



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5
„Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

November 2023

ENTWURFSFASSUNG



Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele	1
1. Art des Verfahrens	1
2. Plangebiet	3
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	3
2.2 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne	4
2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen	5
3. Übergeordnete Planungen.....	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV	6
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans	10
4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung	11
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	11
4.2 Freiflächenkonzeption	13
4.3 Verkehrserschließung / Radverkehr / ÖPNV	13
5. Planungsrechtliche Inhalte	14
5.1 Maß der baulichen Nutzung	14
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.3 Flächen für den Gemeinbedarf	15
5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	15
5.5 Öffentliche Grünflächen	16
5.6 Öffentliche Verkehrsflächen	16
5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
5.8 Ver- und Entsorgungsanlagen	17
5.9 Entwässerung des Gebietes / Niederschlagswassermanagent	17
5.10 Baugrund / Boden/ Altlasten	17
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
6.3 Anzahl und Gestaltung der Stellplätze	18
7. Landespflegerische Festsetzungen	18
7.1 Dachbegrünung:	18
7.2 Fassadenbegrünung:	18
7.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	18
7.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
7.5 Ersatzkompensationsflächen	19
7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
7.7 Zuordnung der Ersatzkompensationsflächen	20
8. Berücksichtigung von Umweltbelangen	21
8.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21



8.2	Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	22
8.3	Schutzgut Boden	24
8.4	Schutzgut Wasser	25
8.5	Starkregenvorsorge	25
8.6	Schutzgut Klima und Luft	26
8.7	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	26
8.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	26
8.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
8.10	Zusammenfassung	27
9.	Klimagerechte Stadtplanung.....	27
10.	Planungs- und Standortalternativen.....	27
11.	Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“).....	28
12.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplans	28
13.	Bodenordnung und Kosten	29
	Grundlagen	30
	Abbildungsverzeichnis	31
	Tabellenverzeichnis	31



Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele

Zur dringenden Bedarfsdeckung einer neuen Kindertagesstätte (i.F. KiTa) wird im nordöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Bubenheim die bestehende Festwiese (Flurstücke 313/12, 319/3, 314/3 und 315/4) entlang des Boomer-Bach-Weges in einer Größenordnung von ca. 3.040 m² überplant. Diese Fläche befindet sich gänzlich im Eigentum der Stadt Koblenz und wird für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die neue barrierefreie KiTa wird mit derzeit zwei Gruppen für insgesamt 50 Betreuungsplätze geplant. Planungsrechtlich ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer einhergehenden Erweiterung auf insgesamt 100 Betreuungsplätze in der Maximalauslegung möglich.

Die Realisierung der KiTa soll zeitnah erfolgen, da die bestehenden Räumlichkeiten auf dem Grundstück „Im Schildchen 2a / Weißenthurmer Straße“ nicht mehr nutzbar sind. Im Sommer 2021 wurden im gesamten Kellergeschoss starke Feuchteschäden mit Schimmelbefall festgestellt, sodass auf Anweisung des Gesundheitsamtes und des Landesjugendamtes als Betriebserlaubnisbehörde die KiTa behelfsweise im benachbarten Koblenzer Stadtteil Rübenach untergebracht worden ist. Eine Sanierung des Bestandgebäudes ist in hohem Maße unwirtschaftlich, auch ein Neubau am bisherigen Standort wurde aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bubenheimer Bach ohne eine schützend vorgehaltene Retentionsfläche sowie dem beengten Flächenzuschnitt nicht weiterverfolgt.

Da der gesamte Bring- und Holverkehr der KiTa vornehmlich über die Straße „Im Schildchen“ abgewickelt werden kann, muss die bestehende Sackgasse mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgebildet werden.

Um eine Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten ist eine zeitnahe Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen notwendig.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ zur Deckung des Bedarfs an wohnortnahen Kinderbetreuungsplätzen,
- verkehrstechnische Neuordnung der Sackgassensituation in der Straße „Im Schildchen“ durch Schaffung einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

1. Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (i.F. BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (i.F. BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Weiterhin darf durch das beschleunigte Verfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter



§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landespflege) bestehen.

Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da insgesamt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wie folgt vorliegen:

- Die Fläche des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans beträgt ca. 0,73 ha (7.300 m²).
- Der Bebauungsplan dient der baulichen Nutzbarmachung der Festwiese im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 159 – Änderung Nr. 2, Teil 1 und 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“, als Maßnahme der Innenentwicklung. Die zurzeit planungsrechtlich nicht bebaubare Fläche wird mit dem Gewicht des im Zusammenhang bebauten Bubenheimer Ortsteils umschlossen und befindet sich dementsprechend im Bubenheimer Siedlungsbereich.
- Bei dem Gelände der KiTa ist ein großflächiges, unversiegeltes Außengelände vorgesehen, sodass hier die wesentliche Versiegelung durch das Kitagebäude zu erwarten ist.
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 200 = zusammenhängendes Netz aus geschützten FFH- und Vogelschutzgebieten innerhalb der Europäischen Union). Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Durch die Planung wird jedoch ein Vorhaben vorbereitet, das der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVP-Vorprüfung) unterliegt. Die geplante öffentliche Verkehrsfläche am Ende der Straße „Im Schildchen“ in der Ausgestaltung der Wendeanlage ist unter der Anlage 1 Ziffer 3.5 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Rheinland-Pfalz (kurz LUVPG) gelistet, so dass eine UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“ verpflichtend durchgeführt wurde.

Im Ergebnis lässt sich feststellen:

„Durch die Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit) und durch den Ausgleich für den Verlust der Kompensationsfläche, kommt es zu keinen erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gemäß UVPG. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist möglich.“¹

Insofern wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer vollwertigen Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst.

Ferner wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

¹ Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, 2023, S. 9.



2. Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet des linksrheinischen Stadtteils Bubenheim in Koblenz und umfasst eine Fläche von etwa 7.300 m². Geographisch wird das Plangebiet wie folgt begrenzt.

Im Norden und im Nordosten grenzt das Gewerbegebiet Bubenheim an (hier die Gebäude der Joseph-Funken-Straße).

Östlich vom Plangebiet zieht sich bis zur Landesstraße L127 „Im Gartenberg“ ein langer, jedoch schmaler Grünstreifen mit Beständen von Streuobstwiesen. Dieser Bereich ist als Vorhaltefläche für die Bachfreilegung des Bubenheimer Baches festgesetzt und wird perspektivisch renaturiert.

Südöstlich, südlich sowie westlich ist das Plangebiet von einer Wohnbebauung entlang der Kreisstraße K12 „In den Wiesen“ und der Gemeindestraße „Im Schildchen“ umschlossen.

Im Nordwesten grenzt eine zwischen der Wohnbebauung und den gewerblichen Bauflächen eingeschlossene Streuobstwiese (Kompensationsfläche) an.

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Bubenheimer Bach.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich gemäß *Abbildung 1*.

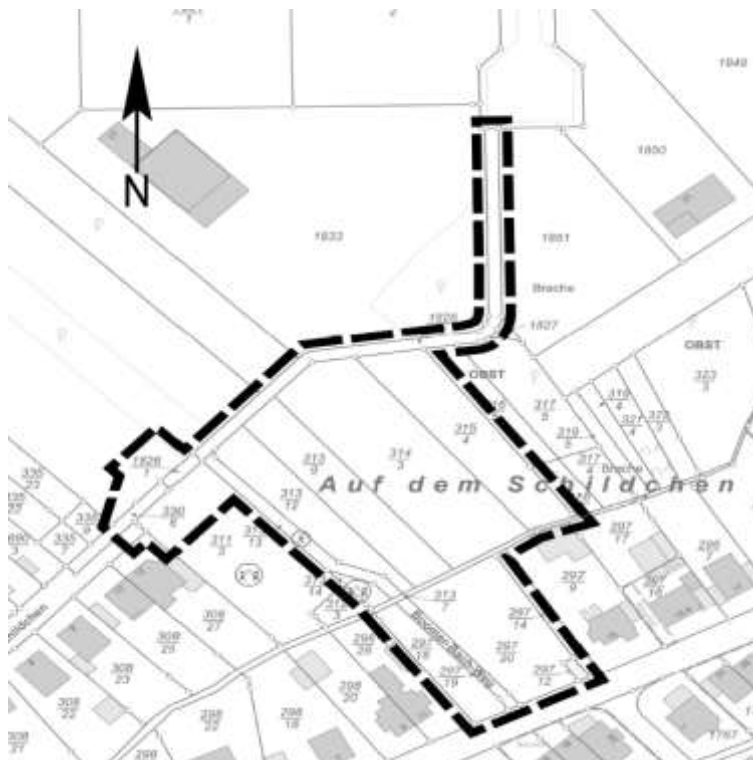


Abbildung 1: Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)



2.2 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 2, Teil 1 und 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ (Rechtsverbindlichkeit am 30.07.2008), der im Bereich des Plangebietes mehrere Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung trifft. Vornehmlich werden private Grünflächen (grün mittel), öffentliche Grünflächen (hellgrün), öffentliche Verkehrsflächen (goldocker), Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallbeseitigung (gelb hell) sowie Kompensationsflächen (grün hell mit Buchstabe) festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan und dessen Festsetzungen teilweise überplant.

In der *Abbildung 2* ist der entsprechende Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 2 dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2, Teil 1 und 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ (unmaßstäblich, Geltungsbereich = weiß umrandet) ²

² Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, 2023. Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 16.11.2023).



2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Die umliegende Wohn- als auch Gewerbebebauung rahmen das Gelände der zukünftigen KiTa ein und wirken standortprägend. Bisher ist das Gelände durch eine artenarme Fettwiese und vier junge Obstbäume geprägt. Ferner wurde am Rande des geplanten Außengeländes der KiTa ein privates Gemüsebeet errichtet.

Die Fettwiese wird frequentiert durch Anwohner und Anwohnerinnen, Hunde und Katzen. Für ein Wochenende im Herbst diente sie auch der Brauchtumspflege (Bubenheimer Kirmes).

Südlich angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche als potentielle Fläche für Maßnahmen der Gewässerrenaturierung festgesetzt. Hierbei soll der stark eingeeengte Bachverlauf des Bubenheimer Baches naturnah renaturiert werden.

Fußläufige Wegebeziehungen (Boomer-Bach-Weg), welche unmittelbar das Gewerbegebiet Bubenheim mit den Wohnstraßen „Im Schildchen“ und „In den Wiesen“ verbinden, verlaufen im Norden und Westen des zukünftigen Geländes der KiTa.

Entlang der Kreisstraße K12 „In den Wiesen“ bestehen eine Trafostation als auch ein Sammelplatz mit Wertstoffcontainern (Glas und Altpapier).

Die genauen Strukturen ergeben sich aus dem Luftbild aus März 2022 gemäß *Abbildung 3*.



Abbildung 3: Luftbild vom 05.03.2022 / 10.03.2022 im Plangebiet (unmaßstäblich, Geltungsbereich = weiß umrandet) ³

³ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2023: Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 20.11.2023).



3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung werden für das Gebiet der Stadt Koblenz durch das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (i.F. LEP) und durch den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (i.F. RROP 2017) konkretisiert.

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Koblenz ist eines der fünf Oberzentren 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 ländlich geprägten Stadtteil auf der linken Rheinseite und nördlich der Mosel, der nur eine geringe Verdichtung aufweist. Insofern ist der betreffende Bereich gegenüber den Siedlungsstrukturen zwischen Rhein und Mosel weniger thermisch belastet. Darüber hinaus sind der Stadtteil und das Plangebiet von großräumigen Freiraumstrukturen umgeben.

Unter dem Leitbild „Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung“ hat sich die Eigenentwicklung gemäß des Grundsatzes G 26 des LEP IV „an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Strukturen der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.“⁴

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden B-Plan im Einzelnen verfolgten Ziele und deren planungsrechtlicher Umsetzung / Regelung im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen des LEP IV widerspricht.

⁴ Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEB IV), Mainz, 14. Oktober 2008, S. 75. Abrufbar unter: www.mdi.rlp.de/ (zuletzt abgerufen am 20.11.2023)



3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

In der *Abbildung 4* werden die wichtigsten, den vorliegenden Planungsraum betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017 (RROP 2017) dargestellt.



Abbildung 4: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet) ⁵

Gemäß den Darstellungen des RROP 2017 befindet sich das Plangebiet in Siedlungsrandlage und ist als Wohnen (rosafarbene Fläche). Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“ liegt zudem in folgenden Vorbehaltsgebieten:

- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund 
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus 
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion 

Das „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“ (mittelgrüne schräge Linien) dient der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt. Gemäß des Grundsatzes G 63 des RROP 2017 soll in den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund *„der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“* ⁶

⁵ Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: GeoPortal der Raumordnung und Landespflege. Mainz, 2023. Abrufbar unter: www.extern.ris.rlp.de (zuletzt abgerufen am 20.11.2023).

⁶ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 19. Abrufbar unter: www.mittelrhein-westerwald.de/ (zuletzt abgerufen am 20.11.2023).



Bezüglich der vorausgegangenen Aussagen zur Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt wird an dieser Stelle auf das *Kapitel 8.1 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“* verwiesen.

Das „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ (hellgrüne horizontale Linien) dient der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Gemäß des Grundsatzes G 97 soll in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus *„der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*⁷

Bezüglich der vorausgegangenen Aussagen zum Schutz des Landschaftsbildes wird an dieser Stelle auf das *Kapitel 8.6 „Schutzgut Klima und Luft“* verwiesen.

Das „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (blaue gepunktete Linien) dient der Verbesserung der lokalklimatischen Bedingungen. Gemäß des Grundsatzes G 74 sollen in den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion *„besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen*

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsfläche erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.“⁸

Bezüglich der vorausgegangenen Aussagen zum Klimaschutz wird an dieser Stelle auf das *Kapitel 8.6 „Schutzgut Klima und Luft“* verwiesen.

Des Weiteren trifft der Textband des RROP 2017 u.a. folgende und für den Bebauungsplan relevante Aussagen: „G 21: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“⁹ Der RROP 2017 weist Koblenz als Oberzentrum die Weiterentwicklung der damit einhergehenden Funktionen zu. Hiermit geht auch die Bereitstellung der notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen einher.

Die Planinhalte des vorliegenden Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017. Negative Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund sowie das Vorbehaltsgebiet Erholung und

⁷ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 50. Abrufbar unter: www.mittelrhein-westerwald.de/ (zuletzt abgerufen am 20.11.2023).

⁸ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 41. Abrufbar unter: www.mittelrhein-westerwald.de/ (zuletzt abgerufen am 20.11.2023).

⁹ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 9. Abrufbar unter: www.mittelrhein-westerwald.de/ (zuletzt abgerufen am 20.11.2023).



Tourismus sind aufgrund der verhältnismäßig kleinräumigen Siedlungsarrondierung und der geplanten Geltungsbereichsgröße von ca. 0,73 ha nicht zu erwarten.

3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß *Abbildung 5* stellt der wirksame Flächennutzungsplan (i.F. FNP) im Geltungsbereich größtenteils eine Grünfläche dar. Damit weichen die Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet B9-Bubenheim (KiTa Bubenheim)“ vom den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall betrifft die Abweichung die Darstellung der Kompensationsfläche sowie der Gewerbefläche. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen.

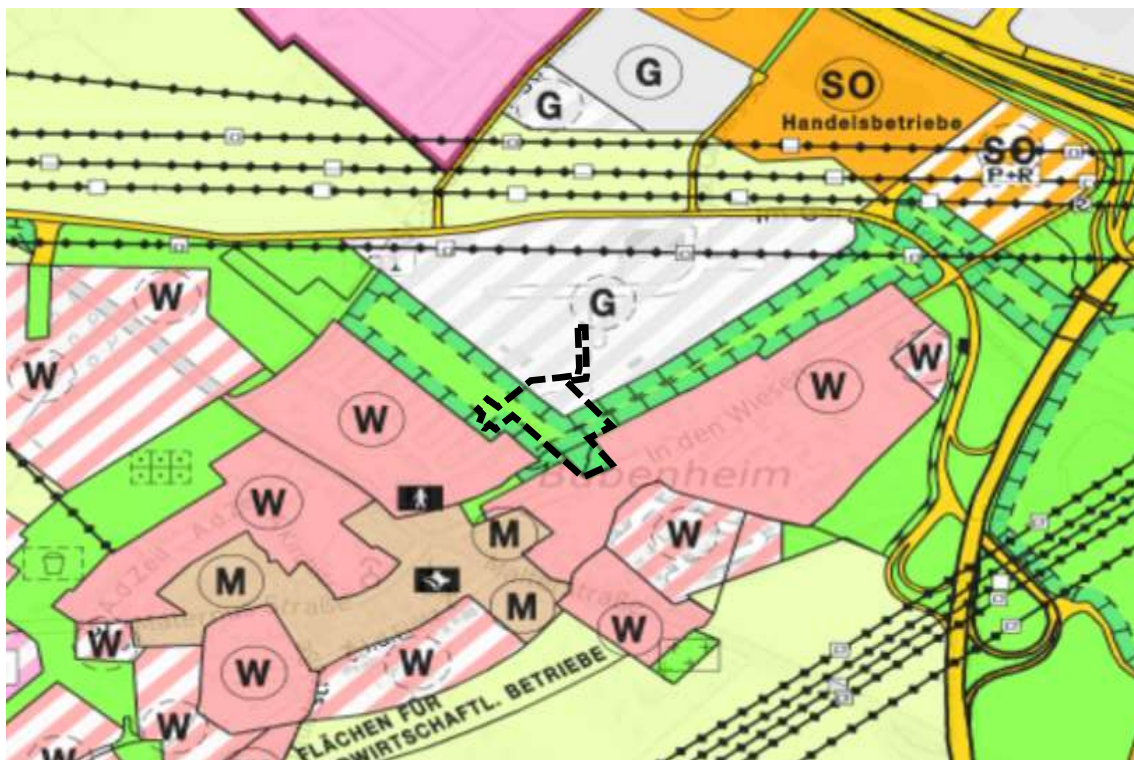


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen FNP mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet) ¹⁰

¹⁰ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2023. Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 02.11.2023).



3.4 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame FNP der Stadt Koblenz stammt in seiner Grundstruktur aus dem Jahr 1981 und wurde seitdem durch zahlreiche Änderungen angepasst. Um auch in den nächsten Jahrzehnten als zeitgemäße Grundlage für die städtebauliche Entwicklung dienen zu können, soll der FNP neu aufgestellt werden. Mit Beschluss vom 24.06.2021 hat der Koblenzer Stadtrat einen Entwurf der Planzeichnung und der Begründung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Am 21.07.2023 hat der Stadtrat dem Entwurf zur Fortschreibung des FNP sowie die Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen.

Die Offenlage fand im Zeitraum vom 11.09.2023 bis zum 23.10.2023 statt. Der Entwurf des FNP's stellt gemäß *Abbildung 6* im Geltungsbereich nunmehr eine Gemeinbedarfsflächen dar (pinke Fläche mit Piktogramm Dreieck = Schule). Auch Der Bachlauf (dunkelblaue Linie) in Verbindung mit einer Entwicklung des Fließgewässers (hellblaue und weiße Strichlinie) wurden berücksichtigt.

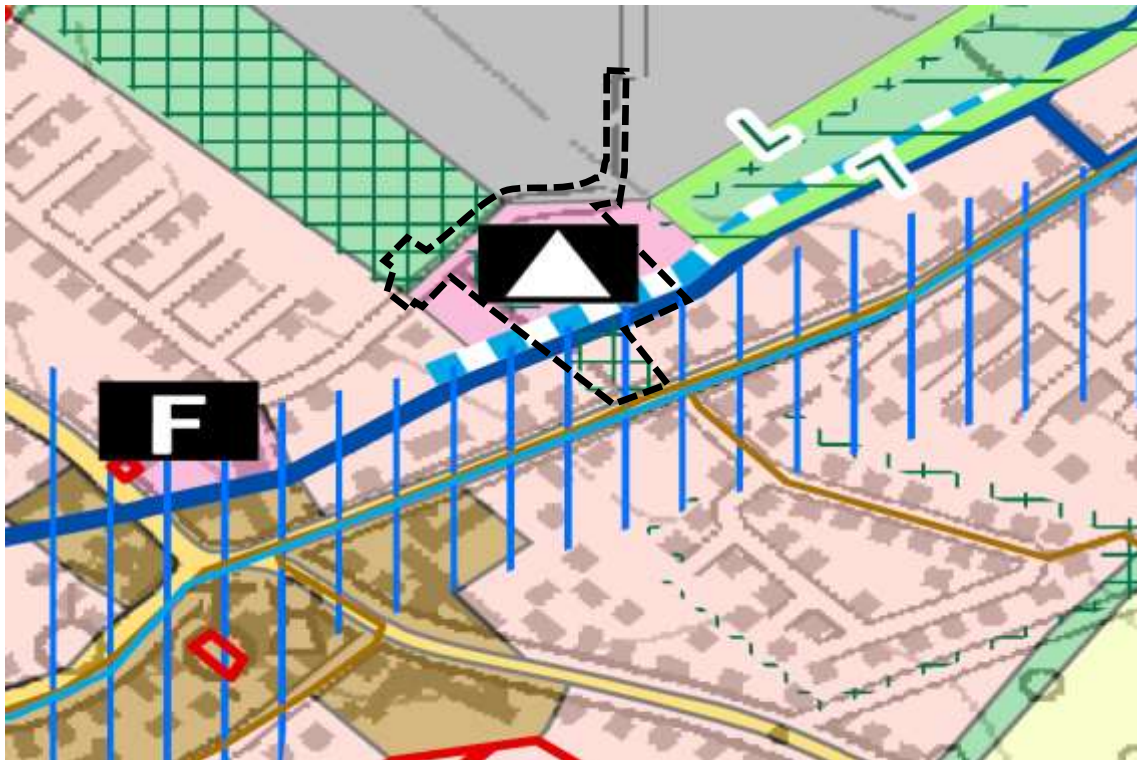


Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet) ¹¹

¹¹ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung, Koblenz, 2023. Abrufbar unter: www.koblenz.de/ (verändert) (zuletzt abgerufen am 23.11.2023).



4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Neubau der KiTa Bubenheim. Da die KiTa der Allgemeinheit dient bzw. eine öffentliche Aufgabe wahrnimmt (hier: Betreuung, Erziehung, Bildung), wird sie als entsprechende Zweckbestimmung „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Um den modernen Anforderungen an eine Kindertagesbetreuung gerecht zu werden, sind in der aktuellen Konzeption weitreichende Küchenräume, ein großer Mehrzweckraum und interaktionsfähige Spielfläche vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung (direkt angrenzendes reines Wohngebiet) und den Anforderungen zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse ist eine regelmäßige in die Abendstunden hineingehende Nutzung des Mehrzweckraumes für Vereinsfeste, Feiern und vergleichbare Veranstaltungen nicht vorgesehen und auch nicht möglich. Veranstaltungen wären lediglich als seltenes Ereignis (gemäß den Regelungen der TA Lärm) im Mehrzweckraum denkbar.

Die jeweilige Flächeninanspruchnahme der KiTa beschränkt sich hierbei auf die von diesen Nutzungen ausgehenden Bedarfen. Innerhalb des Plangebietes wird eine Bebauung mit einer zweigeschossigen KiTa festgesetzt.

Zunächst soll die KiTa jedoch eingeschossig mit zwei Gruppen errichtet werden. Die *Abbildung 7* zeigt einen Konzeptionsvorschlag in einer zweigruppigen Ausgestaltung.



Abbildung 7: Konzeptionsvorschlag KiTa Bubenheim mit zwei Gruppen, Sachstand vom 14.11.2023 (unmaßstäblich und unverbindlich) ¹²

¹² Stadtverwaltung Koblenz – Zentrales Gebäudemanagement: Projekt Neubau Kita Bubenheim – eingeschossig, Koblenz, 2023, S. 4.



Die geplante KiTa soll ihren Haupteingang in der Verlängerung der Straße „Im Schildchen“ an der nördlichen Baugrenze entlang des Boomer-Bach-Weges erhalten. Des Weiteren ist an der nördlichen Baugrenze ein Nebeneingang für Anlieferungen angedacht. Ein weiterer Nebeneingang zur autarken Nutzung des Mehrzweckraumes nebst Sanitäranlagen ist an der westlichen Baugrenze entlang des Boomer-Bach-Weges vorgesehen.

Nachzuweisende Stellplätze können zum einen auf dem Gelände der KiTa selbst anbindend an den Weg „Boomer-Bach-Weg“, zum anderen im Bereich für Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche anbindend an der geplanten Wendeanlage der Straße „Im Schildchen“ hergestellt werden.

Die nicht bebaubaren Grundstücksbereiche der Gemeinbedarfsfläche der KiTa lassen ausreichend Raum für die Etablierung von Wegen, Radabstellflächen sowie Rampen- / Treppenanlagen und eines durchgrünten Außengeländes.

Die im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befindlichen Wohnnutzungen (vornehmlich Einfamilienhäuser) lassen ein städtebaulich verträgliches Einfügen der aktuell geplanten Nutzungen und deren festgesetzten baulichen Ausformung erwarten.

Aufgrund einer zweigeschossigen Realisierungsmöglichkeit ist eine Aufstockung des Gebäudes mit einer einhergehenden Gruppenerweiterung auf insgesamt 100 Betreuungsplätze in der Maximalauslegung möglich. Drei *Abbildung 8* zeigt einen Konzeptionsvorschlag in einer viergruppigen Ausgestaltung zu entnehmen.



Abbildung 8: Konzeptionsvorschlag KiTa Bubenheim mit vier Gruppen, Sachstand vom 14.11.2023 (unmaßstäblich und unverbindlich) ¹³

¹³ Stadtverwaltung Koblenz – Zentrales Gebäudemanagement: Projekt Neubau Kita Bubenheim – zweigeschossig, Koblenz, 2023, S. 5.



4.2 Freiflächenkonzeption

Die Freiflächengestaltung im Plangebiet besteht aus unterschiedlichen Komponenten wie Dach- und Fassadenbegrünung, Baumerhalt und Baumanpflanzungen sowie Gestaltung des Außengeländes der KiTa. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die wesentlichen Elemente in die Bebauungsplanfestsetzungen integriert wurden. Die endgültige Freiflächengestaltung wird erst im Rahmen der Objektplanung abschließend entwickelt.

4.3 Verkehrserschließung / Radverkehr / ÖPNV

Das Plangebiet ist am Ende der Straße „Im Schildchen“ verortet. Die Straße „Im Schildchen“ ist zurzeit eine Sackgasse ohne eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit für Pkw's oder ein dreiaxsiges Müllfahrzeug.

Um der unzureichenden Bestandssituation am Fahrbahnde der Straße „Im Schildchen“ gerecht zu werden, wird die Verkehrsanlage als Wendeanlage hinter dem Grundstück „Im Schildchen Nr. 12“ bis zur Zufahrt auf das KiTa-Gelände, unter Beachtung fahrdynamischer sowie sicherheitstechnischer Vorgaben, planungsrechtlich vorbereitet.

Ferner wird eine Sicherung der Fläche für einen einseitigen regelwerkskonformen Ausbau des Gehweges, insbesondere vor dem Hintergrund der Gewährleistung eines sicheren Gehweges für die Kindergartenkinder und einer Vermeidung der direkten Begegnung mit dem Bring- und Holverkehr berücksichtigt. Die Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen ist im nordöstlichen Bereich der Wendeanlage (öffentliche Verkehrsfläche; parallel zum bestehenden Gehölzstreifen) vorgesehen.

Erschließung: Im Pkw-Verkehr ist das Straßennetz auf ein langsames Befahren durch Quell- und Zielverkehre ausgelegt. Die Straße „Im Schildchen“ ist durch die Anordnung einer 30-er Zone verkehrsberuhigt und direkt an die Weißenthurmer Straße (L127) angebunden. Die Straße „Im Schildchen“ hat eine Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m. Da auf fast ganzer Länge der Straße einseitig Parken – mit Unterbrechungen der Grundstückszufahrten – stattfindet, sind Begegnungszonen von Pkw / Pkw zwingend erforderlich. Hier lassen sich verkehrsorganisatorische Maßnahmen umsetzen, die die Leistungsfähigkeit dieser Straße für den Bring- und Holverkehr der KiTa verbessern.

Die Anbindung des Planungsraums im Rad- und Fußverkehr sowie ÖPNV ist gut. Das Fußwegesystem ist weitgehend störungsfrei, die Anliegerstraße ist Tempo-30-Zone und insofern fahrradfreundlich. Auf der Straße „In den Wiesen“ (K12) halten Linienbusse an der ca. 200 m entfernten Bushaltestelle „In den Wiesen“ zur morgendlichen Stoßzeit sogar im Viertelstundentakt.

Hinweis: Zur Verbesserung der Naherholungssituation ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung „Ö1 – Vorhalteflächen für die Bachfreilegung“ ein maximal 3,5 m breiter Fuß- und Radweg parallel zum Bubenheimer Bach zulässig.

Kfz-Aufkommen: Durch die neu geplante KiTa wird ein zusätzlicher Verkehr im Wohngebiet erzeugt. Zurzeit werden ca. 80 % der zu betreuenden Kinder mit dem Pkw befördert. Die geplante KiTa erzeugt in der Maximalauslegung mit 100 Betreuungsplätzen insgesamt ca. 268 Pkw-Fahrten pro Tag, die voraussichtlich allesamt in der Straße „Im Schildchen“ stattfinden werden. Die Zahl umfasst die Hin- und Rückfahrten morgens und mittags von jeweils bis zu 67 Pkws. Es ist fraglich, ob ein Teil der Eltern, die ihre Kinder mit dem Pkw bringen oder abholen, an geeigneten Stellen weiter abseits parken werden, um dann im Nahbereich der KiTa ihre Kinder zu Fuß begleiten. Fußläufig erreichbare Stellplätze dafür stehen beispielsweise entlang der Joseph-Funken-Straße (Gewerbegebiet Bubenheim) bislang ausreichend zur Verfügung.



Der morgendliche Bringverkehr wird in der Regel zwischen Montag und Freitag im Zwei-Stunden-Zeitraum von 7 bis 9 Uhr erfolgen. Der Holverkehr wird voraussichtlich im Zwei-Stunden-Zeitraum zwischen 12 Uhr und 14 Uhr abgewickelt.

Zusätzlich werden in der Maximalauslegung mit 100 Betreuungsplätzen 36 Pkw-Fahrten pro Tag für Beschäftigte und Besucher der KiTa prognostiziert.

Die aus den prognostizierten zusätzlichen Pkw-Fahrten resultierenden schalltechnischen Auswirkungen auf das bestehende Wohngebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung zu dem vorliegenden Bebauungsplan geprüft. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung kommt zu der Beurteilung, dass die zusätzlichen Pkw-Fahrten entlang der Straße „Im Schildchen“ einen Verkehrslärmpegel von bis zu 51 dB(A) verursachen können¹⁴. Da jedoch trotz der möglichen Erhöhung die maßgeblichen Grenzwerte der sechszehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (i.F. 16. BImSchV) für Wohngebiete von 59 dB(A) deutlich um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm sind daher nicht erforderlich.

5. Planungsrechtliche Inhalte

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaubar sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die maximale Beanspruchung der Fläche durch die vorgenannten baulichen Anlagen wird mit einer GRZ von maximal 0,7 entsprechend begrenzt. Die Festsetzung dient sowohl der Schaffung eines angemessenen Verhältnisses zwischen bebauter und unbebauter Fläche und ermöglicht gleichzeitig im Rahmen der Detailplanung auf veränderte Anforderungen oder Rahmenbedingungen einzugehen, ohne dass unmittelbar eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse:

Die festgesetzte Zahl von maximal zwei (II) Vollgeschossen orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung in der unmittelbaren Umgebung. So kann ein harmonisches Einfügen des neuen KiTa-Gebäudes in die gewachsenen baulichen Strukturen sichergestellt werden. Ferner ist hierüber die Erweiterungsoption der KiTa-Gruppen sichergestellt. Der Abstand des KiTa-Gebäudes zur anstehenden Wohnbebauung im Westen beträgt mindestens 35 m. Der Abstand des KiTa-Gebäudes zur anstehenden gewerblichen Bebauung im Nordosten beträgt mindestens 70 m.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzungen von Baugrenzen in der Planurkunde begrenzt. Insbesondere eine hochwasserangepasste Bauweise, die Isophone der zulässigen Emissionskontingente der Gewerbelärmeinwirkungen sowie der Flächenbedarf der KiTa, welche auch mobilitätseingeschränkte Kinder aufnehmen soll und demnach für eine ebenerdige / barrierefreie Erreichbarkeit der Räume und des Außengeländes optimiert wurde, haben die Lage bestimmt. Die Festsetzung des Baufensters wurde großzügig bemessen, um

¹⁴ Vgl. FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, 2023, S. 16.



eine weitreichende Flexibilität bei etwaigen Erweiterungen oder Neubaumaßnahmen einzuräumen.

Es soll zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ein Abstand von mindestens 3 m bzw. mindestens 5,3 m gewahrt werden. Hierdurch wird eine offene Wirkung des Straßenraumes und die notwendige Distanz zu den Gewerbelärmeinwirkungen gewährleistet. Zum Schutz des zum Erhalt festgesetzten Baumes (Walnussbaum) (Bezeichnung M1) entlang des Boomer-Bach-Weges wird über den Radius der Baumkrone in Höhe von 10 m hinaus ein weiterer Schutzabstand in Höhe von 2 m festgesetzt.

Die dargestellte Lage / Dimensionierung stellt hierbei das vorausgehende verwaltungsinterne Abstimmungsergebnis aller maßgeblich betroffenen Fachämter unter Beachtung deren sowie der übergeordneten, jeweiligen fachlichen Belange dar.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Geltungsbereichs sind zwei Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hierdurch kann dem primären städtebaulichen Ziel, nämlich der Errichtung einer Kindertagesstätte, in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

5.3.1 Gemeinbedarfsfläche „G1“

Die Fläche „G1“ wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und der Bezeichnung „G1“ festgesetzt. Zulässig auf der Gemeinbedarfsfläche „G1“ sind demnach, neben der KiTa, alle in einem funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehenden baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Wege und Außenspielflächen mit Spielgeräten und Spielelementen sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

5.3.2 Gemeinbedarfsfläche „G2“

Die Fläche „G2“ wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Bezeichnung „G2“ festgesetzt. Zulässig auf der Gemeinbedarfsfläche „G2“ sind ausschließlich Stellplätze für die Belegschaft der KiTa sowie entsprechende Zufahrten.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „G1“ sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB allgemein zulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „G2“ ist ausschließlich die Errichtung von Stellplätzen für die Belegschaft der KiTa zulässig. Die Umgrenzung von Flächen für die genannten Nutzungen sind mit der Zweckbestimmung „St“ bezeichnet. Die Beschränkung der Zulässigkeit auf Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „G2“ dient der Gestaltung des Straßenraumes und dem Schutz der Fußgänger, da eine offene Blickbeziehung zu den angrenzenden Verkehrsflächen sichergestellt werden kann.

Die Herstellung der erforderlichen Stellplätze für die Belegschaft auf der Gemeinbedarfsfläche „G2“ führt zu einer Erweiterung der Bepflanzbarkeit des Außengeländes der KiTa.

Zum Schutz der bestehenden Leitungen sind im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die Planungen zur Befestigung und Bepflanzung vor Errichtung mit dem Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.



5.5 Öffentliche Grünflächen

5.5.1 Ö1 – Vorhaltefläche für die Bachfreilegung

Hinweis: Die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Ö1 – Vorhaltefläche für die Bachfreilegung“ ist aus dem Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ übernommen worden und entspricht der Bestandssituation.

Zur naturnahen Gestaltung des Bubenheimer Baches einschließlich eines ausreichend breiten Gewässerrandstreifens wird eine öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Vorhaltefläche für Bachfreilegung“ (Ö1) festgesetzt.

Hinweis: Das Aufstellen von Parkmobiliar sowie die Anlage eines bachbegleitenden Fuß-, Rad- sowie Wirtschaftsweges in einer Breite von bis zu 3,5 m wird als allgemein zulässig erklärt. Die Befestigung des Weges ist in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Wasser gebundene Decken, etc.). Der bachbegleitende Weg dient dem Fuß- und Radwegeverkehr sowie landwirtschaftlichen Verkehren zur Erschließung der angrenzenden Frei- und Landwirtschaftsflächen. Eine Befahrbarkeit durch Fahrzeuge welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver- / Entsorgungsunternehmen dienen (z.B. Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Unterhaltungszwecken etc.) ist zulässig.

5.5.2 A5 – Kompensationsfläche

Hinweis: Die Kompensationsfläche mit der Bezeichnung „A5“ ist aus dem Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ übernommen worden. Die tatsächlich hergestellte Wegeführung widerspricht der planungsrechtlich festgesetzten Wegeführung, sodass jene zur planungsrechtlichen Sicherung bzw. zur Legitimierung mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden ist.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen entsprechend der jeweiligen Funktion. Die Straße „Im Schildchen“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die KiTa wird dabei von der Straße „Im Schildchen“ erschlossen. Der „Boomer-Bach-Weg“ wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Ausgestaltung als kombinierter Rad-, Fuß- und Wirtschaftsweg festgesetzt. Der kombinierte Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg mit einer Breite von 3,5 m dient dem Fuß- und Radwegeverkehr sowie landwirtschaftlichen Verkehren zur Erschließung der angrenzenden Frei- und Landwirtschaftsflächen. Eine Befahrbarkeit durch Fahrzeuge welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver- / Entsorgungsunternehmen dienen (z.B. Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Unterhaltungszwecken etc.) ist zulässig.

Der Gehweg, welcher südlich entlang der Stellplätze für die Belegschaft der KiTa verläuft, wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Ausgestaltung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Durch die Führung wird der Gehweg von der Fahrbahn isoliert und hinter die Stellplätze geführt. Hierdurch soll eine direkte Begegnung der schutzwürdigen Fußgänger mit dem Pkw-Verkehr im Umfeld des Eingangsbereiches der KiTa vermieden werden.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „G-F-L“ zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger dienen der Sicherstellung des Betriebs, der Unterhaltung und der Erneuerung der unterirdischen Entwässerungsanlagen. Die Planungen zur Befestigung und Bepflanzung sind vor Errichtung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.



5.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinweis: Die festgesetzten Ver- und Entsorgungsflächen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ übernommen worden und entsprechend der Bestandssituation.

Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes einschließlich fernmeldetechnischer Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind im Baugebiet, der Gemeinbedarfsfläche sowie Verkehrsflächen ausnahmsweise zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt werden.

Ausgenommen hiervon sind die öffentlichen Kompensationsflächen, da die grünordnerischen Belange einer Nutzung durch solche Anlagen entgegenstehen.

5.9 Entwässerung des Gebietes / Niederschlagswassermanagement

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen über wasserdurchlässige Beläge oder die angrenzenden Grünflächen wird als zulässig festgesetzt und mit Bezug auf die derzeitige Nutzung als unkritisch eingeschätzt.

Die Festsetzung einer extensiven Dachflächenbegrünung soll die Versickerung der anfallenden Niederschlagswassermengen unterstützen. Sofern die von den geplanten Hochbauvorhaben ausgehende Versickerung / Speicherung / Teilspeicherung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, sind diese der Kanalisation zuzuführen. Das entsprechende Bewirtschaftungskonzept ist nachträglich im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Mit der Umsetzung des gebietsbezogenen Regenwassermanagements sollen Gewässerbelastungen durch Regenwassereinleitungen sowohl in stofflicher als auch hydraulischer Hinsicht reduziert werden. Der natürliche Wasserhaushalt sollte auch nach einer Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die Komponente "Versickerung" im Hinblick auf eine ausreichende Grundwasserneubildung, als auch die Komponente "Verdunstung" mit dem Ziel, einen positiven Beitrag zu einem besseren Stadtklima zu leisten.

Das anfallende Schmutzwasser kann auf dem eigenen Grundstück über die im Trennsystem bestehende leitungsgebundene Abwasserbeseitigung abgeleitet werden.

5.10 Baugrund / Boden/ Altlasten

Boden / Baugrund: Im Bereich der aktuell vorgesehenen KiTa und der Wendeanlage wurden keine vorausgehenden Baugrunderkundungen durchgeführt.

Altlasten: Es sind keine altlastenrelevanten Nutzungen auf dem vorgesehenen Standort bekannt.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen: Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 0 Grad bis 15 Grad) zulässig. Dabei werden geeignete Flächen geschaffen, um regenerative Energien sowie Dachbegrünung zu nutzen, die sich positiv auf das Raumklima der darunterliegenden KiTa-Gruppen auswirken.

6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird. Entsprechend sind jene Flächen nur in



wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.). Zweck dieser Festsetzung ist der Schutz bei Starkregenereignissen und generell die Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

6.3 Anzahl und Gestaltung der Stellplätze

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen dienen der Unterbringung der nach der „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge“ erforderlichen Stellplätze für die Belegschaft der KiTa. Die Stellplätze für die Belegschaft der KiTa sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sind auch die Stellplätze inkl. Zufahrten nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.). Zweck dieser Festsetzung ist der Schutz bei Starkregenereignissen und generell die Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

7. Landespflegerische Festsetzungen

In den entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wird das Begrünungskonzept für die Flächen des Plangebiets definiert. Entsprechend erfolgt eine differenzierte Erläuterung der landespflegerischen Festsetzung.

7.1 Dachbegrünung:

Da Dachflächen zu einem erheblichen Teil zur Erwärmung des Stadtklimas beitragen und sie zudem den beschleunigten Abfluss von Niederschlagswasser und damit die Hochwasserentstehung begünstigen, wird für die Dachflächen der KiTa eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Begrünung von Dachflächen wirkt diesen negativen Umwelteinflüssen entgegen und stellt somit eine Eingriffsminimierung dar. Technisch können Maßnahmen zur Dachbegrünung mit der Installation von Systemen zur Nutzung von Solarenergie kombiniert werden.

Für Dachflächenanteile, für die eine bauliche Notwendigkeit für z. B. Belichtungs-/ Belüftungsanlagen oder Technischeinrichtungen besteht, kann die Dachbegrünung entfallen.

7.2 Fassadenbegrünung:

Für geeignete und zusammenhängende Fassadenbereiche der KiTa wird eine vertikale Begrünung festgesetzt. Es dient der Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen am Standort durch den Ausgleich von Temperaturextremen und Verdunstungskühlung und der Schaffung von kleinen Habitaten und wertvollen Nahrungsangeboten. Neben der klassischen Fassadenbegrünung durch rankende / kletternde Pflanzen sind auch vorgesetzte Spalierbäume als Pflanzmaßnahme möglich.

7.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Gemeinbedarfsfläche „G1“ – mit Ausnahme von gestalteten Freiflächen und deren Anlagen (Freianlagen) sowie von den vorzuhaltenden Stellplätzen – sind möglichst als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Abdecken mit Folie und / oder Kies, Schotter o.ä. ist nicht zulässig.



Hinsichtlich der Planungsziele, die mit dieser Regelung verfolgt werden, ist auf die vorausgehenden Ausführungen zu verweisen. Ein entsprechend angemessener Grün- und Freiflächenanteil wird damit auf dem KiTa-Grundstück im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sichergestellt.

7.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche mit der Bezeichnung „G2“ stellt eine Konkretisierung des § 6 Abs. 4 der „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge“ dar.

7.5 Ersatzkompensationsflächen

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. So besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB keine Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind. Bei diesem Bebauungsplanverfahren werden jedoch zwei bereits umgesetzte Kompensationsflächen zugunsten der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ als auch zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen, so dass für diese bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ festgesetzten (Teil-)Kompensationsflächen entsprechende Ersatzkompensationsflächen bereitzustellen und zuzuordnen sind.

Zum einen ist eine extensive Streuobstwiese nördlich entlang der Straße „Im Schildchen“ auf dem Grundstück „Auf dem Schildchen“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 1828/1) betroffen. Diese Streuobstwiese mit der amtlichen Kennung „KOM-134 746 235 682 5“ ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Sie ist erstmalig im Bebauungsplan Nr. 159 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ als Kompensationsfläche „5b“ festgesetzt.

Durch die verkehrstechnische Neuordnung der Sackgassensituation in der Straße „Im Schildchen“ durch Schaffung einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage wird die Fläche geringfügig, mit lediglich 186 m² der Kompensationsfläche „5b“ in Anspruch genommen.

Zum anderen ist eine extensive Streuobstwiese entlang des Boomer-Bach-Weges auf dem Grundstück „Auf dem Schildchen“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 313/12) betroffen. Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 159 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ – Änderung Nr. 2 als Kompensationsfläche „B“ festgesetzt.

Durch die Förderung der größtmöglichen Bepflanzbarkeit des Außengeländes und einer hochwasserangepassten und barrierefreien Gestaltung des KiTa-Gebäudes wird die ehemalige Kompensationsfläche „B“ vollständig (450 m²) in Anspruch genommen.

7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Kompensationsfläche „A5“ ist bereits im Bestand vorhanden und sowohl im wirksamen Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ festgesetzt, als auch im Landeskompensationsverzeichnis verbucht. Aufgrund einer abweichenden tatsächlichen Wegführung des Boomer-Bach-Weges wird diese in den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgenommen und die räumliche Verortung der Wegführung korrigierend festgesetzt.

Bei der Fläche „A1“ handelt es sich um eine 2.879 m² große externe Ersatzkompensationsfläche aufgrund der Überplanungen der bestehenden Kompensationsflächen B und 5b des Bebauungsplanes Nr. 159 – Änderung Nr. 2



„Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ sowie zum Übertrag der Restfläche auf das Ökokonto der Stadt Koblenz.

Die Fläche befindet sich in ca. 600 m Luftlinie zum Plangebiet; der räumlich funktionale Zusammenhang ist damit sichergestellt. Zeitpunkt der Herstellung, die Art und der Umfang der Pflanzmaßnahmen sowie die Pflege der Fläche sind vornehmlich in den Textfestsetzungen geregelt.

Aufgrund der Leitungstrasse der Hochspannungsleitung ist eine differenzierte Ausgestaltung der Ersatzkompensationsfläche „A1“ vorzunehmen.

Zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Ausgestaltung der Ersatzkompensationsfläche in Form einer Streuobstwiese sowie einer Wildblumenwiese wird dementsprechend auf die *Abbildung 9* verwiesen.



Abbildung 9: Ausgestaltung der Ersatzkompensationsfläche A1 (unmaßstäblich; hell blau markiert: Streuobstwiese, dunkel blau markiert: Wildblumenwiese)¹⁵

7.7 Zuordnung der Ersatzkompensationsflächen

Hinweis: Die bestehenden Kompensationsflächen des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ mit der Bezeichnung „B“ und „5b“ werden für die Gemeinbedarfsfläche sowie die öffentliche Verkehrsfläche (anteilig) beansprucht und sind adäquat zu ersetzen.

Der Bedarf an Ersatzkompensationsflächen resultiert aus der Überplanung der bestehenden Kompensationsflächen und setzt sich durch den Verlust von 186 m² Biotopstrukturen der

¹⁵ Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Ersatzkompensationsfläche zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, Oktober 2023 (zuletzt abgerufen am 14.11.2023)



Kompensationsfläche „5b“ sowie durch den Verlust von 505 m² Biotopstrukturen der Kompensationsfläche „B“ des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ zusammen.

Aufgrund der ökologischen Bedeutung der gesetzlich geschützten Streuobstwiese muss die Kompensationsfläche „5b“ im Verhältnis 1:2, d.h. in Höhe von ca. 372 m², ersetzt werden. Die Inanspruchnahme der Kompensationsfläche „B“ wird im Verhältnis 1:1, d.h. in Höhe von ca. 505 m², ausgeglichen. Es ergibt sich vorliegend ein Ersatzkompensationsbedarf von 877 m².

Die externe Kompensationsfläche „A1“ ersetzt die Kompensationsflächen „5b“ und „B“ in Höhe von 877 m² und gleicht diese in Gänze aus. Die übrigen 2.002 m² der insgesamt 2.879 m² großen Kompensationsfläche „A1“ werden dem Ökokonto der Stadt Koblenz für zukünftige Eingriffs-Ausgleich-Bilanzen zugeführt.

8. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG ist im Rahmen des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht anzuwenden, da gemäß Begründung und Kommentierung zum BauGB aufgrund der beabsichtigten Inanspruchnahme keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten ist. Trotzdem sind im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange angemessen zu beachten und im Rahmen der Abwägung zu würdigen. Daher ist hier eine Abwägung zwischen den kommunalen Zielen an einer bedarfsausgerichteten und u. a. Landesvorgaben nachkommenden, baulichen Nutzung und den gleichfalls zu beachtenden Umweltbelangen vorzunehmen. Durch die oben dargestellten Festsetzungen i. V. m. den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (u. a. Flächen sowie Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Ersatzpflanzungsvorgaben, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) sollen die vorhabensbedingten Umweltwirkungen angemessen verringert werden. Die verbleibenden negativen Umweltwirkungen (Verminderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Verlust von unversiegelten Flächen und Gehölzstrukturen) werden als nicht erheblich und im Rahmen der Abwägung zwischen den o. a. Belangen als vertretbar bewertet.

8.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Dem aktuellen Bebauungsplan liegt eine landespflegerische Potentialanalyse¹⁶ zugrunde. Hierin wurden die mit der vorliegenden Planung zusammenhängenden Eingriffe in die Flora und Fauna beurteilt und Vorschläge zur Erhaltung der Wertigkeit, Gestaltung sowie Sicherung landespflegerischer Belange erarbeitet.

Diese Vorschläge (Beseitigung von Gehölz außerhalb der Brutzeit, Vermeidungsmaßnahmen von Vogelschlag, künstliche Nisthilfen, umfangreiche Anpflanzungen) finden sich in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder.

Im Ergebnis lässt sich feststellen:

„Insgesamt bietet das Untersuchungsgebiet eine geringe Vielfalt an Habitatstrukturen. Es wurden nur vereinzelte Potenziale für Vögel und Fledermäuse nachgewiesen (hauptsächlich: Habitatbaum westlich der Fläche). Es ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Erhebliche Störungen lokaler Populationen sind nicht zu erwarten. Aufgrund des als sehr gering eingeschätzten Gesamtpotentials des

¹⁶ Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Potentialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, Februar 2023.



Untersuchungsgebietes erscheinen umfassende Arterfassungen (Brutvogelerfassung, Fledermauskartierung) nicht notwendig (Mehrgewinn an Erkenntnis fraglich).“¹⁷

Aufgrund der Erkenntnisse der Potentialanalyse wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, welche sich den landespflegerischen Festsetzungen bzw. in den Hinweisen wiederfinden:

- Erhalt von zwei Bäumen der Art „Echte Walnuss“ als Habitatbäume
- Rodung / Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit
- Vermeidung von Vogelschlag
- Anbringung von Nisthilfen und Quartieren
- Schutz der vorhandenen Biotope durch Bauzaun und DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

8.2 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁸ erstellt. Untersuchungsgegenstand waren die Gewerbelärmeinwirkungen auf die geplante KiTa durch die bauplanungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen in den Gewerbe-, Industrie und Sondergebieten nördlich des Plangebietes und die durch die Nutzung der geplanten KiTa zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Bring- und Holverkehr sowie die entsprechenden Pkw-Parkvorgänge. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel wurden aufgrund der Öffnungszeiten der KiTa nur für den Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) untersucht.

Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch die KiTa selbst ist die Regelung in § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (kurz BImSchG) zu beachten:

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Dementsprechend sind mögliche Geräuscheinwirkungen spielender Kinder grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen und bei der schalltechnischen Beurteilung der KiTa nicht zu berücksichtigen.

Gewerbelärmeinwirkung auf die geplante Kindertagesstätte

Die Ermittlung des Gewerbelärms berücksichtigt insbesondere die nördlich des Plangebiets in rund 70 m Entfernung im Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 3 „Gewerbegebiet B9 - Bubenheim“ festgesetzten Emissionskontingente gemäß DIN 45691 für die Gewerbe- und Sondergebiete.

Der Immissionsrichtwert der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (i.F. TA Lärm) für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird an allen Fassaden der geplanten KiTa eingehalten. An der Südseite der geplanten KiTa sind die schutzbedürftigen Gruppenräume vorgesehen. Sowohl an den südlichen Immissionsorten als auch auf dem Außenspielgelände werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ohne

¹⁷ Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Potentialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, Februar 2023, S. 7.

¹⁸ FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, 2023.



Berücksichtigung der Eigenabschirmung des KiTa-Gebäudes sogar um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Im Ergebnis lässt sich feststellen:

„Die gemäß Kontingentierungsfestsetzung des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 3 zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen auf die geplante Kindertagesstätte sind als verträglich zu beurteilen.“¹⁹

¹⁹ FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, 2023, S. 9.



Gewerbelärmauswirkung der geplanten Kindertagesstätte

Bei der Gewerbelärmauswirkung der geplanten KiTa wurden die Geräuscheinwirkungen durch den Bring- und Holverkehr (KiTa Fahrwege) und die entsprechenden Pkw-Parkvorgänge (KiTa Parkplatz) prognostiziert und beurteilt.

KiTa Fahrwege

Die Ermittlung des Gewerbelärms berücksichtigt insbesondere die nördlich des Plangebietes in rund 65 m Entfernung im Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 3 „Gewerbegebiet B9 - Bubenheim“ festgesetzten Emissionskontingente gemäß DIN 45691 für die Gewerbe-, Industrie und Sondergebiete.

Im Ergebnis lässt sich feststellen:

„Da der Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird, ist die Zusatzbelastung als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.“²⁰

Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse

Durch die geplante KiTa ist eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs in der Straße Im Schildchen zu erwarten. Entlang der bestehenden Gebäude verursacht der Bring- und Holverkehr einen Verkehrslärmpegel von bis zu 51 dB(A). Diese Verkehrslärmeinwirkungen unterschreiten jedoch den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) deutlich um mindestens 8 dB(A).

Im Ergebnis lässt sich feststellen:

„Nach den Beurteilungsmaßstäben der 16. BImSchV sind die durch das Planvorhaben zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang der Hauptstraße als nicht wesentlich zu beurteilen.“²¹

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz in die Planung integriert, sodass von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden kann.

8.3 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst größtenteils eine Fläche, welche bisher nicht baulich genutzt worden ist. Die bisherige Versiegelung beschränkt sich auf den schmalen Fußweg „Boomer-Bach-Weg“, die Abstellfläche für Container zur Wertstoffsammlung, das Trafogebäude sowie die Verkehrsfläche „Im Schildchen“ vor dem Spielplatz.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, dem Bedarf zur Schaffung wohnortnaher Kindertagesstättenplätze gerecht zu werden. Die bauliche Flächeninanspruchnahme der geplanten Hoch- / Tiefbauanlagen und deren Freiflächen beschränkt sich hierbei auf deren funktionale Notwendigkeit. Jede Versiegelung einer Fläche stellt jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden dar.

²⁰ Vgl. FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, 2023, S. 14.

²¹ Vgl. FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, 2023, S. 17.



8.4 Schutzgut Wasser

Der Bubenheimer Bach als Gewässer dritter Ordnung durchquert das Plangebiet. Wasserschutzgebiete sind jedoch nicht betroffen. Die Versiegelung von Flächen kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan auf das notwendige Maß beschränkt werden; so sollen u. a. Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise gestaltet werden, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen. Es besteht somit keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser durch die Planung.

8.5 Starkregenvorsorge

Grundlage für die Entwässerung eines Plangebietes stellen die rechtlichen Anforderungen an die Entwässerung mit Zugrundelegung der Vorgaben durch das WHG, das LWG, entsprechender mehrjähriger Niederschlagsereignisse und zugehörigen hydraulischen Bemessungswerten dar.

Die Stadt Koblenz hat hierzu im Jahr 2021 eine entsprechende Risiko- und Vorsorge-Analyse erstellt. Die Simulationsergebnisse wurden für das Stadtgebiet ausgewertet und in Starkregengefahrenkarten grafisch dargestellt. Im Rahmen der Vorsorge-Analyse hat die Stadtverwaltung zudem verschiedene Starkregenereignisse betrachtet:

- Intensiver Starkregen (SRI5): einmal in 30 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 5, Regendauer 60 Min., Niederschlagshöhe 42,4 mm.
- Außergewöhnlicher Starkregen (SRI 7): einmal in 100 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 7, Regendauer ca. 60 Min., Niederschlagshöhe 51,6 mm.
- Extremer Starkregen (SRI 11): deutlich seltener als einmal in 100 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 11, Regendauer ca. 3h, Niederschlagshöhe 145 mm.

Für das Plangebiet stellen sich die Starkregengefahrenkarten wie folgt dar:

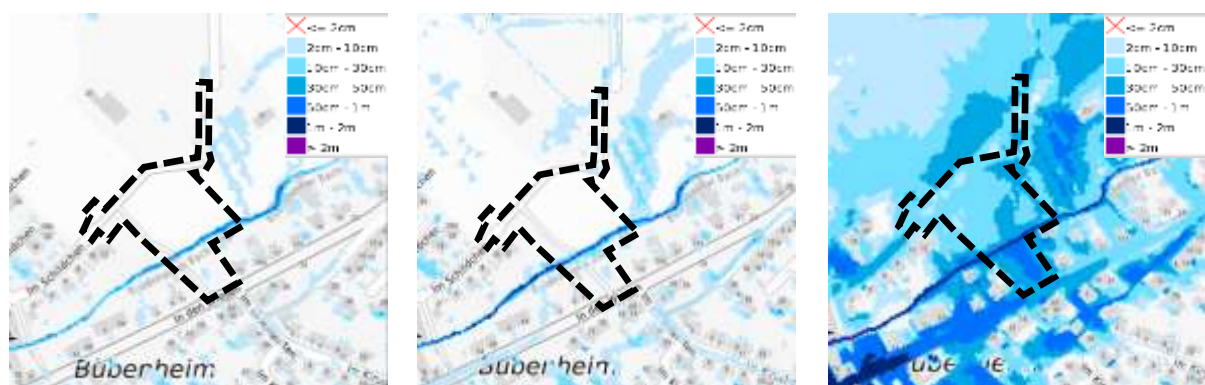


Abbildung 10: Starkregengefahrenkarten im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wasserstände, v.l.n.r. SRI 5, SRI 7 und SRI 11 (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet) ²²

Die Starkregengefahrenkarten verdeutlichen, dass das Gelände der KiTa bei intensiven Starkregen (SRI 5) als auch bei außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen ist. Hingegen ist bei einem extremen Starkregenereignis

²² Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2023. Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 02.11.2023).



(SRI 11) mit einer Ausuferung des Bubenheimer Baches zu rechnen. Stellenweise sind auf dem Gelände der KiTa Wasserstände auf der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von 50 cm möglich.

Bezüglich des Neubaus des KiTa-Gebäudes einschließlich den notwendigen Befestigungen sind die Belange der Starkregenvorsorge im Rahmen der Bauausführungsplanung zu berücksichtigen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

8.6 Schutzgut Klima und Luft

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt wirkt sich negativ auf das Klein- und Mikroklima aus. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme, können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit 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.

Die landespflegerischen Festsetzungen Die Festsetzungen in Form von schattenspendenden Bäumen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen dienen insgesamt dazu, die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan legitimierten Baumaßnahmen auf das Klima gering zu halten. Ferner wird die Nutzung von regenerativen Energien durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beschränkt.

Mit dem Erhalt der gesamten Vorhaltefläche für die Bachfreilegung des Bubenheimer Baches wird auch weiterhin das klimatische Potential verfolgt.

- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen als zusätzlicher Schattenspender sowie zur Speicherung von CO₂ und weiteren Klimagasen,
- Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern als kleinräumige Schattenspender sowie zur Speicherung von CO₂ und weiteren Klimagasen,
- Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung als zusätzlicher Speicher für Staube, CO₂ und weitere Klimagase sowie zur Minderung der Aufheizeffekte durch die hochbaulichen Anlagen und Flächenversiegelungen.

8.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Aufgrund der Lage zwischen der anschließenden Wohnbebauung und den Gewerbeflächen besteht durch die geplante Nutzung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Ferner wird mit der Planung weiterhin der dauerhafte Erhalt der gesamten Vorhaltefläche für die Bachfreilegung des Bubenheimer Baches verfolgt. Hierin wird die Erlebbarkeit des Bubenheimer Baches durch den begleitenden öffentlichen Fuß- und Radweg als touristisches Potenzial gemäß dem Grundsatzes G 97 zum „Vorhaltegebiet Erholung und Tourismus“ des RROP 2017 weiterentwickelt. Bezüglich der Bedeutung des „Vorhaltegebietes Erholung und Tourismus“ wird an dieser Stelle auf das *Kapitel 3.2 „Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017“* verwiesen. Durch die Umsetzung der Fassadenbegrünung wird das Gebäude der KiTa außerdem in die Randlage zur Wohnbebauung und zum Bach positiv eingebunden, sodass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

8.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.



8.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Wirkungsgefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben, es können aber auch positive Effekte durch die Wechselwirkungen auftreten. Zusammenhänge bestehen vor allem zwischen Boden und Wasserhaushalt. Durch die Versiegelung und Verdichtung des Bodens kann die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung behindert werden. Beispielsweise durch eine Herstellung der Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise können Versickerung und Wasserspeicherung im Boden begünstigt werden. Dies kann positive Auswirkungen auf die Vegetation und Fauna aufweisen. Des Weiteren ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein umfassendes Regenwassermanagement-Konzept vorzulegen, das das Ziel verfolgt, das anfallende Niederschlagswasser nicht grundsätzlich abzuleiten, sondern im Gebiet zu halten, zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen. Dies kann im vorliegenden Fall in erster Linie zur Bewässerung der bestehenden und neu zu pflanzenden Gehölze geschehen. So ergeben sich positive Auswirkungen auf die Vegetation bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Wasserkreisläufe.

8.10 Zusammenfassung

Bei der Planung bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen durch Emissionen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Daneben bestehen durch die Planung, mit Ausnahme des Schutzgutes Boden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen, wie der Lage der Fläche, der bisherigen und künftigen Nutzung, der nachgewiesenen Verträglichkeit mit dem Arten- und Naturschutz sowie den beschriebenen Schutzgütern, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wodurch auf die Durchführung einer Umweltprüfung und somit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

9. Klimagerechte Stadtplanung

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung. Innerhalb des *Kapitels 8.6 Schutzgut Klima und Luft* können die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowie klimabegünstigende Planungsempfehlungen nachvollzogen werden, die bereits innerhalb der textlichen Festsetzungen berücksichtigt wurden.

Durch die im B-Plan festgelegten Dach- /Fassadenbegrünungsmaßnahmen werden die durch die mit den bestehenden bzw. geplanten baulichen Anlagen verbundenen klimatischen Auswirkungen gemindert bzw. z.T. kompensiert. Im Vergleich zum Status Quo wird bei Umsetzung der Planung sogar eine relevante klimatische Verbesserung erzielt.

10. Planungs- und Standortalternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Im Plangebiet werden sowohl eine bisher festgesetzte private Grünfläche einer baulichen Entwicklung zugeführt als auch eine festgesetzte Kompensationsfläche u.a. zur verkehrlichen



Erschließung angegriffen. Ebenso werden im Folgenden die möglichen Planungs- und Standortalternativen erörtert.

Als Planungs- und Standortalternative käme grundsätzlich das aktuell bestehende stadteigene Grundstück der KiTa Bubenheim „Im Schildchen 2a / Weißenthurmer Straße“ in Betracht. Das Grundstück in ca. 180 m Entfernung befindet sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 230 „Auf dem Schildchen“ (Rechtskraft am 07.03.1975) und ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Auch ist hier das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Bubenheim untergebracht.

Für eine Wiederaufnahme des KiTa-Betriebes im Altgebäude aus dem Jahre 1959 wäre jedoch eine verpflichtende Generalsanierung des Kellergeschosses als Folge starker Feuchteschäden mit Schimmelbefall als auch eine bauliche Erweiterung zur Erfüllung von Rechtsansprüchen (z.B. Funktionsräume wie Speisesaal und Küche) oder von behördlichen Vorgaben (barrierefreie Raumkonzepte, keine Gruppen- und Aufenthaltsräume im Kellergeschoss) erforderlich. Eine bauliche Erweiterung würde jedoch zu einem Verlust der ohnehin kleinen Außenspielfläche führen. Zusammenfassend wäre eine Wiedernutzbarmachung des Gebäudes in hohem Maße unwirtschaftlich.

Infolgedessen ist ein Neubau auch unter dem Aspekt der energieeffizienten und klimaangepassten Bauweise alternativlos.

Auch ein Verbleib der Einrichtung am Altstandort ist keine sinnvolle Alternative. Der Neubau am bisherigen Standort scheidet aufgrund der verhältnismäßig geringen Grundstücksgröße, dem beengten Flächenzuschnitt, den zusätzlichen Grenzabständen zum Feuerwehrgerätehaus und vornehmlich aufgrund des erheblichen Risikos der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bubenheimer Bach ohne eine schützend vorgehaltene Retentionsfläche aus.

Mit der bestehenden Festwiese (Flurstücke 313/12, 319/3, 314/3 und 315/4) entlang des Boomer-Bach-Weges steht ein ausreichend großes städtisches Grundstück zur Verfügung. Der stadtteilbezogene KiTa-Bedarf kann hierüber im näheren Umfeld des Altstandortes erfüllt werden. Auch die fußläufige Erreichbarkeit ist durch das gut ausgebaute Wegenetz gewährleistet.

Unter städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten ist der gewählte Standort als geeignet und sinnvoll zu betrachten.

11. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich legitimierte Errichtung einer Kindertagesstätte lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen 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.

12. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

Die quantitative Auswertung des Plans nach den planungsrechtlich bisher / geplanten festgesetzten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet (vgl. Tabelle 1).



**Tabelle 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 5
„Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“**

<u>Nutzungen</u>	<u>Planung</u>	
Gesamtgeltungsbereich	7.300 m ²	100 %
davon Gemeinbedarfsflächen • hiervon festgesetzt als Kindertagesstätte (G1) • hiervon festgesetzt als externe Stellplätze für die Belegschaft (G2)	3.040 m ² 151 m ²	42 % 2 %
davon öffentliche Verkehrsfläche • hiervon ausgestaltet als Straßenverkehrsfläche • hiervon ausgestaltet als Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg	423 m ² 1.011 m ²	6 % 14%
davon öffentliche Grünflächen	1.251 m ²	17 %
davon interne Ausgleichsflächen	1.335 m ²	18 %
davon Flächen für Versorgungsanlagen u. für die Abfallentsorgung	89 m ²	1 %

(Hinweis: Die ermittelten Flächengrößen wurden kaufmännisch gerundet)

13. Bodenordnung und Kosten

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich allesamt im städtischen Eigentum. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan der Stadt Koblenz. Die Planungsleistungen wurden intern erbracht. Die Gutachterkosten (z.B. schalltechnisches Gutachten) gehen zu Lasten der Stadt.



Grundlagen

FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, Oktober 2023.

Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Potentialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, Februar 2023.

Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Ersatzkompensationsflächen zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, Oktober 2023.

Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: UVP-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, November 2023



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2, Teil 1 und 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ (unmaßstäblich, Geltungsbereich = weiß umrandet)	4
Abbildung 3: Luftbild vom 05.03.2022 / 10.03.2022 im Plangebiet (unmaßstäblich, Geltungsbereich = weiß umrandet)	5
Abbildung 4: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)	7
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen FNP mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)	9
Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)	10
Abbildung 7: Konzeptionsvorschlag KiTa Bubenheim mit zwei Gruppen, Sachstand vom 14.11.2023 (unmaßstäblich und unverbindlich)	11
Abbildung 8: Konzeptionsvorschlag KiTa Bubenheim mit vier Gruppen, Sachstand vom 14.11.2023 (unmaßstäblich und unverbindlich)	12
Abbildung 9: Ausgestaltung der Ersatzkompensationsfläche A1 (unmaßstäblich; hell blau markiert: Streuobstwiese, dunkel blau markiert: Wildblumenwiese)	20
Abbildung 10: Starkregengefahrenkarten im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wasserstände, v.l.n.r. SRI 5, SRI 7 und SRI 11 (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“	29
---	----