbestand, so dass dieser im Rahmen der weiteren Nutzung des Grundstücks – abgestimmt auf die Belange des Artenschutzes – erhalten werden kann. Weiterhin verbleiben zwischen den Baufeldern und den Grundstücksgrenzen ausreichende Flächen z.B. zur Anlage von Gehölzstrukturen zur randlichen Eingrünung.

### 8.4 Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Teilflächen der Straße Am Sender werden entsprechend ihres Bestandes als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Anschluss der Grundstücke wird zugunsten der Belange des Verkehrs und der Verkehrssicherheit sowie aufgrund der Topografie auf die Grundstücksgrenzen entlang der Straße Am Sender beschränkt. Die Anschlussmöglichkeiten entsprechend damit dem Bestand.

Im Bereich der Grundstücksgrenzen zur Von-Kuhl-Straße (zwischen Eifelstraße und Straße Am Sender), Bonner Straße (B 9) sowie zur Eifelstraße sind Grundstückszufahrten zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

*Die weitere Ausarbeitung und Konkretisierung der Festsetzungen, insb. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, erfolgt im weiteren Verfahren.*

## 9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auf die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen, da diese im Umweltbericht gesondert behandelt werden.

### 9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Überplanung des Bereiches beabsichtigt die Stadt die Sicherung von bestehenden Nutzungen sowie die Schaffung einer Grundlage für die Wiedernutzung bzw. Entwicklung bisher nicht- / mindergenutzter Flächen. Durch die Planung wird ein Teil des Gewerbebestandes Von-Kuhl-Straße / Am Berg / Am Sender gesichert und weiterentwickelt.

Weiterhin wird die bestehenden Brachfläche (Parzelle 57/121, Gemarkung Neuendorf, Flur 6) einer geordneten städtebaulichen Nachnutzung und Entwicklung zugeführt.

## 9.2 Auswirkungen auf den Verkehr

### Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauverbotszone bzw. der Baubeschränkungszone der angrenzenden Bonner Straße (B 9). Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bedeutet dies, dass in einem Abstand von bis zu 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der B 9 eine Bebauung ausgeschlossen ist (Bauverbotszone). Im Bereich von bis zu 40 m dürfen nur Gebäude unter vorheriger Zustimmung der Obersten Landesstraßenbehörde errichtet werden (Anbaubeschränkungszone).

*Die genaue Lage des äußeren Fahrbahnrandes sowie Konsequenzen für Bestandsgebäude und Neubauten werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Verkehrliche Erschließung

Durch die Planung ergibt sich keine Änderung der bestehenden Erschließungsanlagen und damit der Erschließungssituation. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Von-Kuhl-Straße sowie die Straße Am Sender. Über die Von-Kuhl-Straße, die Andernacher Straße und die Eifelstraße ist das Plangebiet weiterhin an die örtlichen Haupterschließungsstraßen (B 9) angebunden.

### Verkehrserzeugung und -vermeidung

Da das Plangebiet bereits im Bestand gewerblich genutzt wird, ist mit Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen Veränderungen des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Aufgrund der Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen werden erhebliche zusätzliche Verkehre vermieden.

### Fußwege

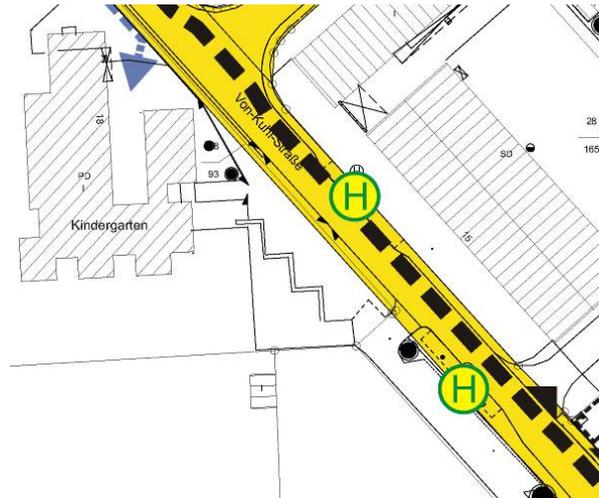
Die Verkehrswege werden im Bestand gesichert. Damit wird eine einseitige Gehwegeverbindung auch bei Umsetzung der Planung weiterhin bestehen.

### Radverkehr

Der Radverkehr erfolgt auf den Fahrbahnflächen der Straßen in der Umgebung des Plangebietes. Straßenbegleitende oder selbständige Radwege sind nicht vorhanden.

### ÖPNV

Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen befinden sich nordwestlich des Plangebietes entlang der Von-Kuhl-Straße im Bereich des Kindergartens.



**Abbildung 6 Bushaltestellen an der Von-Kuhl-Straße.**

Über die Linie 10 der KVS ist das Plangebiet mit der Koblenzer Innenstadt sowie dem Standort IKEA / Furniture Competence Center (FCC) verbunden.

Es ergeben sich keine Veränderungen, da auch nach Umsetzung der Planung die Haltestellen im Bereich der Von-Kuhl-Straße (siehe Abbildung 6) erhalten bleiben.

### 9.3 Gender Planning

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

### 9.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Beseitigung des Schmutzwassers sind über die bestehenden Anschlüsse in der Straße Am Sender gewährleistet.

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

## 10 Planverwirklichung

### 10.1 Eigentums- und Grundstücksverhältnisse

Die überwiegenden Flächen des Plangebietes (Parzellen 57/100, 57/106 und 57/121, Flur 6 – ca. 2,6 ha) befinden sich in privatem Eigentum.

Die Parzellen 42/9 (tlw.), 57/51, 57/103 und 203/10, Flur 6 befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz (ca. 0,3 ha). Die Parzelle 42/9 (tlw.) wird im Bestand als Verkehrsfläche genutzt. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind zugunsten einer gewerblichen Nutzung an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke verpachtet.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 10.2 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

**Tabelle 1: Flächenbilanz (ca. Angaben)**

Bezeichnung	[ca. qm]
Gewerbegebiet	27.375
Öffentliche Verkehrsfläche	1.340
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>28.715</b>

## 10.3 Kosten

Da die verkehrliche und technische Erschließung bereits vorhanden ist, sind außer den Planungskosten für die Stadt Koblenz voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten zu erwarten.

## **II UMWELTBERICHT**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

##### **Ziele des Bebauungsplanes**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Umsetzung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz formulierten Entwicklungsziele zur Steuerung des Einzelhandels und der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung / Nachnutzung der mindergenutzten Flächen im Plangebiet.

Wesentliche Ziele der Planung sind u.a.:

- Planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Koblenz und daraus resultierend Steuerung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet.
- Stärkung als Standort für klassische Handwerks- und Gewerbebetriebe.
- Planungsrechtliche Vorbereitung der Nachnutzung und Umstrukturierung des Plangebietes.
- Qualitative / stadtgestalterische Aufwertung.
- Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung.
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.

##### **Beschreibung der Festsetzungen**

Die Ziele sollen u.a. erreicht werden durch:

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) einschließlich der Beschränkung möglicher Nutzungen.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) 0,8) und zur Höhe baulicher Anlagen.
- Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bauweise.
- Grünordnerische Festsetzungen.
- Ggf. gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

##### **Standort der geplanten Vorhaben**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bestehendes bzw. in der Vergangenheit gewerblich genutzte Flächen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

##### **Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden**

Erhebliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme ergibt sich durch die Planung nicht, da eine gewerbliche Nutzung und Bebauung der Grundstücke bereits vorliegen oder nach § 34 BauGB zulässig wäre.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jedes der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wird geprüft, für welche der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind. Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren festgelegt und beschrieben.

### 1.2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen bereits in Form von umfangreichen Veränderungen, Befestigungen und Versiegelungen. Im Bestand sind bereits durch Gebäude, Hof-, Lager- und Stellplatzflächen folgende Versiegelungsanteile vorhanden:

Bezeichnung	Versiegelung Bestand	
	[ca. m <sup>2</sup> ]	[%]
Parzelle 42/9 (Straße Am Sender)	1.315	98
Parzelle 57/121	4.550	50
Parzellen 57/100, 57/106, 57/51, 57/103 und 203/10	14.815	85

Die bestehenden Versiegelungen führen bereits im Bestand zu einem erhöhten Maß an oberflächiger Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser und damit zu einer verminderten Versickerungsrate sowie zu einer erhöhten sommerlichen Aufheizung.

Bezogen auf die Verkehrsflächen sowie die Parzellen 57/100, 57/106, 57/51, 57/103 und 203/10. Gemarkung Neuendorf, Flur 6 sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft überwiegend keine über die bestehenden bzw. bereits vor der planerischen Entscheidung zulässigen Eingriffe hinaus reichenden, erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Lediglich im Bereich der Parzelle 57/121, Gemarkung Neuendorf, Flur 6 sowie im Bereich der Parkplatzfläche Am Sender 1 (Parzelle 57/100, Gemarkung Neuendorf, Flur 6) könnten sich nach den Maßgaben / Festsetzungen des Bebauungsplanes zusätzliche Eingriffe insb. im rückwärtigen Grundstücksbereich (bestehenden Gehölzflächen) ergeben. Im weiteren Verfahren ist daher ggf. unter Beachtung der sich aus dem Artenschutz ergebenden Anforderungen (z.B. Erhalt der Gehölzflächen) eine verbal-argumentative Betrachtung erforderlich.

Da bereits vor der planerischen Entscheidung Eingriffe erfolgt sind bzw. zulässig waren, kann im vorliegenden Fall auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Trotz der bestehenden Nutzung und Bebauung des Plangebietes ist es erforderlich, die artenschutzrechtlichen Belange und den möglichen Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die ggf. durch die Planung begründet werden könnten, zu überprüfen. Hierzu erfolgt eine Überprüfung der möglichen Betroffenheit von besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Rahmen eines Artenschutzgutachtens<sup>9</sup> zum Bebauungsplan. Der erforderliche Untersuchungsumfang wurde hierzu im Vorfeld der Planung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Für mögliche Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten liegen keine Anhaltspunkte vor.

In der Betriebsflächendatei des Umweltamtes der Stadt Koblenz sind für den Bereich des Plangebietes folgende Einträge vorhanden:

- Altablagerung (Registrier-Nr. 11100000329).
- Hohlformen aus den Jahren 1917 bis 1954 gem. Auswertung multitemporaler Karten- und Luftbilder (gesamtes Plangebiet betroffen).
- Altstandort resultierend aus Vornutzung (Am Sender 1, Eigenbedarfstankanlage der Einkaufsgenossenschaft Deutscher Drogerien).
- Bauunternehmung und Ingenieurbüro für Hoch-, Tief- und Stahlbetonbau (Am Sender 3, Untersuchungen zur vorhandenen Quelle erfolgten bisher nicht).

Zudem sind im Umfeld des Plangebietes weitere Einträge, Altstandorte sowie eine Altablagerung vorhanden.

Aufgrund der Altablagerung, des vorhandenen Altstandortes sowie der ehem. Hohlform sind Planungen zu Bauvorhaben im Plangebiet vorab zur Abstimmung des möglichen Untersuchungsbedarfs sowie der möglicher Maßnahmen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz der SGD Nord vorzulegen.

Da sowohl im Bestand als auch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes weiterhin ausschließlich gewerbliche Nutzungen im Plangebiet ansässig sind bzw. zulässig sein werden, wird davon ausgegangen, dass die Planung dem Belange des Bodenschutzes nicht entgegenstehen und auf vertiefende Untersuchungen verzichtet werden kann.

Hinweise auf Fundstellen für Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Jedoch sind im Umfeld von Bubenheim vorgeschichtliche Siedlungsspuren vorhanden. Im Plangebiet ist daher ggf. mit archäologischen Bodenfinden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz, in der derzeit geltenden Fassung, der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe. Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen. Spezielle Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes werden nicht für erforderlich erachtet.

---

9 pro bios – Dipl.- Ing. (FH) Wolfgang Hahn: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 153 der Stadt Koblenz; Koblenz, November 2010.

Weitere denkmalgeschützte Anlagen und Gebäude sind von der Planung nicht betroffen.

Da die Flächen des Plangebietes bereits im Bestand gewerblich genutzt werden, stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. Durch die Planung wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Störgrades der Betriebe nicht verändert. Im Einzelfall sind die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ein Gutachten zum Immissionsschutz erforderlich ist.

Die Belange der Energienutzung sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt vorgesehen:

**Tabelle 2: Umfang der Umweltprüfung**

BauGB	Umweltbelang	Berücksichtigung in der Umweltprüfung Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf – Tiere, Pflanzen, Biotope  – Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen,  – Landschaft und die biologische Vielfalt	– Artenschutzrechtliche Untersuchung: Erfassung und Bewertung der Belange besonders und streng geschützter Arten. – Verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung.  – Verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	– Belange durch die Planung nicht berührt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	– Prüfung Erforderlichkeit schaltechnische Untersuchung im weiteren Verfahren.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	– Belange durch die Planung nicht berührt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	– Belange durch die Planung nicht berührt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	– Belange durch die Planung nicht berührt.

BauGB	Umweltbelang	Berücksichtigung in der Umweltprüfung Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	– Berücksichtigung gem. Nr. 7 a.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	– Belange durch die Planung nicht berührt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	– Erforderlichenfalls im Ergebnis der Einzelprüfungen.
§ 1a Abs. 2	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	– zusätzliche Bodenversiegelungen: erforderlichenfalls verbal-argumentative Bewertung gem. Nr. 7 a).
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	– Eingriffe bereits erfolgt bzw. vor planerischen Entscheidung zulässig. Daher Verzicht auf Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. – Artenschutzrechtliche Belange: Berücksichtigung gem. Nr. 7 a).

### 1.2.2 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Darstellung von Landschaftsplänen.
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.
§ 20 ff. BNatSchG	Schutzgebiete und -objekte.

Die Flächen werden bereits im Bestand gewerblich genutzt und wurden zu diesem Zwecke bereits teils in erhebliche Maße versiegelt. Zur Umsetzung der Planung werden daher keine bisher unbelasteten oder unversiegelten Flächen – insb. im Außenbereich – in Anspruch genommen.

Weiterhin ist / wäre eine Inanspruchnahme und damit Versiegelung von Grund und Boden im Plangebiet bereits nach § 34 BauGB zulässig.

Da bereits vor der planerischen Entscheidung Eingriffe erfolgt sind bzw. zulässig waren, kann im vorliegenden Fall auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Soweit erforderlich erfolgt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation wie auch der sich anschließenden Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung zunächst schutzgutbezogen und vorrangig verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der aus dem Bundesnaturschutzgesetz ableitbaren Umweltschutzziele.

### **Plandarstellungen**

Die Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Koblenz (vgl. Kap. 5.2) werden bei der Ermittlung und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen berücksichtigt.

### **Schutzgebiet und -objekte**

Schutzgebiete und -objekte wie insbesondere Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **1.2.3 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.
§ 44 ff. BNatSchG	Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
§ 30 BNatSchG	Geschützte Biotope.

Durch den bspw. Abriss von Gebäuden bzw. die Rodung von vorhandenen Gehölzen können besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sein. Um eine mögliche Betroffenheit und damit ggf. den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bewerten zu können, erfolgt eine entsprechende Überprüfung im Rahmen eines Artenschutzgutachtens<sup>11</sup>.

Sich aus dem Artenschutzgutachten unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 44 BNatSchG ergebende Konsequenzen sind im Rahmen der Planung bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

---

<sup>11</sup> pro bios – Dipl.- Ing. (FH) Wolfgang Hahn: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 153 der Stadt Koblenz; Koblenz, November 2010.

## 1.2.4 Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet entlang der Bonner Straße (B 9) den Zulässigkeitsmaßstab für die Höhe baulicher Anlagen zu erweitern. Hieraus mögliche resultierende umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet erfüllt bereits im Bestand keine Erholungsfunktion. Weiterreichende Betrachtungen sind daher hierzu nicht erforderlich.

## 1.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB	Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB
--------------------------	---

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

## 2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)

#### 2.1.1 Tier / Pflanzen und Artenschutz

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens<sup>12</sup> wurden die vorhandenen Grün- und Gehölzflächen sowie solitäre Einzelgehölze im Plangebiet und in dessen Umgebung (Gewerbegebiet zwischen Bonner Straße, Eifelstraße und Von-Kuhl-Straße) auf ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz erfasst und bewertet. Weiterhin wurden mögliche Habitatstrukturen am Gebäudebestand erfasst und bewertet.

Die Erfassung diente dabei der Erfassung von geschützten Lebensstätten im Untersuchungsraum lebender Vogel- und Fledermausarten. Hierzu wurden insgesamt 4 örtliche Begehungen von April bis Juli im Jahr 2010 in den Morgen- und Abendstunden bei günstigen Witterungsverhältnissen durchgeführt.

Im Plangebiet erfolgte die Erfassung vornehmlich im Bereich der zusammenhängenden Gehölz- und Grünflächen im Norden des Plangebietes (Untersuchungsraum C / Parzelle 57/121) sowie auf der Parkplatzfläche im Westen des Plangebietes (Untersuchungsraum D / Parzelle 57/121).

Die Parzelle 51/121 konnte im Rahmen der Bestandserfassung nur von den Außenseiten begutachtet werden. Eine Begehung der Fläche war zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich.

---

<sup>12</sup> Pro Bios: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 153, Stadt Koblenz; Bendorf, 22.11.2010.

Insgesamt wurden im Untersuchungsraum 18 Vogelarten sowie eine Fledermausart festgestellt.

Bei den kartierten Vogelarten handelt es sich ausnahmslos um nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Arten. An Besonderheiten sind dabei mit dem Haussperling (*Passer domesticus*) und dem Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) zwei gefährdete Arten (Vorwarnliste der bestandsbedrohten Tierarten der Roten Liste BRD) festgestellt worden, von denen nach den Ergebnissen des Gutachten lediglich der Haussperling einen Bezug zum Plangebiet besitzt.

Von den kartierten Vogelarten sind 8 Vogelarten als Brutvögel / wahrscheinlicher Brutvogel sowie 10 Arten als regelmäßige Nahrungsgäste einzustufen.

Desweiteren wurde eine Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) am Rande des Plangebietes im Jagdflug beobachtet. Diese Art gilt ebenfalls als im Bestand bedroht.

Für die Flächen Plangebiet kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

#### **Gehölz- und Grünflächen (Untersuchungsraum C / Parzelle 57/121, Gemarkung Neuendorf, Flur 6)**

Die Flächen stellen sich als wichtige Bruthabitate für die Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Singdrossel und Amsel dar.

Weiterhin sind die Flächen ein wertvolles Nahrungshabitat für Grünling, Klappergrasmücke, Fitis, Stieglitz, Haussperling, Girlitz, Goldammer, Bluthänfling und mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für die Zwergfledermaus.

Die Gehölz- und Grünflächen sind für die im Gewerbegebiet kartierten Arten als wichtiges Trittsteinbiotop zu den angrenzenden Flächen einzuordnen und besitzen damit eine zentrale Bedeutung, auch weil die Fläche durch ihre Innenlage relativ störungsarm liegt.

#### **Gehölzanpflanzungen (Untersuchungsraum D / Parzelle 57/100, Gemarkung Neuendorf, Flur 6)**

Der vorhandene Gehölzbestand ist aufgrund der Störungen durch die Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung sowie durch die angrenzenden Verkehrsflächen nur als unregelmäßige Brutreviere für Ringeltaube und Amsel einzustufen.

Als typische Nahrungsgäste treten neben dem Fitis und dem Girlitz, die Ringeltaube der Haussperling, der Hausrotschwanz, der Grünling und die Goldammer sowie die Zwergfledermaus im Plangebiet auf.

Brutvorkommen auf dieser Fläche konnten für die Amsel festgestellt werden. Am Gebäudebestand waren zudem Brutplätze des Haussperlings zu verzeichnen.

### **2.1.2 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird im Bestand geprägt von der Bonner Straße (B 9), der vorhandenen I-, II- und V-geschossigen Bebauung im Plangebiet sowie der I- bis VI-geschossigen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes. Hierdurch sind bereits im Bestand erhebliche Beeinträchti-

gungen / Vorbelastungen des Landschaftsbildes, sowohl in visueller als auch akustischer Hinsicht, gegeben.

### **2.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

### **2.2.1 Tiere / Pflanzen und Artenschutz**

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

Standortalternativen bestehen nicht, da ein bereits bebautes Areal einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll.

Planungsalternativen für das Plangebiet werden im Zuge der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes geprüft und im weiteren Verfahren ergänzt.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

### III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ABWÄGUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 Gewerbegebiet „Am Sender“ in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

## IV ANLAGEN

### 1. Sortimentsliste der Stadt Koblenz<sup>13</sup>

<b>innenstadtrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf (ohne Bürotechnik und -möbel)</li><li>▪ Bücher</li><li>▪ Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Bekleidung</li><li>▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren (z.B. Hüte, Accessoires und Schirme), Orthopädieprodukte, Second-Hand-Bekleidung</li><li>▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)</li><li>▪ Campingartikel (überwiegend nicht-sperrige Angebote, z.B. Wanderbekleidung, Trekking-Ausrüstung etc.)</li><li>▪ Spielwaren und Bastelartikel, Baby- und Kinderartikel</li><li>▪ Musikinstrumente, Musikalien</li><li>▪ Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Telekommunikationsgeräte, Computer, Ton- und Bildträger, Videospiele</li><li>▪ Elektrokleingeräte / Leuchten</li><li>▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische Erzeugnisse</li><li>▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör (ohne Betten)</li><li>▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren</li><li>▪ Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel</li><li>▪ Kunst, Antiquitäten, Briefmarken, Bilderrahmen</li><li>▪ Waffen und Jagdbedarf</li><li>▪ Gebrauchtwaren</li></ul>
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren)</li><li>▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel, Sanitärwaren</li><li>▪ Schnittblumen</li><li>▪ Zeitschriften/Zeitungen</li></ul>
<b>nicht-innenstadtrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Installationsbedarf</li><li>▪ Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte</li><li>▪ Möbel, Matratzen, Betten</li><li>▪ Fahrräder</li><li>▪ Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z.B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf)</li><li>▪ Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung)</li><li>▪ Teppiche</li><li>▪ Baumarkt- und Gartenmarkt-spezifisches Sortiment (ohne innenstadtrelevante Randsortimente)</li><li>▪ Baustoffe, Holz, Fliesen</li><li>▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li><li>▪ Autozubehör</li><li>▪ zoologischer Bedarf</li><li>▪ Erotikartikel</li></ul>

Quelle: Zusammenstellung Borchert GeoInfo 2008.

<sup>13</sup> Borchert – GeoInfo GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; Berlin.