

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 228 c

Präambel:

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 228 c: „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich c“ verdrängt dieser vollständig die durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 228 a, Nr. 228 a ÄE Nr. 2 und Nr. 228 b.

Außerhalb des Bebauungsplans „Nr. 228 c: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“ bleiben die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 228 a, Nr. 228 a ÄE Nr. 2 und Nr. 228 b unverändert weiterhin in Kraft.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|--|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| 1.1 Gewerbegebiet (GE) | § 8 BauNVO |
| 1.1.1 Zulässig sind: | |
| 1.1.1.1 Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. | § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO |
| 1.1.2 Nicht zulässig sind: | |
| 1.1.2.1 Die in § 8 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Ausgenommen hiervon ist der Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten (Begriffsdefinition s. Punkt E., hier Anlage 3). Bei diesen nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben wird die zulässige Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche bzw. auf maximal 100 m ² begrenzt. | § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| 1.1.2.2 Die in § 8 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe. | § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |
| 1.1.2.3 Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. | § 1 (6) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO |

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9

- Teilbereich c“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

1.1.3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. § 8 (3) Nr.1 BauNVO

1.1.3.2 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 (3) Nr.2 BauNVO

1.1.3.3 Die in § 8 (2) Nr. 1, 3 und 4 der BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. § 1 (5) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB
i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche:

§ 19 BauNVO

2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergibt sich aus der Planurkunde. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.

§ 19 (4) BauNVO

2.2 Vollgeschosse, zulässige Anzahl an Vollgeschossen:

§ 20 (1) BauNVO

2.2.1 Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen ergibt sich aus der Planurkunde.

2.3 Bauweise:

§ 22 BauNVO

2.3.1 Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde.

2.3.2 Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt.

§ 22 (4) BauNVO

2.4 Höhe baulicher Anlagen:

§ 18 BauNVO

2.4.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde.

2.4.2 Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe (FH) bzw. durch die Höhe der Oberkante Attika bei Flachdächern bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

§ 18 (1) BauNVO

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9

- Teilbereich c“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- 2.4.3 Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. von Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern bis zur Ausbauhöhe der dem Gebäude am nächsten liegenden Gemeindestraße. Bezugspunkt sind die nachrichtlich in der Planurkunde dargestellten ausgebauten Straßenachsenhöhen aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 228 a, Nr. 228 a Änderung und Erweiterung Nr. 2 und Nr. 228 b, s. Planurkunde und Punkt E, hier Anlage 1, Bild 1. § 18 (1) BauNVO

Hinweis: Die Ausbauhöhe der Straßenachse ist zwischen den in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Ausbauhöhen durch interpolieren zu ermitteln.

Hiervon abweichend ist bei einer Eckgrundstückbebauung mit zwei oder mehreren angrenzenden Gemeindestraßen als Maßbezugspunkt der straßenseitigen Gebäudemitte die angrenzende Gemeindestraße heranzuziehen, welche die höchste festgesetzte Ausbauhöhe der Straßenachse besitzt.

Hinweis: Somit entfällt in diesem Sonderfall einer Eckgrundstückbebauung bzgl. der zulässigen Gebäudehöhe und dem hierbei zu definierenden Bezugspunkt das ansonsten geltende Kriterium „die nächstliegende“ Gemeindestraße.

- 2.4.4 Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen auf dem Dach (unter 5% der Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.4.1 um max. 5,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen).

- 2.5 Geschossflächenzahl: § 20 (2) BauNVO

- 2.5.1 Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der Planurkunde.

- 2.5.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO

- 3. Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (2) BauNVO

- 3.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9

- Teilbereich c“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

4. Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 BauNVO

4.1 Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 14 (1) BauNVO

5. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Das Oberflächenwasser von Grünflächen, Dachflächen (mit Ausnahme von Blei-, Zink- und Kupferdächern) und von unbelasteten Flächen (Fuß- und Radwege, Terrassen o.ä. Flächennutzungen) ist auf den Privatgrundstücken selbst über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. zu versickern.

Hinweis: Die Versickerungsanlagen und deren Funktion sind durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten bzw. zu gewährleisten.

5.2 Die Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen und sonstigen als potentiell belastet einzustufenden Flächen ist unzulässig.

5.3 Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten und als solche dauerhaft zu unterhalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

1. Einfriedungen

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

1.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und zwar in Form von

- Laubgehölzhecken,
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen
- geschlossenen Wänden, wenn diese straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden.

1.2 Straßenseitige Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu diesen Flächen einhalten, diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

2. Werbeanlagen

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

- 2.1 In den festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 15 m über Gelände zulässig.

C. Landespflegerische Festsetzungen

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

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

- 1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in den öffentlichen Verkehrs-/ Grün-/ Ausgleichsflächen nach Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsstraßen / -wege bzw. Parkplätze und auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen (des jeweiligen Bauabschnittes) zu einem fachgerechtem Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Hiervon abweichend sind die artenschutzrechtlich erforderlichen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß Folgenbewältigungsprogramm (s. Punkt D. Hinweise) zeitlich fachgerecht umzusetzen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die Verweise auf die in Punkt E, hier Anlage 2 dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter.

- 2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken** § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
i.V.m. § 88 (1) Nr.7 LBauO
- 2.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße der Einzelfläche 50 m²) mit heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Artenlisten 2 + 3; Pflanzabstand untereinander 1,5 m) zu bepflanzen. Geschotterte Flächen stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar.
- Hinweis: Die nach der nachfolgenden Festsetzung gemäß Punkt C 2.4 hergestellten (horizontalen) Grünflächen können hierbei angerechnet werden.
- 2.2 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind wie folgt herzustellen:
- 2.2.1 Flächen mit der Ordnungsziffer ① sind flächig mit Bäumen und Sträuchern (Artenlisten 2 + 3) zu bepflanzen. Die Anteile der Bepflanzung sind ca. 10 % Bäume und 90 % Sträucher.
- Hinweis: Die verwendeten Sträucher sind entsprechend dem Pflegeziel einer freiwachsenden Hecke zu entwickeln.
- 2.3 Beträgt die Summe aller Dachflächen von Flachdächern inkl. gering geneigten Dachflächen (bis 15 Grad) pro Baugrundstück mehr als 1.000 m², dann sind mindestens 80% der Gesamtfläche dieser Dachflächen zu begrünen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 88 (1) Nr. 7 LBauO
- Flachdächer sowie gering geneigte Dachflächen (bis 15 Grad) sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

**„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9
- Teilbereich c“**

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- 2.4 Bei Gebäuden sind fensterlose, öffnungs- bzw. werbefreie Wandflächen von mehr als 6 m Länge und 30 m² (ungestalteter) Fläche in geeigneter Art und Weise flächig, bis zur Unterkante Attika, zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 4 nach Anlage 2).
Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung werden Rankelemente/ Kletterhilfen von mindestens 2-3 m Breite, einem Achsabstand untereinander von ca. 5,0 m und einer Höhe bis zur Unterkante Attika festgesetzt.
- Für die Pflanzen müssen ein ausreichender Wurzelraum mit direkter Verbindung zu Erdreich und somit eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung gesichert sein.
- 2.5 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im engen räumlichen Zusammenhang, ein standortgerechter großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 nach Anlage 2 in eine mind. 6 m² große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Die Pflanzgrube muss mindestens ein Volumen von 12 m³ aufweisen. Bei an Verkehrsflächen, Stellplätzen und deren Zufahrten direkt angrenzenden Bäumen sind diese gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern.
- 2.6 Die unter Punkt C. 2 festgesetzten Laubbäume der Artenliste 1 sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, die Bäume der Artenliste 2 als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 - 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher der Artenliste 3 sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m). Die Kletterpflanzen der Artenliste 4 sind in der Größe 60 - 100 zu setzen.

3. **Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 – A 5))** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Vorbemerkung / Hinweise: Die folgende Begrünungskonzeption basiert im Wesentlichen auf den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 228 a. Zurzeit erfolgt ein artenschutzrechtliches Monitoring für die Bebauungspläne Nr. 228 a und b. Parallel hierzu wird ein Fachbeitrag Artenschutz für die durch den Bebauungsplan Nr. 228 c verfolgte Planänderung erstellt. **Hierdurch können sich im weiteren Verfahren noch Änderungen bei den folgenden Festsetzungen hinsichtlich des Begrünungskonzeptes im Sinne des Artenschutzes ergeben.**

- 3.1 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:
- 3.1.1 A 1: Es sind standortgerechte Laubbäume bzw. -sträucher der Artenlisten 2 und 3 in unregelmäßiger Anordnung in einer Gesamtbreite von 10 - 15 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden Anteilen durchzuführen: ca. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher. Innerhalb der Anpflanzungen sollen an geeigneten Stellen gehölzfreie Flächen (max. 50 m² pro Einzelfläche) ohne Ansaat als ‚Lichtungen‘ belassen werden.
- 3.1.2 A 2: Es sind standortgerechte Laubbäume bzw. -sträucher der Artenlisten 2 und 3 in unregelmäßiger Anordnung in einer Gesamtbreite von 5 - 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Gehölze ist in folgenden Anteilen durchzuführen: ca. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher.
- 3.1.3 A 1 und A 2: Auf den nicht mit Gehölzen bepflanzten Restflächen ist hieran anschließend ein 2 - 3 m breiter Krautsaum und daran anschließend extensive Wiesenflächen anzulegen. Die extensive Wiesenfläche ist durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung (für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1) anzulegen.

Hinweis: Der Krautsaum ist abschnittsweise einmal jährlich zu mähen.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9

- Teilbereich c“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- 3.1.4 A 3 und A 5: Es sind extensive Wiesenflächen durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzulegen (für Biotopflächen, RSM 8.1, Variante 1). Punktuell können randlich Einzelbäume bzw. Baumgruppen (Artenliste 2 als Hochstamm, dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 16-18 cm) in diesen Bereichen angelegt werden.
- 3.1.5 A 4: Es ist eine Bepflanzung in Form einer Baumreihe mit Eberesche (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) anzulegen. Die Bäume sollen mittig in der Fläche in einem Pflanzabstand von ca. 15 m gepflanzt werden. Als Unternutzung ist eine artenreiche Extensivgrünfläche (Untersaat mit Regelsaatgutmischung RSM 8.1) anzulegen.
- 3.2 In der mit A 5 gekennzeichneten Flächen ist ausnahmsweise die Anlage von Wegen (als Fuß- /Rad-/ Unterhaltungswege) zulässig. Die maximal zulässige Wegebreite wird mit 3,0 m, zuzüglich einem beidseitigem Bankett von jeweils maximal 0,5 m, festgesetzt. Die Wege sind mit wassergebundener Decke, ohne Randsteine, herzustellen.
- 3.3 Die unter Punkt C. 3 festgesetzten Laubbäume der Artenliste 1 sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, die Bäume der Artenliste 2 als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm zu pflanzen. Die Sträucher der Artenliste 3 sind als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m).

D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz und Hinweise

§ 1a (3) u. § 9 (6) BauGB

Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahmen: Baumaßnahmen, die zur Tötung (hier Gelege/ Jungvögel), oder zur Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (hier Nester) von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten führen können, müssen außerhalb der Brutsaison der potentiell betroffenen Offenlandarten (Mitte Februar bis Ende Juli) begonnen werden. Im Falle, dass ein Baubeginn erst in der Brutsaison vorgesehen ist, sind in diesem Jahr und vor der Brutsaison der relevanten Offenlandarten der Avifauna Vertreibungs- und Vergrä- mungsmaßnahmen zu ergreifen, um die o.a. Tötung, o- der Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von dort wild lebenden Tieren der be- sonders geschützten Arten zu vermeiden.

Die o.a. Maßgaben gelten nicht, wenn der Nachweis ge- führt wird, dass in den durch die jeweilige Baumaßnahme betroffenen Bereichen keine brütende Vögel, d.h. be- setzte Nester vorhanden sind.

Zurzeit erfolgt ein artenschutzrechtliches Monitoring für die Bebauungspläne Nr. 228 a und b. Parallel hierzu wird ein Fachbeitrag Artenschutz für die durch den Bebau- ungsplan Nr. 228 c verfolgte Planänderung erstellt.

Nach aktuellem Kenntnisstand werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG außerhalb des Geltungsbe- reichs des B-Plans Nr. 228 c erforderlich.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: Die mit der Herstellung der privaten baulichen Vorhaben auf- grund der Baugebietsvergrößerung zusätzlich zu erwar- tenden Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebau- ungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maß- nahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (**CEF- Maßnahmen**) auf diesen Flächen bewältigt. **Die zum ex- ternen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmenflächen (Lage, Eignung, Größe und Verfügbarkeit) sind noch in der Abstimmung und werden im weiteren Verfah- rensverlauf konkretisiert und definiert. Ggf. ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.**

Monitoring / gutachterliche Begleitung: Für die Maßnahmen zum Artenschutz ist voraussichtlich eine Fortsetzung der Erfolgskontrolle (Monitoring der Vogelfauna der offenen Feldflur) erforderlich. **Die Wirksamkeit der getroffen Artenschutzmaßnahmen ist voraussichtlich über ein erneutes Monitoring (Erfolgskontrolle) in 2021 erneut zu überprüfen.**

Grundlage für die Erfolgskontrolle sind die Ergebnisse der in Aufstellung befindlichen o.a. Gutachten. Die Anzahl der durch die Planänderung entfallenen Reviere ist zu ersetzen. Gegebenenfalls sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Rahmen eines **Risikomanagements** zu modifizieren. Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Durchführung und Auswertung des Monitorings ist durch einen Fachkundigen sicherzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen nach d. „Eingriffsregelung“: Durch die Herstellung der privaten baulichen Vorhaben in dem aufgrund der Planänderung vergrößert festgesetztem Baugebiet sind zusätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Verlust von bisher festgesetzten Ausgleichflächen zu erwarten. Dieser zusätzliche Ausgleichsbedarf kann im Plangebiet selbst nicht kompensiert werden. Dieser Ausgleichsbedarf soll **außerhalb** des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichflächen und Maßnahmen bewältigt werden.

Die zum externen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmenflächen (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind noch in der Abstimmung und werden im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert und definiert.

Für die **außerhalb** des Geltungsbereiches erforderlichen (externen) Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung sollen **gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB** vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr: Im Bereich der neuen gewerblichen Ansiedlungen ist auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl empfehlenswert. Für die Bediensteten sollten die Fahrradabstellanlagen Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus aufweisen. Für Fahrräder von Kunden

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

oder Besuchern sollte eine Positionierung unweit der Gebäudezugänge realisiert werden.

Archäologie:

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

Diese ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an
landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de
oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

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

Wasserwirtschaft:

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ Ausgabe August 2007, zur beurteilen. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ Ausgabe April 2005 anzuwenden. Die SGD Nord ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01. 2004, in der

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

DIN - Vorschriften: Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

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

Baugrunduntersuchung:

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

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden.

Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <http://www.lgb-rlp.de/de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=7

Kampfmittelfunde:

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9

- Teilbereich c“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

daher ausdrücklich empfohlen. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

Bahnlärm:

Die östlich des Plangebiets vorhandene Bahnstrecke ist widmungsrechtlich eine Eisenbahnanlage. Im Falle der Reaktivierung ergeben sich für die im Geltungsbereich und auch im sonstigen Umfeld gelegenen Grundstücke keine Ansprüche auf Maßnahmen gegen den Bahnlärm.

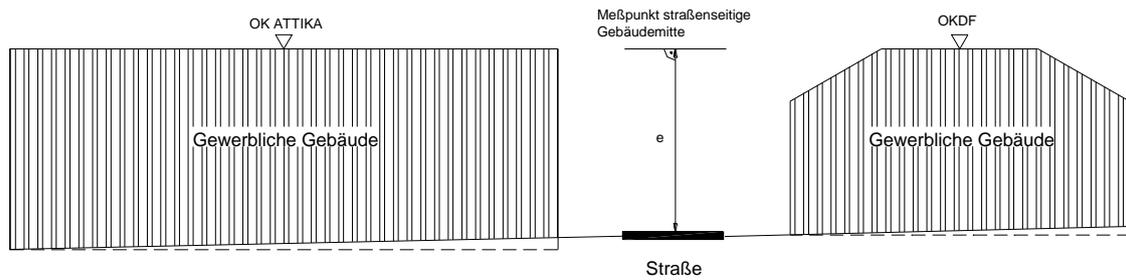
Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

**„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9
- Teilbereich c“**

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

E. Anlagen

Anlage 1: Bild 1, Erläuterung zur Textziffer A 2.4



e : Gebäudehöhe straßenseitig
OKDF : Oberkante Dachhaut am First
OK ATTIKA : Oberkante Attika (Flachdach)

Definition Attika zu diesem B-Plan: Die Attika ist eine Aufkantung am Flachdachrand oder der Bereich der Gebäudefassade, der über die oberste Geschossdecke ragt.

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9

- Teilbereich c“

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage 2: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)

Artenliste 1: Bäume

Trauben Eiche	Quercus petraea
Hain Buche	Carpinus betulus
Berg Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stadt Linde	Tilia cordata ‚Greenspire‘
Eberesche	Sorbus aucuparia

Artenliste 2: Bäume

Trauben Eiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Berg Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel Eiche	Quercus robur
Rot Buche	Fagus silvatica
Feld Ahorn	Acer campestre
Winter Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Artenliste 3: Sträucher

Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina

Artenliste 4: Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldrebe	Clematis - Sorten
Geißschlinge	Lonicera - Sorten

Stadt Koblenz, Bebauungsplan Nr. 228 c:

**„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9
- Teilbereich c“**

Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage 3: Nicht innenstadtrelevante Sortimente¹

- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, lebende Tiere,
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware),
- Bürotechnik / Büromöbel / Kopiergeräte,
- Möbel, Matratzen, Betten / Bettwaren,
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper,
- Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör,
- Campingartikel (überwiegend sperrige Angebote, z. B. Wohnwagen- und Reisemobilbedarf),
- Wassersportartikel (Boote, Bootszubehör; nicht: Schwimm- und Tauch-Ausrüstung),
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf,
- Installationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen,
- Baustoffe, Holz, Naturhölzer,
- Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf,
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune,
- Kfz- / Motorradzubehör,
- Kinderwagen, Kindersitze,
- Erotikartikel.

¹ Gutachten Fortschreibung kommunales Einzelhandelskonzept Koblenz, September 2019, S. 99