

Bebauungsplan

Nr. 323

„Im Keitenberg –
Feuerwehrgerätehaus Horchheim
und Gewerbegebiet zwischen Alter
Heerstraße und B 49“



der Stadt Koblenz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Stadt: Koblenz
Gemarkung: Horchheim
Flur: 13

Stand: August 2020

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Stadt:	Koblenz		
Gemarkung:	Horchheim	Flur:	6

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
1.2 Planerfordernis und Planungsanlass	6
1.3 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	10
1.3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	10
1.3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	12
1.3.3 Flächennutzungsplan	13
1.3.4 Masterplan	14
1.3.5 Angrenzendes und bestehendes Planrecht	14
1.3.6 Schutzgebiete	15
1.3.7 Erschließung	15
1.3.8 Geologische Vorbelastung	15
1.3.9 Denkmalschutz	15
1.4 Vorhandene örtliche Gebietsprägung und Bestandanalyse	16
1.4.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	16
1.4.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	16
1.4.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	16
1.5 Umweltbelange	17
1.5.1 Arten- und Naturschutz	17
1.5.2 Immissionsschutz	17
1.5.3 Gesundheits- und Bodenschutz	17
1.5.4 Klimagerechte Stadtplanung und Klimabelange	17
1.6 Darlegung der Planinhalte	20
1.6.1 Städtebauliche Ziele	20
1.6.2 Geplante verkehrliche Erschließung und innere Aufteilung	20
1.6.3 Geplante Ver- und Entsorgung	20
1.6.4 Geplante Art der Nutzung	20
1.6.5 Geplantes Maß der Nutzung	22
1.6.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
1.6.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	24
1.6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
1.6.9 Gestaltung	24
1.6.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen	24
1.6.11 Hinweise	24
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	25
1.7.1 Flächenbilanz	25
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	25
1.7.3 Kostenschätzung	25
1.7.4 Gender Planning	25
1.7.5 Städtebauliche Gesamtbewertung	26

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

2 Umweltbericht	27
2.1 Einleitung	27
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan	28
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden.....	29
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	30
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	32
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	32
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	35
2.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	37
2.3.1 Schutzgut Boden.....	50
2.3.2 Schutzgut Wasser.....	51
2.3.3 Schutzgut Klima/Luft.....	51
2.3.4 Schutzgut Landschaft	52
2.3.5 Schutzgut Mensch	56
2.3.6 Schutzgut Fläche	57
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	57
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	57
2.6 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	57
2.7 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)	57
2.8 Bilanzierung des Eingriffs, Bedarf an Ausgleichsflächen	57
2.9 Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.....	58
2.10 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	58
2.11 Zusätzliche Angaben	58
2.11.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten	58
2.11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	58
2.11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
2.11.4 Referenzliste der Quellen	58
3 Zusammenfassende Erklärung	59

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	5
Abbildung 2:	Luftbild.....	6
Abbildung 3:	Gewerbeflächen Rübenach beim Industriepark A 61.....	7
Abbildung 4:	Gewerbeflächen Rübenach, Oberer Bassenheimer Weg.....	8
Abbildung 5:	Auszug aus dem LEP IV.....	11
Abbildung 6:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	12
Abbildung 7:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz	13
Abbildung 8:	Bebauungsplan Nr. 290 „Gewerbegebiet an der B 42“ aus 1997	14
Abbildung 9:	Blick in Richtung des Plangebiets von der `Alten Heerstraße` (Blickrichtung Norden → Süden)	36
Abbildung 10:	Blick in Richtung des Plangebiets von der `Alten Heerstraße` (Blickrichtung Südwesten → Nordosten).....	36
Abbildung 11:	Blick in Richtung des Plangebiets in Blickrichtung Nordosten → Südwesten	37
Abbildung 12:	Ausschnitt aus der Karte „Pflanzen und Tiere - Schützenswerte Biotope/ Biotopkomplexe und faunistische Funktionsbeziehungen“ des Landschaftsplans.....	37
Abbildung 13:	Ausschnitt aus der Karte „Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele“	38
	des Landschaftsplans, ungefähre Lage des Plangebiets markiert	
Abbildung 14:	lückenhafte Vegetation auf ehemaligen Parkplatzflächen	40
Abbildung 15:	nitrophytische Hochstaudenflur	40
Abbildung 16:	Brandruine der Diskothek	41
Abbildung 17:	Gasstation.....	41
Abbildung 18:	Gebüsche auf Böschungen	42
Abbildung 19:	Blick auf den Gehölzbestand im nördlichen Teil des Plangebiets	
	(Blickrichtung Süden → Norden)	43
Abbildung 21:	Innere Struktur des Gehölzbestands.....	43
Abbildung 22:	Baumhecke im Übergang zur B 49.....	43
Abbildung 23:	Gelände des Brunnens an der `Alten Heerstraße`	44
Abbildung 24:	Gartengrundstück im Südwesten des Plangebiets	44
Abbildung 25:	Gärten bzw. Gartenbrache nördlich des Plangebiets.....	45
Abbildung 26:	Grünlandfläche nahe dem Umspannwerk	45
Abbildung 27:	alter Baumbestand mit Astlöchern westlich der „Alten Heerstraße“	46
Abbildung 28:	Teilfläche des schutzwürdigen Biotops im Umfeld des Plangebiets	49
Abbildung 29:	Ausschnitt aus der Karte „Klima/ Luft“ des Landschaftsplans, ungefähre Lage	
	des Plangebiets markiert	52
Abbildung 30:	Blick über das Plangebiet in Blickrichtung Südwesten → Nordosten	54
Abbildung 31:	Blick vom östlichen Randbereich des Plangebiets in Richtung der gegenüberliegenden . bewaldeten Rheinhänge (Blickrichtung Nordosten → Südwesten)	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz	25
Tabelle 2:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	31
Tabelle 3:	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	32
Tabelle 4:	Bewertungsmatrix Biotop- und Artenschutz	49
Tabelle 5:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wassers	51
Tabelle 6:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Landschaft	55
Tabelle 7:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch.....	56

Grundlagen

1. Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung. Bearbeitung: Beratungsgesellschaft NATUR dbR (BGNATUR) (Dipl. Biol. Malte Fuhrmann), Nackenheim, Stand: April 2020

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich großräumig auf der orographisch rechten Rheinseite der Stadt, in einem Freibereich der Gemarkung Horchheim.

Kleinräumig liegt das Plangebiet auf einer mit Bäumen bewachsenen Fläche, auf der sich zudem eine Hochspannungsleitung und ein Bestandsgebäude befinden.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Alte Heerstraße, im Osten durch Baumbestände und ein Wohnhaus, im Süden durch die B 49 und im Westen durch Baumbestände und dahinter liegende Wohnbebauung begrenzt.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 1,46 ha und fällt von Osten nach Westen ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage des City Guides Koblenz, Maßstab ca. 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder aus LANIS, Befliegung 24.07.2019, Maßstab ca. 1:2000))

1.2 Planerfordernis und Planungsanlass

Ausgangslage:

Die in Rede stehende Fläche soll als Gewerbegebiet genutzt werden. Zudem soll der Standort des Feuerwehrgerätehauses im Ortsbezirk Horchheim verlagert werden. Aufgrund der guten infrastrukturellen Erreichbarkeit, bietet sich das Plangebiet für eine solche Nutzung an.

Innerhalb des planungsrelevanten Geländes befinden sich die Bauruine einer ehemaligen Diskothek, welche im Jahr 2005 niederbrannte, sowie die dazugehörigen ehemaligen Parkplatzflächen. Außerdem befinden sich Gehölzbestände, eine Versorgungsanlage und eine Teilfläche eines Gartens innerhalb des Plangebiets.

Gewerbeflächen finden sich auf der rechten Rheinseite der Stadt Koblenz wenig zu finden, was vor allem in der Topografie begründet ist. Der Bedarf ist dagegen vorhanden, vor allem für kleinere Betriebe mit einer hohen Standortgebundenheit, wie. z.B. Handwerksbetriebe.

Die Koblenzer Feuerwehr setzt sich aus 11 freiwilligen Feuerwehren und der Berufsfeuerwehr zusammen. Die Berufsfeuerwehr ist seit 1973 im Rauental in der Schlachthofstraße untergebracht.

Der aktuelle Standort des Feuerwehrgerätehauses der freiwilligen Feuerwehr Horchheim in der Collgasse entspricht nicht mehr den modernen Anforderungen. Der aktuelle Standort lässt sich nicht mehr erweitern. Künftige (größere) Fahrzeuge lassen sich in der knapp bemessenen Fahrzeughalle nicht mehr unterbringen. Daher muss für die freiwillige Feuerwehr Horchheim ein anderer Standort innerhalb des Ortsbezirks herangezogen werden.

„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

Planung:

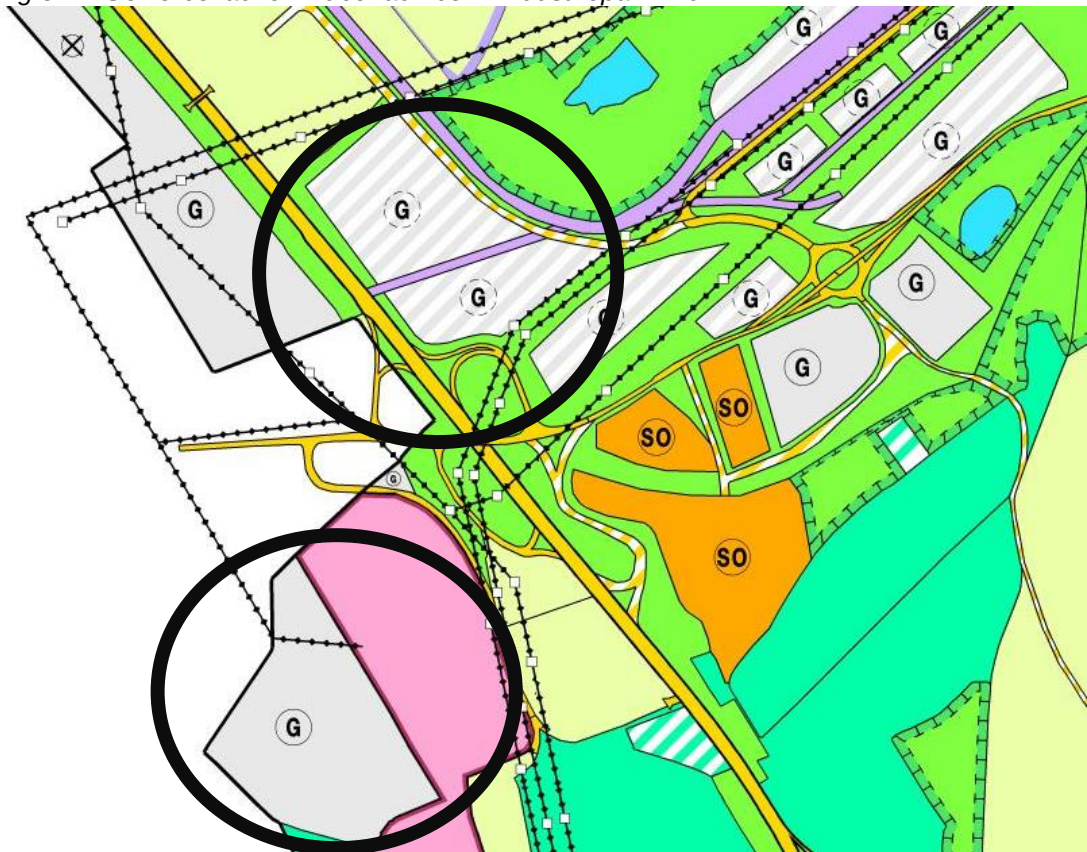
Hinsichtlich der Nutzung als Gewerbefläche soll die Planung bewusst offengehalten werden, damit die Bedarfe für nachfragende Betriebe individuell befriedigt werden können. Es ist geplant die örtliche gewerbliche Infrastruktur zu verbessern und auch rechtsrheinisch ansässigen Betrieben Ansiedlungs- bzw. Umsiedlungsfläche bieten zu könne.

Zudem wird ein größerer Standort für das Feuerwehrgerätehaus der freiwilligen Feuerwehr Horchheim benötigt, um künftig ausreichend Platz für neue Einsatzfahrzeuge zu haben. Ein Teil der Fläche soll für diese Nutzung herangezogen werden.

Alternativenprüfung:

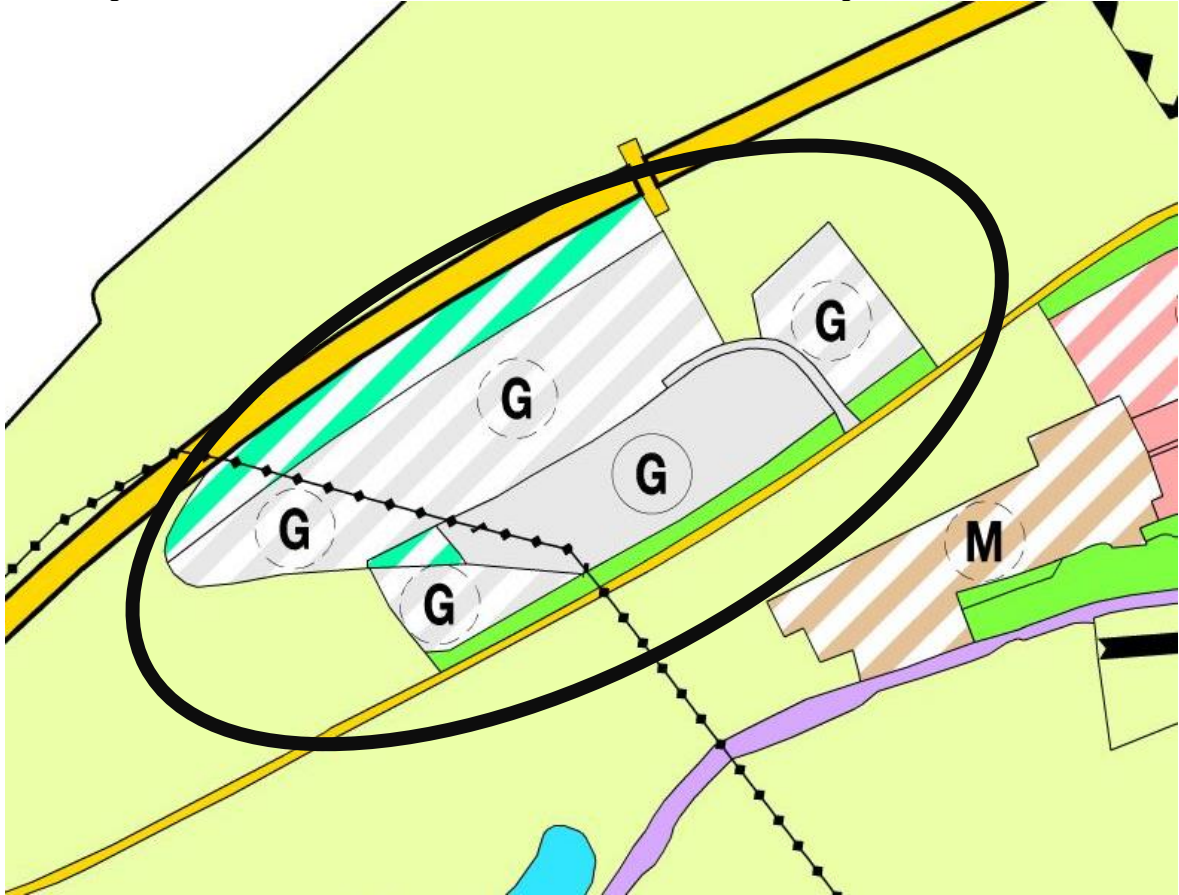
Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren. Im Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz sind lediglich drei Bereiche als gewerbliche Bauflächen dargestellt, die noch nicht bebaut oder verbindlich überplant sind. Diese Bereiche befinden sich am westlichen Rand der Stadt Koblenz.

Abbildung 3: Gewerbeflächen Rübenach beim Industriepark A 61



(Auszug aus dem FNP der Stadt Koblenz, entnommen aus den Geoportal Koblenz, ohne Maßstab)

Abbildung 4: Gewerbeflächen Rübenach, Oberer Bassenheimer Weg



(Auszug aus dem FNP der Stadt Koblenz, entnommen aus den Geoportal Koblenz, ohne Maßstab)

Für die beiden in Abbildung 3 umkreisten Gebiete beim Industriepark A 61 befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung. Bei dem Gelände in Rübenach beim „Oberer Bassenheimer Weg“ handelt es sich um eine langfristige Option. Allein die Parzellenstruktur mit rund 80 langen schmalen Flurstücken ist ein Indiz dafür, dass die Fläche nicht kurzfristig Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt werden kann.

Innerhalb des Plangebiets soll neben gewerblichen Bauflächen auch ein Feuerwehrgerätehaus entstehen. Einrichtungen dieser Art sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Zur besseren und schnelleren Erreichbarkeit aller Bereiche innerhalb der Stadt Koblenz kann jedoch nicht auf jede beliebige Gewerbefläche ausgewichen werden. Innerhalb des Ortsbezirks Horchheim befinden sich keine geeigneten Standorte, die hierfür in Frage kommen. Es muss daher eine neue Fläche herangezogen werden.

Zudem verfolgt die Stadt Koblenz das Ziel, Arbeiten und Wohnen stärker miteinander zu verflechten. Auf der orographisch rechten Rheinseite ist die Arbeitsplatzdichte deutlich geringer als auf der linken Seite. Der Schaffung neuer Arbeitsplätze kommt daher eine hohe Priorität zu.

Vor einer Errichtung von baulichen Anlagen im Außenbereich ist zudem immer zu prüfen, inwiefern Flächen im Innenbereich geeignet sind, d.h. ob z.B. städtebauliche Brachflächen einer Wiedernutzung zugeführt bzw. Baulücken aufgefüllt werden können oder eine Nachverdichtung

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

möglich ist. Suchraum für einen Standort ist dabei eine Lage, von der aus das rechtsrheinische Gebiet der Stadt innerhalb der vorgegebenen Einsatzzeiten abgedeckt werden kann. Das Baulückenkataster der Stadt Koblenz zeigt, dass derartige Flächen im Innenbereich nicht vorhanden bzw. nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums mobilisierbar sind.

Daher wurde der Suchbereich erweitert und Flächen geprüft, die an die Siedlungsbereiche bzw. geplanten Siedlungsbereiche angrenzen, nicht in bislang komplett unberührten Naturraum eingreifen und bereits erschlossen sind. Unter Anwendung dieser Kriterien, insbesondere der zumindest teilweisen Vorbelastung durch Nutzung und Versiegelung, kristallisierte sich schnell der vorliegende Standort heraus. Mit der Wahl des Standortes kann dem Leitziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht vollumfänglich gefolgt werden kann, es handelt sich aber um die verträglichste Alternative am Stadtrand, nachdem die Innenbereichsflächen geprüft wurden.

Das Plangebiet befindet sich, bis auf den östlichen schmalen Teil in vollständig im Eigentum nur einer Gesellschaft, zusätzliche Finanzmittel für einen etwaigen Grunderwerb sind insofern nicht erforderlich. Die kurzfristige Grundstücksverfügbarkeit ist aufgrund des hohen Interesses des Eigentümers an der Entwicklung ebenfalls gegeben.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus den Eigentumsverhältnissen, den angrenzenden Verkehrsflächen und bebauten Flächen in Einzelprivateigentum.

Ziel jeder Planung sollte es sein, so wenig Fläche und somit Grund und Boden in Anspruch zu nehmen, wie möglich. Zu berücksichtigen sind neben den Belangen des Naturschutzes die Bedürfnisse potentiell ansiedlungswilliger Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit deren interner Logistik sowie die Raumprogramme und Betriebsabläufe der Feuerwehr. Durch die Lage an der B 49 und der Erschließung über die Alte Heerstraße ist die Fläche hierfür gut geeignet. Ein schnelles Ausrücken ist problemlos möglich, ebenso die Erreichbarkeit durch Lieferverkehr und Mitarbeiter der Gewerbebetriebe.

Die Planfläche bietet daher sowohl aufgrund ihrer Größe als auch aufgrund ihrer guten verkehrlichen Erreichbarkeit (Lage an der B 49) und der bereits erfolgten anthropogenen Nutzung den idealen Standort innerhalb des Ortsbezirks.

Konkretes Planerfordernis:

Nachdem sich die Fläche an der Alten Heerstraße als gut geeignet und auch verfügbar herausgestellt hat, steht nun die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Gewerbegebietes und der Genehmigungsfähigkeit der Errichtung der neuen Feuerwache an.

Der Standort ist zurzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen – insofern erfordert die Umsetzung der beschriebenen Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplans.

1.3 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Koblenz ist eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen in Rheinland-Pfalz und damit ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen. Außerdem erfüllt die Stadt eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Diese Funktionen sind zu sichern.

Die Stadt Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. In diesen Räumen, die thermisch stark belastet sind, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen. Das vorliegende Bebauungsplangebiet befindet sich in einem weniger städtisch verdichteten geprägten Ortsbezirk auf der rechten Rheinseite, der nur eine geringe Verdichtung aufweist. Insofern ist der betreffende Bereich gegenüber den Siedlungsstrukturen zwischen Rhein und Mosel oder auch nördlich der Mosel deutlich weniger thermisch belastet. Darüber hinaus sind der Ortsbezirk und das Plangebiet von großräumigen Freiraumstrukturen umgeben.

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Das LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft. Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung bei gleichzeitig hoher Wertigkeit für die Naherholung im Raum Koblenz.

Des Weiteren befindet sich die Stadt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, der eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur ist. Das landschaftliche Umfeld hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe und die überörtliche Naherholung.

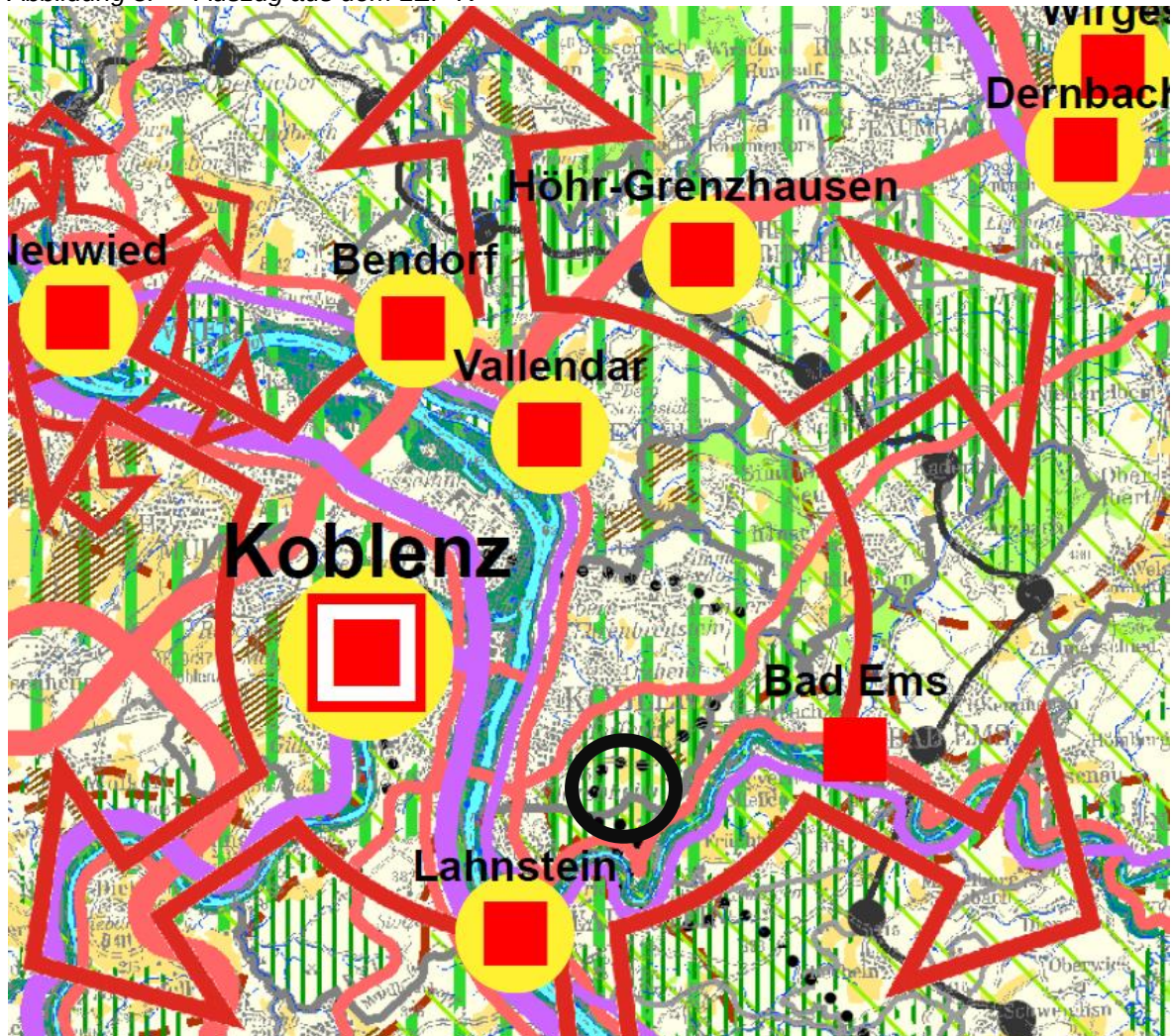
Als Oberzentrum im nördlichen Rheinland-Pfalz hat Koblenz zudem die Aufgabe, die oberzentralen Funktionen zu erfüllen und insbesondere öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen vorzuhalten, wie diese für einen Wohn-, und Arbeitsplatzschwerpunkt erforderlich ist.

Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 323 „Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“ entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEP IV.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Abbildung 5: Auszug aus dem LEP IV

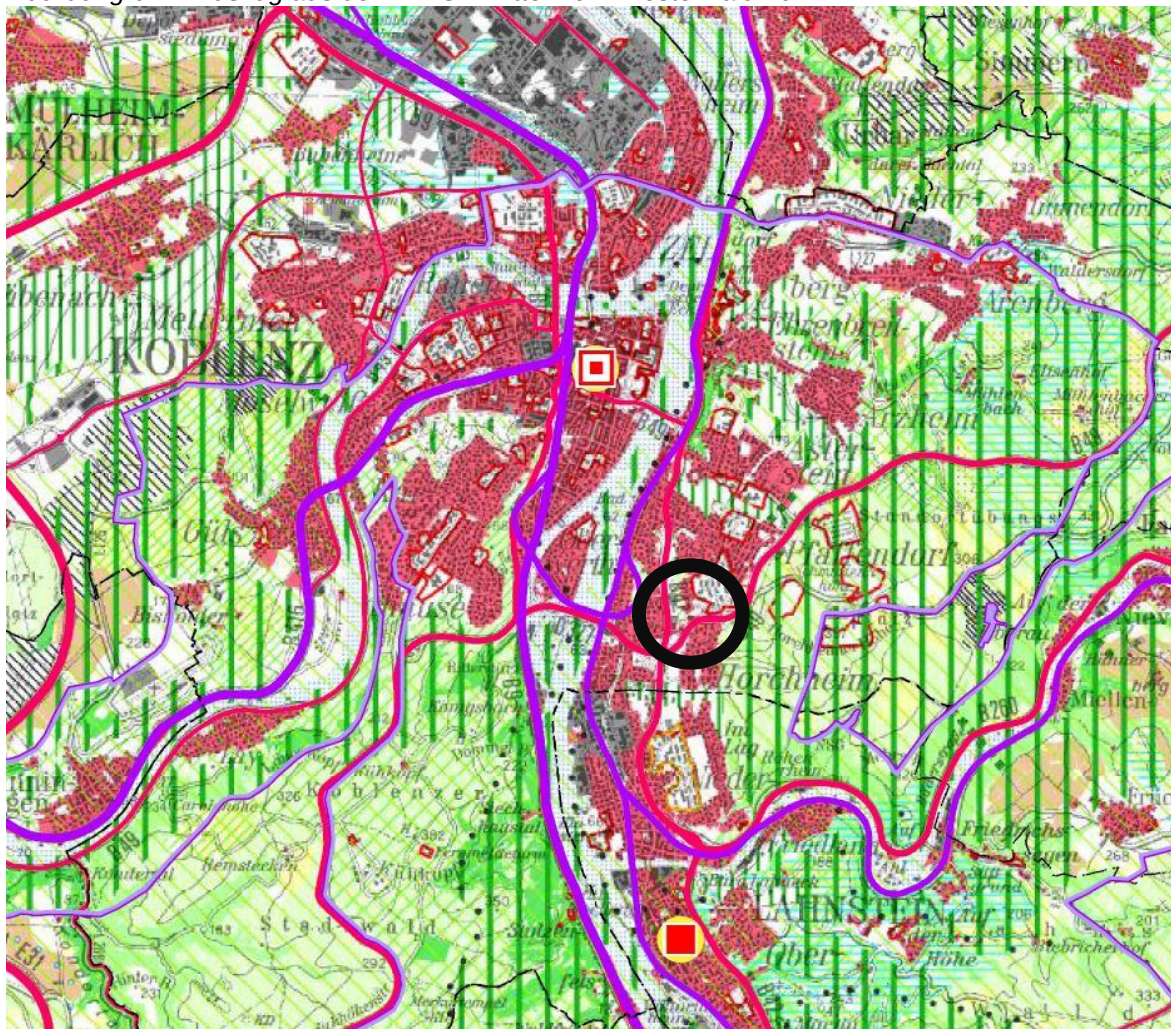


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Koblenz folgende Darstellung:

Abbildung 6: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet nicht mit Kennzeichnungen überlagert, es ist als „weiße Fläche“ dargestellt.

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Stadt im hoch verdichteten Raum
- Schwerpunkttraum
- Koblenz bildet das Oberzentrum des Mittelbereiches Koblenz
- Lage der Stadt im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Lage des Plangebiets innerhalb des Rahmenbereichs des Welterbe Gebietes Oberes Mittelrheintal

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Als landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen die Festung Ehrenbreitstein, Fort Asterstein, Feste Franz, Fort Konstantin, Deutsches Eck und Schloss Stolzenfels in der Stadt Koblenz, aber nicht in direktem Bezug zu dem Plangebiet.

Die Planinhalte des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

Zur Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion siehe auch Kapitel 1.5.4.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuausweisung von Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe aller Art und ein Feuerwehrgerätehaus.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche als Grünfläche dar. Im Flächennutzungsplan wird dabei die Konkretisierung „Dauerkleingärten“ vorgenommen. Zur Verwirklichung der Planung muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz



(Gesamtplan, ohne Maßstab)

In dem Bebauungsplan sind Mischgebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die GRZ liegt je nach Lage zwischen 0,4 und 0,6, die GFZ liegt zwischen 1,2 und 1,8. Es sind zwischen 2 und 3 Vollgeschossen erlaubt, die maximale Gebäudehöhe liegt zwischen 8 m und 10 m.

1.3.6 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Ca. 100 m entfernt im Nord-Westen befindet sich der Heubach, ein Gewässer 3. Ordnung.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In einer Entfernung von etwa 160 m süd-östlich befindet sich das Vogelschutzgebiet „Lahn-
hänge“ (VSG-5611-401).

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke oder andere geschützte Bereiche liegen nicht in der Nähe.

1.3.7 Erschließung

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Planungen von neuen Verkehrswegen bekannt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die alte Heerstraße.

Die leitungsgebundene Erschließung kann voraussichtlich über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen zw. die Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

1.3.8 Geologische Vorbelastung

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Einträge. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1¹.

Auf der Fläche befindet sich ein Bestandsgebäude und der Mast einer Hochspannungsleitung. Zudem befinden sich auf dem Gelände mehrere Aufschüttungen und Abgrabungen.

1.3.9 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <http://mapclient.lgb-rlp.de>, letzter Aufruf 05.08.2020

1.4 Vorhandene örtliche Gebietsprägung und Bestandanalyse

1.4.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt die Bundesstraße 49. Im Nord-Westen befindet sich ein Bauunternehmen. Die umliegenden Emittenten sind von Bedeutung, da im Plangebiet auch Betriebswohnungen zulässig sind, die vor Immissionen geschützt werden müssen.

Weiterhin sind die umgebenen gewerblichen Nutzungen als Vorbelastung für die in der Nähe liegenden schutzbedürftigen Bebauung zu betrachten.

1.4.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Auf dem Grundstück befindet sich ein größeres Bestandsgebäude und ein Mast einer Hochspannungsleitung. Das Gelände fällt von Osten nach Westen ab. Das Gefälle beträgt dabei etwa 25 m auf einer Strecke von 200 m. Das entspricht etwa 12,5 %.

1.4.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Grundstück befindet sich überwiegend im Eigentum nur einer Gesellschaft sowie im Eigentum der Stadt Koblenz.

1.5 Umweltbelange

1.5.1 Arten- und Naturschutz

Um die Belange des Arten- und Naturschutzes nach der Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, wurden faunistische und schutzgutbezogene landschaftsplanerische Bestandsaufnahmen erstellt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein waldartiger Gehölzbestand mit einem südexponierten Sukzessionsstreifen. Am nordwestlichen Rand befindet sich eine Gebüschzone, im Süden die Reste einer abgebrannten Diskothek. Um das Gebäude herum liegen Schotterflächen mit spärlichem Pflanzenwuchs. Im Osten befindet sich eine Brachfläche. Auf dem Gelände befindet sich zudem ein Strommast sowie zwei Versorgungsanlagen in Form eines Wasserwerks und eines Gashäuschens. Auf dem Gelände haben somit bereits erhebliche anthropogene Eingriffe stattgefunden.

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist. Ein Großteil des naturschutzfachlichen Ausgleichs für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasserhaushalt“ wird dabei außerhalb des Plangebietes erfolgen müssen.

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung wurde an 14 Geländebegehungsterminen im Zeitraum April bis Oktober 2019 eine Habitatstrukturanalyse für planungsrelevante Tiergruppen durchgeführt und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung weitere Erhebungserfordernisse für eine artenschutzrechtliche Beurteilung festgelegt. Die Kartierungsarbeiten umfassten nach der Habitatanalyse eine Übersichtskartierung zu Brutvögeln, eine Kartierung und Eignungsbewertung für Fledermäuse, die Suche nach Reptilien, eine Eignungsbewertung für Kleinsäuger mit Suche nach Grasnestern und Nüssen mit charakteristischen Nagespuren der Haselmaus sowie Aufhängung von Haselmaustubes, eine Eignungsbewertung für Hirschkäfer und Protokollierung angetroffener Tagfalter- und Heuschreckenarten, die dem Artenschutzrecht unterliegen. Auf der Grundlage der Kartier- und Bewertungsergebnisse wurden Maßnahmen entwickelt, die vor Eingriff umzusetzen sind und als verbindliche Festsetzungen zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Weitere Hinweise zur Vermeidung, wie z.B. der Zeitraum der Gehölzbeseitigung, wurden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen stehen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

1.5.2 Immissionsschutz

Für die Bauleitplanung wird noch ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Eine Kontingentierung wird auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens erfolgen. Die Ergebnisse werden im laufenden Verfahren ergänzt.

1.5.3 Gesundheits- und Bodenschutz

Auf dem Gelände werden Altlasten vermutet. Eine Baugrunduntersuchung wird im laufenden Verfahren noch erfolgen.

1.5.4 Klimagerechte Stadtplanung und Klimabelange

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, desto größer

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

sind die klimatischen Auswirkungen. Hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: Das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln – die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab. Der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Maßnahmen der klimagerechten Stadtplanung sind hierbei u.a. eine Verringerung der Versiegelung, die Nutzung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentialen statt neue, unversiegelte Bereiche in Anspruch zu nehmen, den Einsatz von regenerativen Energiegewinnungsanlagen zu fördern um Luftschadstoffe zu reduzieren, die Förderung von Nutzungsmischungen, um Verkehrsaufkommen zu reduzieren, sowie der Erhalt von innerörtlichen Frei- und Erholungsflächen.

Zusätzlich liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion. Nach G 74 des Kapitels 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ sollen in diesen besonderen Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden.
- Für Siedlungsvorhaben klimaökologischer Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserung im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- Für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung und berücksichtigen die besonderen Anforderungen an den Klimaschutz entsprechend Grundsatz 74 des Regionalen Raumordnungsplans, soweit diese in der Bauleitplanung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit berücksichtigt werden können. Die Schaffung einer Baufläche für gewerbliche Nutzung wird nicht ohne Versiegelung möglich sein. Es können daher durch die Umsetzung der Planungsinhalte nicht alle Vorgaben oder Leitideen der klimagerechten Stadtplanung in den Festsetzungen des Bebauungsplans Niederschlag finden. Die landespflegerischen Festsetzungen ermöglichen einen ausreichenden Erhalt von qualitativen Freiflächen im Plangebiet, gleichzeitig wird die im Plangebiet vorhandene Vegetation soweit wie möglich planungsrechtlich gesichert. Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht. Die Festsetzungen dienen insgesamt dazu, die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan legitimierten Baumaßnahmen auf das Klima so gering wie möglich zu halten und mögliche, spürbare Klimaveränderungen zu vermeiden.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Für die konkrete Bebauungsplanung werden die klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen mittels eines Klimagutachtens noch beurteilt.

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Ziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Möglichst große Ausnutzung des Plangebietes
- Eingrünung nach Süden zur B 49
- Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans und an den Vorgaben zum Schutz der Stromleitung
- Berücksichtigung der Belange des Arten- und Naturschutzes
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes
- Schaffung von Baurecht für ein Feuerwehrgerätehaus

1.6.2 Geplante verkehrliche Erschließung und innere Aufteilung

Das Plangebiet wird von der Straße „Alte Heerstraße“ aus erschlossen. Die Planung einer inneren Erschließung ist vorerst nicht notwendig, da das Plangebiet vollständig im Eigentum der Gesellschaft sowie der Stadt Koblenz ist.

Eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erfolgen.

1.6.3 Geplante Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der angrenzenden Straße vorhanden. Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) muss nach den Vorgaben der Stadtentwässerung an die vorhandenen Systeme angeschlossen werden. Der Bebauungsplanvorentwurf muss im weiteren Verfahren noch auf der Grundlage einer qualifizierten Entwässerungsplanung mit der Stadtentwässerung und der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgestimmt werden. Ein Bodengutachten mit Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ebenfalls noch zu erstellen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Medien soll über Erweiterungen des jeweiligen Bestandsnetzes erfolgen.

Die einschlägigen Merkblätter zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ und „Leitungsschutzarbeiten“ sind seitens der Bauherren zu beachten und Bauarbeiten falls erforderlich im Vorfeld entsprechend mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

1.6.4 Geplante Art der Nutzung

Zulässige, ausnahmsweise zulässige und nicht zulässige Arten der baulichen Nutzung bzw. Anlagen

Das gesamte Plangebiet wird als **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei neben oben beschriebener Gliederung Einschränkungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO vorgenommen werden.

„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Stadt und zur Schaffung von Baurecht notwendig. Die Planung hat, wie oben stichwortartig wiedergegeben, das Ziel, Gewerbegebiete auszuweisen und Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Damit soll zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur, auch in Form der Schaffung und Erhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, beigetragen werden.

Flächen für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe, für Arbeits- und Ausbildungsplatz schaffende Betriebe

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel, in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzungen auszuweisen, die dort angesiedelt werden sollen.

Die städtebaulichen Ziele (hochwertige und preisgünstige Gewerbeflächen für arbeitsplatzschaffende Betriebe sowie auch die Ermöglichung der Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sollen im Plangebiet umgesetzt werden. Um in dem neuen Gewerbegebiet diese städtebauliche Leitlinie verfolgen zu können, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.) ausgeschlossen.

Ganz folgerichtig wird das Gewerbegebiet für die Betriebe reserviert, die in das Plankonzept passen. Den einzelnen Ausschlüssen liegen folgende Aspekte zugrunde:

Zulässigkeit auch in anderen Gebietstypen:

Insgesamt wird die Zulässigkeit und Nicht-Zulässigkeit einzelner Betriebsarten in der Plankonzeption immer auch in Kombination damit betrachtet, ob die Betriebsart unter Umständen auch in andern Baugebietstypen zulässig ist oder nicht.

So sind z.B. **Büro- und Geschäftsgebäude** zulässig und somit auch Dienstleistungsbetriebe, da hier bekanntermaßen die Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte besonders hoch ist. Die hohe Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte von Dienstleistungsbetrieben ist der Grund für die Zulässigkeit von Büro- und Geschäftsgebäude bzw. Dienstleistungsbetrieben, obwohl diese auch ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und allgemein in Mischgebieten zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und allgemein in Mischgebieten zulässig. Aber auch hier werden Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen und der Ort bzw. die Region können von einem solchen Betrieb auch touristisch profitieren. Daher wird diese Betriebsart nicht ausgeschlossen. Zusätzlicher Grund für die Zulässigkeit ist zudem, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich der möglichen Emissionen ohnehin schon eingeschränkt ist, daher sind mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes keine zusätzlichen planerischen Konflikte zu erwarten.

Hinsichtlich des **Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben** ist es auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms IV und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Koblenz planerisches Ziel, den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche und den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Ergänzungsstandorte zu konzentrieren. Innerhalb eines Gewerbegebietes ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig, sondern nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten. Kleinflächiger Einzelhandel unter 800 qm Verkaufsfläche oder Einzelhandel mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche mit atypischer Betriebsstruktur wäre

„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

allerdings auch innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig. Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet in „Kapitel 1.3.4 Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung“ den Grundsatz G42, nach dem in Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen soll, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll. Die Stadt Koblenz verfügt über mehrere zentrale Versorgungsbereiche, so dass hier eine entsprechende Prüfung erfolgte. Im Ergebnis wird der Ausschluss von Einzelhandel in die Festsetzungen aufgenommen, um die gewerblichen Bauflächen für Gewerbebetriebe vorzuhalten. Ausgenommen hiervon ist Einzelhandel mit dem sogenannten Handwerkerprivileg. Damit wird den Gewerbetreibenden der Verkauf von Eigenprodukten an den Endverbraucher im Rahmen eines untergeordneten Nebenbetriebs, mit bestimmter Definition der zulässigen Fläche gestattet.

Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliches werden direkt im Vorfeld ausgeschlossen, um einem potentiellen „**Trading-Down**“ **Effekt** überhaupt keine Möglichkeit einzuräumen. Späteres Gegensteuern ist stets schwieriger und risikobehafteter als eine frühzeitige klare planerische Linie. Insbesondere aufgrund der mit diesen Betrieben einhergehenden Begleiterscheinungen, wie Gewaltkriminalität, Drogenhandel etc. ist zum Schutz der zulässigen Betriebswohnungen und dem unmittelbar gegenüberliegenden Wohngebiet ein Ausschluss nicht nur gerechtfertigt, sondern sogar geboten.

Dieser konsequente Weg in der Planung bewirkt, dass die Gewerbefläche vermarktbare ist und bereits ansässige Betriebe in den vorhandenen Gewerbegebieten nicht abwandern. Letzteres würde zu Leerständen führen, die das Gebiet schwieriger vermarktbare machen.

Produzierende Betriebe oder Handwerksbetriebe benötigen häufig auch Flächen für **Lager oder Lagerhäuser**, weshalb diese Art der Nutzung nicht ausgeschlossen wird. Es handelt sich hier um gewerbegebietstypische Nutzungen.

Die Stadt als Träger der Planungshoheit für dieses Gebiet, kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem Erfordernis der vorrausschauenden planerischen Konfliktlösung nach.

Die Planung soll im weiteren Verfahren evtl. noch konkretisiert werden, sodass eine Fläche für Gemeinbedarf im Bereich des Feuerwehrgerätehauses festgesetzt wird.

Gliederung aus Gründen des Immissionsschutzes:

Nach der frühzeitigen Beteiligung soll ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden. Auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens soll eine Kontingentierung vorgenommen werden. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.6.5 Geplantes Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Gewerbegebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Damit liegt die GRZ bei den Höchstmaßen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Die Anzahl der möglichen Geschosse richtet sich nach den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes, und an den topographischen Gegebenheiten. Deshalb sind max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gestaffelt nach der Lage im Plangebiet und der Lage im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung. Innerhalb des Schutzstreifens darf die angegebene Höhe über Normalhöhennull nicht überschritten werden. Hierzu wurden die Angaben der Westnetz GmbH übernommen.

Da die Topographie des Geländes stark variiert, kann für den Teil außerhalb des Schutzstreifens kein einheitlicher Höhenbezugspunkt bestimmt werden. Das Gebiet wurde daher weiter unterteilt und es wurden mehrere Bezugspunkte festgelegt. Die max. Gebäudehöhe entspricht dabei etwa 15 m.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass sich auch die neu entstehenden Gebäude von ihrer Höhenentwicklung an die Umgebungsbebauung anpassen und sich ins Gelände einfügen werden. Eine Festsetzung der maximalen Höhe hat sich zum Schutz und Erhalt des Landschafts- bzw. Stadtbildes bewährt.

Die Höhe von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, werden der Vollständigkeit halber gesondert erwähnt, um hierfür auch eindeutige und bestimmte Regelungen zu treffen.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufzüge, Schornsteine) im Zusammenhang mit baulichen Anlagen gemäß § 8 BauNVO kann außerhalb des Schutzstreifens die Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen auf bis zu 5 % der Grundfläche des jeweiligen Baukörpers nach § 31 Abs. 1 BauGB bis zu 3 m über der festgesetzten Höhe zugelassen werden. Diese Regelung ist bei gewerblichen genutzten Gebäuden von Bedeutung, um z.B. Technik platzsparend unterbringen zu können.

1.6.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In dem Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Es handelt sich nicht um eine geschlossene Bauweise, da keine innere Parzellierung vorgesehen ist. Die offene Bauweise, die seitliche Grenzabstände vorzieht, kann hier nicht festgesetzt werden, da gewerbliche Gebäude ggfls. mehr als 50 m Gebäudelänge benötigen. Die Platzierung der Gebäude und deren Abmessungen in der Länge richtet sich daher ausschließlich nach der überbaubaren Fläche und den nach § 8 Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist bewusst großzügig gehalten. Die Baugrenzen halten 3 m zu den Flächen mit Pflanzgeboten, der Straßenverkehrsfläche und den übrigen Plangebietsgrenzen ein.

Mit der Abgrenzung der überbaubaren Fläche ist sichergestellt, dass künftige Bauherren/ Bauherinnen auch die Grundflächenzahl von 0,8 ausschöpfen können und genügend Spielraum verbleibt, um Gebäude auf dem Grundstück zu platzieren.

1.6.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Gewerbetreibenden zu optimieren, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, Garagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze sind jedoch nicht in den Flächen zum Erhalt von Bewuchs und zum Anpflanzen zulässig. Dies gilt, mit Ausnahme der Errichtung von Stellplätzen, auch in einem Radius von 15 m um den Strommast.

1.6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesene Fläche dient der Erreichbarkeit des Gashäuschens sowie des Strommastes durch die jeweiligen Versorgungsträger. Die entsprechende Fläche ist daher zugunsten der Betreiber, der Energieversorgung Mittelrhein AG (EVM) sowie der Westnetz GmbH, festgesetzt.

1.6.9 Gestaltung

Da im Gewerbegebiet Baukörper verschiedenster Nutzung mit unterschiedlichen Anforderungen errichtet werden können, werden alle Dachformen zugelassen.

Um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, auf ihre Leistung aufmerksam zu machen, sind Werbeanlagen gemäß § 52 der LBauO RLP im Plangebiet zulässig. Die Gestaltung der Werbeanlagen wird dabei nur geringfügig reglementiert.

1.6.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden auf den Vorschlägen des Umweltberichtes aufbauen. Einzelne landespflegerische Ziele werden als Hinweise bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung als zu einschneidend in die privaten Belange angesehen wird. Für die Umsetzung anderer landespflegerischer Ziele fehlt die Rechtsgrundlage bzw. der Flächenbezug.

Es muss jedoch darauf geachtet werden, dass die Wuchshöhe jeglicher Bepflanzungen den jeweiligen senkrechten Abstand der Bepflanzung zur Hochspannungsleitung nicht überschreiten darf. Dies dient dem Schutz der Leitung vor umfallenden Bäumen.

1.6.11 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	14.593
Gewerbliche Baufläche	11.969
Straßenverkehrsfläche	482
Flächen für Ver- und Entsorgung	270
<i>Strommast</i>	<i>100</i>
<i>Wasserwerk</i>	<i>170</i>
Private Grünflächen	1.872

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum einer Gesellschaft sowie der Stadt Koblenz. Daher ist Ggfls. ist eine Investorenumlegung durchzuführen.

1.7.3 Kostenschätzung

Da sich die Flächen teilweise im Eigentum der Gesellschaft sowie teilweise im Eigentum der Stadt Koblenz befinden, wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Ein Teil der Kosten wird dabei von der Stadt getragen.

1.7.4 Gender Planning

Die Auswirkungen der Planung auf Frauen und Männer ist seit Juli 2004 als Belang in der Abwägung von Bauleitplänen mit zu berücksichtigen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Gender Mainstreaming bedeutet, bei allen gesellschaftlichen Vorhaben die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Frauen und Männern von vornherein und regelmäßig zu berücksichtigen, da es keine geschlechtsneutrale Wirklichkeit gibt. Ziel des Gender Mainstreaming ist es, eine gleichstellungsorientierte Planung durchzuführen, die räumliche Angebote für Gruppen und Alterssituationen schafft.

Während Gender Mainstreaming als Strategie in alle Politikfelder einfließt, konkretisiert Gender Planning den Blick auf planende und bauende Disziplinen. Das bedeutet, dass jeder Prozess von der Idee bis zur Umsetzung unter genderspezifischen Aspekten betrachtet wird. Ziel ist es, Möglichkeiten der Rauman eignung für alle Nutzenden zu schaffen. Dabei sind neben dem Geschlecht z. B. auch Alter, Mobilität, sozioökonomische Hintergründe und soziale Rollen zu berücksichtigen. Es ist zu hinterfragen, wie unterschiedliche Gruppen sich Räume aneignen und diese nutzen, solche „typischen“ Raummuster sind sozial konstruiert und deshalb wandelbar. Gender Planning hat zum Ziel, einerseits aktuellen Raumanforderungen gerecht zu werden, andererseits aber auch Flexibilität für neue und differenzierte Rauman eignungen zu schaffen

bzw. Potentiale von Orten auszubauen. Hier sind die Aspekte besonders wichtig, die die Entwicklung von sozialer Bindung und Gemeinschaft und die Identifikation der Menschen mit einem Ort befördern

Die im Geltungsbereich vorgesehene Nutzung als Gewerbefläche lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugung erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

1.7.5 Städtebauliche Gesamtbewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet als gewerbliche Baufläche gut geeignet ist. Es werden keine starken Beeinträchtigungen für angrenzende schutzbedürftige Bebauung entstehen und die Lage der Feuerwache mit unmittelbarer Anbindung an eine Straße mit ausreichendem Querschnitt dient der guten und zeitnahen Erreichbarkeit der potentiellen Einsatzorte im künftigen Wachbezirk. Die Belange des Natur - und Artenschutzes werden im folgenden Umweltbericht beurteilt.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB teilweise als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt, da gewisse Vorhaben innerhalb des Plangebietes derzeit nach § 35 BauGB beurteilt werden können bzw. bereits auf anderer Rechtsgrundlage genehmigt sind. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Besonderheit potentielle Konflikte zwischen aneinander angrenzende Nutzungen durch die Bauleitplanung planerisch zu lösen und nur zum Teil um Eingriffe in Natur und Landschaft erstmalig vorzubereiten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit auch nur teilweise ausgleichspflichtig. Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 Bau GB).

Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche

(1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

1. Phase UB:

- Städtebauliche Planung:
Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Planung wird beschrieben. Insbesondere Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden werden dargestellt.
- Planungsgrundlagen, Umweltschutzziele:
Eine allgemeine Bestandsaufnahme enthält die Ermittlung der Planungsgrundlagen in Form von übergeordneten und bindenden Planungen aus Fachplanungen und Fachgesetzen
- Planungsalternativen:
Es wird untersucht, inwieweit andere Planungen umweltverträglicher möglich sind. Falls vorhanden wird auf das Ergebnis übergeordneter Planungen zurückgegriffen.
- Bestandsaufnahme und Bewertung:
In einer detaillierten Bestandsaufnahme wird der Zustand von Natur und Landschaft (biotischen und abiotischen Faktoren) im Bereich der Planung aufgenommen und in einem Bestandsplan dargestellt.
Die Bewertung des zuvor beschriebenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen. In die Bewertung fließen die Vorbelastungen mit ein, woraufhin die einzelnen Schutzgüter bezüglich ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit gegenüber

„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

möglichen Einwirkungen bzw. ihre Eignung für bestimmte Nutzungen oder Funktionen beurteilt werden können.

- Prognose:
Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung wird prognostiziert.

2. Phase UB:

- Prognose:
Die Entwicklung bei Durchführung der Planung wird prognostiziert.
- Bewertung der städtebaulichen Planung:
Die städtebauliche Planung wird bezüglich ihrer Auswirkungen bewertet.
- Landschaftsplanerische Vorgaben für das städtebauliche Vorhaben
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung werden Zielvorstellungen entwickelt. Dabei wird eine möglichst umweltverträgliche Realisierung der städtebaulichen Planung angestrebt.
- Maßnahmen:
Aufbauend auf der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Maßnahmen entwickelt, welche zu einer Vermeidung, Verringerung oder einem Ausgleich des Eingriffes beitragen.
- Beschreibung der verwandten Verfahren:
Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Analysemethoden und -modelle, Fachgutachten und Schwierigkeiten bei der Erhebung werden beschrieben.
- Monitoring:
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden dargestellt.
- Zusammenfassung:
Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes werden in einer Zusammenfassung allgemeinverständlich wiedergegeben.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden

Der Rat der Stadt Koblenz hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 323 „Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße B 49“ aufzustellen.

Der Anlass sowie die wichtigsten Ziele bzw. Planinhalte können Kap. 1.2 und 1.6 des städtebaulichen Teils der Begründung entnommen werden.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet einschließlich eines neuen Feuerwehrgerätehauses in Horchheim geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich wird eine Fläche von etwa 14.226 m² umfassen.

2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

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 jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Flächennutzungsplan Stadt Koblenz
- Landschaftsplan der Stadt Koblenz
- Masterplan der Stadt Koblenz

Im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Tabelle 2: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Erstellung einer artenschutzrechtlichen Bewertung
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix; Erstellung einer umwelttechnischen Gefährdungsabschätzung mit Betrachtung der Wirkungspfade gemäß der Bundesbodenschutzverordnung
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des überschaubaren Flächenumfangs des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Tabelle 3: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: • Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Bewertung • Berücksichtigung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände • Erfordernis zur Zuordnung einer funktionsgerechten externen Kompensationsfläche zum Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen
	Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG	• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung	• Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht tangiert.
	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	• Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, • Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.	• Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
	Fachplanerische Grundlagen: • Flächennutzungsplanung Stadt Koblenz	• Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet • Darstellung einer „Grünfläche (Dauerkleingärten)“	• Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren
	• Landschaftsplan der Stadt Koblenz	• Landschaftsplan als naturschutzfachlicher Planungsbeitrag für den Flächennutzungsplan	• Entwicklungsziel ist unter Beibehaltung der Planungsabsicht nur bedingt möglich.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	- Masterplan der Stadt Koblenz - Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz	- Entwicklungsziele laut Karte „Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele“ für den tangierten Raum „Kulturlandschaft Rechtsrheinische Hangterrassen mit Streuobstgebieten“: - Erhaltung/ Offenhaltung von kulturbestimmten Biotopen, auch als Vernetzungskorridore, insbesondere Streuobst entlang der Hangterrassen - Steuerung der Siedlungsentwicklung, Freihalten der Hangkanten - Verbesserung der Struktur und Gewässergüte der Bachläufe - Angestrebte Maßnahmen gemäß Karte 9 „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“: - „Entwicklung von Freizeitgärten“ (auf einer Teilfläche; im Übrigen ohne Maßnahmen) - Formulierung wichtiger Zielaussagen zur Zukunft der Stadt in allen Fachdisziplinen mit Raumwirksamkeit - Bildung eines Orientierungsrahmens für die Umsetzung von kurz- und mittelfristigen Projekten und Konzepten (grobmaßstäbliche) Darstellung von „Grünzug bzw. Grünverbindungen im Stadtgebiet, die gesichert und entwickelt werden sollen“ - Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds - Bestands-/Zielekarte: keine Darstellungen innerhalb des Plangebiets	- Ausgleich durch Neuentwicklung von Gehölzbiotopen ./.
Fläche	Baugesetzbuch (BauGB)	- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden - Nutzung der Möglichkeiten einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung - Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß - Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang	Berücksichtigung durch Umnutzung eines weitgehend bereits befestigten bzw. überbauten Gebiets, Verzicht auf Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können - Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens - Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: - Begrenzung der überbaubaren Flächen - Erstellung eines Bodengutachtens im weiteren Verfahren - Erfordernis zur Zuordnung einer funktionsgerechten externen Kompensationsfläche zum Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	- Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. - Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser - Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushalts, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Aufwertung der Gewässerstruktur: Hinweise zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas - Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))	- Erstellung eines Klimagutachtens im weiteren Verfahren - Festsetzung von Abstandsklassen nach dem Abstandsflächenereiss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld
	Masterplan der Stadt Koblenz	- Formulierung wichtiger Zielaussagen zur Zukunft der Stadt in allen Fachdisziplinen mit Raumwirksamkeit - Bildung eines Orientierungsrahmens für die Umsetzung von kurz- und mittelfristigen Projekten und Konzepten - grobmaßstäbliche Darstellung von „Kaltluftsammlergebiet/ geringfügig überwärmter Siedlungsbereich“	
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch	Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung der Gewerbegebietsflächen und zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: Erfordernis zur Zuordnung einer funktionsgerechten externen Kompensationsfläche zum Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen • Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.	• Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung der Gewerbegebietsflächen; siehe Pkt. „Landschaftsbild“ • Festsetzung von Abstandsklassen nach dem Abstandsflächenerlass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld • Erstellung eines Bodengutachtens im weiteren Verfahren

2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In den folgenden Kapiteln wird der Zustand von Natur und Landschaft nach seiner Eignung und Funktion im Naturhaushalt, seiner Bedeutung für die an Natur und Landschaft gebundene Erholung sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bewertet.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 14.300 m² und befindet sich im Außenbereich in der Gemarkung Horchheim. Das derzeit brachliegende Plangebiet befindet sich innerhalb eines Geländestreifens zwischen der Bundesstraße 49 und der „Alten Heerstraße“.

Innerhalb des planungsrelevanten Geländes befinden sich die Bauruine einer ehemaligen Diskothek, welche im Jahr 2005 niederbrannte, sowie die dazugehörigen ehemaligen Parkplatzflächen. Außerdem befinden sich Gehölzbestände, eine Versorgungsanlage und eine Teilfläche eines Gartens innerhalb des Plangebiets.

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 49. Nach Osten schließt ein Parkplatz an. Nördlich des Plangebiets befinden sich zumeist brachliegende Gartenparzellen sowie ein wohnbaulich genutztes Grundstück. Nach Westen schließen Gartenflächen sowie die „Alte Heerstraße“ an. Die Bebauung an der „Alten Heerstraße“ ist durch militärische Liegenschaften, einen Gewerbebetrieb und ein Umspannwerk gekennzeichnet.

Topografie, Relief

Das Stadtgebiet Koblenz lässt sich durch das in Nord-Süd-Richtung verlaufende, tief eingeschnittene Mittelrheintal grob in zwei Bereiche gliedern. Das Plangebiet liegt im rechtsrheinischen Teil innerhalb der Ehrenbreitsteiner Randterrasse am Aufstieg zum Niederwesterwald.

Das natürliche Gelände fällt nach Westen bis Südwesten in Richtung des Rheins mittel geneigt ab.

Im Zusammenhang mit der früheren Nutzung wurde die natürliche Geländegestalt jedoch anthropogen verändert. Die ehemaligen Parkplatzflächen sind terrassenförmig angelegt. Zwischen den verschiedenen Parkplatzebenen, im Übergang zu den südlich anschließenden Gartenflächen sowie zur anschließenden Bundesstraße 49 sind Böschungen ausgebildet.

„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen etwa 138 und 165 m ü. NHN.

Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet innerhalb des „Mittelrheinischen Beckens“ in der Untereinheit „Neuwieder Beckenrand“. Die Naturraumteileinheit ist die „Ehrenbreitsteiner Randterrasse“.

Abbildung 9: Blick in Richtung des Plangebiets von der `Alten Heerstraße`
(Blickrichtung Norden → Süden)



Abbildung 10: Blick in Richtung des Plangebiets von der `Alten Heerstraße`
(Blickrichtung Südwesten → Nordosten)



Abbildung 11: Blick in Richtung des Plangebiets in Blickrichtung Nordosten → Südwesten



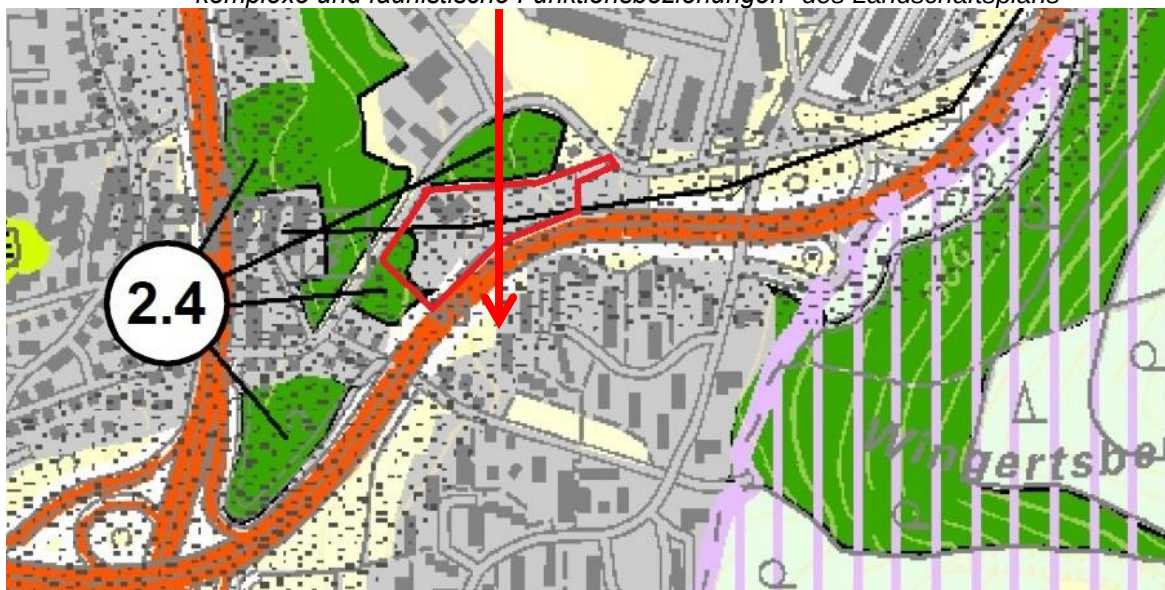
2.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Gemäß der Karte „Pflanzen und Tiere - Schützenswerte Biotope/ Biotopkomplexe und faunistische Funktionsbeziehungen“ des **Landschaftsplans der Stadt Koblenz** befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebiets sowie unmittelbar nördlich des Plangebiets „Räume mit sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“; es handelt sich um Teilflächen des Teilgebiets 2.4 „Streuobstflächen in Pfaffendorf“.

Dabei handelt es sich um einen „bedeutsamen Biotopkomplex der naturverträglichen Kulturlandschaft der Rheinseitenhänge und -terrasse“ mit einer Größe von insgesamt ca. 620 ha.

Eine Vorbelastung im Plangebiet ergibt sich laut der Karte durch die starke Zerschneidung und Verlärmung aufgrund der Bundesstraße 49.

Abbildung 12: Ausschnitt aus der Karte „Pflanzen und Tiere - Schützenswerte Biotope/ Biotopkomplexe und faunistische Funktionsbeziehungen“ des Landschaftsplans



ungefähre Lage des Plangebiets markiert (ohne Maßstab)

„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

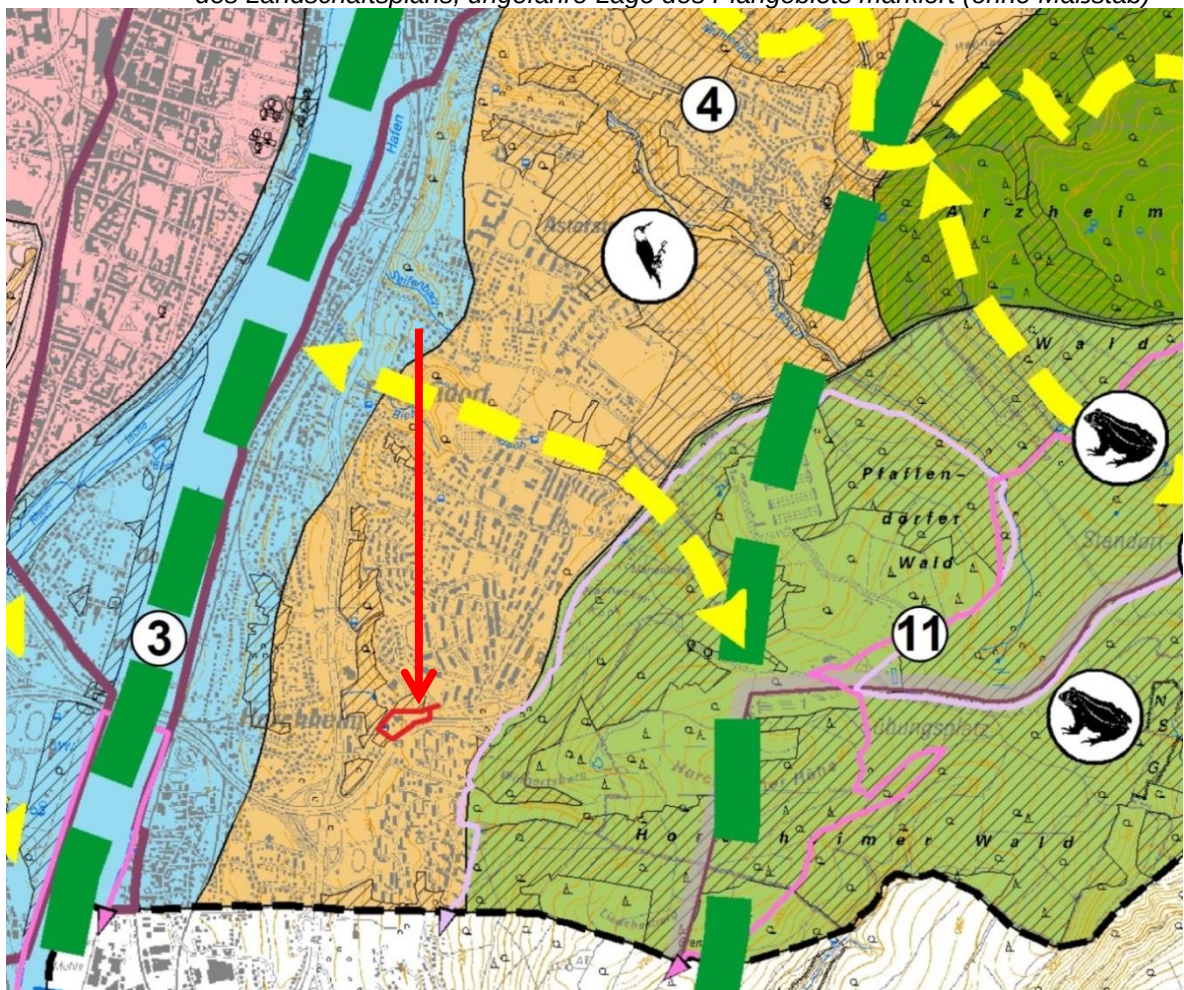
Nach Einschätzung des Landschaftsplans sind hinsichtlich der Vernetzung landesweit bedeutender Artvorkommen und Lebensräume neben den Flussläufen insbesondere die Biotopkomplexe der Flussterrassen und Talhänge von sehr hoher Bedeutung, über die sich häufig Tiere und Pflanzen der extensiven Landnutzungsformen sowie der extremen Trockenstandorte verbreiten.

Gemäß der Karte „Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele“ des Landschaftsplans der Stadt Koblenz befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb der „Kulturlandschaft Rechtsrheinische Hangterrassen mit Streuobstgebieten“.

Die Entwicklungsziele für den tangierten Raum „Kulturlandschaft Rechtsrheinische Hangterrassen mit Streuobstgebieten“ lauten:

- Erhaltung/ Offenhaltung von kulturbestimmten Biotopen, auch als Vernetzungskorridore, insbesondere Streuobst entlang der Hangterrassen
- Steuerung der Siedlungsentwicklung, Freihalten der Hangkanten
- Verbesserung der Struktur und Gewässergüte der Bachläufe

Abbildung 13: Ausschnitt aus der Karte „Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele“ des Landschaftsplans, ungefähre Lage des Plangebiets markiert (ohne Maßstab)



Laut der (grobmaßstäbliche) Darstellung des **Masterplans der Stadt Koblenz** befindet sich das Plangebiet in einem „Grünzug bzw. Grünverbindungen im Stadtgebiet, die gesichert und entwickelt werden sollen“.

Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

Innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs befinden sich die Bauruine einer ehemaligen Diskothek, welche im Jahr 2005 niederbrannte, sowie die dazugehörigen ehemaligen Parkplatzflächen. Außerdem befinden sich Gehölzbestände, eine Versorgungsanlage (Brunnen) und eine Teilfläche eines Gartengrundstücks innerhalb des Plangebiets.

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 49. Nach Osten schließt ein Parkplatz an. Nördlich des Plangebiets befinden sich zumeist brachliegende Gartenparzellen sowie ein wohnbaulich genutztes Grundstück. Nach Westen schließen Gartenflächen sowie die „Alte Heerstraße“ an.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald basenreicher Standorte der Tieflagen.

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz.)

- Trockener Hochstaudenflur, flächenhaft (LB2) / Parkplatz, ungenutzt (HV3 stl):
Weite Teile des Plangebiets werden von ehemaligen Parkplatzflächen eingenommen, welche terrassenartig angelegt wurden. Die mit Lavagestein befestigten, stark verdichteten Parkplatzflächen weisen eine zumeist lückenhafte Vegetation, welche vorrangig aus Arten ausdauernder Hochstaudenfluren (Artemisietalia) mäßig trockener Standorte besteht. Es dominieren Arten der Beifuß-Rainfarn-Gesellschaft (Artemisio-Tanacetum). Anzutreffen sind aber auch ein- und zweijährige Arten und Grünlandrelikte.

Hervorzuheben ist das bereichsweise Vorkommen der besonders geschützten Büschel-Nelke (*Dianthus armeria*), welche auf der Vorwarnliste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands gelistet ist. Als weitere Nelkenart tritt das Sprossende Nelkenköpfchen (*Petrorhagia prolifera*), auch Sprossende Felsennelke oder Kopfnelke genannt, auf. Diese Nelkenarten wurden im Juni 2018 von einem Mitarbeiter der Naturschutzbehörde erfasst.

Teilbereiche weisen eine ansetzende Verbuschung mit niedrigwüchsigen Brombeeren, Schmetterlingsflieder, Espen, Birken u.a. auf.

Charakteristische Arten sind Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Quecke (*Agropyron repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Hornklee (*Lous corniculatus*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Breitwegerich (*Plantago major*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Acker-Witwenblume (*Knautia arvensis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Stinkender Storachschnabel (*Geranium robertianum*), Borretsch (*Borago officinalis*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Büschel-Nelke (*Dianthus armeria*), Sprossendes Nelkenköpfchen (*Petrorhagia prolifera*)

Abbildung 14: *lückenhafte Vegetation auf ehemaligen Parkplatzflächen*



- Trockener Hochstaudenflur, flächenhaft (LB2)
Hinter fallen die zumeist lückenhaft ausgeprägten Staudenfluren (Artemisietalia) mäßig trockener Standorte außerhalb der ehemaligen Parkplatzflächen. Diese weisen zumeist eine fortschreitende Gehölzsukzession auf. Hinsichtlich der Merkmale und des Arteninventars siehe „LB2/ HV3 stl“.
- Hochstaudenflur, flächenhaft (LB0) / Parkplatz, ungenutzt (HV3 stl):
Eine terrassierte Fläche im östlichen Bereich weist eine deckende, nitrophytisch geprägte Vegetation auf. Die Arten sind Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Brennessel (*Urtica dioica*) und Klettenlabkraut (*Galium aparine*).

Abbildung 15: *nitrophytische Hochstaudenflur*



„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

- Ruine (HN3):
Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Brandruine einer ehemaligen Diskothek, welche im Jahr 2005 niederbrannte. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt circa 1.300 m². Das Gebäude weist ein Kellergeschoss und ein Erdgeschoss auf. Dort befanden sich Gastronomiebereiche mit Tanzflächen, Theken und Sitzmöglichkeiten sowie Lager-, Sozial- und Umkleideräume. Der Keller war von einer Seite aus ebenerdig begehbar.

Abbildung 16: Brandruine der Diskothek

- Gebäude (HN1)/ Ver- und Entsorgungsanlage (SE0):
kleines Gebäude (Gasstation) der EVM

Abbildung 17: Gasstation

- Gebüsch mittlerer Standorte (BB9)/ Gebüschstreifen (BB1):
Auf den Böschungen zwischen den terrassenartig angelegten Parkplatzebenen und auf den Böschungsbereichen im Übergang zu den südlich anschließenden Gartengrundstücken haben sich sukzessionsbedingt Gebüsche bzw. Gebüschstreifen entwickelt. Diese dickichtartigen Bestände sind aus autochthonen, ausbreitungsstarken Sträuchern aufgebaut und zumeist verzahnt mit Hochstauden-/Grasfluren.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Charakteristische Arten: Brombeere (*Rubus fruticosus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Espe (*Populus tremula*), Birke (*Betula pendula*), Schmetterlingsflieder (*Buddleia spec.*), Brennessel (*Urtica dioica*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*)

Abbildung 18: Gebüsch auf Böschungen



- Feldgehölz aus einheimischen Baumarten (BA1):

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Gehölzbestand mit waldartiger Schichtung, welcher zu den teils brachliegenden Gartengrundstücken an der „Alten Heerstraße“ überleitet.

Das Gehölz ist aus autochthonen Laubgehölzen (Bäumen, Sträuchern) aufgebaut, eine Krautschicht ist lückenhaft bis weitgehend deckend ausgeprägt.

Der Baumbestand weist ein mittleres, teilweise auch höheres Bestandsalter auf (Entwicklungsstand: geringes bis mittleres Baumholz). Ein Kirschbaum wurde als Baum mit Astloch (sogenannter „BAT-Baum“ nach Definition des Landesbetriebs Forsten Rheinland-Pfalz) registriert.

Der Gehölzbestand zeichnet sich insgesamt durch einen relativ naturnahen Charakter aus. Süd exponiert ist ein Sukzessionsstreifen mit Sträuchern vorgelagert.

Es ist ein hoher Anteil an Schlingpflanzen zu verzeichnen. Liegendes Totholz stellt eine Zusatzstruktur dar.

Die Krautschicht ist durch nitrophytische Arten der Knoblauchsrauken-Gesellschaft gekennzeichnet.

Bereichsweise wurde Hausmüll und sonstiger Unrat abgelagert.

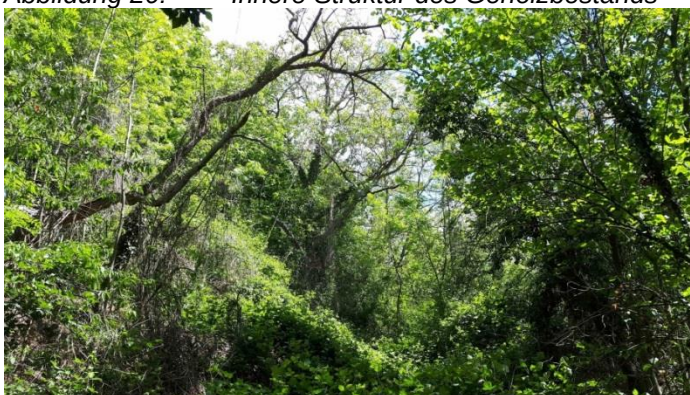
Nördlich des Plangebiets setzt sich der Gehölzbestand fort, weist allerdings nur ein mäßiges Bestandsalter auf. Hinsichtlich des Entwicklungsstands überwiegt dort Stangenholz.

Charakteristische Arten: Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Salweide (*Salix caprea*), Walnuss (*Juglans regia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Efeu (*Hedera helix*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Brennessel (*Urtica dioica*).

Abbildung 19: Blick auf den Gehölzbestand im nördlichen Teil des Plangebiets
(Blickrichtung Süden → Norden)



Abbildung 20: Innere Struktur des Gehölzbestands



- Baumhecke (BD6) (außerhalb):

Auf der steilen Böschung zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße 49 befindet sich abschnittsweise eine linienhafte, mehrreihige Gehölzstruktur, welche von heimischen Laubbaumarten dominiert wird. Neben den oftmals mehrstämmigen Laubbäumen finden sich heimische Straucharten.

Der Baumbestand weist vorwiegend ein mittleres Bestandsalter auf. Entwicklungsstand ist vorrangig geringes Baumholz und Stangenholz.

Eine Krautschicht ist aufgrund Beschattung zumeist unterdrückt.

Typische Arten sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Salweide (*Salix caprea*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Abbildung 21: Baumhecke im Übergang zur B 49



„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

- Rasen (HM4)/ Ver- und Entsorgungsanlage (SE0):
Nahe der `Alten Heerstraße` befindet sich das abgezaunte Gelände eines Brunnens (ca. 175 m² Größe); kennzeichnend ist eine extensiv gepflegte Rasenfläche.

Abbildung 22: Gelände des Brunnens an der `Alten Heerstraße`



- Garten (HJ0):
Der räumliche Geltungsbereich hat im Südwesten Anteil an einer Gartenparzelle (Flurstück 160/9). Das abgezaunte Gelände weist den Charakter eines Freizeitgartens auf. Auch südlich anschließend befinden sich weitere Schrebergärten.
Charakteristisch für den Teilbereich innerhalb des Plangebiets sind Rasenbereiche, zwei großkronige Obstbäume (Walnuss, Kirsche), Ziersträucher, Beerensträucher und kleinflächig Grabeland.
Innerhalb des Gartens befinden sich Gartenlauben.
Die großkronigen Obstbäume weisen ein höheres Bestandsalter auf. Ein Walnussbaum wurde als Baum mit Astloch (sogenannter „BAT-Baum“ nach Definition des Landesbetriebs Forsten Rheinland-Pfalz) registriert.

Abbildung 23: Gartengrundstück im Südwesten des Plangebiets



- Schnitthecke (BD5):
Zwischen dem Gartengrundstück 160/9 und der „Alten Heerstraße“ verläuft eine einreihige, periodisch geschnittene Hecke aus Liguster. Diese weist eine Höhe von ca. 2,5 m auf.
- Hofplatz, Asphaltflächen (HT0 me2):
bituminös befestigte Zufahrts-/Hofflächen

„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

- Garten (HJ0)/ Gartenbrache (HJ4) (außerhalb):
Nördlich des vorgesehenen Geltungsbereichs befinden einige streifenartige Gärten, welche teilweise brachgefallen sind und zunehmend verbuschen.
Der Gehölzbestand besteht aus einzelnen hoch- und halbstämmigen Obstbäumen, zudem heimischen Laubgehölze, Koniferen und Ziersträuchern. Die genutzten Gärten weisen offene Rasenbereiche auf.
Innerhalb der Gärten befinden sich (teils verfallene) Gartenlauben.
Die Gartenparzellen sind Bestandteil des schutzwürdigen, insgesamt 1,9 ha umfassenden Biotops „Streuobstwiesen(brachen) und -gärten in Koblenz-Horchheim“ (BK- 5611-0005-2011). Sie wurden im Rahmen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz auskartiert als BT-Biotop „Obstgarten Horchheimer Höhe, Alte Heerstraße“ (BT-5611-0082-2011).
Charakteristische Arten sind Süßkirsche (*Prunus avium*), Apfel (*Malus domestica*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hasel (*Corylus avellana*).

Abbildung 24: Gärten bzw. Gartenbrache nördlich des Plangebiets



- Fettweide (EB0) (außerhalb):
Westlich der „Alten Heerstraße“ befindet sich nahe einem Umspannwerk ein Grünlandbereich, welcher randlich durch Gehölzstrukturen eingefasst ist. Die Offenlandbereiche werden per Schafbeweidung gepflegt.

Abbildung 25: Grünlandfläche nahe dem Umspannwerk



- Baumreihe (BF1) (außerhalb):
Entlang des Gehwegs an der Westseite der „Alten Heerstraße“ befindet sich eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen. Zwei Bäume zeichnen sich durch ein hohes Bestandsalter aus und weisen Astlöcher auf. Diese wurden als sogenannte „BAT-Bäume“ registriert.

Abbildung 26: alter Baumbestand mit Astlöchern westlich der „Alten Heerstraße“



- Gemeindestraße (VA3):
„Alte Heerstraße“ im Anschluss an das Plangebiet
- Bundes-, Landes-, Kreisstraße (VA2):
mehrstreifig ausgebaute Bundesstraße 49 südlich des Plangebiets

Tierwelt

Die Vegetationsstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches weisen ein Potential als Brutstätte für europäisch geschützte Vogelarten und als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für weitere besonders und streng geschützte Tierarten wie Fledermäuse, Reptilien und Kleinsäuger (Bilche) auf. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher eine artenschutzrechtliche Bewertung nach § 44 BNatSchG vorgenommen. Auch aus der Gruppe der Insekten beinhalten manche Ordnungen (z. B. Heuschrecken, Tagfalter und Hirschkäfer) seltene und bestandsbedrohte Tierarten, deren Betroffenheit von der Bebauungsplanung nach Festlegung bei einem Scoping mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären ist.

Im Rahmen dieser Bewertung wurde durch einen Biologen an 14 Geländebegehungsterminen im Zeitraum April bis Oktober 2019 eine Habitatstrukturanalyse für planungsrelevante Tiergruppen und Erfassungen für eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt.

Dabei wurden auch Flächen im Anschluss an den eigentlichen Geltungsbereich untersucht.

Ausführliche Angaben können dem „Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewerrtung ...“ im Anhang entnommen werden.

Im Ergebnis ist Folgendes zu nennen:

Vogelwelt:

Es wurden 25 Vogelarten kartiert, von denen 17 innerhalb des Planbereiches als Brutvögel und drei weitere mit einem Brutverdacht erfasst wurden, 1 Art (Grünspecht) brütet nördlich davon. Vier weitere Arten sind Nahrungsgäste oder sogar reine Überflieger über das Planungsareal.

„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

Trotz zahlreicher Hecken und Bäume setzt sich auch die Avifauna im Untersuchungsgebiet überwiegend aus allgemein verbreiteten und häufigen Vogelarten zusammen.

Rote Liste-Arten oder streng geschützte beschränken sich auf insgesamt fünf Arten, von denen der **Grünspecht** ein großes Revier nutzt, in dessen Randbereich auch das Plangebiet liegt. **Mäusebussard** und **Turmfalke** treten hier nur als Nahrungsgäste auf, letzterer saß aber bei einem Erfassungstermin auch lauerjägerisch im Strommast im zentralen Plangebietsbereich. Als gefährdet wird nach der Roten Liste Deutschlands der **Star** eingestuft. Auf der Vorwarnliste in Rheinland-Pfalz steht zudem die **Klappergrasmücke**. Nur diese Brutvogelart brütet innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches, die anderen wertbestimmenden Arten suchen diesen höchstens zum Nahrungserwerb auf. Vom Hausrotschwanz wurde ein altes Nest in der Gartenhütte am Westrand des vorgesehenen Geltungsbereiches entdeckt.

Fledermäuse:

Die Artenliste der kartierten Fledermausarten umfasst sechs Arten (Große und Kleine Bartfledermaus als eine Art gerechnet, da ihre Ortungsrufe nicht artspezifisch zu trennen sind). Die Flugaktivität über 96 Nächte an sechs verschiedenen Batcorderstandorten war meist ganznächtlich festzustellen, allerdings ohne eine markante Häufung zu den Zeiten von Sonnenuntergang und -aufgang.

Quartiere können in den kartierten BAT-Bäumen und auch in der Bauruine der ehem. Diskothek und in Gartenhütten sowie weiteren im Umfeld oder an Gebäudefassaden vorkommen, ließen sich aber nirgends nachweisen. Auch deuteten die Rufaufnahmen an keinem der Batcorderstandorte auf ein typisches bimodales Aktivitätsmuster im Nachtverlauf, wie es im Nahbereich zu Wochenstubenkolonien vielfach auftritt.

Reptilien:

Die mehrfach durchgeführten Kontrollgänge ergaben keinen Nachweis zu Vorkommen dieser Tiergruppe. Auch fanden sich unter den ausgelegten schwarzen Wellplatten keinerlei diesbezügliche Spuren. Einziger Reptiliennachweis war eine tote **Blindschleiche** (besonders, aber nicht streng geschützt) innerhalb der Bauruine der ehem. Diskothek. Auch in dem Garten an der Westgrenze des Plangebietes wurde von den dortigen Nutzern die frühere Beobachtung eines „*schlangenähnlichen Reptils*“ mitgeteilt. Nach Vorlage von Fotos von einheimischen Schlangen und der Blindschleiche wurde Letztere als zutreffend benannt.

Deshalb ist nicht von einer Besiedlung des Untersuchungsgebietes durch streng geschützte Reptilienarten, wie Zauneidechse, Mauereidechse oder Schlingnatter, auszugehen.

Kleinsäuger:

In einem seit Jahren brachliegenden Gelände mit zahlreichen Versteckmöglichkeiten ist auch mit Vorkommen von Kleinsäufern zu rechnen. Verschiedene Mäusegruppen nutzen sicherlich das lückenreiche Spaltensystem zwischen den Steinhäufen, Gerümpellager und Nischen in der Bauruine der ehem. Diskothek und in Gartenhütten. Der Nachweis einer **Wald-/Gelbhalsmaus** (*Apodemus sylvaticus/flavicollis*) bei Kontrolle der ausgelegten Wellplatten sowie vereinzelte Kirsch kern- und Brombeerlager in den aufgehängten

„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

Haselmaustubes belegen ein derartiges Vorkommen. Garten- und Siebenschläfer konnten nicht nachgewiesen werden.

Auch ergaben weder die aufgehängten Tubes und artspezifischen Kästen noch die Suche nach Grasnestern und charakteristisch aufgeknackten Haselnüsse den Hinweis auf ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus im Plangebiet.

Insekten:

Eine Betrachtung zum möglichen Vorkommen des Hirschkäfers ergab sich, weil im weiteren Umfeld, innerhalb der Stadtgrenzen von Koblenz, bekannte Vorkommen existieren. Im Geltungsbereich des B-Plans fanden sich auch Bäume oder länger liegendes Totholz, was den Kriterien eines **Hirschkäfer**-Bruthabitats ansatzweise entsprechen könnte. Dickstämmige Laubbäume mit beginnendem Absterbeprozess waren allerdings nirgends erkennbar. Die Absuche des gesamten Plangelandes ergab auch keine Hinweise auf ein dortiges Vorkommen von Hirschkäfern. Großflächige Komposthaufen, in denen ggf. Engerlinge oder Puppen nach Verfall eines Baumstumpfs liegen könnten, wurden ebenfalls nirgends entdeckt.

Bei den Untersuchungen war zwar eine individuenreiche **Heuschreckenfauna** festzustellen, doch rekrutiert die Artenliste überwiegend aus allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten. Die vorhandenen Rohbodenanteile mit sandigem Substrat bieten aber einen Biotoptyp für die besonders geschützte **Blaüflügelige Ödlandschrecke** (*Oedipoda caerulescens*). Diese gefährdete Art ist in der BArtSchVO gelistet.

Auch die **Tagfalterfauna** setzte sich bei der Übersichtskartierung nur aus wenigen Arten zusammen, wobei aber ebenfalls eine Art mit Listung in der BArtSchVO hervorzuheben ist: **Kleines Wiesenvögelchen** (*Coenonympha pamphilus*). Dessen Habitatansprüche entsprechen ebenso einer trocken-warmen, blütenreichen Wiesenflur auf magerem Standort.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotope

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Die Gebietskulisse des nächstgelegenen Natura 2000-Gebiets, des Vogelschutzgebiets „Lahn-hänge“ (VSG-56110-401), beginnt etwa 300 m östlich des Plangebiets im Bereich der Horchheimer Höhe.

Zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet verläuft die mehrstreifig ausgebaute Bundesstraße 49.

Das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-5510-301) ist etwa 950 m vom Plangebiet entfernt.

Es befinden sich keine schutzwürdigen Biotope laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs.

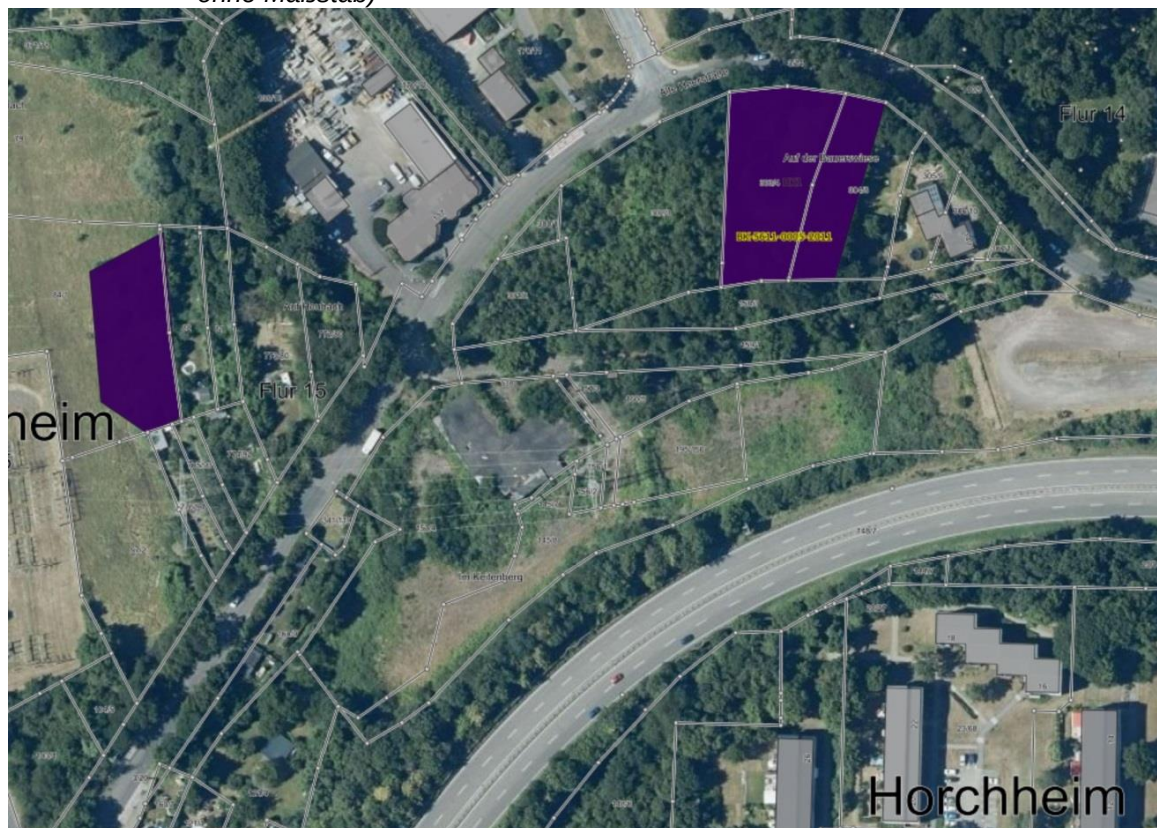
Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich eine ca. 2.500 m² große Teilfläche des schutzwürdigen, insgesamt 1,9 ha umfassenden Biotops „Streuobstwiesen(brachen) und -gärten in Koblenz-Horchheim“ (BK- 5611-0005-2011).

Gebietsbeschreibung: „Vereinzelte, kleinflächige Streuobstwiesen, -brachen oder -gärten in unterschiedlichen Pflegezuständen. Zum Teil mit Altholz und höhlenreichen Bäumen. Apfel und Kirsche sind die vorherrschenden Obstbaumarten. Die Bäume selbst sind, abgesehen von den Gartenflächen, in einem schlechten Pflegezustand. Die Flächen haben eine besondere Funktion zum Erhalt und zur Förderung des Struktureichtums im Stadtbereich von Koblenz.“

„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

Abbildung 27: Teilfläche des schutzwürdigen Biotops im Umfeld des Plangebiets (Quelle: LANIS, ohne Maßstab)



Die BK-Fläche überlagert sich mit dem BT-Biotop „Obstgarten Horchheimer Höhe, Alte Heerstraße“ (BT-5611-0082-2011).

Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS), Kreis Mayen-Koblenz

Bestands-/Zielekarte der VBS treffen keine Darstellungen innerhalb des Plangebiets sowie in dessen näheren Umfeld.

Tabelle 4: Bewertungsmatrix Biotop- und Artenschutz

Biotop-/ Nutzungstypen	Typ/ Nr.	Gefährdungs-grad, Seitenheit und Verbreitung (Rarität)	nat. Arten- und Strukturvielfalt	Hemerobie/ Maturität	Isolation/ Vernetzung	Repräsentanz, Verbreitung im Natur-/Kulturraum	Ersetzbarkeit	Entwicklungs-potential	Bemerkung/ Schutzkategorie/ Sicherungs-	Gesamtbewertung
Trockener Hochstaudenflur, flächenhaft / Parkplatz, ungenutzt	LB2/ HV3 stl	6-7	4-5	4-5	4-5	5	2-3	5-6	-	mittel
Feldgehölz aus einheimischen Baumarten	BA1	6-7	6	6-7	6	6	5-7	6-7	-	hoch
Gebüsche mittlerer Standorte	BB9	5-6	4	5	5	4-5	4	6	-	mittel
Baumhecken	BD6	6	5-6	6	5-6	5-6	5	6	-	mittel-hoch
Garten	HJ0	5-6	5	3	4-5	5	3-6	6	-	mittel
Rasen/ Ver- und Entsorgungsanlage	HM4/ SE0	4-5	3	3	4	4	2	5-6	-	mäßig

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Erläuterungen der Bewertungskriterien:

- Gefährdungsgrad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität):

Parameter	Rote Liste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sowie der Lebensräume Vorkommen (regional) seltener, potentiell gefährdeter oder gefährdeter Arten
Wertstufe 1-9	pessimale bis optimale Lebensraumbedingungen
Wertstufe 1	vegetationsfreie Fläche, Innenstadt mit dichter Bebauung, Industriegebiete, durch Emission stark belastet.
Wertstufe 2	sehr intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, durch Emission stark belastete Bereiche
Wertstufe 3	Intensiväcker, stark verarmtes Grünland, Sport-/Zierrasen
Wertstufe 4	Nutzfläche (eutrophe, nivellierte Einheitsstandorte), Ubiquisten der Siedlungen.
Wertstufe 5	Nutzfläche mit geringer Anzahl standortspezifischer Arten, hohe Benutzungsintensität, Äcker und Wiesen ohne spez. Flora und Fauna; Siedlungsgebiete mit intensiv gepflegter Anlage
Wertstufe 6	artenarme Wälder, Feldgehölze mit wenigen regional spez. Arten, Äcker und Wiesen mit standortspez. Arten, Sukzessionsfläche
Wertstufe 7	extensiv genutzte Flächen mit Rote-Liste Arten, oligotrophen Arten; Hecken, Bachsäume, Sukzessionsfläche mit Magerkeitsanzeigern, Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten.
Wertstufe 8	extensive Kulturökosysteme, Komplex mit bedrohten Arten, mit größerem Aktionsraum
Wertstufe 9 =	Gebiete mit überregionaler, gesamtstaatlicher Bedeutung alt., oligotrophe Ökosysteme mit Spitzenarten, geringe Störungen, großflächig.
- Natürliche Arten- und Strukturvielfalt (Diversität):
- abhängig von der Schichtstruktur (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) von der Habitat- und Strukturvielfalt (Totholz, Altholz, Steinhaufen, ...) und der natürlichen Artenvielfalt.
geringster Wert (0): vegetationslose, teilversiegelte Flächen
höchster Wert (9): vielfältig strukturierte, artenreiche Naturwälder
- Hemerobie, Maturität (Skala von 1-9):
Grad der menschlichen Einflussnahme (metahemerobe Ökosysteme bis ahemerobe Systeme, ohne menschliche Einflussnahme) und Reifegrad (Zeitraum bis zur Entwicklung der Biozönose).
- Isolation, Vernetzung, Flächengröße (Skala von 1-9):
räumlich/funktionaler Verbund von Lebensräumen
- Repräsentanz im Naturraum (Skala von 1-9):
un-/typisches Ökosystem des Naturraums
- Ersetzbarkeit, Entwicklungsdauer, Regenerationsfähigkeit (Skala von 1-9):
räumliche und zeitliche Dimension der Wiederherstellbarkeit von Ökosystemen.
- Entwicklungspotential (Skala von 1-9):
Zusammenwirken der Standortfaktoren für die Bildung differenzierter Ökosystemtypen.
- Schutzkategorien:
Diese Spalte enthält Angaben über bestehende Schutzkategorien:

§ 30/§15	- nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG besonders geschützte Biotope
BK	- Schutzwürdiges Biotop nach Biotopkataster Rheinland-Pfalz
FFH	- Lage in einem FFH-Gebiet
VSG	- Lage in einem Vogelschutzgebiet
P.v.B.	- nach Planung vernetzter Biotopsysteme zu erhalten und zu entwickeln

2.3.1 Schutzgut Boden

Die natürliche Bodenentwicklung führte zur Entwicklung von Braunerden aus Lösslehm mit Bimstephra über Lapilli und Lösslehm.

Der natürliche Bodenaufbau wurde in dem planungsrelevanten Gelände jedoch anthropogen verändert.

In diesem Zusammenhang soll im Lauf des weiteren Verfahrens ein Bodengutachten erstellt werden.

Die Bewertung des Schutzguts „Boden“ erfolgt entsprechend zum nächsten Verfahrensschritt.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

2.3.2 Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt im Bereich devonisch geprägter Grundwasserlandschaften aus Quarzit.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Brunnen in einem abgeäugten Grundstück.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder dessen Umfeld.

Tabelle 5: *Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wassers*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Grundwasserneubildung	mittel (115 mm/a)	mittel
• Grundwasserschutz	mittel bzw. ungünstig	hoch
• Wasserschutzgebiete	nicht betroffen	-
• Oberflächengewässer	nicht betroffen	-
• Brunnen	betroffen	hoch

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Koblenz-Niederberg befindet sich in einer Übergangslage zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes. Die jährlichen Niederschläge liegen bei rund 650 mm.

Die Stadt liegt im dicht besiedelten, thermisch stark belasteten Mittelrheinischen Becken.

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern

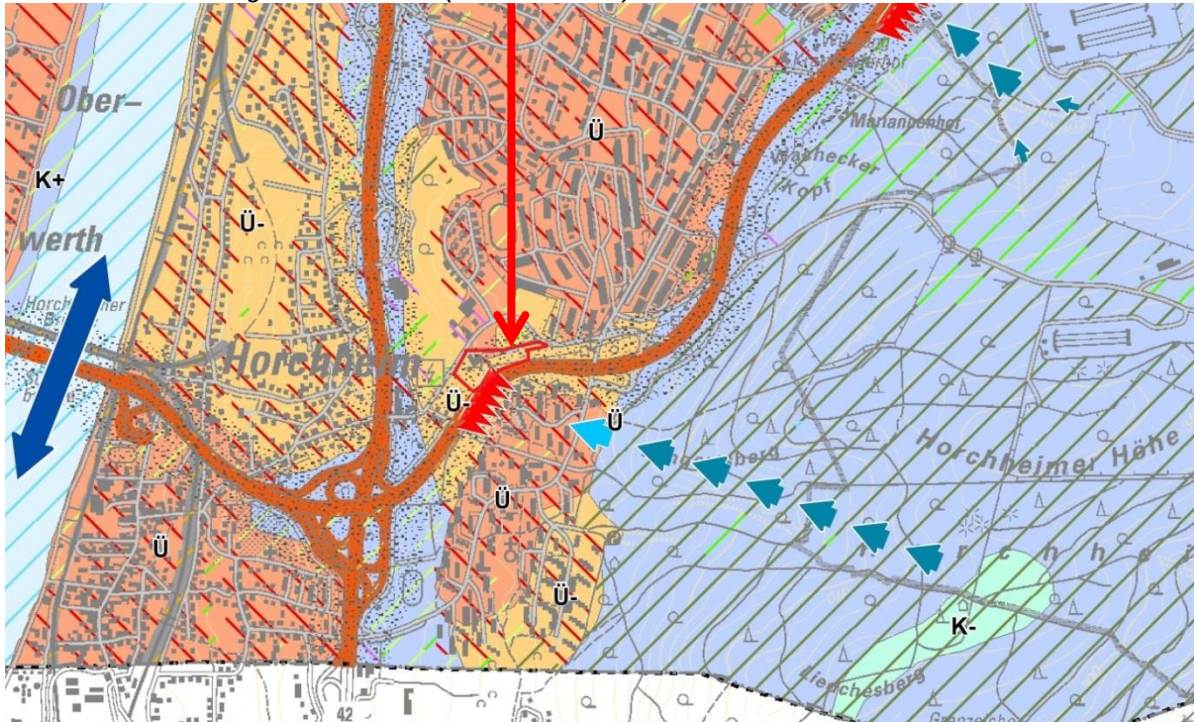
Laut der Karte „Klima/ Luft“ des Landschaftsplans der Stadt Koblenz befindet sich das Plangebiet in Fortführung einer Luftleitbahn, welcher von der Horchheimer Höhe ausgehend in West-Ost-Richtung in Richtung Horchheim verläuft. Allerdings stellt die Bundesstraße 49 eine Abflussbarriere dar.

Nach der Kartendarstellung befindet sich das Plangebiet in einem „geringfügig überwärmten Bereich“.

„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz

August 2020

Abbildung 28: Ausschnitt aus der Karte „Klima/ Luft“ des Landschaftsplans, ungefähre Lage des Plangebiets markiert (ohne Maßstab)



Nach der (grobmaßstäblichen) Darstellung des Masterplans der Stadt Koblenz befindet sich das Gebiet in einem „Kaltluftsammlgebiet/ geringfügig überwärmten Siedlungsbereich“.

Im Lauf des weiteren Verfahrens soll ein Klimagutachten erstellt werden.

Die Bewertung des Schutzguts „Klima“ erfolgt entsprechend zum nächsten Verfahrensschritt.

Immissionen:

siehe Schutzgut „Mensch“ (2.3.5)

2.3.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt gemäß der Darstellung im Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz in der Stadtlandschaft „Koblenz-Neuwied-Andernach“ und innerhalb des Landschaftsraums „Ehrenbreitsteiner Randterrasse“.

Bei der Ehrenbreitsteiner Randterrasse handelt es sich um eine von mehreren Kerbtälern zerschnittene Hauptterrasse des Rheins. Der Landschaftsraum ist stark besiedelt. Entlang des Rheins liegt ein nahezu durchgängiges Siedlungsband als Teil der Stadtlandschaft „Koblenz-Neuwied-Andernach“ vor. Die Siedlungsflächen haben sich aber auch weit in die Hanglagen erstreckt.

Die unbebauten Bereiche werden überwiegend als Grünland genutzt. Charakteristisch sind die relativ großen Bestände an Streuobstwiesen.

Das Siedlungsgebiet des Koblenzer Ortsbezirkes Horchheim dehnt sich von der Rheinniederung über die rechtsrheinischen Rheinhänge bis zu der überwiegend bewaldeten „Horchheimer Höhe“ aus.

**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Die Siedlungsflächen werden von den mehrspurig ausgebauten Bundesstraßen 49 und 42 zerschnitten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Brachflächen innerhalb eines unbebauten Geländestreifens zwischen der „Alten Heerstraße“ und der Bundesstraße 49. Das Gebiet gehört zu einem Komplex aus unbebauten, unterschiedlich strukturierten Freiflächen, welche sich zumeist bandartig entlang der Bundesstraßen 49 und 42 innerhalb des Stadtgebiets erstrecken.

Das planungsrelevante Gelände ist aufgrund der im Gebiet vorhandenen bzw. umgebenden Gehölzbestände nur bedingt von außen einsehbar und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Aufgrund der seit Jahren andauernden Nutzungsaufgabe haben sich lückenhafte Ruderalfluren auf den ehemaligen Parkplatzflächen entwickelt und es ist eine fortschreitende Gehölzsukzession zu verzeichnen.

Die Gehölzbestände im Plangebiet können sich frei entwickeln und weisen einen recht naturnahen Charakter auf. Besonders markanter Baumbestand ist aber nicht vorhanden.

Die Vornutzung ist immer noch ablesbar in Form der Brandruine der abgebrannten Diskothek, der bituminös befestigten Wegeflächen sowie der terrassenförmig angelegten Parkplatzflächen.

Insbesondere die stark befahrene, mehrstreifig ausgebaute Bundesstraße 49 bewirkt neben der akustischen und optischen Vorbelastung eine Zerschneidung der Landschaft.

Eine visuelle Vorbelastung ergibt sich zudem durch eine das Gebiet querende Hochspannungs-Freileitung, wobei sich ein Gittermast innerhalb des Plangebiets befindet,

Die topografische Lage des Plangebiets am Aufstieg zum Niederwesterwald erlaubt gute Ausblicke über den Talraum des Rheins zu den gegenüberliegenden, vorwiegend bewaldeten Rheinhängen bzw. den Randhöhen des Rheinhunsrücks. Charakteristisch ist insbesondere der Blick zum Fernmeldeturm am „Kühkopf“ (siehe Abbildung 28).

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Koblenz (Karte „Landschaftsbild“) befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebiets ein „Freiraum/ Grünanlage mit einer Bedeutung für die Naherholung (Gartengelände, Kleingärten)“. Es handelt sich offenbar um das innerhalb des Plangebiets gelegene Gartengrundstück.

Der Landschaftsplan stellt zudem akustische und optische Störungen durch die stark befahrene Bundesstraße dar.

Koblenz-Horchheim befindet sich im Rahmenbereich des UNESCO-Welterbes „Oberes Mittelrheintal“.

Abbildung 29: Blick über das Plangebiet in Blickrichtung Südwesten → Nordosten



Abbildung 30: Blick vom östlichen Randbereich des Plangebiets in Richtung der gegenüberliegenden bewaldeten Rheinhänge (Blickrichtung Nordosten → Südwesten)



**„Im Keitenberg – Feuerwehrgerätehaus Horchheim und Gewerbegebiet
zwischen Alter Heerstraße und B 49“, Stadt Koblenz**

August 2020

Tabelle 6: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Landschaft

Erlebniswirksame Strukturen 1. Einzelelemente und Strukturen	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftig- keit
- Gebüsch/ Gehölzränder, Wald, Waldränder	verbreitet	mittel-hoch	mittel-hoch
- markante Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	vereinzelt	mittel-hoch	mittel-hoch
- Obstbaumbestände, Obstanlagen	vereinzelt Obst- baumbestand in Gärten	mittel-hoch	mittel-hoch
- Offenlandflächen, Wiesen/ Weiden, Ackerland	-	-	-
- Siedlungen, (dörfliche) Siedlungsränder	-	-	-
- kulturhistorisch / baugeschichtlich bedeutende Struktur und Anlage	-	-	-
- geomorphologische Kleinstrukturen, Böschun- gen, Terrassen	(künstlich ange- legt)	gering	gering
- Stillgewässer, Weiher, Teiche	-	-	-
- Fließgewässer	-	-	-

2. Komplexe Strukturen und Eigenschaften	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftig- keit
- landschaftskulturelle Eigenart	mittel	mittel	mittel
- landschaftliche Vielfalt	mittel-hoch	mittel-hoch	mittel-hoch
- Naturnähe/-ferne	mittel-hoch	mittel-hoch	mittel-hoch
- Ensemblewirkung von Gebäuden, baulichen Anlagen	-	-	-
- Sichtbeziehungen, Sichtachsen	überwiegend hoch	mittel-hoch	mittel-hoch
- räumlich verbindende Struktur, Gliederungs- elemente	verbreitet (Ge- hölzstrukturen)	mittel-hoch	mittel-hoch
- Störung durch Geruch	geringe Störung	-	-
- Störung durch Lärm	hohe Störung (Verkehrs-flä- chen)	-	-
- Störung durch Zerschneidung	hohe Störung (Verkehrs-flä- chen)	-	-
- Störung durch Verfremdung (industr./ gewerbl. Großbauwerke, Abbauf Flächen u.ä.)	-	-	-

2.3.5 Schutzgut Mensch

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgüter verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Immissionen

Geräusch- und Schadstoffemissionen ergeben sich insbesondere durch Kfz-Verkehr auf der stark befahrenen Bundesstraße 49.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebiets; es handelt sich um ein wohnbaulich genutztes Grundstück zwischen dem Geltungsbereich und der „Alten Heerstraße“.

Schadstoffbelastungen

Im Hinblick auf etwaige Schadstoffbelastungen im Untergrund soll im Lauf des weiteren Verfahrens ein Bodengutachten erstellt werden.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Das von der Planung tangierte Gartengrundstück im südlichen Bereich des Plangebiets weist eine Bedeutung hinsichtlich der Freizeitgestaltung der Eigentümer bzw. Nutzer auf.

Im Übrigen ist das für die Öffentlichkeit nicht zugängliche und nicht durch Wege erschlossene Gelände nicht für die Erholungs- bzw. Freizeitnutzung geeignet.

Nördlich der „Alten Heerstraße“ befinden sich Sportplätze sowie ein Kinderspielplatz. Sonstige Einrichtungen für die Erholungs-/Freizeitnutzung befinden sich nicht im Plangebiet und dessen näheren Umfeld.

Land- und Forstwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht tangiert.

Tabelle 7: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	in einem Teilbereich hoch, ansonsten ohne Belang	
• Wohnbereiche/ Siedlungen, besondere Funktionen der Siedlungen	-	-
• Ungestörtheit von Immissionen	gering	im Gebiet gering
• Forst- und Landwirtschaft, Rohstoffversorgung	-	-

2.3.6 Schutzgut Fläche

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich weist eine Flächengröße von rund 1,4 ha auf. Etwa die Hälfte der Fläche des Plangebiets ist bereits befestigt bzw. überbaut.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit relevanten Veränderungen des Umweltzustands zu rechnen.

Voraussichtlich werden sich die Sukzessionsprozesse in dem brachliegenden Gelände fortsetzen. Die derzeit weitgehend lückenhaften Kraut-/ Grasfluren werden vermutlich zunehmend verbuschen. Von dieser Entwicklung werden vor allem gehölzgebundene Vogelarten profitieren. Gleichzeitig bringt dies einen Rückgang der Pflanzenartenvielfalt im Blühhorizont mit sich und das Habitatpotential für an offene, besonnte Vegetationsstrukturen gebundene Tierarten (v.a. Heuschrecken, Tagfalter) wird zusehends eingeschränkt.

Die bioökologische Funktion der verschiedenartigen Gehölzstrukturen im Plangebiet wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen. Der Anteil an Kleinstrukturen wie Totholz, Höhlungen usw. wird sich erhöhen.

Die tangierte Gartenfläche wird voraussichtlich weiterhin einer entsprechenden Nutzung unterliegen.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.6 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.7 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.8 Bilanzierung des Eingriffs, Bedarf an Ausgleichsflächen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.9 Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.10 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.11 Zusätzliche Angaben

2.11.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.11.4 Referenzliste der Quellen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

3 Zusammenfassende Erklärung

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

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss erstellt.

Koblenz,

(David Langner)
Oberbürgermeister