



Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 153: Gewerbegebiet „Am Sender“

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Satzungsfassung

STAND: 24.06.2014

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze.....	4
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis.....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
2.2	Erschließung des Plangebietes.....	5
2.3	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet.....	6
2.4	Umgebung des Plangebietes	6
3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
4	Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen.....	9
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
5	Fachbelange und Fachplanungen.....	9
5.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz.....	9
5.2	Landschaftsplan der Stadt Koblenz.....	12
5.3	Schutzgebiete und -objekte.....	13
6	Städtebauliches Konzept	13
7	Planungs- und Standortalternativen	14
8	Planinhalte	14
8.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	14
8.2	Art der baulichen Nutzung	15
8.3	Maß der baulichen Nutzung	16
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
8.5	Bauweise	17
8.6	Stellplätze und Garagen	17
8.7	Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	17
8.8	Flächen für Anlagen zur Ver- und Entsorgung	18
8.9	Grünorderische Maßnahmen	18
8.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	18
8.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	20
9.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	20
9.2	Auswirkungen auf den Verkehr	20

9.3	Gender Planning.....	22
9.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	24
10	Planverwirklichung.....	24
10.1	Eigentums- und Grundstücksverhältnisse.....	24
10.2	Flächenbilanz.....	25
10.3	Kosten.....	25
II	UMWELTBERICHT.....	26
1	Einleitung.....	26
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	26
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	27
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	31
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	33
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand).....	33
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall).....	36
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	39
2.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	40
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung).....	41
3	Zusätzliche Angaben.....	41
3.1	Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	41
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	42
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	43
III	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ABWÄGUNG.....	45
1	Ziele der Planung.....	45
2	Verfahrensablauf / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	45
3	Ermittlung und Beurteilung der Umweltbelange sowie Berücksichtigung im Bebauungsplan.....	47
4	Planungs- und Standortalternativen.....	49
IV	ANLAGEN.....	50
V	BERÜCKSICHTIGTE GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN.....	51

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 bzw. Flächenpotenzials 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 und stadtgestalterische Aufwertung.
- Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung.
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes und des Wasserschutzgebietes.

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.

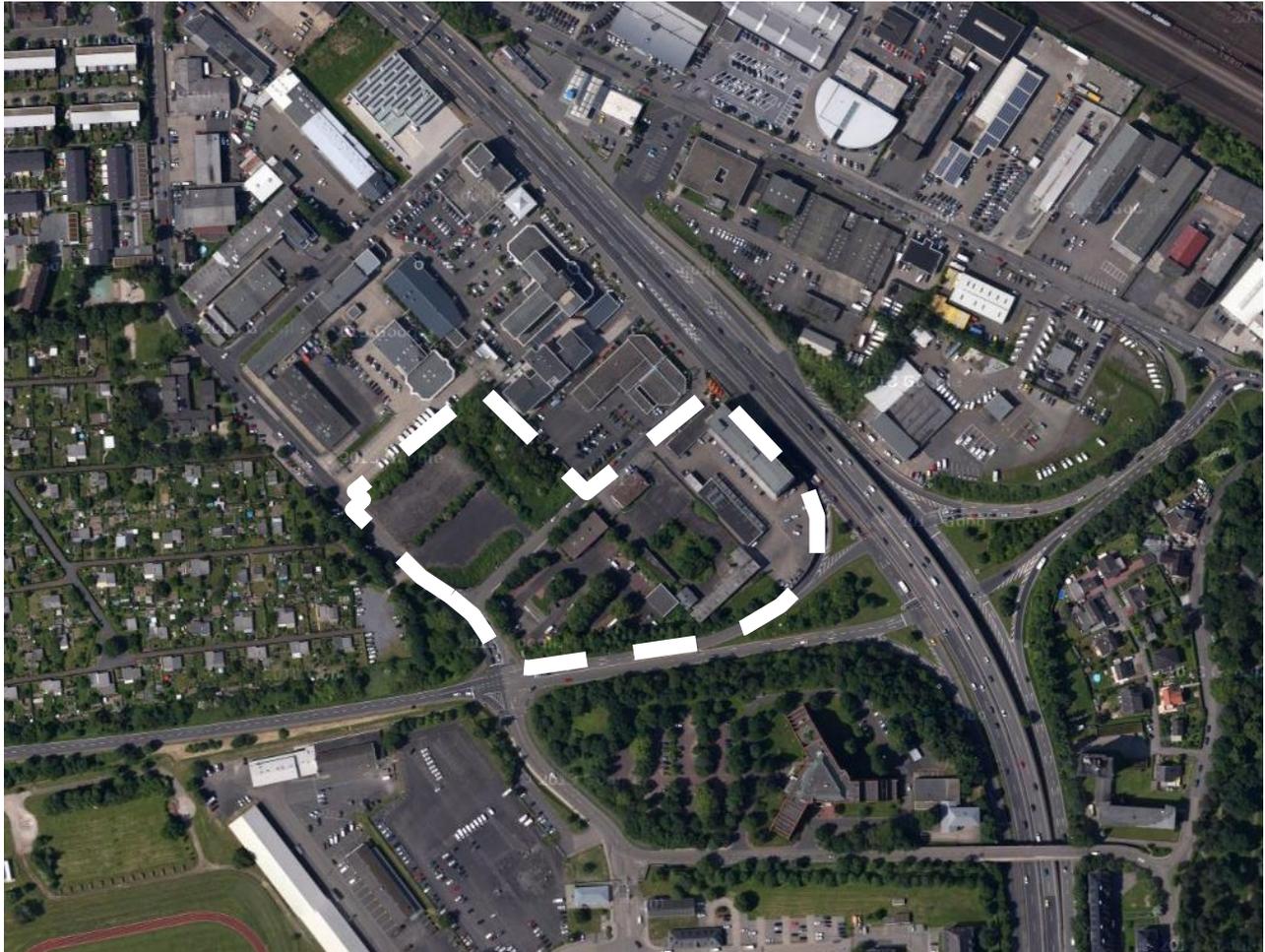


Abbildung 1: Luftbild¹ mit Abgrenzung des Plangebietes

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.

¹ Google Maps - © 2014 Google über <https://maps.google.de/maps?hl=de&q=koblenz&ie=UTF-8&hq=&hnear=0x47be7b5776237d9d:0x422d4d510dab360,Koblenz&gl=de&ei=ru8qU52CDYPZtQbppoGoDQ&sqj=2&ved=0CJcBELYD>; 20.03.2014.

2.3 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

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

Die Teilfläche „Am Sender 5“ 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 zu ca. 80 % als versiegelte Fläche zugunsten der Anlage von Gebäuden, Stellplatz- und Hofflächen 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 1“ 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 5“ als auch die vorangegangenen beschriebenen Teilflächen „Am Sender 1“ von der Deutschen Telekom als Verwaltungs- und Betriebsstandort genutzt. Zwischenzeitlich wird lediglich teilweise die Teilfläche „Am Sender 1“ weiterhin von der Deutschen Telekom AG genutzt. Diese teilt sich den Standort derzeit mit einem Bauunternehmen.

Die Zufahrt zur Teilfläche „Am Sender 1“ 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 westliche Teilfläche 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 sowie von der Straße Am Sender.

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-Pfalz²,
- den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald³ und
- den Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald⁴

konkretisiert.

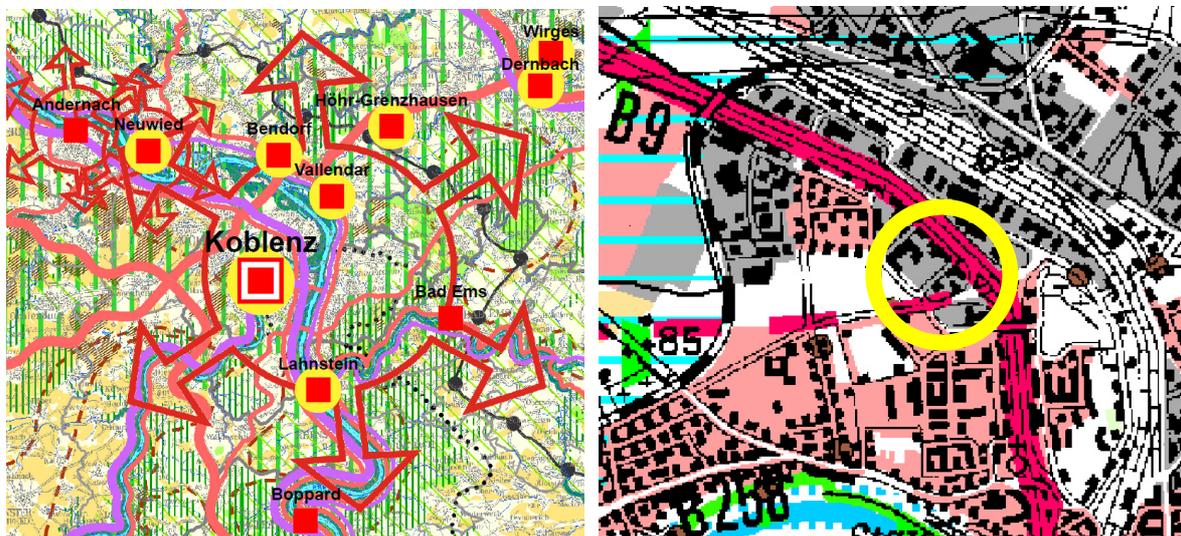


Abbildung 2 Auszüge aus der Gesamtkarte des LEP IV (links) sowie des regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald⁵ (rechts)

² Land Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV; Mainz.

³ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2006): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz.

⁴ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2011): Fortschreibung des Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald – Stand Entwurf, Koblenz.

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.

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 innenstadtverträgliche 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.

⁵ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2006): Regionaler Raumordnungsplan Region Mittelrhein-Westerwald; Koblenz.

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.

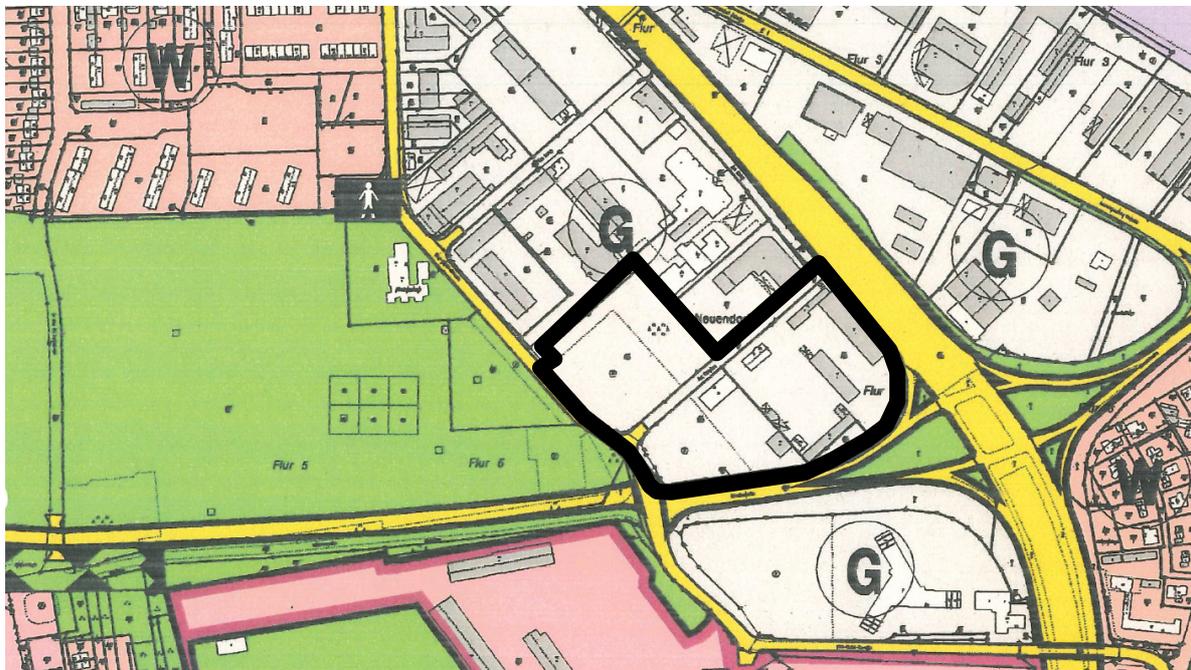


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (Stand 1983 - ohne Maßstab)

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.“⁶

⁶ Borchert – GeolInfo GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; Berlin.

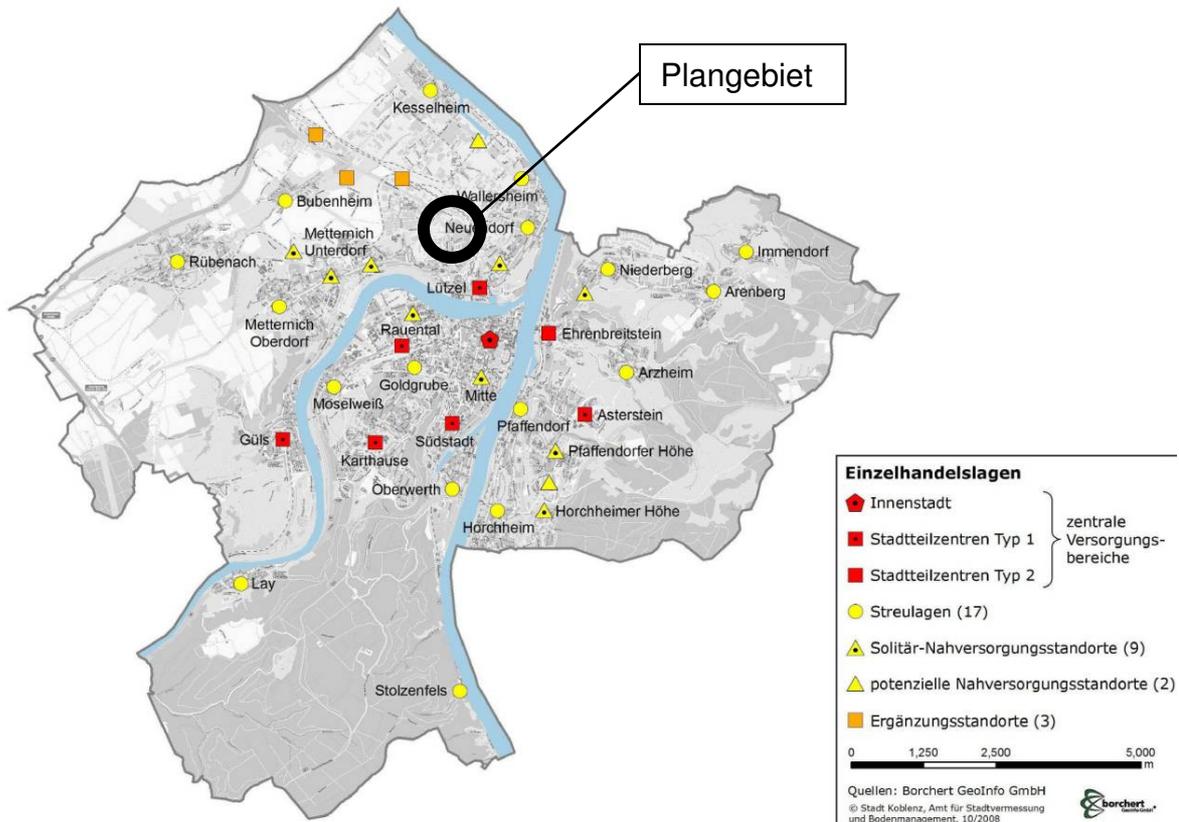


Abbildung 4 Zentrenkonzept der Stadt Koblenz⁷

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.

⁷ Borchert – GeoInfo GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; Berlin.

3. Streulagen

Streulagen sind gekennzeichnet durch einen rudimentären Besatz 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 und Landesplanung 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.

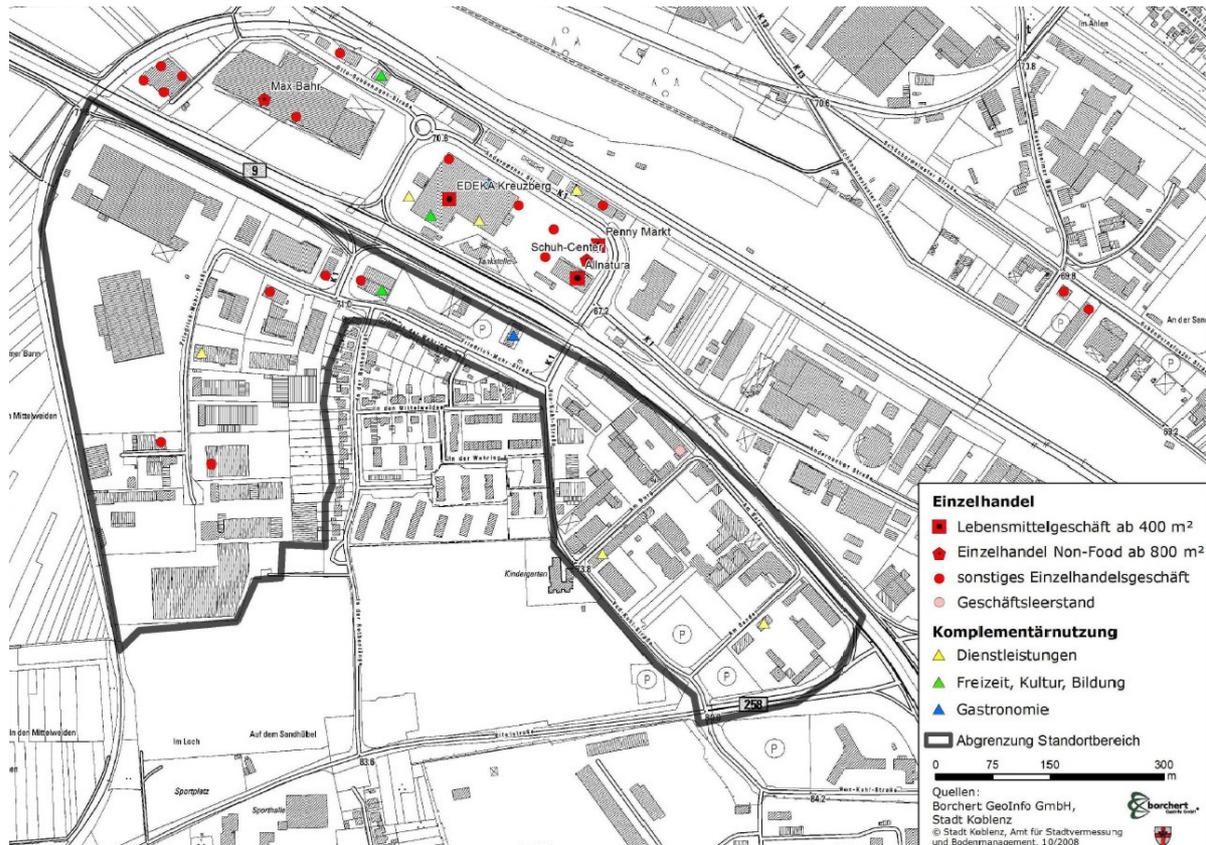


Abbildung 5: Sonstiger Handlungsbereich „Gewerbegebiet B 9“⁸

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 Koblenz⁹ 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.

⁸ Borchert – GeoInfo GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; Berlin – Seite 230 ff.

⁹ 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, Blatt 2 „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 und Optimierung sonstiger Gehölzstrukturen im Nordosten des Flurstück Nr. 57/121, Gemarkung Neuen- dorf, 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 Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassergewinnungsgebietes linksrheinisches Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ und zwar innerhalb der Zonen III A und III B. Entsprechend der zugehörigen Verordnung sind weitergehende Anforderungen an den Grundwasserschutz zu beachten. Verboten sind innerhalb der Schutzzone bspw. Tankstellen und Eigenbedarfstankstellen jeglicher Art (mit Ausnahme des vorhandenen Bestandes) und Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ab der Gefährdungsklasse C. Die Verbote, Beschränkungen und Gebote der Verordnung sind zu beachten. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 (bis zu VI Vollgeschosse) angrenzend an die Bonner Straße (B 9) in Verbindung mit dem bereits gestaffelten, VI-geschossigen Bestandsgebäude südlich des Plangebietes (Von-Kuhl-Straße 49) ermöglicht werden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine Abstufung der Bebauung bis auf maximal III 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 soll.

7 Planungs- und Standortalternativen

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

Nutzungsalternativen bestehen aufgrund der vorhandenen Umgebungsnutzungen sowie der direkten Nähe zur Bonner Straße (B 9) und der mit ihr einhergehenden Verkehrslärmeinwirkungen nicht. Eine Entwicklung als Wohn- oder Mischgebiet scheidet somit aus. Auch eine Entwicklung als Industriegebiet wird nicht gesehen, um mögliche Geräuschimmissionen auf in der Nachbarschaft befindliche schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zudem verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für den Teilbereich südlich der Straße Am Sender geprüft. Hierbei wurden verschiedene Planungsalternativen hinsichtlich der Gebäudekubatur, der Stellung der baulichen Anlagen sowie der Höhenentwicklung betrachtet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen alle betrachteten Planungsalternativen einschließlich eines Erhalts der bestehenden Bebauung zu.

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 zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächenzahl von 0,8) und zur Höhe baulicher Anlagen.
- Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bauweise.
- Grünordnerische Festsetzungen.
- Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst die beiden Teilgeltungsbereiche A und B.

Der Teilgeltungsbereich A wird als „einfacher“ Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und enthält lediglich Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zu erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und zu örtlichen Verkehrsflächen. Zielsetzung ist es, die Ziele des Einzelhandelskonzeptes bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Teilgeltungsbereiches umsetzen zu können. Auf weitergehende Festsetzungen wird vor dem Hintergrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan verzichtet. Es soll die Möglichkeit geboten werden, ergänzende Abstimmungen u.a. zum Erhalt der bestehenden Gehölzbestände auf dem Grundstück und damit einhergehend zur konkreten Lage und Stellung der zukünftigen Bebauung auf der Genehmigungsebene führen zu können.

Der Teilgeltungsbereich B wird hingegen als „qualifizierter“ Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und enthält u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen.

8.2 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.

Ergänzend wird festgesetzt, dass unselbstständige Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben vom Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe ausgenommen sind. Durch die Festsetzung wird den Gewerbebetrieben die zeitgemäße 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 dem Gewerbebetrieb stehen und ein auf die Hauptnutzung abgestimmtes Spektrum von Waren anbieten. Zudem dürfen die Verkaufsstätten eine Fläche von 10 % der Geschossfläche der Hauptnutzung sowie je Hauptnutzung eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreiten. Weiterhin müssen mindestens 75 % der angebotenen Waren in einem sachlichen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen. Diese Klarstellung ermöglicht es den Betrieben auch in geringem Umfang ihre Waren ergänzende Sortimente anzubieten. So wäre bspw. bei einem Gewerbebetrieb mit einer Gesamtgeschossfläche von 400 m² einen Verkaufsstätte mit bis zu 40 m² (10 % der Gesamtgeschossfläche) zulässig. Innerhalb dieser Verkaufsfläche dürfte dieser auf 10 m² Verkaufsfläche ergänzende Sortimente anbieten, die nicht in einem sachlichen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen. Bei einer Geschossfläche des Gewerbebetriebes von 1.400 m² ist die mögliche Verkaufsfläche auf 100 m² beschränkt. Die 10 %-Regelung ist bei dieser Betriebsgröße nicht anzuwenden. Auf 75 % der 100 m² großen Verkaufsfläche (d.h. 75 m²) müssen Waren angeboten werden, die in einem sachlichen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen.

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.

Zur Berücksichtigung der Belange des Wassergewinnungsgebietes linksrheinisches Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ werden von den zulässigen Nutzungen Tankstellen sowie Betriebe und Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ab der Gefährdungsstufe C nach der jeweils geltenden Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS) ausgeschlossen.

Geräuschkontingentierung

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor Gewerbelärmeinwirkungen der in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2 und GE 2 zulässigen Nutzungen wird für den Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr) die Festsetzung einer Ge-

räuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 erforderlich.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung werden die von den möglichen Nutzungen im Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus dem kontingentierten Gebiet an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führt.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2 und GE 2 wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 wird die zulässige Grundflächenzahl (GFZ) entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete mit 2,4 festgesetzt.

Um die Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken zu begünstigen und somit potentiellen Bauherren einen Anreiz zu geben, diese in ausreichender Anzahl auf dem Baugrundstück herzustellen sowie die Anordnung von erforderlichen Stellplätzen, z.B. aus Gestaltungs- oder Immissionsschutzgründen, in Garagengeschoßen zu begünstigen, wird festgesetzt, dass Garagengeschoße nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind. Hierdurch wird den potentiellen Investoren auch eine größtmögliche Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept gestuft von der Bonner Straße (B 9) zur Von-Kuhl-Straße abnehmend festgesetzt.

Anhand der Festsetzungen kann im Gewerbegebiet GE 1.1 – angrenzend an die Bonner Straße – eine bis zu VI-geschossige Bebauung mit einer Höhe von bis zu 101,5 m ü. NN entstehen. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 25,5 m.

Im Gewerbegebiet GE 1.2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf III Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von ca. 13,5 m (dies entspricht einer Höhe von 91,5 m ü. NN) beschränkt.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird analog der Festsetzung im Gewerbegebiet GE 1.2 ebenfalls eine Gebäudehöhe von 91,5 m ü. NN, d.h. ca. 13,5 m, festgesetzt.

Ergänzend werden im Bebauungsplan Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten sowie haustechnische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen. Die Grundfläche auf der diese Überschreitungen zulässig sind, wird jedoch auf 10 % der Dachfläche beschränkt.

Weiterhin sind Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Werbeanlagen im Gewerbegebiet GE 1.2 und GE 2 zulässig. Werbeanlagen an oder auf Gebäuden dürfen die zulässige Höhe um 2,0 m überschreiten.

Im Gewerbegebiet GE 1.1 sind Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Werbeanlagen nicht zulässig. Hierdurch sollen weithin sichtbare Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch Werbeanlagen auf Gebäuden vermieden werden.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 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. Hierdurch verbleiben zwischen den Baufeldern und den Grundstücksgrenzen ausreichende Flächen z.B. zur Anlage von Gehölzstrukturen zur randlichen Eingrünung.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet, um die Möglichkeit offen zu halten, ergänzende Abstimmungen u.a. zum Erhalt der bestehenden Gehölzbestände auf dem Grundstück und damit einhergehend zur konkreten Lage und Stellung der zukünftigen Bebauung auf der Genehmigungsebene führen und damit den Belangen des Artenschutzes Rechnung tragen zu können.

8.5 Bauweise

In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise wird im vorliegenden Fall die offene Bauweise festgesetzt, wobei Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 50,0 m Länge zulässig sind. Hierdurch wird die Möglichkeit eingeräumt Gebäude zu errichten, die den üblichen Gebäudekubaturen von Gewerbebetrieben entsprechen. Die abstandsrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz gelten unabhängig von der festgesetzten Bauweise und sind weiterhin zu berücksichtigen.

8.6 Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze der Gewerbegebiete GE 1.1 und GE 1.2 sowie der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird festgesetzt, dass Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Weiterhin wird durch die Festsetzung ein Mindestabstand von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätze zur erschließenden Verkehrsfläche gewährleistet, der einer störungsfreien und sicheren Verkehrsabwicklung dient.

8.7 Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

Die Erschließung der Grundstücke im Teilgeltungsbereich B soll auch zukünftig, analog der Bestandssituation, aus Gründen der Topographie sowie der Verkehrssicherheit über die Straße Am Sender erfolgen. Daher werden Ein- und Ausfahrten zu und von den Grundstücken in den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 gemäß Eintrag in der Planzeichnung in Teilen ausgeschlossen.

8.8 Flächen für Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Gemäß der Stellungnahme des Versorgungsträgers im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird im Hinblick auf die beabsichtigte Gebietsentwicklung zur Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung eine zusätzliche Transformatorenstation erforderlich. Daher wird im Teilgelungsbereich A angrenzend an die Straße Am Sender eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

8.9 Grünorderische Maßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern.
- Mindestbegrünung der Grundstücke durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Begrünung oberirdischer, nicht überdachter Stellplätze.
- Erhalt der bestehenden randlichen Gehölzstrukturen (P 1).
- Anlage einer straßenbegleitenden Baumreihe (P 2).

Mit der Festsetzung einer anteiligen extensiven oder einfach intensiven Begrünung von Dachflächen werden die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung, insb. hinsichtlich der Niederschlagsabflussmenge sowie des Klimas, minimiert. Für die Begrünung von Dachflächen bzw. von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen sind die aktuellen FLL-Richtlinien zu beachten.

Weiterhin wird mit den vorgenannten Festsetzungen eine Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke erreicht. In Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und dem Anteil einer Mindestbegrünung der Grundstücke wird bspw. der Versiegelungsgrad innerhalb des Teilgelungsbereiches B in Teilen von ca. 83 % auf maximal 80 % reduziert. Das Zusammenspiel der Festsetzung der Grundflächenzahl und der landespflegerischen Festsetzungen soll eine nachhaltige Verbesserung der Belange von Natur und Landschaft bewirken.

8.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Plangebiet sind erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen von der angrenzenden Bonner Straße (B 9) gegeben. Die hiermit verbundenen Verkehrslärmeinwirkungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹⁰ ermittelt.

Bedingt durch die erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen sind für zukünftige schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der erforderliche Schallschutz wird nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan festgesetzt.

¹⁰ FIRU GfI mbH (01/2014): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 153: „Am Sender“ in Koblenz – Bericht-Nr.: P13-093/2; Kaiserslautern.

8.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen

Die Festsetzung soll einen Beitrag zur Mindestqualität der Gestaltung zum öffentlichen Straßenraum sichern und dient somit dem Ziel einer städtebaulichen Aufwertung im Plangebiet. Des Weiteren wird bei entsprechend zum Tragen kommender Bepflanzung (je nach Einfriedungsart sowie pauschalem Pflanzstreifen bei Herstellung einer Einfriedung) eine Verbesserung der landespflegerischen Belange im Plangebiet unterstützt.

Werbeanlagen

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden zum einen die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes berücksichtigt und zum anderen werden stadtgestalterisch nicht gewollte Auswirkungen vermieden, die z.B. durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen entstehen können. Daher sind zum einen Werbeanlagen in einem Abstand von 20,0 m zum äußeren, befestigten Fahrbahnrand der Bonner Straße (B 9) nicht zulässig.

Weiterhin dürfen die an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen und Firmenaufschriften die Oberkante der baulichen Anlagen um max. 2,0 m überschreiten. Da die im GE 1.1 zulässige maximale Gebäudehöhe hierbei ausreichenden Spielraum zur vertikalen Anbringung von Werbeanlagen und Firmenaufschriften bietet, wird die (im GE 1.2 und GE 2 gegebene) weitere Möglichkeit einer (Höhen-)Überschreitung durch Werbeanlagen und Firmenaufschriften hier als unzulässig festgesetzt. Werbeanlagen und Firmenaufschriften dürfen damit zwar die Traufkante bzw. die Dachhaut im GE 1.1 um maximal 2,0 m überschreiten, jedoch muss die damit hergestellte Höhe hinter der maximal zulässigen Gebäudehöhe zurück bleiben.

Die Zulässigkeit von selbstständigen Werbeanlagen wird wie folgt festgesetzt:

Die Zulässigkeit eines sogenannten Werbe-Pylons wird auf das Gewerbegebiet GE 1.1 beschränkt. Werbe-Pylone in den Gewerbegebieten GE 1.2 und GE 2 sind nicht zulässig. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der zulässige Werbe-Pylon flankierend zur B 9 angeordnet wird und somit auch eine größtmögliche Außenwirkung erzielen kann, ohne städtebauliche Auswirkungen auf anderweitige Nutzungen im Bereich der Von-Kuhl-Straße (Wohnnutzungen, Kindergarten, Kleingartenanlage) hervorzurufen.

Ergänzend zum Werbe-Pylon können jedoch in allen Gewerbegebieten zusätzliche selbstständige Werbeanlagen, z.B. Werbetafel, City-Lights, etc., bis zu einer Höhe von 5 m errichtet werden. Hierdurch wird auch den zukünftigen Betrieben insb. in den Gewerbegebieten GE 1.2 und GE 2 eine ausreichende Möglichkeit zur Außenwerbung gegeben.

Unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt sich die Zulässigkeit von Werbeanlagen weiterhin auf Grundlage der nachgeschalteten Vorhabensebene. Hierbei sind etwaige bundes- bzw. landesrechtlichen Vorgaben, welche sich aus der Nähe und Ausgestaltung geplanter Werbeanlagen zu angrenzenden Stadt- sowie Fernstraßen ergeben (z.B. Schutzabstände, Ablenkungswirkung etc.), zu berücksichtigen und bilden somit die entsprechenden Zulassungsvoraussetzungen.

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 planungsrechtlich 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 – (vgl. hierzu auch Darstellung in der Planzeichnung). Nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bedeutet dies, dass in einem Abstand von bis zu 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der B 9 eine Bebauung ausgeschlossen ist (Bauverbotszone). Nach § 9 Abs. 2 FStrG dürfen im Bereich von bis zu 40 m nur Gebäude unter vorheriger Zustimmung der Obersten Landesstraßenbehörde errichtet werden (Anbaubeschränkungszone).

Im vorliegenden Fall wurde jedoch der Straßenbaulastträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Demnach gelten die Absätze 1 und 2 nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Dies ist vorliegend der Fall. Im Rahmen der Beteiligung wurden seitens des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz als Vertreter des Straßenbaulastträgers keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgetragen.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein bestehendes Gewerbegebiet, welches derzeit und vorausgehend bereits gewerblich genutzt wurde. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und die verfügbaren Grundstücksflächen lassen bei der Umsetzung der Planung weiterhin eine verträgliche Etablierung von Gewerbenutzungen zu. Ein maßgeblich durch Einzelhandels-

nutzungen hervorgerufenes erheblich erhöhtes Verkehrsaufkommen wird durch die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen nicht erwartet.

Fußwege

Die bestehenden im öffentlichen Straßenraum beidseitig verlaufenden Gehwege werden durch die Bauleitplanung nicht tangiert und bleiben bei Umsetzung der Planung weiterhin bestehen.

Radverkehr

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung findet regionaler Radverkehr statt. Er wird auf der im Plangebiet verlaufenden Straße Am Sender sowie den anschließenden Straßen (Von-Kuhl-Straße, Eifelstraße) auf den bestehenden Fahrbahnen im Mischverkehr geführt. Gesonderte Radwege sind im Geltungsbereich und daran angrenzend nicht vorhanden.

Überregionale Radrouten berühren das Plangebiet nicht. Die nächst gelegene Nord-Süd-Radroute verläuft in ca. 440 Metern weiter westlich über die Straße In der Rothenlänge. Über die Von-Kuhl-Straße ist die Querung der B 9 und der Anschluss an die gut für Radverkehr geeignete Bodelschwinghstraße gegeben. Dort stehen in Nähe der Europabrücke Anschlüsse des Radwegenetzes in Richtung Lützel und Innenstadt zur Verfügung.

ÖPNV

Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen befinden sich nordwestlich des Plangebietes entlang der Von-Kuhl-Straße im Bereich des Kindergartens. Die fußläufige Entfernung beträgt ca. 200 m.

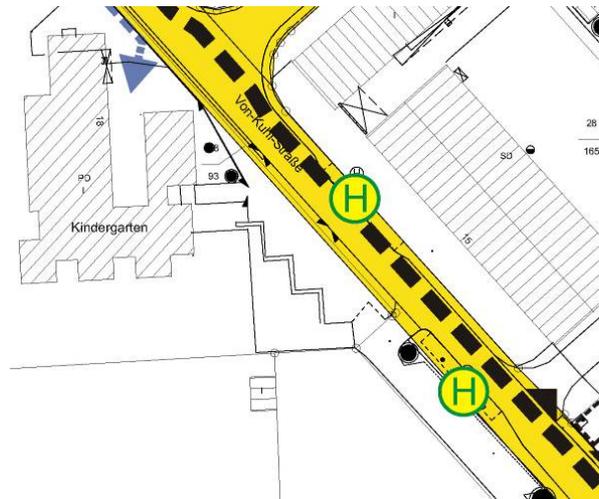


Abbildung 6 Bushaltestellen an der Von-Kuhl-Straße.

Über die bestehende ÖPNV-Anbindung 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

Tabelle 1: Check-Liste zum „Gender Planning“

Funktionsmischung / Vermeidung von Monostrukturen / kurze Wege	
X	Horizontale Funktionsmischung durch
-	Ausweisung der Gebietstypen allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet
-	Lage der Gebietsarten zueinander
-	Vertikale Nutzungsmischung oder Nutzungsmischung in sonstigen Teilen baulicher Anlagen
-	Verbindende Wegeketten für Fuß- und Radverkehr zu
-	Versorgungseinrichtungen
-	Gemeinbedarfseinrichtungen
-	Grün- und Erholungsflächen
-	Spiel- und Sportanlagen
-	Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen in Verbindung mit Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen
<p>Erläuterung: Eine horizontale gewerbliche Funktionsmischung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht unterbunden. Ziel der Planung ist die Sicherung vorhandener Gewerbeflächen und die Klarstellung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Entsprechend diesem Ziel ist eine Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Fußwege sind bereits beidseitig im Straßenraum vorhanden. Weitere Fußwege innerhalb des Plangebietes sind aufgrund dessen geringer Größe zur Vernetzung mit dem Umfeld nicht erforderlich. Über die vorhandenen Fußwege ist das Plangebiet ausreichend mit der Umgebung vernetzt.</p>	
Versorgung und Infrastruktur	
-	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe)
<p>Erläuterung: Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie Betriebsleiter entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Aufgrund dessen und der mit der Zulässigkeit zu erwartenden geringen Anzahl an Wohneinheiten sind Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Im Umfeld des Plangebietes sind entsprechende Einrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden.</p>	
Freiräume	
-	Netzartige Struktur von Freiräumen in Wohngebieten
-	Wohnortnahe Grünflächen
-	Wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen ohne besondere Zweckbestimmung
-	Verbindung der Freiräume durch Wegeketten
X	Maßvolle städtebauliche Dichte

-	Hohe Dichte, max. 6 Geschosse
<p>Erläuterung: Die Festsetzung eines Wohngebietes ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind über die vorhandenen Fußwege angebunden. Die städtebauliche Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung und ist aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang als „angemessen“ einzustufen.</p>	
Sicherheit	
X	Sicherheit durch Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit
<p>Erläuterung: Eingriffe in die vorhanden öffentliche Verkehrsinfrastruktur werden durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet. Eine auf die zukünftige gewerbliche Nutzung optimierte Grundstücksaufteilung und -einteilung, auch im Hinblick auf die Orientierung und Übersichtlichkeit, durch den Bauherren wird unterstellt.</p>	
Verkehr	
X	Angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen
X	Ökonomisch und ökologisch angemessene Parkflächen für Fahrzeuge und Anschlüsse an die Verkehrsflächen
X	Voraussetzungen für Barrierefreiheit
-	Ausweisung von Mischverkehrsflächen
-	Sicherheit durch soziale Kontrolle und Einsehbarkeit
-	Sozial kontrollierte Spiel- und Freizeitangebote
-	Keine Tiefgaragen
<p>Erläuterung: Die Verkehrsflächen sind bereits in ihrem Bestand vorhanden und werden als solche gesichert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Anforderungen an die öffentlichen Verkehrsflächen. Die für die zukünftigen Nutzungen erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist entsprechend dem Bedarf der jeweiligen Nutzungen zu ermitteln und in angemessener Anzahl herzustellen. Die Anschlüsse der Parkflächen können gemäß den Festsetzungen auf direktem Wege an die Straße Am Sender bzw. teilweise an die Von-Kuhl-Straße erfolgen. Aufgrund des ebenen Geländes sind die Voraussetzungen für die barrierefreie Ausführung gegeben. Spiel- und Freizeitangebote sind innerhalb des Plangebietes nach dem derzeitigen Planungsstand nicht vorgesehen. Oberirdische, großflächige Stellplatzanlagen ebenso wie Tiefgaragen können aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der privaten Nutzung besteht gegenüber bspw. öffentlichen Tiefgaragen jedoch nur einem beschränkten Personenkreis (i.d.R. Beschäftigte und/oder Kunden) Zugang zu den privaten Anlagen des ruhenden Verkehrs. Über die vom Bauherren zu berücksichtigenden technischen Regelwerke und Vorschriften hinaus wird hierbei auch die Beachtung von Sicherheitsaspekten unterstellt.</p>	

X = trifft zu
 - = trifft nicht zu

9.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Anforderungen an die Entsorgung, da die Grundstücke bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurden.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung ist jedoch die Herstellung einer weiteren Transformatorenstation notwendig. Für diese wird eine entsprechend erforderliche Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch hinsichtlich der Telekommunikationsmedien ist das Plangebiet vollständig an das bestehende Netz angeschlossen.

Im Zuge der Umgestaltung / Neubebauung des Plangebietes können sich jedoch Erfordernisse in der Verlegung von Hausanschlussleitungen ergeben. Es obliegt daher dem jeweiligen Grundstückseigentümer sich frühzeitig vor etwaigen Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken mit dem entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsträger abzustimmen.

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 2: Flächenbilanz (ca. Angaben)

Bezeichnung	Fläche [m ²]
Gewerbegebiet GE 1.1 und GE 1.2	18.085
- davon überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen	15.655
- davon nicht-überbaubare Grundstücksfläche	500
- davon Anpflanzfläche P1	995
- davon Anpflanzfläche P2	935
Gewerbegebiet GE 2	9.270
Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung	20
Straßenverkehrsfläche	1.340
Summe / Geltungsbereich	28.715

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 und stadtgestalterische Aufwertung.
- Sicherung eines Mindestmaßes an Durchgrünung.
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes und des Wasserschutzgebietes.

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.
- Teils Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,8 und Geschossflächenzahl 2,4) und zur Höhe baulicher Anlagen.
- Teils Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bauweise.
- Grünordnerische Festsetzungen.
- Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich beinhaltet Flächen westlich der Bonner Straße (B 9) und nördlich der Eifelstraße. Es handelt sich um bestehende bzw. in der Vergangenheit gewerblich genutzte Flächen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,9 ha.

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

Eine gewerbliche Nutzung und Bebauung der Grundstücke liegt bereits vor oder wäre nach § 34 BauGB zulässig. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme zusätzlicher gewerblicher Flächen wird durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1.1 und GE 1.2 kann sich zukünftig anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Versiegelung von ca. 14.470 m² ergeben. Diese zulässige Versiegelung bleibt damit hinter der bestehenden Versiegelung von ca. 14.815 m² zurück.

Da der Bebauungsplan für den Teilgeltungsbereich A mit dem Ziel aufgestellt wird, vorrangig die Art der baulichen Nutzung zu regeln, ist durch die Planung vorerst von keinem zusätzlichen Bedarf an Grund und Boden auszugehen bzw. ergeben sich keine über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe.

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 Schutzgüterübergreifende 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. 7g) 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 erheblichem Maße versiegelt. Zur Umsetzung der Planung werden daher keine bisher unbelasteten Flächen – insb. im Außenbereich – in Anspruch genommen. Weiterhin ist / wäre eine Inanspruchnahme und damit Versiegelung von bisher unversiegeltem 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. I 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.

1.2.2 Boden

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e-g BauGB	Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen und der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden verbal-argumentativ bewertet.

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 5, 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.

Konkrete Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht bekannt. Es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel innerhalb des Plangebietes vorhanden sein könnten. Es wird daher empfohlen, im Vorfeld von Bauarbeiten die Grundstücksflächen durch eine geeignete Fachfirma auf Kampfmittel erkunden zu lassen.

1.2.3 Wasser / Grundwasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Sachgerechter Umgang mit Abwässern.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer.
§ 55 WHG	Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden verbal-argumentativ bewertet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zonen III A und III B des mit Verordnung vom 12.12.2013 erlassenen linksrheinischen Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“. Die Verbote, Gebote und Beschränkungen der zugehörigen Verordnung insb. hinsichtlich weitergehender Anforderungen an den Grundwasserschutz, sind zu beachten.

1.2.4 Klima und Luft

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Auswirkungen auf die das Schutzgut werden verbal-argumentativ bewertet.

1.2.5 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

§ 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, erfolgte eine entsprechende Überprüfung im Rahmen eines Artenschutzgutachtens¹¹.

Sich aus dem Artenschutzgutachten unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 44 BNatSchG ergebende Konsequenzen sind bei der späteren Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

11 pro bios (11/2010): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 153 der Stadt Koblenz; Bendorf / Rhein.

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.

1.2.6 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. Weitergehende Betrachtungen sind daher hierzu nicht erforderlich.

1.2.6.1 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.
§ 1 BImSchG	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung¹² zum Bebauungsplan erstellt. Die zugehörigen Leistungen umfassen:

- Ermittlung und Bewertung der Verkehrsgeräusche im Plangebiet,
- Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen von zulässigen Gewerbenutzungen im Plangebiet und der Umgebung (Gewerbelärm nach TA Lärm/DIN 18005),
- Erstellung einer Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691.
- Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen.

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen durch Kfz-bezogene Luftschadstoffe sind durch den Bebauungsplan aufgrund der Umgebungssituation und der Ausbreitungsbedingungen nicht zu erwarten. Hierzu sind weitergehenden Betrachtungen nicht erforderlich.

¹² FIRU Gfl mbH (01/2014): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 153: „Am Sender“ in Koblenz – Bericht-Nr.: P13-093/2; Kaiserslautern.

1.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Hinweise auf Fundstellen für Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Jedoch sind im Umfeld von Bubenheim vorgeschichtliche Siedlungsspuren vorhanden. Im Plangebiet ist daher ggf. mit archäologischen Bodenfunden 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.

Denkmalgeschützte Anlagen und Gebäude sind von der Planung nicht betroffen.

Für erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Hinweise vor. Auf eine weitergehende Betrachtung kann daher verzichtet werden.

1.2.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

§ 1 EEG/§ 1 EEWärmeG Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt. Auf eine weitergehende Betrachtung kann daher verzichtet werden.

1.2.9 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.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange somit wie folgt festgelegt:

Tabelle 3: 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	– Schaltechnische Untersuchung.
§ 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.
§ 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).

BauGB	Umweltbelang	Berücksichtigung in der Umweltprüfung Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 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).

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1.1 Boden

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 ²]	[%]
Straßenverkehrsfläche	1.315	98
Teilgeltungsbereich A	4.550	50
Teilgeltungsbereich B	14.815	85

Lediglich der Teilgeltungsbereich A weist im Bestand noch einen großen Anteil an unversiegelten Flächen auf. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch in diesem Bereich keine natürlichen Böden mehr anstehen und in der Vergangenheit bereits Bodenveränderungen infolge bspw. Bombenangriffen, Vornutzungen, etc. stattgefunden haben.

Insgesamt besitzt daher das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes nur eine geringe Bedeutung.

2.1.2 Wasser

Der natürliche Wasserkreislauf ist innerhalb des Geltungsbereiches bedingt durch die vorhandene Bebauung und Oberflächenbefestigung großflächig gestört. Verdunstung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser inkl. Grundwasserneubildung können nur noch im Bereich der verbliebenen kleinflächigen Grün- bzw. Grundstücksfreiflächen im Rahmen der natürlichen Regelmechanismen stattfinden.

Die bauliche Nutzung des Gebietes bedingt einen hohen Versiegelungsgrad durch den Gebäudebestand, Hof- und Straßenflächen, womit nur eine geringe Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers und eine rasche Ableitung des Oberflächenwassers verbunden sind.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keinen nennenswerten Beitrag zur Grundwasserneubildung leistet. Die Bedeutung der Hydrologie für den Naturhaushalt im Plangebiet ist damit als gering einzustufen.

2.1.3 Klima / Luft

Klimatisch ist das Plangebiet einem Stadt-Klimatop zuzuweisen. Dieses ist meist geprägt durch heiße Sommer, milde Winter und relativ geringe Temperaturunterschiede zwischen Tag / Nacht und Sommer / Winter. Die bestehenden Versiegelungen im Plangebiet führen bereits im Bestand zu einer erhöhten sommerlichen Aufheizung (Vorbelastung als überwiegend intensiver innerstädtischer Überwärmungsbereich).

Durch den hohen Versiegelungsgrad bzw. den geringen Grünflächenanteil besitzt das Plangebiet selbst keine nennenswerte klimatische Bedeutung. Dem Schutzgut Klima ist insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt zuzuordnen.

2.1.4 Tier / Pflanzen und Artenschutz

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens¹³ 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 57/100).

Die Parzelle 57/121 konnte im Rahmen der Bestandserfassung nur von den Außenseiten begutachtet werden. Eine Begehung der Fläche war zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich.

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.

¹³ pro bios (11/2010): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 153, Stadt Koblenz; Bendorf / Rhein.

Für die Flächen im Plangebiet kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Gehölz- und Grünflächen (Untersuchungsraum C - Parzelle 57/121, Gemarkung Neuendorf, Flur 6 – Teilgeltungsbereich A)

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 – Teilgeltungsbereich B)

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.

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

2.1.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Der Teilgeltungsbereich A wurde in der Vergangenheit als Lagerplatz für Kfz-Fahrzeuge genutzt. Seit einigen Jahren findet hier jedoch keine Nutzung mehr statt. Auch die überwiegenden Flächen in der Umgebung werden gewerblich genutzt. Hier sind überwiegend Kfz-Betriebe (Reparatur und Verkauf) ansässig. Der Teilgeltungsbereich B wurden hierzu entsprechend mit Büro- und Lagergebäuden sowie zugehörigen Stell- und Lagerplätzen bebaut und versiegelt.

Im Plangebiet konnten bei Begehungen im Frühjahr 2013 keine (Gewerbegebiet GE 2) oder nur eine geringe Wahrnehmung von Betriebstätigkeiten (Gewerbegebiet GE 1.1 und GE 1.2) verzeichnet werden. Die Betriebstätigkeiten bestanden überwiegend in Form von entsprechendem Zu- und Abfahrtsverkehr zu den einzelnen Bürogebäuden und den zugehörigen Lagerflächen.

Relevante Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet ergeben sich insbesondere durch den Kfz-Verkehr auf der Bonner Straße (B 9). Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte zur Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet erfolgt unter Kap. II 2.2.6.

2.1.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Im Prognose-Nullfall ist vorerst von einem gegenüber dem Ist-Zustand im Wesentlichen unveränderten Umweltzustand auszugehen. Die Flächen im Plangebiet werden weiterhin entsprechend der Zulässigkeiten des § 34 BauGB bzw. entsprechend den erteilten Genehmigungen genutzt. An dem bestehenden Versiegelungsgrad und den bereits erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft wird voraussichtlich unverändert festgehalten. Ggf. findet in Teilbereichen entsprechend der Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) Umnutzungen und / oder Neubauung der Grundstücke statt und damit einhergehend weitere Flächenversiegelungen bis zu 100 % der Grundstücksfläche statt.

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

2.2.1 Boden

Durch die Festsetzungen im Teilgeltungsbereich A ergeben sich keine über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe. Daher sind aufgrund der Planung in diesem Bereich keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Teilgeltungsbereich B ist im Planfall gegenüber dem Ist-Zustand im Wesentlichen von keinen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut auszugehen. Zukünftig ist eine Versiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 würde sich die bestehende Versiegelung von ca. 14.815 m² auf ca. 14.470 m² um ca. 345 m² reduzieren.

Erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher durch die Planung nicht zu erwarten.

2.2.2 Wasser

Bereits im Bestand bestehen insb. für das Grundwasser und die Grundwasserneubildung Vorbelastungen durch die bestehende Versiegelung. Aufgrund der Planung ist daher mit keinen über den Bestand hinausgehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen.

Im Teilgeltungsbereich B ist zukünftig mit einer etwas geringeren Versiegelung als derzeit im Bestand vorhanden zu rechnen. Hierdurch wird der Anteil der Flächen, auf denen eine natürliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen kann, erhöht.

Durch die Festsetzungen im Teilgeltungsbereich A ergeben sich keine über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe. Daher sind aufgrund der Planung in diesem Bereich keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Bei der zukünftigen Nutzung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind nunmehr die Verbote, Gebote und Verordnungen des linksrheinischen Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“ zu berücksichtigen. Um Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes bereits im Zuge des Bebauungsplanes zu vermeiden, werden

Tankstellen und Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ab der Gefährdungsklasse C von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Insgesamt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut infolge der Planung zu erwarten.

2.2.3 Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft ist bereits im Bestand aufgrund der bestehenden Versiegelung und dadurch insb. der sommerlichen Aufheizung der versiegelten Flächen als vorbelastet einzustufen.

Durch die Planung wird sich im Teilgeltungsbereich B eine geringe Reduzierung der bestehenden Versiegelung ergeben. Zudem werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke sowie von Dachflächen (unter bestimmten Voraussetzungen) festgesetzt. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf das Schutzgut aus.

Durch die Festsetzungen im Teilgeltungsbereich A ergeben sich keine über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe. Daher sind aufgrund der Planung in diesem Bereich keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wirken sich jedoch bei zukünftigen Bauvorhaben positiv auf das Schutzgut aus.

In der Summe sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung zu erwarten.

2.2.4 Tiere / Pflanzen und Artenschutz

Durch die Rodung des vorhandenen Gehölzbestandes entsteht ein Verlust an Sing- und Sitzplätzen sowie von Nahrungshabitaten der kartierten Vogelarten. Weiterhin könnte durch die Rodung der Gehölze ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Ziff. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen, wenn zu diesem Zeitpunkt dort Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.

Daher wird seitens des Artenschutzgutachters empfohlen, die vorhandenen Gehölzflächen, insb. im Teilgeltungsbereich A, möglichst zu erhalten.

Bei einer Rodung der bestehenden Gehölzstrukturen im Teilgeltungsbereich A sind laut Gutachten vorgezogene Maßnahmen derart erforderlich, als dass geeignete Neupflanzungen innerhalb des räumlichen Zusammenhangs erfolgen. Kann eine entsprechender Erhalt sowie eine Ersatzpflanzung im räumlichen Zusammenhang nicht umgesetzt werden, wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Sollte eine Rodung der bestehenden Gehölze im Teilgeltungsbereich B geplant sein, wird vorausgehend eine artenschutzrechtliche Begutachtung empfohlen. Grundsätzlich können Hecken, Gebüsche und Baumbestände nicht innerhalb der Brutzeit der Vögel (01. März bis 30. September) verändert oder beseitigt werden, da sonst die Gefahr der Zerstörung der Nester und Tötung von Jungtiere besteht. Dementsprechend ist die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit ab dem 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Bei Durchführung von Rodungsmaßnahmen und Baufeld-Räumung außerhalb der Brutzeit, ist im Teilgeltungsbereich B nicht zu erwarten, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten.

Weiterhin wurden im Teilgeltungsbereich B an den Bestandsgebäuden im Bereich von Dachüberständen und unter Blechverkleidungen bis zu 6 Haussperling-Brutplätze kartiert, die als

Fortpflanzungs- und Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG geschützt sind. Eine Beseitigung der Brutplätze könnte durch den Abriss, die Sanierung oder den Ausbau des vorhandenen Gebäudebestandes erfolgen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann eine weitergehende Untersuchung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie eine Prüfung des möglichen Eintritts von Verbotstatbeständen durch dessen Abriss auf die Baugenehmigungsebene verlagert werden und wurde daher im vorliegenden Gutachten nicht behandelt. Erforderliche Maßnahmen (z.B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) werden damit ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens definiert.

2.2.5 Landschaftsbild

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Entsprechend der Umgebungsbebauung besteht zukünftig die Möglichkeit im Nordosten des Plangebietes eine Bebauung mit bis zu VI Vollgeschossen zu errichten. Die Geschossigkeit orientiert sich hierbei an einer südlich des Plangebietes (Von-Kuhl-Straße 49) vorhandenen VI-geschossigen Bebauung.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Plangebiet in Teilen zudem städtebaulich aufgewertet. Die Festsetzungen tragen zu einer Steigerung der städtebaulichen Attraktivität bei, in dem ein Mindestmaß an Begrünung, u.a. straßenbegleitende Baumreihe, umgesetzt werden müssen.

2.2.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die möglichen Auswirkungen durch die geplanten Gewerbegebiete auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes zu untersuchen und zu bewerten. Weiterhin sind die Verkehrslärmeinwirkungen der Bonner Straße (B 9) auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet zu beurteilen. Die Ermittlung und Beurteilung erfolgt im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹⁴ zum Bebauungsplan.

Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Relevante Verkehrslärmeinwirkungen im geplanten Gewerbegebiet sind insbesondere durch die B 9 zu erwarten.

Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tag von 65 dB(A) bis zu einem Abstand von rund 140 m zur Mittelachse der Bonner Straße (B 9) überschritten. Im Nachtzeitraum kommt es durch die Verkehrslärmeinwirkungen der Bonner Straße (B 9) nahezu im gesamten Plangebiet zu Überschreitungen des Orientierungswerts von 55 dB(A) für Gewerbegebiete.

Daher ist zum Schutz von störepfindlichen Nutzungen im Plangebiet die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. I 8.10).

¹⁴ FIRU Gfl mbH (01/2014): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 153: „Am Sender“ in Koblenz – Bericht-Nr.: P13-093/2; Kaiserslautern.

Gewerbelärm

Bei Durchführung der Planung sind, an den bestehenden, nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Wohngebäude) Gewerbelärmeinwirkungen von den bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen zu erwarten.

Da die bestehenden und zukünftigen Nutzungen im Plangebiet und deren Emissionsverhalten nicht hinreichend bekannt sind, erfolgt eine Abschätzung auf der Grundlage der Anhaltswerte der DIN 18005 für die Geräuschemissionen uneingeschränkter Gewerbegebiete. Für die Gewerbegebiete im Plangebiet werden danach Flächenschallquellen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von $LWA'' = 60 \text{ dB(A)}$ je Quadratmeter angesetzt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass am nächstgelegenen zu berücksichtigenden Immissionsort (Wohngebäude Am Petersberg 15) Beurteilungspegel am Tag berechnet wurden, die den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um mehr als 10 dB(A) unterschreiten. Im Nachtzeitraum werden bei einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung jedoch Beurteilungspegel prognostiziert, die den Orientierungswert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete um mehr als 4 dB(A) überschreiten.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen ist daher zum Schutz der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für den Nachtzeitraum erforderlich.

Eine Geräuschkontingentierung für den Tagzeitraum ist nicht erforderlich.

2.2.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinaus geht, nicht erkennbar ist.

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

Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Plangebietes die folgenden Maßnahmen geeignet. Eine Begründung zu den einzelnen Maßnahmen findet sich, soweit sie Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen, in Kap. I 8 der städtebaulichen Begründung. Falls einzelne Maßnahmen, die benannt werden, im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, werden die Gründe hierfür angegeben.

2.3.1 Schutzgut Boden

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche auf das notwendige Maß (Grundflächenzahl 0,8).
- Ggf. Bodenschutzmaßnahmen nach § 202 BauGB bzw. DIN 18195 während der Bauphase (Allgemeine Anforderung; kein Festsetzungserfordernis).
- Vermeidung von Schadstoffeintrag durch Treibstoff, Schmiermittel etc. in den Boden während der Bauarbeiten. Sollten schadstoffhaltige Ablagerungen auftreten, so sind diese zu sanieren (Allgemeine Anforderung; kein Festsetzungserfordernis).

2.3.2 Schutzgut Wasser

- Begrenzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Tankstellen und Anlagen und Betrieben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ab der Gefährdungsklasse C).
- Begrenzung der Versiegelung (Grundflächenzahl 0,8) und damit Erhalt versickerungsfähiger Böden.

2.3.3 Schutzgut Klima / Luft

- Vorgaben zur Begrünung von oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen zur Minimierung der Aufheizung versiegelter Flächen während der Sommermonate.
- Anteilige Begrünung der Grundstücksflächen (Mindestanteil 20 %).
- Anteilige Begrünung von Dachflächen (unter bestimmten Voraussetzungen).

2.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biotop

- Festsetzung einer anteiligen Grundstücksbegrünung auf mindestens 20 % der Grundstücksflächen.
- Festsetzung zum Erhalt bestehender Gehölzflächen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1.1 und GE 1.2.
- Festsetzung zur Verwendung von einheimischen Laubgehölzen.

Als Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz werden laut Gutachten vorgeschlagen:

1. Erhalt bestehender Gehölzbestände sowohl im Teilgeltungsbereich A und B.
2. Falls erforderlich Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit ab dem 01. Oktober bis 28. Februar (gesetzlich vorgeschrieben).
3. Weitergehende Untersuchungen vor etwaigem Gebäudeabriss im Teilgeltungsbereich B, ggf. Schaffung von Ersatzquartiere (Brutkästen) für den Haussperling.

2.3.5 Schutz Landschaftsbild

- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.
- Anteilige Begrünung der Grundstücksflächen sowie Vorgaben zur Begrünung von oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen.

2.3.6 Schutzgut Mensch

- Festsetzung einer Geräuschkontingentierung im Nachtzeitraum zum Schutz von in der Umgebung bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen.
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm.

2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

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

Nutzungsalternativen bestehen aufgrund der vorhandenen Umgebungsnutzungen sowie der direkten Nähe zur Bonner Straße (B 9) und der mit ihr einhergehenden Verkehrslärmeinwirkungen nicht. Eine Entwicklung als Wohn- oder Mischgebiet scheidet somit aus. Auch eine Entwicklung als Industriegebiet wird nicht gesehen, um mögliche Geräuschimmissionen auf in der Nachbarschaft befindliche schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zudem verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für den Teilbereich südlich der Straße Am Sender geprüft. Hierbei wurden verschiedene Planungsalternativen hinsichtlich der Gebäudekubatur, der Stellung der baulichen Anlagen sowie der Höhenentwicklung betrachtet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen alle betrachteten Planungsalternativen einschließlich eines Erhalts der bestehenden Bebauung zu.

3 Zusätzliche Angaben

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

Zur Erfassung des Ist-Zustandes wurde im Frühjahr / Sommer 2012 eine Bestandsaufnahme durchgeführt und Luftbilder ausgewertet.

Zudem haben im Jahr 2010 faunistische Bestandserfassungen¹⁵ (4 örtliche Begehungen von April bis Juli im Jahr 2010 in den Morgen- und Abendstunden bei günstigen Witterungsverhältnissen) stattgefunden.

Des Weiteren konnte das Landschaftsinformationssystem LANIS des Landes Rheinland-Pfalz ausgewertet werden.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Planung, insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz, erörtert und abgestimmt.

Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

Die Bewertung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Verkehr erfolgt nach:

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [DIN 18005],
- Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987.

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen erfolgt nach:

¹⁵ pro bios (11/2010): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 153, Stadt Koblenz; Bendorf / Rhein.

- Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) [TA Lärm],
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [DIN 18005],
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987.

Der Geräuschkontingentierung wird zugrunde gelegt:

- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006 [DIN 45691].

Für die Emissions- und Schallausbreitungsberechnungen werden weiterhin die in der Verordnung und in sonstigen Erkenntnisquellen genannten Berechnungsvorschriften herangezogen. Dies sind:

- DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999 [DIN ISO 9613-2],
- VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 [VDI 2720],
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe April 1990 [RLS-90].

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der primäre Anwendungsbereich des Monitoring besteht darin, die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen prognostischen Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Erweist sich dabei, dass die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmt, soll dies nicht zu Lasten der Umwelt gehen, sondern Anlass zur Behebung geben. Die Planumsetzung ist jedoch nicht umfassend zu kontrollieren.

Mit Beginn der Bautätigkeiten wird die plankonforme Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, insb. der Festsetzung zu Pflanzgeboten, zum Versiegelungsgrad, etc. überprüft (Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahren).

Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch Geräusche nach Abschluss des Planverfahrens unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Gemeinde, sofern nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen durch Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden und gegebenenfalls welche Schritte die Behörde zum Vollzug des Immissionsschutzrechts beabsichtigt.

Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass durch Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der Behörde mit.

Die Einhaltung der Festsetzungen zum passiven Schallschutz ist im Rahmen der Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherren nachzuweisen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient in erster Linie der Regelung der zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des ca. 2,9 ha Plangebietes und damit der Umsetzung der formulierten Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes.

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.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen kommt:

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild und Erholung

Boden

Aufgrund des bereits im Bestand hohen Versiegelungsgrades durch Bebauung und Oberflächenbefestigung ist das natürliche Bodengefüge praktisch nicht mehr vorhanden.

Aufgrund der Planung wird im Teilgeltungsbereich B der Anteil überbauter, befestigter und versiegelter Flächen entsprechend den Zulässigkeiten des Bebauungsplanes etwas verringert. Durch die Festsetzungen im Teilgeltungsbereich A ergeben sich keine über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe.

Aufgrund der Bestandssituation bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut nicht zu erwarten.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der Bestandssituation mit bestehender Versiegelung und Bebauung nicht zu erwarten. Weiterhin dient der Ausschluss einzelner Nutzungen, u.a. Tankstellen, der Umsetzung der Ver- und Gebote des linkrheinischen Wasserschutzgebietes.

Klima und Luft

Wesentliche Veränderungen bzw. relevante Auswirkungen auf die klimatische Situation sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da teils im Plangebiet bereits im Bestand eine hohe Versiegelung und damit künstliche Oberflächen inkl. wärmeabstrahlender Oberflächen vorhanden sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen weiterhin zukünftig zu einer Mindestbegrünung der Flächen insb. im Teilgeltungsbereich B bei.

Tiere, Pflanzen, Biotope und Artenschutz

Auswirkungen auf die Fauna können durch die Rodung bestehender Gehölze oder den Abriss von Gebäuden entstehen. Hierdurch würde sich ein Verlust an Sing- und Sitzplätzen sowie von Nahrungshabitaten der kartierten Vogelarten ergeben. Weiterhin könnte durch die Rodung der Gehölze ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Ziff. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen, wenn zu diesem Zeitpunkt dort Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.

Daher wird im Artenschutzgutachten empfohlen, die vorhandenen Gehölzflächen im Teilgeltungsbereich A möglichst zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, sind Neupflanzungen innerhalb des räumlichen Zusammenhangs erforderlich oder es wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Sollte eine Rodung der bestehenden Gehölze im Teilgeltungsbereich B geplant sein, wird eine artenschutzrechtliche Begutachtung empfohlen. Eine Rodung von Hecken, Gebüsch und Baumbestände ist nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) möglich. Bei Durchführung von Rodungsmaßnahmen und Baufeld-Räumung außerhalb der Brutzeit, ist im Teilgeltungsbereich B nicht zu erwarten, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten.

Weiterhin wurden im Teilgeltungsbereich B an den Bestandsgebäuden im Bereich von Dachüberständen und unter Blechverkleidungen Haussperling-Brutplätze kartiert, die als Fortpflanzungs- und Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG geschützt sind. Eine Beseitigung der Brutplätze könnte durch den Abriss, die Sanierung oder den Ausbau des vorhandenen Gebäudebestandes erfolgen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann eine weitergehende Untersuchung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie eine Prüfung des möglichen Eintritts von Verbotstatbeständen durch dessen Abriss auf die Baugenehmigungsebene verlagert werden.

Landschaftsbild und Erholung

Durch die Planung besteht zukünftig die Möglichkeit innerhalb des Teilgeltungsbereiches A eine Bebauung orientiert an der Umgebungsbebauung zu errichten.

Weiterhin tragen die im Bebauungsplan für den Teilgeltungsbereich B festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu einer städtebaulichen Aufwertung bei.

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Im Bestand bestehen erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet von der Bonner Straße (B 9). Aufgrund dessen sind passive Schallschutzmaßnahmen für im Plangebiet ansässige schutzbedürftige Nutzungen, z.B. Büroräume, erforderlich.

Weiterhin wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die möglichen Gewerbelärmeinwirkungen von Nutzungen innerhalb des Plangebietes auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes betrachtet. Um Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung im Nachtzeitraum zu vermeiden, wird eine Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan festgesetzt. Für den Tagzeitraum sind keine Festsetzungen erforderlich.

III ZUSAMMENFASSENDER 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 06.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153: Gewerbegebiet „Am Sender“ in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

1 Ziele der Planung

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 bzw. Flächenpotenzials 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.

2 Verfahrensablauf / Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 04.09.2013 sowie zusätzlich in der Zeit vom 15.08.2013 bis 04.09.2013 bei der Stadtverwaltung Koblenz die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Während der Auslegungsfrist/Informationsveranstaltung wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Mit Schreiben vom 04.09.2013 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB jeweils i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB im Aufstellungsverfahren beteiligt. Wesentliche Inhalte der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen:

- Es wurden Bedenken gegen die Planung vorgetragen, da das Plangebiet im zukünftigen WSG Koblenz-Urmitz, Schutzzone IIIa läge.

Der gegebenen Anregung wurde Rechnung getragen. Eine Ergänzung der Textfestsetzungen zum Ausschluss von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen und Tankstellen, zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächen sowie Hinweise zur Lage im Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz, Schutzzone IIIa und den damit verbundenen Regelungen sowie zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser wurden ergänzt.

- Es wurden Anregungen zur Planung vorgetragen, da sich im Plangebiet Leitungstrassen verschiedener Netzbetreiber befänden.

Den gegebenen Anregungen wurde Rechnung getragen. Ein entsprechender Hinweis zur Ver- und Entsorgung wurde ergänzt.

- Es wurden Anregungen zur Planung vorgetragen, da im Plangebiet eine zusätzliche Transformatorenstation notwendig sei.

Der gegebenen Anregung wurde Rechnung getragen. Eine entsprechende zeichnerische Festsetzung wurde ergänzt.

- Es wurden Anregungen zur Planung vorgetragen, da im Plangebiet (und im gesamten Siedlungsgebiet Koblenz) während des Zweiten Weltkrieges Bomben abgeworfen wurden. Das Plangebiet sei entsprechend zu untersuchen.

Der gegebenen Anregung wurde durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises zum Umgang mit Kampfmittelfunden Rechnung getragen.

Aufgrund der vorgenannten Punkte war eine grundsätzliche Änderung der Planung nicht erforderlich.

Der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß Beschluss des Fachbereichsausschusses IV vom 08.04.2014 im Zeitraum vom 23.04.2014 bis 28.05.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 12.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 2 jeweils i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 09.04.2014 von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegungsfrist gingen keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein.

Wesentliche Inhalte der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen:

- Es wurden Bedenken gegen die Planung vorgetragen, da gemäß den Textfestsetzungen im Gewerbegebiet Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Fassaden sowie auf Dachflächen und am Dachrand die Oberkante baulicher Anlagen um 2,0 m überschreiten dürften. Hier fehle der Zusatz, dass dies nur im GE 2 und GE 1.2 zulässig sei. Dies solle zur Bestimmtheit der Textfestsetzung redaktionell klargestellt werden. Eine entsprechende Anpassung solle ebenfalls in der Begründung aufgenommen werden.

Der gegebenen Anregung wurde Rechnung getragen. Ein entsprechender Hinweis zur angesprochenen Textfestsetzung sowie zur Begründung wurde ergänzt.

Eine Anpassung/Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurde nicht erforderlich.

- Es wurden Bedenken gegen die Planung vorgetragen, da Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m nicht sehr wahrscheinlich seien. Im vorliegenden Fall würde diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten. Zum vorsorglichen Ausschluss von Richtfunkstörungen wurde angeregt, die örtlichen Betreiber von "Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken" und von "Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen" im Verfahren zu beteiligen.

Der gegebenen Anregungen der Bundesnetzagentur wurde durch die Beteiligung der aktuell betroffenen privaten Richtfunkbetreiber Rechnung getragen. Um die zukünftig von konkreten Baumaßnahmen tangierten Richtfunkanlagenbetreiber an der dann vorgesehenen Planung zu beteiligen, wurde ein entsprechender informeller Hinweis unter Ziffer IV der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Eine Anpassung/Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen im GE 1.2 wurde nicht erforderlich.

Aufgrund der vorgenannten Punkte war eine grundsätzliche Änderung der Planung nicht erforderlich.

3 Ermittlung und Beurteilung der Umweltbelange sowie Berücksichtigung im Bebauungsplan

Im Ergebnis der Umweltprüfung kann hinsichtlich der untersuchten Umweltbelange festgestellt werden:

Boden

Aufgrund des bereits im Bestand hohen Versiegelungsgrades durch Bebauung und Oberflächenbefestigung ist das natürliche Bodengefüge praktisch nicht mehr vorhanden.

Aufgrund der Planung wird im Teilgeltungsbereich B der Anteil überbauter, befestigter und versiegelter Flächen entsprechend den Zulässigkeiten des Bebauungsplanes etwas verringert. Durch die Festsetzungen im Teilgeltungsbereich A ergeben sich keine über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe.

Aufgrund der Bestandssituation bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut nicht zu erwarten.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der Bestandssituation mit bestehender Versiegelung und Bebauung nicht zu erwarten. Weiterhin dient der Ausschluss einzelner Nutzungen, u.a. Tankstellen, der Umsetzung der Ver- und Gebote des linkrheinischen Wasserschutzgebietes.

Klima und Luft

Wesentliche Veränderungen bzw. relevante Auswirkungen auf die klimatische Situation sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da teils im Plangebiet bereits im Bestand eine hohe Versiegelung und damit künstliche Oberflächen inkl. wärmeabstrahlender Oberflächen vorhanden sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen weiterhin zu einer Mindestbegrünung der Flächen insb. im Teilgeltungsbereich B bei.

Tiere, Pflanzen, Biotope und Artenschutz

Auswirkungen auf die Fauna können durch die Rodung bestehender Gehölze oder den Abriss von Gebäuden entstehen. Hierdurch würde sich ein Verlust an Sing- und Sitzplätzen sowie von Nahrungshabitaten der kartierten Vogelarten ergeben. Weiterhin könnte durch die Rodung der Gehölze ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Ziff. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen, wenn zu diesem Zeitpunkt dort Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.

Daher wird im Artenschutzgutachten empfohlen, die vorhandenen Gehölzflächen im Teilgeltungsbereich A möglichst zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, sind Neupflanzungen innerhalb des räumlichen Zusammenhangs erforderlich oder es wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Sollte eine Rodung der bestehenden Gehölze im Teilgeltungsbereich B geplant sein, wird eine artenschutzrechtliche Begutachtung empfohlen. Eine Rodung von Hecken, Gebüsch und Baumbeständen ist nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) möglich. Bei Durchführung von Rodungsmaßnahmen und Baufeld-Räumung außerhalb der Brutzeit, ist im Teilgeltungsbereich B nicht zu erwarten, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten.

Weiterhin wurden im Teilgeltungsbereich B an den Bestandsgebäuden im Bereich von Dachüberständen und unter Blechverkleidungen Haussperling-Brutplätze kartiert, die als Fortpflanzungs- und Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG geschützt sind. Eine Beseitigung der Brutplätze könnte durch den Abriss, die Sanierung oder den Ausbau des vorhandenen Gebäudebestandes erfolgen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann eine weitergehende Untersuchung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie eine Prüfung des möglichen Eintritts von Verbotstatbeständen durch dessen Abriss auf die Baugenehmigungsebene verlagert werden.

Landschaftsbild und Erholung

Durch die Planung besteht zukünftig die Möglichkeit innerhalb des Teilgeltungsbereiches A eine Bebauung orientiert an der Umgebungsbebauung zu errichten.

Weiterhin tragen die im Bebauungsplan für den Teilgeltungsbereich B festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu einer städtebaulichen Aufwertung bei.

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Im Bestand bestehen erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet von der Bonner Straße (B 9). Aufgrund dessen sind passive Schallschutzmaßnahmen für im Plangebiet ansässige schutzbedürftige Nutzungen, z.B. Büroräume, erforderlich.

Weiterhin wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die möglichen Gewerbelärmeinwirkungen von Nutzungen innerhalb des Plangebietes auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes betrachtet. Um Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung im Nachtzeitraum zu vermeiden, wird eine Geräuschkontingenterung im Bebauungsplan festgesetzt. Für den Tagzeitraum sind keine Festsetzungen erforderlich.

4 Planungs- und Standortalternativen

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

Nutzungsalternativen bestehen aufgrund der vorhandenen Umgebungsnutzungen sowie der direkten Nähe zur Bonner Straße (B 9) und der mit ihr einhergehenden Verkehrslärmeinwirkungen nicht. Eine Entwicklung als Wohn- oder Mischgebiet scheidet somit aus. Auch eine Entwicklung als Industriegebiet wird nicht gesehen, um mögliche Geräuschimmissionen auf in der Nachbarschaft befindliche schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zudem verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für den Teilbereich südlich der Straße Am Sender geprüft. Hierbei wurden verschiedene Planungsalternativen hinsichtlich der Gebäudekubatur, der Stellung der baulichen Anlagen sowie der Höhenentwicklung betrachtet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen alle betrachteten Planungsalternativen einschließlich eines Erhalts der bestehenden Bebauung zu.

IV ANLAGEN

1. Sortimentsliste der Stadt Koblenz¹⁶

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

Quelle: Zusammenstellung Borchert GeoInfo 2008.

¹⁶ Borchert – GeoInfo GmbH (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz; Berlin.

V BERÜCKSICHTIGTE GUTACHTEN UND FACHPLANUNGEN

1. FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 153: „Am Sender“ in Koblenz; Bericht-Nr. P13-093/2; Kaiserslautern, 27.01.2014.
2. Pro Bios: Stadt Koblenz – Bebauungsplan 153 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 153, Stadt Koblenz; Bendorf / Rhein, 22.11.2010.