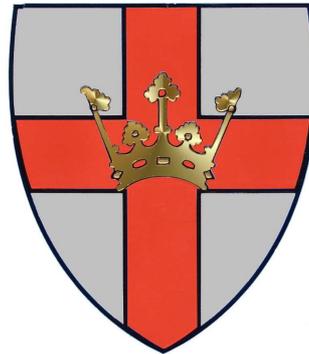


# Stadtverwaltung Koblenz



**Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

**- Bebauungsplan Nr. 257 b:  
„Industriegebiet an der A 61; 2. Teilabschnitt“**

## Begründung

Stand: November 2009

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>8</b>
2.1	Lage und städtebaulicher Zusammenhang	8
2.2	Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	9
2.3	Änderung / Ergänzung bestehender Bebauungspläne	11
2.4	Eigentumsverhältnisse und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	12
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ konzeptionelle Vorgaben</b>	<b>13</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), Überarbeiteter Entwurf (Stand 16.04.2008)	13
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)	16
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz	18
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz	19
3.5	Bau und Betrieb einer neuen Gleisstrasse zwischen DB AG, Strecke 3015 Koblenz-Lützel-Ochtendung und dem Gewerbegebiet (GVZ) an der A 61 Koblenz	21
3.6	Hochwasserrückhaltebecken Anderbach	22
<b>4.</b>	<b>Hauptziele und Leitideen der Planung</b>	<b>23</b>
4.1	Planungsvarianten	24
4.1.1	Städtebauliche Variante 2 „Minimalvariante und Trassenverlauf Option Bahnanschluss nordwestlich des GI-Gebietes“	24
4.1.2	Städtebauliche Variante 1 „Maximalvariante und Trassenverlauf Option Bahnanschluss innerhalb des GI-Gebietes“	25
4.1.3	Abwägung der Varianten	25
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>27</b>
5.1	Verkehrsanbindung und Gebietserschließung	27
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung / Baustruktur	27
5.3	Gebietsentwässerung und Versorgung	28
5.4	Optionalen schienengebundener Anschluss	29
5.5	RWE-/ Bahnstrom-/ KEVAG-Freileitungstrassen	29
5.6	Umweltbelange	29
5.6.1	Natur- und Artenschutz	29
5.6.2	Immissionsschutz	31

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

5.6.3	Altlasten	31
<b>6.</b>	<b>Beschreibung und Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planes</b>	<b>32</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	32
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
6.3	Landespflegerische Festsetzungen	35
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassende Abwägung</b>	<b>37</b>
7.1.1	Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	37
<b>8.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes, Kosten und Finanzierung</b>	<b>39</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>40</b>
9.1	Einleitung	40
9.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	40
9.3	Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen)	41
9.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	44
9.4.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	44
9.4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	45
9.4.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	46
9.4.4	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	46
9.4.5	Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz	47
9.4.6	Schutzgebiete, Biotopkataster (BK)	48
9.4.7	Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz	50
9.4.8	Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen	51
9.5	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	57
9.5.1	Naturräumliche Gliederung	57
9.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	57
9.5.3	Schutzgut Boden	59
9.5.4	Schutzgut Wasser	59
9.5.5	Schutzgut Mensch / Gesundheit	60
9.5.6	Schutzgut Klima/Luft	60
9.5.7	Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	61
9.5.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	62

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

9.5.9	Wechselwirkungen	63
9.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)	64
9.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	65
9.7.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	65
9.7.2	Schutzgut Boden	72
9.7.3	Schutzgut Wasser	73
9.7.4	Schutzgut Mensch / Gesundheit und Klima / Luft	74
9.7.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	76
9.7.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	77
9.7.7	Wechselwirkungen	78
9.8	Gegenüberstellung von Eingriff, Kompensationsbedarf und tatsächlich geplanten Kompensationsmaßnahmen („Bilanz“)	79
9.9	Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens	80
9.10	Zusätzliche Angaben	80
9.10.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	80
9.10.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	81
9.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	82

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Flächenbilanz B-Plan Nr. 257 b	39
Tab. 2:	Flächenbilanz Bestand / Planung (Stand September 2009)	41
Tab. 3:	Kompensationsflächenbedarf (Artenschutz)	69

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	8
Abb. 2:	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 b	10
Abb. 3:	Übersichtsdarstellung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257 b überlagerte Bebauungspläne, angrenzende B-Pläne sowie Grenze der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „GVZ“	11
Abb. 4:	Überlagernde Darstellung B-Plan Nr. 257 b und im Besitz der Stadt Koblenz befindliche Flächen (hier grün dargestellte Flächen, Stand 26.08.2008)	12
Abb. 5:	Auszug Landesentwicklungsprogramm IV	15
Abb. 6:	Auszug Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	17
Abb. 7:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz mit Darstellung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 b	18
Abb. 8:	Auszug Genehmigungsplanung der Stadt Koblenz zum Hochwasserrückhaltebecken (Zeichnungsnummer B – 4, Feb. 1998)	22

**Anlagen zur Begründung**

Anlage 1: Tabellarische Darstellung „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 257 b „GVZ Koblenz“, Landespflegerische Untersuchungen zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Juni 2009

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 257 b „GVZ Koblenz“, Fachbeitrag zum Artenschutz, Kocks Consult GmbH, Koblenz, November 2008

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

## **1. Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren**

Das bestehende Industriegebiet Widdersheim / Kesselheim ist an die Grenze seiner Erweiterungsmöglichkeiten von industriell nutzbaren Flächen angelangt, eine Ausdehnung durch die Erschließung zusätzlicher Bereiche ist nicht möglich.

Die Potentiale des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz und dieses Standortes liegen in der zentralen Lage des Wirtschaftsstandortes Koblenz im europäischen Verkehrsnetz (BAB A 61 / BAB A 48 und perspektivische Option eines Bahnanschlusses) und der Möglichkeit des Weitertransportes über den Rheinhafen zu den Rheinmündungshäfen für Exportgüter.

Im Jahre 2002 erfolgte durch das Vorhaben der Ansiedlung eines Logistikunternehmens mit der Grundstücksfläche von ca. 9,7 ha (Hochregallager der Firma L & L Immobilien GmbH) die Leitinvestition für den Durchbruch des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz. Im ersten Bauabschnitt erfolgte im Rahmen des mit Datum vom 9.12.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 257 a „Industriegebiet an der A 61 (Änderung Nr. 3)“ die bauliche Realisierung eines modernen, temperaturregelmässigen Hochregallagers (40.000 Pallettenstellplätze) und einer Versandhalle als Distributionszentrum. Beide Einrichtungen werden durch das bundesweit tätige Logistikunternehmen DIALOG betrieben. Die Firma Griesson-De-Beukelaer wickelt seitdem ihre gesamte Logistik über die Firma DIALOG im Güterverkehrszentrum Koblenz ab.

Vor diesem Hintergrund der bisher erfolgreichen Entwicklung soll das Industriegebiet A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz nach Nordwesten durch die Schaffung von zusätzlichen Flächenangeboten erweitert werden. Hierdurch wird eine Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsraumes im Oberzentrum Koblenz verfolgt.

Die Umsetzung der Gesamtplanung Industriegebiet A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) erfolgt in mehreren zeitlich aufeinanderfolgenden Realisierungsabschnitten. Der 1. Realisierungsabschnitt wurde durch den o.a. rechtskräftigen B-Plan Nr. 257 a und den mit Datum vom 5.04.2001 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 257 c Teil 1 „Industriegebiet an der A 61, Logistikzentrum und Rasthof (Änderung und Ergänzung Nr. 1)“ planungsrechtlich und zum Großteil auch baulich bereits erfolgreich umgesetzt. Aktuell wurden bzw. werden die restlichen Flächen durch die Stadt Koblenz an Investoren (u.a. Ansiedlung Fa. Dachser GmbH) erfolgreich vermarktet. Nach der Erweiterung des Güterverkehrszentrums (GVZ) Koblenz durch den B-Plan Nr. 257 b sollen weitere Erweiterungsschritte durch die in Aufstellung befindlichen B-Pläne Nr. 257 d „Industriegebiet an der A 61, Erweiterungsbereich des Güterverkehrszentrums“ und Nr. 257 f „Sport- und Veranstaltungspark Koblenz an der A 61“ folgen.

Der bisherige Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 257 b vom 12.11.1992 und der wirksame Flächennutzungsplan sahen einen großflächigen Bereich für Bahnanlagen nordwestlich der Zaunheimer Straße in Form eines Güterumschlagbereichs bzw. Bahnterminals (KV-Terminal) mit angrenzenden und flächenmäßig untergeordneten Industriegebietsflächen vor. Nachdem die Deutsche Bundesbahn bzw. ihr Nachfolgerunternehmen die Planungen für den Bau

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

und Betrieb eines Terminals für den kombinierten Verkehr (KV-Terminal) an diesem Standort aufgegeben hat und aktuell sowie mittelfristig kein Bedarf an ein KV-Terminal an diesem Standort vorliegt bzw. absehbar ist, soll der Anteil der bisher vorgesehenen Bahnflächen erheblich zugunsten von Industriegebietsflächen verkleinert werden. Die Option eines schienengebundenen Anschlusses dieser Industriegebietsflächen an die bislang planfestgestellte GVZ-Bahntrasse wird aber weiter verfolgt.

**Verfahren:**

Am 12.11.1992 erfolgte der erstmalige Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 257 b: „Industriegebiet an der A 61; KLV-Bahnhof und Frachtzentrum der Deutschen Bundesbahn“.

Am **????**.2009 erfolgte die Aufhebung des o.a. Aufstellungsbeschlusses in Verbindung mit einem neuen Aufstellungsbeschluss entsprechend der o.a. Zielsetzung mit einer neuen Bezeichnung des Bebauungsplanes als „Industriegebiet an der A 61; 2. Teilabschnitt“.

**Gemeinsam mit Konzeptionsbeschluss?**

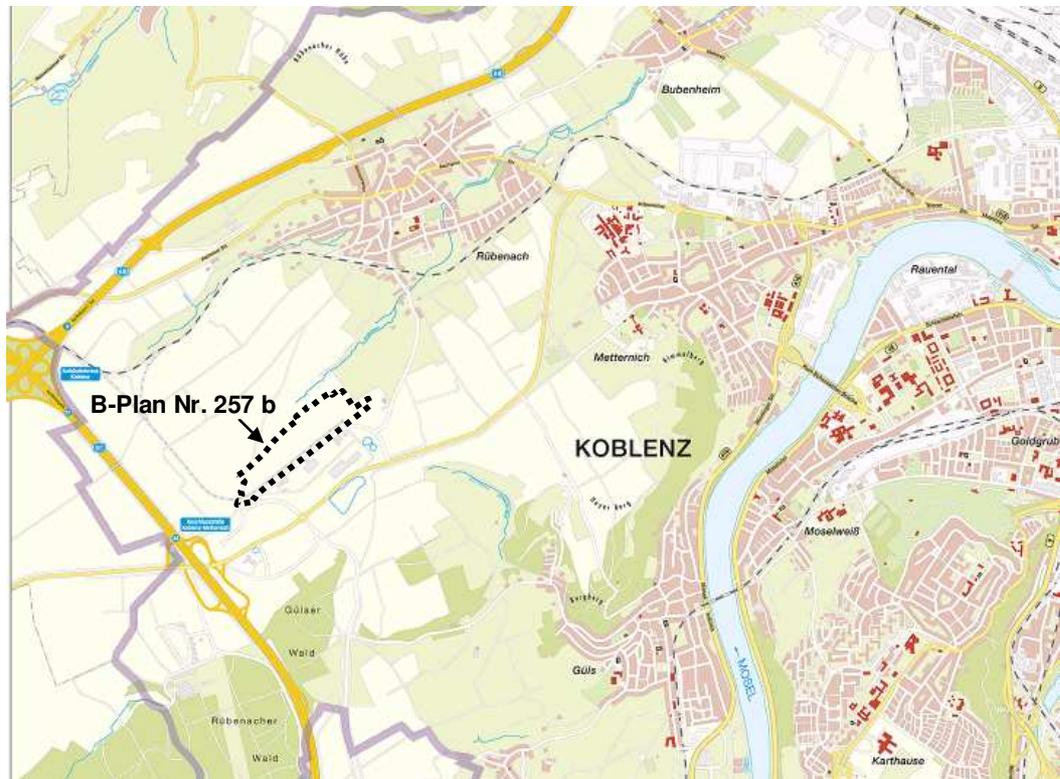
Begründung zum Konzeptionsbeschluss

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und städtebaulicher Zusammenhang

Das Bebauungsplangebiet liegt im linksrheinischen Stadtgebiet westlich der Mosel und umfasst Flächen des Stadtteils Rübenach. Die nächstgelegenen Stadtteile sind Rübenach im Norden sowie Metternich und Güls im Osten.

Die stadträumliche Einbindung des Bebauungsplangebietes wird in der folgenden Abbildung dargestellt.



**Abb. 1: Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt südöstlich des Autobahnkreuzes der BAB A 61 / BAB A 48 und wird fast allseitig durch unbebaute Offenlandbereiche (Landwirtschaftsflächen der Gemarkung Rübenach), im Süden durch den überwiegend bereits realisierten Teilbereich des Güterverkehrszentrums Koblenz (GVZ), mit u.a. dem Hochregallager der Fa. DIALOG, räumlich umgrenzt.

Neben den o.a. Autobahnen bildet die L 52 eine weitere regional und überregional bedeutsame Verkehrsstrasse. Diese verläuft südlich des Plangebietes und verbindet das Plangebiet und das angrenzende GVZ über die Anschlussstelle Koblenz-Metternich mit dem großräumigen Verkehrsnetz. Weiterhin besitzt sie wichtige Verknüpfungs- und Verteilungsfunktionen (insbesondere nach Realisierung der L 52n und deren geplanten Anschluss an die B 9) mit den zentralen In-

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

nenstadtbereichen und den gewerblichen und industriellen Bereichen nördlich der B9 (inkl. Rheinhafen).

Die wirtschaftliche Lagegunst resultiert daher besonders aus der Nähe und den Schnittpunkten/ Anbindungen an überregional und regional bedeutsame Verkehrsachsen. Weiterhin besteht eine Anbindungsoption des Plangebietes und des angrenzenden GVZ für schienengebundene Güterverkehre über eine bereits planfestgestellte Verlängerung der vorhandenen Bahnstrecke Nr.: 3015 Koblenz-Lützel-Mayen Ost. Ebenfalls stehen im Gegensatz zu den topografisch beengten Tallagen an Rhein und Mosel und den dort für großflächige Industrierweiterungs- bzw. -ansiedlungsvorhaben nicht mehr ausreichend vorhandenen Entwicklungspotentialen an diesem Standort geeignete Flächen zur Verfügung.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 257 a und Nr. 257 c, Teil 1, südlich des Plangebietes wurden neben einem Hochregallager (40.000 Pallettenstellplätze) des Europäischen Distributionszentrums / Fa. DIALOG die Unternehmen ESSO-Rasthof, Firma Fasioco (Reparatur und Handel mit Baumaschinen/-fahrzeugen, Spedition Trans-o-flex (Paketdienstleister), Fa. Kröber (EDV-Dienstleister), Fa. Wichmann (Gelenkwellenproduktion), Fa. Steinlein & Kunze (Metallbau/Schlosserei), Fa. GEFKO (Logistiker), Fa. WKA (Dämmstoffe) bereits baulich realisiert.

Aktuell erfolgte die Ansiedlung eines weiteren international tätigen Logistikers (Fa. Dachser GmbH).

## **2.2 Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 28 ha und liegt in der Gemarkung Rübenach (Flur 5 u. 6).

Die aktuelle Topographie im Plangebiet ist durch relativ ebene bzw. gering geneigte Flächen innerhalb der als Industriegebiet festgesetzten Flächen gekennzeichnet. Der Höchstpunkt des Plangebietes liegt bei ca. 202 m ü. NN im Bereich der nachrichtlich dargestellten Bahnfläche. Das Gelände fällt dann leicht in etwa gleicher Höhenlage parallel zum Höhenverlauf der Zaunheimer Straße in nordöstlicher Richtung auf ca. 192 m ü. NN (Grenze des Industriegebietes) ab. Auch in nordwestlicher Richtung sind bis zu der im B-Plan dargestellten Vorbehaltsfläche Bahnanlage keine erheblichen Höhenunterschiede innerhalb des geplanten Baugebietes zu verzeichnen. Erst nach der Vorbehaltsfläche Bahnanlage fällt das Gelände in Richtung Norden (ca. 192 m ü. NN Böschungsoberkante oberhalb des Hohlweges) und Nordosten (Richtung Anderbach, hier Tiefpunkt im Plangebiet mit ca. 179 m ü. NN) erheblich stärker ab. Diese topografisch bewegten Flächen sind u.a. aufgrund der Geländeneigung für eine gewerblich-industrielle Nutzung nur bedingt bzw. nicht geeignet und u.a. auch aus diesem Grund für diese Zwecke nicht vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet und dessen benachbartes Umfeld werden räumlich wie folgt begrenzt:

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen der Gemarkung Rübenach, ferner den daran anschließenden Siedlungsbereich des Stadtteils Rübenach und die davon nördlich verlaufende BAB A 48.
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen der Gemarkung Rübenach.
- im Süden durch den überwiegend bereits realisierten Teilbereich des Güterverkehrszentrums Koblenz (GVZ) und ferner die L 52.
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen der Gemarkung Rübenach, ferner die BAB A 61 und deren verkehrlichen Anschluss an die L 52 (Anschlussstelle Koblenz Metternich).

Die Abgrenzung des B-Plans Nr. 257 b erfolgt im nordöstlicher Richtung entlang der Zaunheimer Straße als Anschluss an den rechtskräftigen B-Plan - Nr. 257 a, im Südwesten grenzt der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 257 d und im Süden der rechtskräftige B-Plan Nr. 257c ,Teil 1 an.

Die nordwestliche Abgrenzung verfolgt den Zweck, die Erschließung des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens „Anderbach“ sowie eine Anschlussoption einer „Vorbehaltsfläche für den Bahnanschluss“ an die planfestgestellte Bahntrasse planerisch zu sichern. Im Norden wird die Abgrenzung durch die ebenfalls planerisch zu sichernden Grünstrukturen inkl. Teile einer Fußwegeverbindung nach Rübenach (Hohlweg) bzw. gemäß Schutzgebietskonzeption der Stadt Koblenz schützenswerter Landschaftsbestandteile / Räume etc. bestimmt.

Die Flächengröße des Plangebietes wird insgesamt weiterhin durch den gewerblich-industriellen Flächenbedarf sowie den planungsbedingten Bedarf an Grün-/Ausgleichsflächen bestimmt. Weitere Flächen werden aufgrund der landespflegerischen und ortsgestalterischen Funktion dieser Flächen sowie zur Sicherung der Belange der Landwirtschaft als Landwirtschaftsflächen festgesetzt.

Der Verlauf der Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 257b wird in der folgenden Abbildung 2 dargestellt.



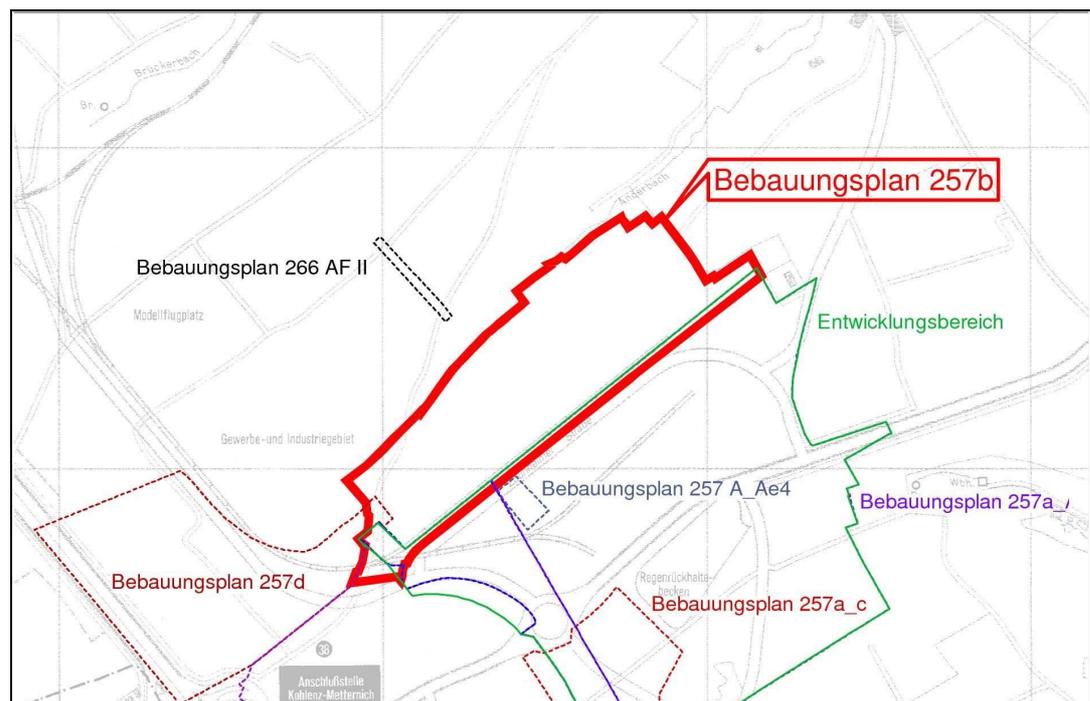
**Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 b**

## 2.3 Änderung / Ergänzung bestehender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 257 b Industriegebiet A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz hebt die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 257 c und Nr. 257 a innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereiches auf und ersetzt diese in den hiervon betroffenen Teilbereichen.

Außerhalb der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 257 d „Industriegebiet an der A 61; 2. Teilabschnitt“, besitzen Planurkunde, Satzung, Text und Begründung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 257 a – am 09.12.2002 ausgefertigt und bekannt gemacht – sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 257 c Teil 1 – am 05.04.2001 ausgefertigt und bekannt gemacht – weiterhin ihre Gültigkeit.

Der ebenfalls von der Überlagerung betroffene B-Plan Nr. 257 d befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Die Geltungsbereichsgrenze des B-Plans Nr. 257 d wird im weiteren Verfahren an die Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplans angepasst bzw. zurückgenommen.

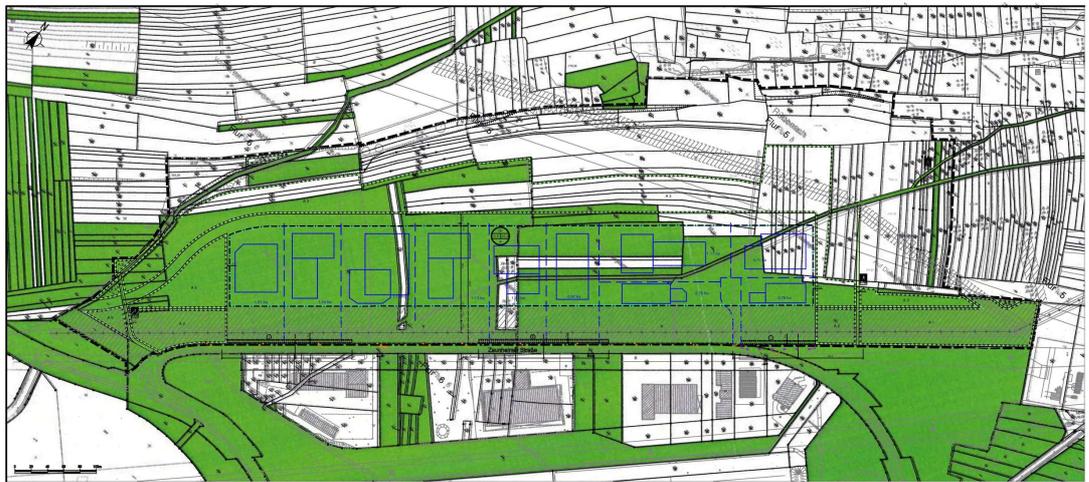


**Abb. 3: Übersichtsdarstellung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257 b überlagerte Bebauungspläne, angrenzende B-Pläne sowie Grenze der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „GVZ“**

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

## 2.4 Eigentumsverhältnisse und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

In der folgenden Abbildung werden die Besitzverhältnisse (Stadt Koblenz / private Eigentümer) dargestellt. Ein Großteil des geplanten Baugebietes befindet sich bereits im kommunalen Besitz. Die Abgrenzung der öffentlichen Grün- / und Ausgleichsflächen erfolgte - unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturschutzfachlich begründeten Gestaltungs- / Ausgleichskonzeption sowie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungserfordernisse - mit Schwerpunktsetzung auf bereits im kommunalen Besitz befindliche Flächen.



**Abb. 4: Überlagernde Darstellung B-Plan Nr. 257 b und im Besitz der Stadt Koblenz befindliche Flächen (hier grün dargestellte Flächen, Stand 26.08.2008)**

Eine Zuordnung der festgesetzten öffentlichen Ausgleichsflächen nach § 9 (1a) Satz 2 BauGB wurde nicht vorgenommen, da die Stadt Koblenz weitestgehend Eigentümerin der Eingriffsgrundstücke ist. Die Finanzierung der festgesetzten öffentlichen Ausgleichsflächen und dort vorgesehener Maßnahmen sowie die für den Artenschutz ggf. erforderlichen externen Maßnahmen können somit über die Grundstücksverkaufserlöse refinanziert werden.

### **3. Übergeordnete Planungen/ konzeptionelle Vorgaben**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), Überarbeiteter Entwurf (Stand 16.04.2008)**

Nach der Herstellung des Benehmens im Innenausschuss des Landtages hat der Ministerrat in seiner Sitzung am 7. Oktober 2008 die Rechtsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) beschlossen. Das neue LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft.

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar<sup>1</sup>. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.<sup>2</sup> Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des weiteren sind die Potentiale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen. Die Bundesgartenschau 2011 soll zur regionalen Identität der Stadt und zur Stärkung weicher Standortfaktoren genutzt werden, des weiteren sollen die Potentiale des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ und des Welterbes „Limes“ ausgebaut und genutzt werden. Die Ausgestaltung des Entwicklungsbereiches Koblenz / Mittelrhein / Lahn soll durch erhöhte Kooperationen der Städte Koblenz, Neuwied, Andernach, Bendorf, Lahnstein und Mayen (sog. „Herzstädte“) gefördert werden<sup>3</sup>. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar<sup>4</sup>.

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.<sup>5</sup>

Des weiteren stellt Koblenz als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegen, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 68  
<sup>2</sup> ebenda, S. 69  
<sup>3</sup> ebenda, S. 69  
<sup>4</sup> ebenda, S. 70/71  
<sup>5</sup> ebenda, S. 86  
<sup>6</sup> ebenda, S. 128/129

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Innerhalb des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs, das Schienen- und Busstrecken sowie leistungsfähige Umsteigeanlagen definiert, liegt die Stadt Koblenz innerhalb der großräumigen Schienenverbindungen „Rheinstrecke Köln / Bonn - Koblenz - Mainz - Ludwigshafen / Mannheim und „Moselstrecke Koblenz - Trier und weiter in Richtung Luxemburg“. Somit werden hier Verdichtungsräume in Deutschland und Europa miteinander verknüpft.<sup>7</sup>

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“ das eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge, welches sich über Landesgrenzen fortsetzt, einzigartige Landschaft durch Talgröße, hohe Reliefenergie, markante Reliefformen, Steillagenweinbau und hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern, U-NEESCO-Weltkulturerbe mit historischen Kulturlandschaften von weltweiter Bedeutung und Naherholung hat.<sup>8</sup>

Des weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur, primär die Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), als landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraumes mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung hat.<sup>9</sup>

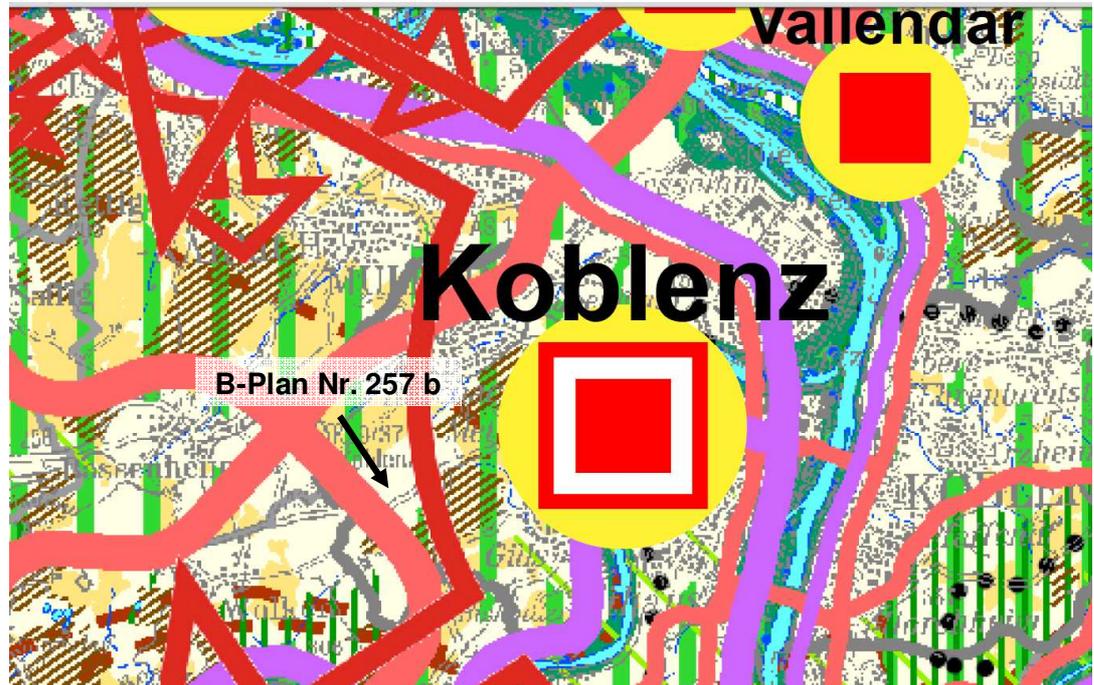
Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter liegt Koblenz im nördlichen Bereich des Gebietes, das im Jahre 2002 auf Antrag der Länder Rheinland-Pfalz und Hessen als Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Die UNESCO-Konvention zum Schutz des Weltkultur- und Naturerbes definiert in Art. 1 das Kulturerbe als bestehend aus Denkmälern, Ensembles und Stätten und das Naturerbe als Naturgebilde, geologische und physiografische Erscheinungsformen bzw. Gebiete sowie Naturstätten und Kulturlandschaften.<sup>10</sup>

Westlich der Mosel, aber außerhalb des Plangebietes, ist gemäß der Karte Leitbild Rohstoffsicherung<sup>11</sup> ein bedeutsames standortgebundenes Vorkommen mineralischer Rohstoffe dargestellt. An dieser Stelle ist insbesondere der Grundsatz G 132 hervorzuheben: „Rohstofflagerstätten sind standortgebunden. Ihr Abbau soll möglichst dort erfolgen, wo es sich um wirtschaftlich bedeutsame Lagerstätten handelt und unter Berücksichtigung dieses Umstandes die Beeinträchtigung für Mensch und Natur am geringsten ist. (...)“<sup>12</sup>

Der wirksame LEP IV nimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257b – mit Ausnahme der für das Oberzentrum insgesamt geltenden Symboldarstellungen- keine kartographischen Darstellungen vor (vgl. folgende Abbildung).

---

<sup>7</sup> ebenda, S. 149  
<sup>8</sup> ebenda, S. 177  
<sup>9</sup> ebenda, S. 181  
<sup>10</sup> ebenda, S. 196  
<sup>11</sup> ebenda, S. 141  
<sup>12</sup> ebenda, S. 136



**Abb. 5: Auszug Landesentwicklungsprogramm IV**

Nach dem Grundsatz G 52<sup>13</sup> des LEP IV soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Diesem Grundsatz wird entsprochen, da gemäß der Begründung zu G 52 die gewerblich-industrielle Entwicklung auf ein bestehendes Angebot von bauleitplanerisch gesicherten Flächen sowie Brachflächen zu konzentrieren ist. Da die für eine industrielle Nutzung im B-Plan Nr. 257 b vorgesehenen Flächen bereits auf der Ebene der Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006, s.u.) raumordnerisch sowie auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch gesichert sind, wird dem o.a. Grundsatz Rechnung getragen.

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

<sup>13</sup> ebenda, S. 95

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)**

Unter Punkt 2.2.2 Gewerbe werden im RROP 2006 folgende, hier besonders relevante Grundsätze dargestellt. G1 lautet:

*„Die gewerbliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, soll von den Städten und Gemeinden bzw. Gemeindegruppen übernommen werden, die bereits einen bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, die hierfür besonders geeignet sind und in denen das produzierende Gewerbe verstärkt werden soll.“*

*„G2: „Gewerbstandorte sind in der Regel auch zentrale Orte. (...)“*

Dieses trifft im Falle der Stadt Koblenz und dieses Vorhabens zu, wie in der Begründung/ Erläuterung dieser Grundsätze u.a. wie folgt ausgeführt wird:

*„Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen (Karte 5 und 6) und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Karte 7: **Güterverkehrszentrum Koblenz**, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionalflughafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn.“<sup>14</sup>*

Gemäß dem unter Punkt 3.1.3 Güterverkehr im RROP 2006 dargestellten raumordnerischen Ziel (Z1) ist das Güterverkehrszentrum Koblenz mit den Verkehrsträgern Straße, Schiene und Wasserstraße leistungsfähig zu verbinden.<sup>15</sup>

Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 4.2.3 „Klima und Luft“ des RROP 2006, hier Grundsatz G4, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“<sup>16</sup>

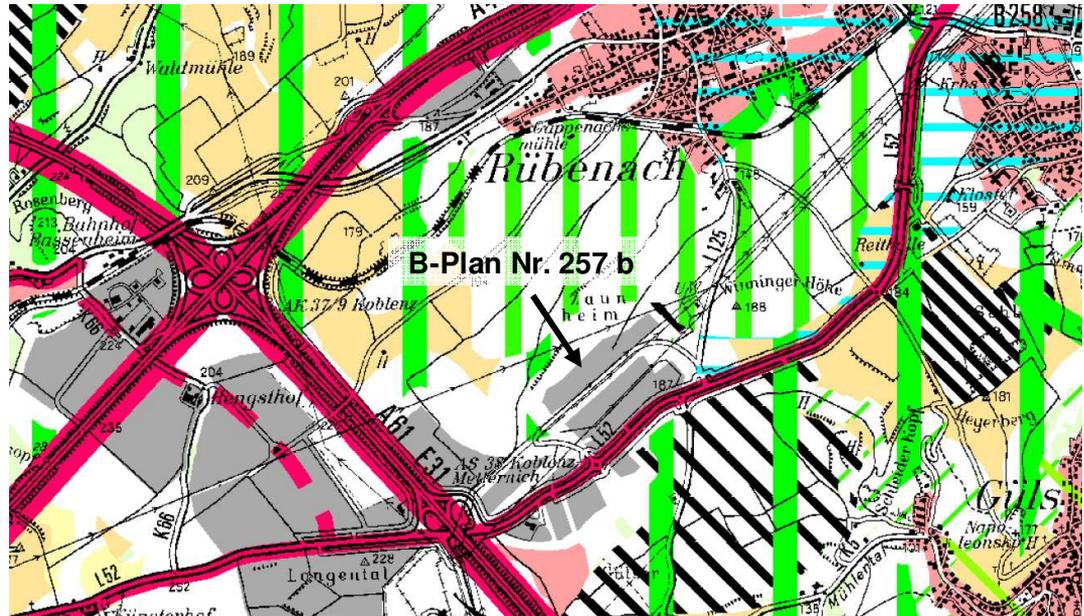
---

<sup>14</sup> RROP 2006, S. 16

<sup>15</sup> ebenda, S. 42

<sup>16</sup> Ebenda, S. 57

Begründung zum Konzeptionsbeschluss



**Abb. 6: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006**

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006<sup>17</sup> (RROP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257b folgende Aussagen dar:

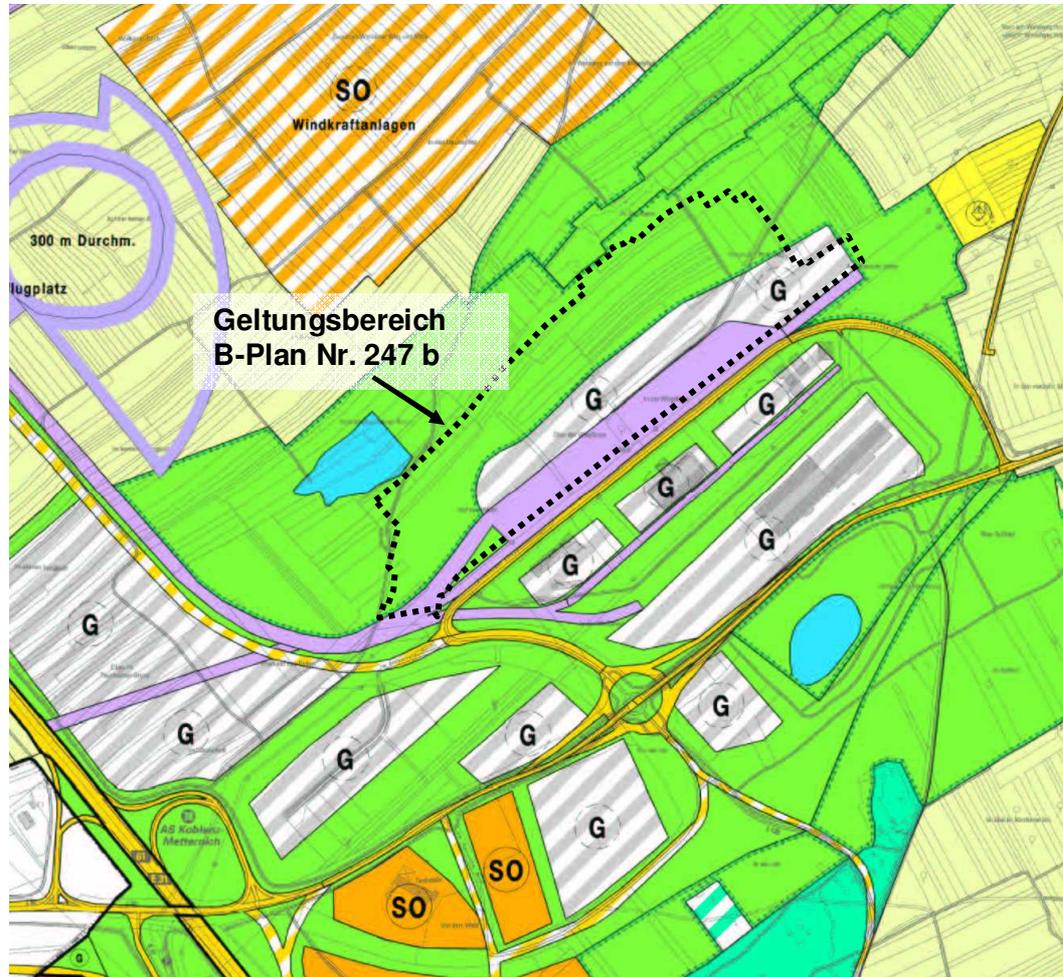
- Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe (grau)
- Regionaler Grünzug (grün, breite Strichstärke) im Randbereich
- Grünzäsur (grün, schmale Strichstärke)

Die im B-Plan Nr. 257 b verfolgte Planungskonzeption mit

- Festsetzung eines Industriegebietes im Bereich nordwestlich der Zaunheimer Straße,
- der Freihaltung einer Trasse für den Güterverkehrsträger Schiene,
- den Festsetzungen von diesen Flächen umgrenzenden Grün-/ Ausgleichs- und Landwirtschaftsflächen sowie
- der Empfehlung von Fassaden- und Dachbegrünung

entspricht den Darstellungen und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006.

### 3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz



**Abb. 7: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz mit Darstellung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 b**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen und Flächen für Bahnanlagen (Umschlagbahnhof) dar. Diese werden nördlich durch Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsflächen“ begrenzt. Innerhalb der Flächen für Bahnanlagen ist weiterhin eine Grünfläche dargestellt.

Darüber hinaus werden in der näheren Umgebung westlich und südlich des Plangebietes Wasserflächen (Hochwasser- bzw. Regenrückhaltebecken) und östlich Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Ablagerungen dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren räumliche Abgrenzung entsprechen dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

### 3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz

Das Zentren- und Sortimentskonzept der Stadt Koblenz wurde am 04.06.2009 vom Koblenzer Stadtrat beschlossen. Die Notwendigkeit eines solchen übergeordneten, strategischen Konzeptes zur Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Koblenz ergibt sich aus dem planerischen und raumordnerischen Ziel, zukünftige einzelhandelsrelevante Vorhaben, Projekte und Veränderungen in Koblenz im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu steuern.

*„Das Zentren- und Sortimentskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Es dient als übergeordneter Orientierungs- und Steuerungsrahmen und als Abwägungsgrundlage für zukünftige Bauleitverfahren. Bei Neuansiedlungen, Umnutzungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben ist durch eine Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf den Koblenzer Einzelhandel im Sinne der formulierten gesamtstädtischen Ziele zu befürchten sind. Planungen, die den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Koblenz zuwiderlaufen, werden auf diese Weise mit dem Zentren- und Sortimentskonzept ausgeschlossen.“<sup>18</sup>*

Als übergeordnete Entwicklungsziele des Einzelhandels in Koblenz werden dargestellt:

- „1. **Innenstadt:** Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Geschäftsbereichs in Koblenz als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort von regionaler Bedeutung
1. **Stadtteilzentren:** Sicherung und Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren als Einkaufsstandorte mit stadtteilbezogener Versorgungsbedeutung
2. **Nahversorgung:** Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung und Abbau bestehender Nahversorgungsdefizite
3. **Zentralität und Raumordnung:** Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Koblenz“<sup>19</sup>

Unter Einbeziehung der Ziele von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, wurden im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz Grundsätze und Strategien für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Koblenz folgende formuliert:

- „1. **Räumlich-funktionale, zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Koblenz**
2. **Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen**
3. **Bestimmung und geordnete Entwicklung geeigneter integrierter Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung**

<sup>18</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78

<sup>19</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

4. *Vermeidung zusätzlicher innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der definierten potenziellen Nahversorgungsstandorte*
5. *Bestimmung und geordnete Entwicklung von Fachmarktstandorten für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote, für die in den zentralen Versorgungsbereichen kein Standort gefunden werden kann (Ergänzungsstandorte im Sinne des LEP IV, Z 59); räumliche Konzentration dieser Einzelhandelsangebote auf die drei Standortbereiche Koblenz Nord, IKEA/FCC und Andernacher Straße/B9; stärkere Profilierung der Angebotsstruktur dieser drei Standortbereiche*
6. *keine „Verhinderung“ von Wettbewerb, sondern Konzentration des Einzelhandels auf bestimmte Standortbereiche im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung*

*Die Grundsätze und Strategien bilden gleichzeitig die Grundlage für die Formulierung zahlreicher standortbezogener Entwicklungsziele im Kapitel VII und für die Planung und Umsetzung von Richtlinien, Projekten und Handlungsansätzen zur operativen Umsetzung dieser Entwicklungsziele durch die Akteure aus Politik und Verwaltung.“<sup>20</sup>*

Kapitel VII des Zentren- und Sortimentskonzeptes der Stadt Koblenz analysiert die teilträumlichen Einzellagen in Koblenz. Der vorliegende Bebauungsplan liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz definierten

- zentralen Versorgungsbereiche,
- Nahversorgungsbereiche und
- Fachmarktstandorte für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote.

Eine gesonderte Untersuchung der hier relevanten Einzellage „Industriegebiet an der A 61, 2. Teilabschnitt“ wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht durchgeführt, daher werden die Entwicklungsziele von vergleichbaren Gewerbegebieten – z.B. des Dienstleistungszentrums DLZ Bubenheim (B-Plan Nr. 228) – als analog geltend angenommen und im Folgenden aufgeführt:

- Keine Entwicklung des Planbereichs als Einzelhandelsstandort
- Ausnahme: untergeordneter Einzelhandel eines Betriebes, der im direkten Zusammenhang mit den am Standort entwickelten, produzierten und weiterverarbeitenden Produkten des Betriebes steht und nicht innenstadtrelevant ist, ist in einer untergeordneten Größenordnung zulässig
- Keine Ansiedlung von Spielhallen/Casinos, Erotik-Fachmärkten, Erotik-Dienstleistungsbetrieben sowie Kirchen bzw. religiösen Einrichtungen<sup>21</sup>

Diese Entwicklungsziele wurden im vorliegenden B-Plan beachtet.

---

<sup>20</sup> Ebenda, S. 79

<sup>21</sup> In Anlehnung an die Entwicklungsziele zum B-Plan Nr. 228, ebenda, S. 224

### **3.5 Bau und Betrieb einer neuen Gleistrasse zwischen DB AG, Strecke 3015 Koblenz-Lützel-Ochtendung und dem Gewerbegebiet (GVZ) an der A 61 Koblenz**

Südlich der Ortslage Rübenach verläuft der Streckenabschnitt Koblenz-Lützel-Ochtendung der Bahnstrecke Nr.: 3015 Koblenz-Lützel-Mayen Ost. Diese Bahnstrecke ist zwar stillgelegt, eine Freistellung von den Betriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz ist bei dieser Eisenbahnstrecke bislang noch nicht erfolgt.

Im Zuge der Planung zum Güterverkehrszentrum an der A 61 verfolgt die Stadt Koblenz die Anbindung dieses Bereiches durch einen Gleisanschluss sicherzustellen. Hierdurch soll eine Verknüpfung verschiedener Verkehrsträger (LKW-, Bahn und Schifffahrt) als sog. kombinierter Verkehr ermöglicht werden. Durch ein herzustellendes Anschlussgleis zwischen dem GVZ-Koblenz und der Bahnstrecke Koblenz-Lützel-Ochtendung soll neben einer Anbindung an das Schienennetz eine Anbindung an das KLV-Terminal Rheinhafen als trimodaler Umschlagplatz auch eine Anbindung an das europäische Wasserstraßennetz ermöglicht werden. Weiterhin wurde zu Beginn der Planung eine Anbindungsoption für das westlich der BAB A 61 angrenzende Zweckverbandsgebiet „Zweckverband Industriepark A61/ GVZ Koblenz“<sup>22</sup> verfolgt. Diese Option wurde aber bereits seitens des Zweckverbandsgebietes vor Jahren verworfen und ist daher kein Inhalt der rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne des Zweckverbandsgebietes.

Östlich des Autobahnkreuzes Koblenz (BAB A61 / BAB A48) soll ein Zuführungsgleis zum Güterverkehrszentrum erfolgen. Ein weiterer Bestandteil der Planung ist ein Übergabebahnhof im Bereich des Bebauungsplans Nr. 257 d. Der Planfeststellungsbeschluss zum o.a. schienengebundenen Anschluss erfolgte bereits 1997. Durch Beginn der Baumaßnahme ist der Planfeststellungsbeschluss aber unbefristet rechtskräftig.

Die planfestgestellte Bahntrasse wurde in den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 257a und Nr. 257c in die Planung nachrichtlich übernommen. Somit liegen für einen Teilbereich des Güterverkehrszentrums (südlich der Zaunheimer Straße) die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Bahnanschluss vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257 b wird die planfestgestellte Trasse des Zuführungsgleises nachrichtlich übernommen. Das bislang im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vorgesehene KV-Terminal war aber nicht Bestandteil der o.a. Planfeststellung. In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan die Option eines Bahnanschlusses in Form einer öffentlichen Grünfläche als „Vorhaltefläche für Bahnanschluss“ vor.

---

<sup>22</sup> Der Landkreis Mayen-Koblenz, die Gemeinden Bassenheim und Kobern-Gondorf sowie die Stadt Koblenz entwickeln unmittelbar angrenzend zum bestehenden GVZ Koblenz an der A 61 im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff Baugesetzbuch ein interkommunales Industriegebiet.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

### 3.6 Hochwasserrückhaltebecken Anderbach

Aus dem Jahre 1998 liegt eine Genehmigungsplanung für ein Hochwasserrückhaltebecken Anderbach vor. Diese wasserwirtschaftliche Maßnahme wird weiter durch die Stadt Koblenz verfolgt. Da diese Planung unmittelbar nördlich des Plangebietes angrenzt, ist diese bei der hier verfolgten Bauleitplanung zu beachten und planerisch aufeinander abzustimmen.

Die folgende Abbildung stellt das geplante Hochwasserrückhaltebecken sowie dessen äußere Erschließung (Betriebswege und Zufahrten) dar.



**Abb. 8: Auszug Genehmigungsplanung der Stadt Koblenz zum Hochwasserrückhaltebecken (Zeichnungsnummer B – 4, Feb. 1998)**

Eine Schnittstelle zwischen dem Bebauungsplan und der Hochwasserschutzmaßnahme stellt die äußere Erschließung des Hochwasserrückhaltebeckens mit geplantem Anschluss an den vorhandenen Wirtschaftsweg dar. Im Bebauungsplan muss eine Anbindung von der Zaunheimer Straße bis zur geplanten Anbindung des Betriebsweges des Hochwasserrückhaltebeckens sichergestellt werden. Dieses erfolgt durch die planungsrechtliche Sicherung dieser Verbindung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg/ Wirtschaftsweg“ in einer ausreichenden Dimensionierung (4 m Breite) und geeigneter Befestigung.

#### **4. Hauptziele und Leitideen der Planung**

Das bestehende Industriegebiet Widdersheim / Kesselheim ist an die Grenze seiner Erweiterungsmöglichkeiten von industriell nutzbaren Flächen angelangt, eine Ausdehnung durch die Erschließung zusätzlicher Bereiche ist nicht möglich. Die Realisierung des Gesamtvorhabens „Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“ (Geltungsbereich B-Plan Nr. 257 a, Nr. 257 b, Nr. 257 c, Nr. 257 d und 257 f) dient dem Ziel, die Stadt Koblenz als Oberzentrum wirtschaftlich zu stärken und als Industriestandort weiterzuentwickeln.

Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist die Intention dieser Maßnahme, insbesondere durch die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „GVZ“, einen maßgeblichen Beitrag zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten in der Stadt Koblenz zu leisten. Weitere Ziele der Maßnahme sind

- die Verbesserung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur und die Stärkung des Wirtschaftsraumes im Oberbereich Koblenz durch eine räumlich konzentrierte gewerbliche Nutzung und
- Nutzung der hohen Lagegunst am Schnittpunkt zweier überregional bedeutsamer Verkehrsstrassen (Autobahnkreuz Koblenz, BAB A 61/ BAB A 48)

Die städtebauliche Konzeption für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 257 b ist aus den zuvor dargestellten übergeordneten Planungsvorgaben entwickelt. Sie sieht die bauleitplanerische Umsetzung des 2. Entwicklungsabschnittes des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz in Form eines Industriegebietes vor. Vor dem Hintergrund der (getätigten) Ansiedlung des Hochregallagers (DIALOG) als Leitprojekt des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz erwartet die Stadt Koblenz zum einen eine deutliche Erweiterung ihres Einzugsgebietes für weitere Unternehmen und gleichzeitig positive Impulse und Synergieeffekte mit dem bestehenden Industriegebiet Widdersheim / Kesselheim (Rheinhafen).

Die geplante Gebietsnutzung des B-Planes Nr. 257 b sieht die Entwicklung neuer Flächen in Form eines Industriegebietes (GI) vor. Hierdurch wird zukunftsorientiert ein struktur- sowie arbeitsmarktpolitischer Beitrag für in Koblenz tätige oder ansiedlungswillige Unternehmen vorbereitet.

Ein weiterer Baustein der Gesamtkonzeption ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Option eines schienengebundenen Anschlusses der Industrieflächen für den Güterverkehr an die bestehende Bahntrasse der Güterverkehrsstrecke Strecke 3015 Koblenz-Lützel-Ochtendung mit einer schienengebundenen Verknüpfung zum Industriegebiet Widdersheim / Kesselheim (Rheinhafen) bzw. an die überregional bedeutsame linksrheinische Bahntrasse Richtung Bonn / Mainz.

Durch eine breit dimensionierte Grünvernetzung mit Fußwegeverbindungen sollen die planungsbedingt unvermeidbaren ökologischen und freiraumbezogenen Beeinträchtigungen bzw. Konflikte bewältigt werden. Die mit dem Vorhaben ver-

## Begründung zum Konzeptionsbeschluss

bundenen Umweltbeeinträchtigungen sollen hierdurch so weit wie möglich vor Ort im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensiert werden.

Zusammenfassend sind im Plangebiet folgende Nutzungsschwerpunkte vorgesehen:

- Ansiedlungsflächen für gewerblich-industrielle Unternehmen
- Grün- / Ausgleichsflächen inkl. Fuß- und Wirtschaftswege
- Vorhalteflächen für optionalen Bahnanschluss innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Sicherung von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Sicherung öffentlicher / privater Grünstrukturen

### 4.1 Planungsvarianten

Die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 257 a und Nr. 257 c, die planfestgestellten Bahnflächen sowie die Planung des Hochwasserrückhaltebeckens Anderbach bilden wichtige planerische Rahmenbedingungen und wurden bei der Planung berücksichtigt. Das zu entwickelnde Industriegebiet ist bereits über die im Rahmen des B-Planes Nr. 257 a festgesetzte Verkehrsfläche und bereits hergestellte „Zaunheimer Straße“ verkehrlich erschlossen.

Die planerische Umsetzung der primären Planungsziele (Bereitstellung von zusätzlichen, gewerblich-industriell nutzbaren Bereichen im Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz und die Option eines Bahnanschlusses) wurde im Vorfeld der Planungskonzeption anhand von zwei Planungsalternativen untersucht.

#### 4.1.1 Städtebauliche Variante 2 „Minimalvariante und Trassenverlauf Option Bahnanschluss nordwestlich des GI-Gebietes“

Die Erschließung des GI-Baugebietes erfolgt über die bestehende Zaunheimer Straße. Die Bezeichnung „Minimalvariante“ bezieht sich auf die gewählte durchgehende Grundstückstiefe von 150 m und die sich hieraus ergebende Gesamtfläche des Baugebietes. Für industrielle Nutzungszwecke und die in der Stadt Koblenz hierbei übliche Nachfragesituation ist eine Grundstückstiefe von 150 m vom Zuschnitt und den hieraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten her als in der Regel ideal zu bewerten. Es sind flexible und bedarfsgerechte Grundstücksaufteilungen im Baugebiet möglich, lediglich das im Nordosten abschließende Grundstück weist aufgrund des eingeschränkten verkehrlichen Anschlusses (Kurvenbereich der Zaunheimer Straße mit Anschluss an die L 52) eine Grundstücksmindestgröße von 1,5 ha auf. Durch einen zusätzlichen Erschließungsstich in diesem Bereich könnte eine kleinteiligere Parzellierung realisiert werden. Von einer Festsetzung wird aber abgesehen, da dies von der zukünftigen Nachfragesituation abhängt und aktuell kein planerischer Handlungsbedarf vorliegt. Durch die Beschränkung auf eine Grundstückstiefe von 150 m werden für eine gewerbliche Nutzung nur topographisch sehr günstige Bereiche in Anspruch genommen.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Die Bahnanschlussoption wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Vorhaltefläche Bahnanlage gesichert. Der Trassenverlauf liegt nordwestlich des geplanten GI-Gebietes.

**4.1.2 Städtebauliche Variante 1 „Maximalvariante und Trassenverlauf Option Bahnanschluss innerhalb des GI-Gebietes“**

Diese städtebauliche untersuchte Variante unterscheidet sich von der zuvor beschriebenen Variante durch größere Grundstückstiefen. Die Grundstückstiefen reichen bei dieser untersuchten Variante von 150 m bis 200 m. Dadurch sind größere Grundstücksbildungen möglich. Am nordöstlichen Abschluss des Baugebietes wird bei dieser Variante zudem eine potentielle Erweiterungsfläche für das abschließende Grundstück offengehalten.

Der als Option planerisch verfolgte Bahnanschluss verläuft bei dieser Variante als Trasse parallel zur Zaunheimer Straße. Hierbei ist aber der ab der Zaunheimer Straße ca. 44 m breite Schutzstreifen der Freileitungstrassen (110 kV) zu beachten, so dass die Trasse erst nordwestlich dieses Schutzbereiches verlaufen kann.

**4.1.3 Abwägung der Varianten**

Hinsichtlich der Grundstücksgrößen wird entsprechend der Zweckbestimmung des Gebietes (Angebotsplanung für gewerblich-industrielle Nutzungen mit einer Nachfrage von größeren Grundstücksflächen) eine Regelgrundstückgröße von 5.000 - 10.000 m<sup>2</sup> planerisch verfolgt. Bei Grundstückstiefen von 150 m (Variante 2) und einer Grundstücksbreite von ca. 65-70 m wird diese(r) ideale Grundstücksgröße bzw. -zuschnitt erreicht. Bei einer Grundstückstiefe von ca. 200 m können, ohne eine zusätzliche innere Erschließung, nur sehr große Baugrundstücke gebildet werden, da ansonsten für die o.a. Nutzungszwecke bei einer kleinteiligeren Parzellierung ungünstige (zu schmale) Grundstücke gebildet würden. Weiterhin befinden sich die nordwestlichen Randbereiche des Baugebietes der Variante 1 in einem für eine gewerblich-industrielle Nutzung topographisch ungünstigeren (Hang-)Bereich.

Auch erfolgt mit der Variante 2 ein geringerer Eingriff in Natur und Landschaft und bedingt gleichfalls eine geringere Inanspruchnahme (als Baugebiet und zum Ausgleich) von privaten Landwirtschaftsflächen. Weiterhin ist die Baugebietsausweisung der Variante 2 nahezu mit der FNP-Darstellung identisch, so dass diese das Entwicklungsgebot am besten erfüllt. Hinsichtlich der Grundstückstiefen und der Baugebietsabgrenzung wird daher der Wert der Minimalvariante (Variante 2) mit 150 m vorgesehen.

Variante 1 sieht im Gegensatz zur Variante 2 die Vorhaltefläche für den optionalen Bahnanschluss innerhalb des Baugebietes vor. Unter Berücksichtigung des ca. 44 m breiten Schutzstreifens der Freileitungstrasse, einer zusätzlich ca. 10 m breiten Freihaltetrasse für die Bahnanlage und der erforderlichen Mindestabstände für Umfahrungen/ Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge etc. von ca. 3 m könn-

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

ten Gebäude erst in einer Entfernung von ca. 57 m von der Zaubheimer Straße errichtet werden.

Weiterhin sind durch die Lage der Bahntrasse zwischen der äußeren Erschließungsstraße und den baulich nutzbaren Grundstücksflächen (Baufenster) - je nach Anzahl der zu bildenden Grundstücke - zahlreiche Bahnquerungen erforderlich, welche die Nutzbarkeit der Grundstücke sowie deren Vermarktung erheblich erschweren könnten.

Durch die rückwärtige Anordnung der Bahntrasse bei der Variante 2 ist eine bessere Orientierung von Gebäuden hin zur Zaubheimer Straße möglich. Auch eine Belastung der privaten Baugrundstücke durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für eine Bahntrassenoption sowie im Betriebsfalle zu erwartende Nutzungsschwernisse /-konflikte durch erforderliche innerbetriebliche Bahnquerungen entfällt. Daher wird auch hinsichtlich des planerisch verfolgten optionalen Bahnanschlusses der Trassenverlauf der Variante 2 präferiert und konzeptionell dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

## **5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen**

### **5.1 Verkehrsanbindung und Gebietserschließung**

#### **Äußere Erschließung:**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich zum Geltungsbereich angrenzende Zaunheimer Straße, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 257a bereits als Hauptanbindung der dort festgesetzten GI-Baugebiete fungiert. Somit werden bereits realisierte Verkehrsstrassen genutzt. Ferner wird die Zaunheimer Straße an die L 52 südlich des B-Plangebietes verkehrlich angebunden, diese wird im Westen über die Anschlussstelle Koblenz-Metternich an das überregionale Verkehrsnetz (BAB A61) angeschlossen.

Ein weiterer Baustein der Planung ist der Umgang mit bestehenden Fuß- und Wirtschaftswegeverbindungen aus Rübenach ins Güterverkehrszentrum. Im westlichen Plangebiet wird der in Richtung Rübenach verlaufende Hohlweg planerisch aufgenommen und unter Berücksichtigung der geplanten Erschließung für das Hochwasserrückhaltebecken Anderbach gesichert. Im östlichen Plangebiet wird eine weitere fußläufige Verbindung (unbefestigter Wirtschaftsweg) aus Rübenach in Richtung der Zaunheimer Straße in ihrem Verlauf geändert und schließt hier an den bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 257a konzipierten Fuß-/ Wirtschaftsweg an.

### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baustruktur**

Für den Bebauungsplan Nr. 257b ist als Nutzungstyp ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO vorgesehen.

Die Dimensionierung der Industriegebietsfläche orientiert sich an wirtschaftlichen und der aktuellen Bedarfsnachfrage entsprechenden Grundstückszuschnitten und -tiefen für gewerbliche Unternehmen. Die Grundstückstiefe liegt bei 150 m, beispielhafte Grundstücksgrößen von in der Regel ca. 10.000 m<sup>2</sup> werden in der Planurkunde rein nachrichtlich dargestellt.

Aufgrund von planerischen Vorgaben (Freileitungstrassen der RWE-Netzservice GmbH) wird das GI-Baugebiet, ausgehend von der Erschließungsstraße „Zaunheimer Straße“, wie folgt räumlich unterteilt:

#### **Schutzstreifen Freileitungstrassen**

Innerhalb des GI-Baugebietes verlaufen nördlich, parallel zur Zaunheimer Straße Freileitungstrassen (110 kV) der RWE-Netzservice GmbH, für die ein Schutzstreifen von beidseits der Trassenmitte (Bezugspunkt Verbindungslinie der Mastmittelpunkte) von 30 m Breite vorgesehen ist. Aufgrund der erforderlichen Nutzungs- und Bauhöhenbeschränkungen seitens der RWE-Netzservice GmbH ist der Schutzstreifen von Bebauung und höheren Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**Baufenster / Randbegrünung**

Der nördlich des Schutzstreifens der Freileitungstrassen liegende Bereich des GI-Baugebietes besteht zum Großteil aus überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Durch die großzügige Dimensionierung des Baufensters und der Festsetzung von Baugrenzen entsteht ein möglichst großer Entwicklungs- und Gestaltungsraum für die anzusiedelnden Unternehmen hinsichtlich der Anordnung der Gebäude und weiteren betrieblichen Nutzungen. Des Weiteren ist außerhalb dieses Baufensters eine allseitige Umfahrungsmöglichkeit (Breite: 3 m) für z.B. Feuerwehr- / Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Im Übergang zu den als Ausgleichsflächen festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird am Rand des GI-Baugebietes mit Ausnahme des o.a. Schutzstreifens ein allseitiger Grünstreifen (Breite: 5 m) festgesetzt. Durch diese Randbegrünung wird ein angemessener Baugebietsabschluss im Übergang zur umgebenden offenen Landschaft hergestellt.

**Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Als Maß der baulichen Nutzung wird die für ein GI-Baugebiet maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um Investoren eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen und eine hohe Arbeitsplatzdichte im Plangebiet zu ermöglichen.

Die zulässige Gebäudehöhe von 20,0 m ergibt sich ebenfalls aus der städtebaulich angestrebten hohen Nutzungsdichte und dem Maß der bereits realisierten Bebauung im städtebaulichem Umfeld (B-Plan Nr. 257a).

Durch die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Entwicklung und entsprechend der vorgesehenen Nutzungen wird innerhalb der GI-Fläche eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind hier entsprechend der offenen Bebauung mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt, so dass auch die vor allem im gewerblichen Bereich üblichen größeren Baukörperformate möglich sind.

**5.3 Gebietsentwässerung und Versorgung**

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert. Das Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit im Baugebiet selbst versickert werden. Ein Bodengutachten von 1992 (Schäfer, Dr. Netta) stellt die prinzipielle Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet fest. Südöstlich der Zaunheimer Straße wurde aber im Rahmen einer vorhabenbezogenen Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2000 (Geotechnisches Büro Koblenz, Hans Jungen) festgestellt, „dass der hier vorhandene Lößlehm langfristig für eine wirtschaftliche Versickerung nicht geeignet ist; von einer dezentralen Muldenversickerung wird abgeraten“. Oberflächenwasser, welches nicht versickert werden kann, soll zunächst in den nördöstlich des bestehenden Hochregallagers gelegenen Versickerungsspeicher abgeführt werden. Von hier erfolgt die Ableitung in das südlich der L 52 liegende Regenrückhaltebecken Schleiderbach. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage Koblenz abgeführt.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

#### **5.4 Optionaler schienengebundener Anschluss**

Eines der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 257b ist die planungsrechtliche Sicherung einer schienengebundenen Anschlussoption für die Baugrundstücke nördlich der Zaunheimer Straße. Hierfür wird eine „Freihaltezone“ (Trassenbreite: 10 m) innerhalb einer öffentlichen Grünfläche nordwestlich des Baugebietes freigehalten und gesichert. Diese zusätzliche Option eines Anschlusses an das bereits planfestgestellte Zuführungsgleis zum Güterverkehrszentrum nördlich der Zaunheimer Straße würde - bei einem entsprechenden wirtschaftlichen Bedarf - den ansiedlungswilligen gewerblichen Unternehmen einen schienengebundenen regionalen (z.B. zum Rheinhafen im Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim) und überregionalen Gütertransport ermöglichen.

#### **5.5 RWE-/ Bahnstrom-/ KEVAG-Freileitungstrassen**

Südlich der Zaunheimer Straße verläuft eine 110 kV Freileitung (Koblenz – Niederhausen, Bl. 0100) der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH. Obwohl die eigentliche Trasse südlich der Zaunheimer Straße und somit zum Großteil außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft, ist der Schutzstreifen (mit Nutzungs- und Bauhöhenbeschränkungen) dieser Trasse (beidseitig 15 m, im Westen zwischen Mast 32, Mast 31 und der Umspannanlage beidseitig 20 m) zu beachten.

Nördlich der Zaunheimer Straße verläuft weiterhin eine 110 kV Bahnstromleitung (0444 Bingen – Koblenz). Auch bei dieser Trasse ist ein Schutzstreifen (hier mit Nutzungs- und Bauhöhenbeschränkungen von beidseitig 30 m) zu beachten.

Von Südwesten nach Nordosten bzw. von Südwesten nach Norden (hier nur die B-Plangrenze tangierend) verlaufen zwei weitere 20 kV-Freileitungstrassen der KEVAG Verteilnetz GmbH. Auch bei diesen Trassen ist jeweils ein Schutzstreifen (hier mit Nutzungs- und Bauhöhenbeschränkungen von beidseitig 11 m) zu beachten.

Bereits im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden die Belange der o.a. Versorgungsträger abgestimmt und die zu beachtenden Belange bei der vorliegenden Planung angemessen gewürdigt.

#### **5.6 Umweltbelange**

##### **5.6.1 Natur- und Artenschutz**

Teil der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren ist die Berücksichtigung der landespflegerischen Belange. Dies geschieht im Rahmen von landespflegerischen Untersuchungen (ehemals landespflegerischer Planungsbeitrag bzw. „Gründordnungsplan“) unter Berücksichtigung der Vorga-

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

ben nach § 8 u. 14 LNatSchG sowie der den Maßgaben der §§ 1,1a, 2, 2a, 4c und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanes und den Anforderungen des Artenschutzes gemäß §§ 19 und §§ 42 BNatSchG entsprechend wurde die Beurteilung des Vorkommens / potentiellen Vorkommens sowie die Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“, und „besonders geschützten Arten“ einschl. der europäischen Vogelarten im Rahmen eines „Fachbeitrages Artenschutz“ (s. Anlage 3) durchgeführt. Für die folgenden im betrachteten Raum relevanten Arten (nachgewiesene und potentiell vorkommende Arten) wurden die einzelnen Verbote des § 42 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG abgeprüft:

- V<sup>23</sup> 1** Gruppe: Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen, „nur“ Besonders geschützt und ungefährdet, ubiquitär:  
Amsel, Elster, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star
- V 2** Gruppe: Vogelarten der Offenländereien, „nur“ Besonders geschützt und ungefährdet:  
Bachstelze, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe
- V 3** Gruppe: Vogelarten der Hecken und Gebüsche, „nur“ Besonders geschützt und ungefährdet:  
Dorngrasmücke, Klappergrasmücke
- V 4** Fasan
- V 5** Feldlerche
- V 6** Goldammer
- V 7** Rebhuhn
- V 8** Schafstelze
- S<sup>24</sup> 1** Abendsegler
- S 2** Zwergfledermaus
- S 3** Fransenfledermaus

Die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen für die folgenden geprüften Arten/Artengruppen nicht zu:

- Gruppe: Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen,
- Gruppe: Vogelarten der Offenländereien,
- Gruppe: Vogelarten der Hecken und Gebüsche,
- Abendsegler,
- Zwergfledermaus,
- Fransenfledermaus.

Die Prüfung der Ausnahmenvoraussetzungen gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG ist somit für diese Arten/Artengruppen nicht erforderlich. Für die restlichen untersuchten Arten

---

<sup>23</sup> V = Vögel

<sup>24</sup> S = Säugetiere

## Begründung zum Konzeptionsbeschluss

- Fasan,
- Feldlerche,
- Goldammer,
- Rebhuhn und Schafstelze

gelten folgende Aussagen: Im Fachbeitrag zum Artenschutz (s. Anlage 3) werden Empfehlungen für vorgezogene und begleitende Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes dargelegt. Vorbehaltlich der erfolgreichen Umsetzung dieser Maßnahmen treten die Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG auch für diese Arten nicht ein. Somit ist auch hier eine Ausnahmeprüfung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG nicht erforderlich.

Durch die Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuanlage von Gewerbeflächen geschaffen. Hiermit sind planungsbedingt nicht vermeidbare und zum Teil erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gem. § 1a BauGB zu kompensieren sind (Ausgleichsmaßnahmen). Der vorliegende Entwurf stellt die gemäß Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und nach Abwägung erforderlichen Ausgleichsflächen dar, weitere artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (s.o.) werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch „vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ nach § 1a (3) Satz 4 BauGB erfolgen.

Die Eingrünung des Baugebietes durch öffentliche Grünflächen mit Ausgleichsfunktion wird nach Norden durch Landwirtschaftsflächen begrenzt, an der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches werden die bestehenden Biotoptypen (Feldgehölze, Strauch- und Baumhecken) überwiegend im Bestand gesichert.

### **5.6.2 Immissionsschutz**

Für den B-Plan Nr. 257b sind Aussagen zu den zu erwartenden Immissionen auf störepfindliche Nutzungen, ggf. erwartete Nutzungskonflikte und deren planerische Bewältigung zu treffen. Durch den Ausschluss von Betrieben bzw. Anlagen der Abstandsklasse I bis einschließlich III (gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz) in den textlichen Festsetzungen werden potentielle Immissionskonflikte bereits auf der Ebene der Bauleitplanung vermieden. Die nächstgelegenen, störepfindlichen Nutzungen sind die Siedlungsbereiche der Stadtteile Rübenach (Entfernung ca. 1.000 m), Metternich (1.900 m) und Güls (2.000 m). Durch die o.a. Festsetzung und aufgrund der dargestellten Lage des Plangebietes wird auf der Regelungsebene der Bauleitplanung ausreichend sichergestellt, dass keine Nutzungskonflikte auftreten werden.

### **5.6.3 Altlasten**

Für den B-Plangeltungsbereich ist in der Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz kein Eintrag vorhanden.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

## **6. Beschreibung und Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planes**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Industriegebiet gem. § 9 BauNVO**

*In der Fläche des Industriegebietes (GI) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe bzw. Anlagen der Abstandsklassen I bis III (gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz).*

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben beruht auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz (Beschlussfassung am 04.06.2009 durch den Rat der Stadt Koblenz). Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nicht als zentraler Versorgungsbereich oder als nicht-zentraler Versorgungsbereich (hier im Sinne eines Ergänzungsstandortes nach LEP IV, Z 59) vorgesehen. Daher wird Einzelhandel, mit Ausnahme des sog. Annexhandels (Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte) als flächig untergeordnete Nutzung, ausgeschlossen.

Der Ausschluss der weiteren oben genannten Nutzungen erfolgt aufgrund der Bedeutung des Gebietes zur Erfüllung des Bedarfes an gewerbliche/ industrielle Flächen und der mit einer Ansiedlung verbundenen Schaffung von Arbeitsstätten und -plätzen. Daher sollen diese Flächen allein für diesen Nutzungszweck vorgehalten werden.

Durch den Ausschluss von Betrieben bzw. Anlagen der Abstandsklasse I bis einschließlich III (gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz) in den textlichen Festsetzungen werden potentielle Immissionskonflikte bereits auf der Ebene der Bauleitplanung vermieden. Die nächstgelegenen, stöempfindlichen Nutzungen sind die Siedlungsbereiche der Stadtteile Rübenach (Entfernung ca. 1.000 m), Metternich (1.900 m) und Güls (2.000 m). Durch die o.a. Festsetzung und aufgrund der dargestellten Lage des Plangebietes wird auf der Regelungsebene der Bauleitplanung ausreichend sichergestellt, dass keine Nutzungskonflikte auftreten werden.

#### **Grundstücksmindestgröße**

*Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 0,5 ha.*

Hierdurch soll primär ein Angebot für flächen- und arbeitsintensive Gewerbebetriebe geschaffen werden. Als Ausnahme werden Baugrundstücke mit mindestens 0,3 ha für zulässig erklärt. Hierdurch soll die Vermarktung von evtl. verbleibenden und kleineren Restbaugrundstücken noch ermöglicht werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, gem. §§ 16, 17, 19, 22 u. 23 BauNVO**

*Das Maß der baulichen Nutzung wird im B-Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe ü.NN definiert. Im B-Plangebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe (m) mit 20,0 m festgesetzt. Die*

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

*Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe dürfen nicht überschritten werden. Die Bauweise wird im gesamten B-Plangebiet als abweichend (a) festgesetzt. Die Gebäude sind hier mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt. Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Baugebietes wird über Baugrenzen festgesetzt und ergibt sich aus der Planurkunde.*

Als Maß der baulichen Nutzung wird die für ein GI-Baugebiet maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um Investoren eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen und eine hohe Arbeitsplatzdichte im Plangebiet zu ermöglichen. Die zulässige Gebäudehöhe von 20,0 m ergibt sich aus der städtebaulich angestrebten hohen Nutzungsdichte und dem Maß der bereits realisierten Bebauung im städtebaulichem Umfeld (B-Plan Nr. 257a).

Durch die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Entwicklung und entsprechend vorgesehener Nutzungen wird innerhalb der GI-Fläche eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind hier entsprechend der offenen Bebauung mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt, so dass auch die vor allem im gewerblichen Bereich üblichen größeren Baukörperformate möglich sind.

**Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB**

*Im B-Plangebiet werden die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg / Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Im Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen außerhalb des B-Plangebietes werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.*

Wie zuvor dargestellt dienen die Fuß- / Wirtschaftswege der Aufrechterhaltung / Neuordnung vorhandener Wegebeziehungen, insbesondere zur Ortslage Rübenach sowie zur Erschließung des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens (außerhalb des Geltungsbereiches).

**Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

*Die Grünflächen werden als private und öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt.*

Bei der Festsetzung von privaten Grundstücken handelt es sich um seit längerem nicht bzw. nicht intensiv wirtschaftlich genutzte Flächen, die aufgrund der dort vorhandenen und für die Natur und Landschaft bedeutsamen Grünstrukturen in Ihrer heutigen Ausprägung gesichert werden sollen. Daher erfolgt hier eine überlagernde Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b.

Weiterhin werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese haben verschiedene, zum Teil mehrfache Funktionen. Die Zweckbestimmung der nachrichtlich dargestellten „Vorbehaltfläche für Bahnanschluss“ ergibt sich aus ihrer Flächensicherungsfunktion zur Offenhaltung der angestrebten Bahnoption und der mit der aktuellen Grünfestsetzung verbundenen Ausgleichsfunktion. Weitere öffentliche Grünflächen werden durch die überlagernde Festsetzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) im Sinne der Ausgleichsflächenregelung gem. § 1a BauGB festgesetzt. Weitere Zweckbestimmungen von öffentlichen Grünflächen sind die öffentlichen Grünflächen besonderer Zweckbestimmung „Grünverbindung (Weg)“ und „Straßenbegleitgrün“ (Kennzeichnung mit V in der Planur-

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

kunde). Mit der Festsetzung der „Grünverbindung (Weg)“ als öffentliche Grünfläche soll die naturnahe Ausprägung der heutigen Wegeverbindung (Hohlweg als Grasweg) gesichert werden.

**Landwirtschaftsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB**

*Weitere Flächen außerhalb zuvor genannter Nutzungen werden als Flächen für Landwirtschaft festgesetzt.*

Hierdurch soll die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung gesichert und bauliche Anlagen und andere Nutzungen in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

**Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 2 BauNVO**

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

Da die zuständigen Versorgungsträger ihre Planung und Dimensionierung der o.a. Nebenanlagen erst nach Kenntnis von konkreten Ansiedlungsvorhaben vornehmen, können konkrete Standorte im Vorfeld bzw. im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt werden. Die dennoch erforderliche Flexibilität für die o.a. Anlagen wird durch die o.a. Festsetzung gewährleistet.

**Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB**

*Das Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken des Baugebietes über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen, als Grünflächen gestaltet, zu versickern. Ausgenommen hiervon sind Baugrundstücke mit für eine Versickerung des Oberflächenwassers ungeeigneten lokalen Bodeneigenschaften. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg / Wirtschaftsweg“ sind mit einer versickerungsfähigen Flächenbefestigung, z.B. in Form von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Drainpflaster o.ä. herzustellen. Weiterhin erfolgen Hinweise zur Wasserwirtschaft.*

Die o.a. Festsetzungen und Hinweise dienen zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (insbesondere der Wasser- und Bodenfunktion) und berücksichtigen die Anforderungen und Ziele des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB**

*Die Festsetzungen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgt zugunsten der Stadt Koblenz (Eigenbetrieb Stadtentwässerung).*

Diese Festsetzung sichert die diesbezüglichen Rechte zur Erschließung der Baugebiete mit einem Regenwasserkanal. Die Lage des geplanten Regenwasserkanals parallel zur Zaunheimer Straße mit Führung innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) und z.T. innerhalb der Baugebiete ist dadurch begründet, dass diese Flächen durch die vorhandene Überspannung mit Hochspannungsleitungen nur sehr eingeschränkt nutzbar sind. Eine als Alternative denkbare Führung im Bereich der aktuell erst neu hergestellten Zaunheimer Straße würde zu erheblichen Mehrkosten (Wiederherstellung der Straßenoberfläche) führen und wurde deshalb verworfen.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### **Einfriedungen**

*Straßenseitige Einfriedungen innerhalb des Industriegebietes (GI) sind nur in Form von Laubgehölzhecken, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und geschlossenen Wänden, wenn diese straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden, zulässig. Alle zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen angrenzenden Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu diesen Flächen einhalten, diese Abstandsflächen sind zu begrünen.*

Die Sicherung einer gestalterischen Mindestqualität von straßenseitigen Einfriedungen soll durch die o.a. Festsetzung gewahrt werden. Der festgesetzte Mindestabstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen von 0,5 m dient ebenfalls zur Sicherung der gestalterisch verfolgten Qualität des öffentlichen Raumes und dessen Wirkungsentfaltung. Ein Heranrücken von großformatigen Einfriedungen bis an die Grundstücksgrenze würde die Wirkung des öffentlichen Raumes und dessen Nutzung beeinträchtigen. Da der Fahrbahnrand der Zaunheimer Straße direkt an die privaten Baugrundstücke heranreicht, ist darüber hinaus ein (von u.a. Einfriedungen) freizuhaltendes Lichtraumprofil von 0,5 m zum Fahrbahnrand aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich.

### **Werbeanlagen**

*Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe zulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 20 m zulässig.*

Durch die vorgenommenen Festsetzungen soll ein Ausschluss einer kommerziellen Fremdwerbung für Produkte und Unternehmen, die nicht vor Ort tätig sind bzw. hergestellt/ bearbeitet werden, erfolgen. Weiterhin soll durch die festgelegte Höhenbeschränkung eine städtebaulich ungewünschte und visuell störende Fernwirkung von Werbeanlagen vermieden werden.

## 6.3 Landespflegerische Festsetzungen

### **Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken**

*Auf den Privatgrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße 50 m<sup>2</sup>) mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.*

*Die mit der Ordnungsziffer ① gekennzeichneten Flächen (Begrünungsverpflichtung (entlang der Zaunheimer Straße) sind flächendeckend in Form von Landschaftsrasen und / oder Bodendeckern/ Stauden zu begrünen. Ausgenommen von der flächendeckenden Begrünungsverpflichtung sind Grundstückszufahrten / -zuwegungen bis maximal 10 m Breite, Einfriedigungen, Werbeanlagen und zulässig erklärte Versorgungsanlagen.*

*Bei ungestalteten Gebäudeflächen (fensterlose bzw. öffnungs- bzw. werbefreie Wandflächen von mehr als 6 m Länge) sind diese flächig bzw. mittels Rankelemente/ Kletterhilfen bis zur Unterkante Attika zu begrünen.*

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

*Für die baulichen Anlagen des Industriegebietes (GI) ist für Dachflächen größer als 1.000 m<sup>2</sup> eine extensive Dachbegrünung für mindestens 20 % der Dachfläche festgesetzt. Hinweis zur Dachbegrünung: Um die Beeinträchtigung der Klimafunktion und der natürlichen Niederschlagsrückhaltung zu minimieren sowie zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird empfohlen, möglichst viele Dachflächen extensiv zu begrünen.*

*Oberirdische Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind ebenfalls zu begrünen. Daher wird pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze eine Baumscheibe für eine Baumpflanzung festgesetzt.*

Die o.a. Festsetzungen dienen zur Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität auf den privaten Baugrundstücken und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Pflanzverpflichtung entlang der Zaunheimer Straße dient zur Ergänzung/ Fortsetzung der straßenbegleitenden Baugebietseingrünung /Grünvernetzung und Beachtung der betrieblichen Erfordernisse sowie der Lage in einem durch Hochspannungsleitungen überspannten Bereich.

Durch die Fassadenbegrünung werden ungestaltete Wandflächen, die das Baugebiet visuell negativ beeinträchtigen können, adäquat gestaltet und darüber hinaus wird durch diese Maßnahme ein Beitrag zur klimatischen Aufwertung geleistet. Auch die Festsetzung zur Stellplatzeingrünung, die Festsetzungen zur Dachbegrünung von großformatigen Baukörpern und die allgemeinen Hinweise zur Dachbegrünung dienen der Verbesserung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes (s. Ziele und Grundsätze LEP IV und RROP)

**Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen**

In den entsprechenden Festsetzungen wird das Begrünungs- und Ausgleichskonzept für die öffentlichen Grünflächen definiert. Die Begrünungskonzeption beachtet bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, die vorhandene Biotoppausstattung, die zu beachtenden Belange der vorhandenen Hochspannungsleitungen bzgl. der jeweils zulässigen Endwuchshöhe, die geplante Trasse des Regenwasserkanals entlang der Zaunheimer Straße und die Offenhaltung einer Option eines Bahnanschlusses.

Durch die insbesondere in den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird neben der Kompensation der planungsbedingten Neuversiegelung und des Strukturverlustes auch die Verbesserung von Lebensräumen für im Plangebiet nachgewiesene Tierarten (insbes. Vogelarten) verfolgt. Es werden strukturreiche Grünflächen mit Gehölzgruppen, Einzelbäumen und extensiv genutzten Wiesen derart angelegt, dass die Flächen einen weitgehend offenen Charakter behalten. So werden die Gehölze in den randlichen Bereichen der Ausgleichsflächen dominieren und hier gleichzeitig das Industriegebiet in die Landschaft einbinden.

Die Abgrenzung der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen erfolgte - unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturschutzfachlich begründeten Gestaltungs- / Ausgleichskonzeption sowie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungserfordernisse - mit Schwerpunktsetzung auf bereits im kommunalen Besitz befindliche Flächen.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

## **7. Zusammenfassende Abwägung**

### **7.1.1 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen**

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind nicht, oder nur in Teilbereichen des Bebauungsplanes umsetzbar, da sie im Widerspruch zu den städtebaulichen Entwicklungszielen stehen und im Rahmen der Abwägung nicht bzw. nicht im vollem Umfang berücksichtigt werden konnten. Die wesentlichen Abweichungen sind:

#### **Keine Festsetzung einer flächigen Dachbegrünung aus klimatischen Belangen:**

Durch den planerisch verfolgten vollständigen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, der Verpflichtung zur Begrünung umgestalteter Fassaden, der Begrünung von Stellplätzen, der Festsetzung einer Mindest-Dachbegrünung bei großformatigen Baukörpern, den textlichen Hinweisen zur Dachbegrünung und den sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen wird insbesondere auch den klimatischen Belangen weitgehend Rechnung getragen. Eine generelle Verpflichtung zur flächigen Dachbegrünung aller Baukörper ist für viele der hier planerisch verfolgten Betriebstypen bzw. bauliche Anlagen (Hallenbauten etc.) mit erheblichen baulichen Mehrkosten, u.a. für die Dachkonstruktion, Statik etc. verbunden, die eine erfolgreiche Ansiedlung und Nutzung des Industriegebietes gefährden könnte.

#### **Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan und daraus abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen:**

Im Landschaftsplan und in der Landespflegerischen Untersuchung ist eine Ortsrandeingrünung entlang der heutigen Bestands-Gewerbeflächen nördlich angrenzend zur Zaunheimer Straße, die Anreicherung der offenen Feldflur auch im Bereich der geplanten Baugebiete und ein Vorschlag zur Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteiles (Lage zum Teil ebenfalls innerhalb der geplanten Baugebiete) dargestellt. Diese Zielvorstellungen entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und sind ebenfalls innerhalb der geplanten Baugebiete grundsätzlich nicht mit den verfolgten städtebaulichen Entwicklungsabsichten vereinbar. Daher wird im Rahmen der Abwägung diesen Zielen nur außerhalb der geplanten Baugebiete gefolgt. Die Fläche des vorgeschlagenen geschützten Landschaftsbestandteiles wird durch die Festsetzung von Baugebieten nur randlich, im Bereich von aktuellen Ackerflächen, überplant. Eine erhebliche Beeinträchtigung der hier mit der Ausweisung des geschützten Landschaftsbestandteiles verfolgten Schutzziele wird hierdurch nicht erwartet.

#### **Erhalt der Lebensstätten geschützter Tierarten:**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der geplanten baulichen Nutzung von Landwirtschaftsflächen erfolgt gemäß Fachbeitrag zum Artenschutz (s. Anlage 3) ein Verlust von Lebensstätten bzw. Brutrevieren für besonders geschützte Offenlandarten der Avifauna. Der Erhalt von Lebensstätten geschützter Tierarten wird im Rahmen der Abwägung den städtebaulichen Zielen untergeordnet, da durch ein artenschutzrechtliches Folgenbewältigungsprogramm die

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich der Wahrung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten erfüllt werden.

Durch die Optimierung der im Plangebiet verbleibenden Freiflächen durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann ein Ausgleich für die Brutrevierverluste aller betroffenen Offenlandarten der Avifauna (mit Ausnahme der Feldlerche) erreicht werden. Für die Feldlerche sind außerhalb des Plangebietes vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, da deren Habitatansprüche (offene Feldflur mit großen Mindestabständen (ca. 100 m zu baulichen Anlagen und Gehölzen etc.) nicht innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können. Nach Umsetzung der im nachfolgenden Teil „Umweltbericht“ der Begründung beschriebenen vorgezogenen bzw. begleitenden Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes treten erhebliche Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“ und „besonders geschützten Arten“ (§ 19 BNatSchG und § 42 BNatSchG) nach gegenwärtigem Kenntnisstand bzw. vorliegendem Informationsstand nicht auf. Die adäquate Umsetzung der Maßnahmen sowie die hier erforderliche Erfolgskontrolle werden durch ein maßnahmenbegleitendes Monitoring sichergestellt.

**Lagemäßige und konzeptionelle Orientierung der geplanten Ausgleichsflächen an die Bachau des Anderbaches (Anregung aus der Stellungnahme des Fachbeirates Naturschutz der Stadt Koblenz)**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen besitzen verschiedene Funktionen. Sie dienen zum generellen Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft, der Optimierung von Lebensstätten betroffener besonders geschützter Offenlandarten der Avifauna (s.o.) sowie zur orts- und landschaftsgerechten Eingrünung der geplanten Baukörper. Weiterhin sind Teilflächen der geplanten Ausgleichsflächen durch die bereits erfolgte Umsetzung von Pflanzmaßnahmen räumlich gebunden. Auch orientiert sich die Ausweisung von Ausgleichsflächen an die Bewirtschaftungserfordernisse der verbleibenden Landwirtschaftsflächen und an vorhandene Eigentumsstrukturen. In der Abwägung zwischen den betroffenen privaten Belangen der Landwirtschaft, den verfolgten grünordnerischen Zielen (s.o.) und der hiervon z.T. abweichenden Anregung des Fachbeirates Naturschutzes wird der im Plan verfolgten Konzentration auf bereits in kommunalem Besitz befindliche Flächen im Nahfeld des Baugebiets (Eingrünung) ein Vorrang eingeräumt.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**8. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes, Kosten und Finanzierung**

Die quantitative Auswertung des Planes nach unterschiedlichen Nutzungen ist in der folgenden Übersicht (gerundet) aufgelistet:

	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil</b>
<b>Gesamtgebiet = Brutto-Bauland</b>		
• Industriegebiet (GI)	9,86	35%
<b>Netto-Bauland insgesamt:</b>	<b>9,86</b>	<b>35%</b>
• Straßenverkehrsflächen	0	0%
• Fuß-/ Wirtschaftswege	0,20	1%
• Öffentliche Grünflächen inkl. Hohlweg	2,11	7%
• Ausgleichsflächen	7,66	27%
<b>Öffentliche Fläche insgesamt</b>	<b>9,97</b>	<b>35%</b>
• Planfestgestellte Bahnflächen	<b>0,27</b>	<b>1%</b>
• Landwirtschaftsflächen	<b>7,08</b>	<b>25%</b>
• Sonstige Grünflächen	<b>1,22</b>	<b>4%</b>
<b>Summe</b>	<b>28,40</b>	<b>100%</b>
Voraussichtlich zusätzlich erforderliche artenschutzrechtliche Kompensationsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches als externe Maßnahmen-/ Ausgleichsflächen)	<b>2,00</b>	

**Tab. 1: Flächenbilanz B-Plan Nr. 257 b**

Die aus der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwartenden Kosten sind in der folgenden Übersicht aufgelistet:

• Planungskosten (netto)	<b>ca. 60.000 €</b>
• Ausführungskosten (netto) insg.	<b>ca. ?? €</b>
davon öffentliche:	
- Verkehrsanlagen (hier Fuß-/ Wirtschaftswege)	<b>ca. 115.000 €</b>
- Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanal)	<b>ca. 260.000 €</b>
- Begrünungs- und / Kompensationsmaßnahmen	<b>ca. ?? €</b>
• Grunderwerb	
- Kosten für noch ausstehenden Grunderwerb	<b>k.A. €</b>
<b>Voraussichtliche Gesamtkosten (einschl. 19 % MwSt.)</b>	<b>ca. ?? €</b>

Die Verfügbarkeit der noch nicht im kommunalen Besitz befindlichen Flächen, die für die öffentlichen Grün-/ Ausgleichs- und Erschließungsflächen erforderlich sind, wird durch freihändigen Erwerb sichergestellt. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch Erschließungsbeiträge (Regenwasserkanal) und durch Erlöse aus den Grundstücksverkäufen.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

## **9. Umweltbericht**

### **9.1 Einleitung**

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

### **9.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 28,4 ha und liegt zum Großteil in der Gemarkung Rübenach (Flur 5 u. 6).

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Abgrenzung des B-Plans Nr. 257b erfolgt im nördlichen Anschluss an den rechtskräftigen B-Plan-Geltungsbereich Nr. 257a, im Westen grenzen die geplanten Teilbereiche B-Plan Nr. 257c Teil 1 und B-Plan Nr. 257d an. Die nordwestliche Abgrenzung verfolgt den Zweck, die Erschließung des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens „Anderbach“ sowie eine Anschlussoption einer „Vorbehaltsfläche für den Bahnanschluss“ an die planfestgestellte Bahntrasse planerisch zu sichern. Im Norden wird die Abgrenzung durch die ebenfalls planerisch zu sichernden Grünstrukturen inkl. Teile einer Fußwegeverbindung nach Rübenach (Hohlweg) bzw. gemäß Schutzgebietskonzeption der Stadt Koblenz schützenswerter Landschaftsbestandteile / Räume etc. bestimmt.

Die geplante Gebietsnutzung des B-Planes Nr. 257b sieht die Entwicklung neuer Flächen in Form eines **Industriegebietes (GI)** für Gewerbebetriebe aller Art vor, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben. Ein weiterer Baustein der Gesamtkonzeption ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Option eines **schienengebundenen Anschlusses** der Industrieflächen für den Güterverkehr an die bestehende Bahntrasse der Güterverkehrsstrecke ab Koblenz Lützel in Richtung Mayen und ferner an das Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim (Rheinhafen) bzw. die überregional bedeutsame linksrheinische Bahntrasse Richtung Bonn / Mainz.

Durch eine breit dimensionierte Grünvernetzung nördlich der neuen Industriegebietsflächen sollen bereits vorhandene und zum Teil neu entstehende ökologische, städtebauliche und freiraumbezogene Defizite bzw. Konflikte bewältigt werden. Ebenso wird angestrebt, die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltbelastungen so weit wie möglich vor Ort zu kompensieren (Ausgleichsflächen). Zusammenfassend sind im Plangebiet folgende Nutzungsschwerpunkte vorgesehen:

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

- Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe,
- Öffentliche Grün- / Ausgleichsflächen inkl. Fußwege,
- Vorhalteflächen für optionalen Bahnanschluss,
- Sicherung verbleibender landwirtschaftlich genutzter Flächen und privater Grünstrukturen.

**Tab. 2: Flächenbilanz Bestand / Planung (Stand September 2009)**

Flächennutzung	Bestand [ha]	Anteil [%]	Planung [ha]	Anteil [%]	Saldo [m <sup>2</sup> ]
Gewerbliche Baufläche	0,0000	0%	9,8626	35%	98.626
Ausgleichsfläche T-Fläche	0,6107	2%	7,6640	27%	70.533
Hohlweg	0,1173	1%	0,1173	0%	0
Öffentliche Grünfläche	2,0831	7%	1,9974	7%	-857
Grünflächen (Gehölzbestände u.a.)	1,2151	4%	1,2151	4%	0
Landwirt. Fläche	23,9956	84%	7,0761	25%	-169.195
Wege	0,1095	1%	0,1988	1%	893
Bahnfläche	0,2696	1%	0,2696	1%	0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>28,4009</b>	<b>100%</b>	<b>28,4009</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

Die Beschreibung und Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planes erfolgte bereits in Kapitel 7, daher wird an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

**9.3 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen)**

Am 18.09.2008 fand ein „**Vor-Scoping-Termin**“ mit Vertretern des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung und der UNB der Stadt Koblenz statt. Hier wurden die Rahmenbedingungen für die Erstellung des **Fachbeitrages zum Artenschutz** (s. Anlage 3) festgelegt. Zur Ermittlung der vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten sollen vorhandene Unterlagen und die im Rahmen der Ortsbegehungen (Juli 2008) erhobenden Zufallsfunde herangezogen werden. Es wurde beschlossen, gesonderte faunistische bzw. vegetationskundliche Kartierungen für das Artenschutzgutachten vorerst nicht durchzuführen. Zur quantitativen Abschätzung der Reviergrößen (hier Vogelarten) sollen im Anlogschluss die Ergebnisse des faunistischen Gutachtens (aus 2008) zum B-Plan Nr. 228 der Stadt Koblenz ausgewertet werden. Weiterhin wurden bereits die Themen Atlanten, Klima, Artenschutz und Erholungsnutzung für den Scoping-Termin als Gesprächsinhalte vorgeschlagen.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Am 31.07.2009 fand der „offizielle“ Scoping-Termin zu diesem B-Plan statt. Neben einzelnen Fachämtern der Stadt Koblenz beteiligten sich die Untere- und Obere Naturschutzbehörde und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Gewerbeaufsicht. Als wesentliche Ergebnisse des Scoping-Termins sind herauszustellen:

- Die Erfordernisse an die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurden diskutiert. Da die Versickerungsleistung des anstehenden Bodens im gesamten GVZ nach den Untersuchungen diverser hydrogeologischer Gutachten sehr inhomogen sei, wurde das Erfordernis einer leistungsfähigen Regenwasserentsorgung (im Trennsystem) für das Plangebiet dargestellt. Ungeachtet dessen wird eine Versickerung im Plangebiet präferiert, um das Wassereinzugsgebiet des Anderbaches nicht zu beeinträchtigen. Die Versickerungseignung bzw. -niehtegnung auf den privaten Grundstücken soll daher auf der Baugenehmigungsebene durch Gutachten (ggf. im Zusammenhang mit Baugrunderkundung) nachgewiesen werden.
- Die im „Vor-Scoping-Termin“ vereinbarte Vorgehensweise zum Artenschutz wurde einvernehmlich bestätigt. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sollen die Belange des Artenschutzes, die nicht im Plangebiet ausreichend berücksichtigt werden, außerhalb des Plangebietes (Rübenacher Feld) ausgeglichen werden.
- Aufgrund der Vorprägung des Gesamtbereiches GVZ sei eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Betriebsgebäude nicht zu erwarten. Durch die geplante und vorhandene Eingrünung des Plangebietes in Richtung Ortslage Rübenach würde dieses angemessen in die Landschaft eingebunden und träte somit von der Ortslage Rübenach aus betrachtet künftig nicht in Erscheinung.
- Die Plangebietsbereiche, in denen die Stromleitungen parallel zur Zaunheimer Straße tief durchhängen, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hierdurch soll eine potentielle Gefährdung im Rahmen einer gewerblichen Nutzung, als auch eine Gefährdung der Hochspannungsleitungen selbst vermieden werden.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Immissions-schutzes sollen an den Abstandserlass angelehnt und so die Immissionsbelastung der bebauten Ortslage beschränkt bzw. der Schutz dieser gewährleistet werden. Das Lärmgutachten TÜV (von 1978) soll als Basis dienen, sollte jedoch aufgrund der Datenüberalterung nur als richtungweisend betrachtet werden. Eine erneute Begutachtung wird aber aufgrund der o.a. planerischen Vorsorgemaßnahme (Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse I-III) nicht befürwortet. Der Nachweis der Verträglichkeit der Betriebe soll bei immissionsschutzrechtlich relevanten Betrieben letztlich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren seitens der Betriebe selbst erbracht und bei Bedarf durch entsprechende Auflagen gesichert werden.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Der angeregte Fachbeitrag Artenschutz wurde zwischenzeitlich erstellt (s. Anlage 3, Fertigstellung im Juni 2009). Hierzu wurden die im Rahmen von Ortsbegehungen erhobenen Zufallsfunde herangezogen. Als Grundlage diente weiterhin das Ergebnis einer zweimaligen gezielten Begehung des Plangebietes zur Feststellung der vorhandenen Brutreviere der Feldlerche im Juni 2009 (durch einen Biologen der KOCKS Consult GmbH). Der gegenwärtige Bestand an Biotoptypen wurde während einer Bestandsaufnahme am 01.07.08 vor Ort erfasst.

Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP, 2006)
- Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz (Landkreis Mayen-Koblenz / Koblenz, 1993)
- Kartierergebnisse der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz, 2006
- Kartierergebnisse der Stadtbiotopkartierung Koblenz, 1996
- Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz, 2004
- Fachbeitrag zum Artenschutz (KOCKS Consult GmbH, 2009)
- Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP (mapserver LGB) [Schutzgüter Boden und Wasser]
- Internetseite der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) [Schutzgut Boden]
- Untersuchung zum Stadtklima Koblenz [Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, (2005)
- Klimafunktionskarte Koblenz (1994)

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

#### **9.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung**

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange sind - dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessen - insbesondere aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken zu entnehmen. Im Rahmen der Abwägung „hat der Plangeber die einschlägigen Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils maßgeblichen Fachrechts in seiner aktuellen Fassung zu berücksichtigen“.<sup>25</sup> Die planungsrelevanten Umweltziele und die zu beachtenden Vorgaben werden in der nachfolgenden Betrachtung der Fachpläne und für die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die dort gleichfalls dargestellten (abgeleiteten) Leitziele und Einzelziele orientieren sich an den hier planungsbezogenen relevanten lokalen Verhältnissen (u.a. Vorbelastung, Eignung, Entwicklungspotentiale, Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans etc.).

Die Darstellung der Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes innerhalb des Bauleitplanverfahrens erfolgt um textliche Wiederholungen zu vermeiden:

- im Anschluss an die folgenden umweltbezogenen Darstellungen der hier relevanten Fachpläne,
- innerhalb der schutzgutbezogenen Darstellung (Kapitel 9.7), hier abgeleitete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- innerhalb der Beschreibung und Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planes (Kapitel 6) und
- im Kapitel 7 „Abwägung“, hier 7.1 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Die nach dem BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (NATURA-2000-Gebiete) und Nr. g (Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen) zu beachtende Belange werden wie folgt dokumentiert:

##### **9.4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)**

*Das Stadtgebiet von Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegt, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen<sup>26</sup>*

##### Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Durch das Plangebiet werden keine klimatisch bedeutsamen Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume beeinträchtigt. Durch den planerisch verfolgten vollständigen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, der Verpflichtung zur Begrünung umgestalteter Fassaden, der Begrünung von Stellplätzen, der Fest-

<sup>25</sup> Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Auflage, S. 273

<sup>26</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 128/129

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

setzung einer Mindest-Dachbegrünung bei großformatigen Baukörpern, den Hinweisen zur Dachbegrünung und den sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen wird insbesondere auch den klimatischen Belangen Rechnung getragen.

*Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“ das eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge, welches sich über Landesgrenzen fortsetzt, einzigartige Landschaft durch Talgröße, hohe Reliefenergie, markante Reliefformen, Steillagenweinbau und hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern, UNESCO-Weltkulturerbe mit historischen Kulturlandschaften von weltweiter Bedeutung und Naherholung hat.<sup>27</sup> Des weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur, primär die Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), als landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraumes mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung hat.<sup>28</sup> Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter liegt Koblenz im nördlichen Bereich des Gebietes, das im Jahre 2002 auf Antrag der Länder Rheinland-Pfalz und Hessen als Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Die UNESCO-Konvention zum Schutz des Weltkultur- und Naturerbes definiert in Art. 1 das Kulturerbe als bestehend aus Denkmälern, Ensembles und Stätten und das Naturerbe als Naturgebilde, geologische und physiografische Erscheinungsformen bzw. Gebiete sowie Naturstätten und Kulturlandschaften.<sup>29</sup>*

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Der wirksame LEP IV nimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257b – mit Ausnahme der für das Oberzentrum insgesamt geltenden Symboldarstellungen- keine kartographischen Darstellungen vor (vgl. folgende Abbildung). Durch die festgesetzte Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen wird eine visuelle Beeinträchtigung der im LEP IV genannten schutzwürdigen Bereiche ausgeschlossen.

#### **9.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**

*Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 4.2.3 „Klima und Luft“ des REOP 2006, hier Grundsatz G4, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“<sup>30</sup>*

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die Berücksichtigung dieses Grundsatzes bei der Planung wurde bereits zuvor beschrieben.

Der im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP) dargestellte regionale Grünzug und die dargestellte Grünzäsur (Lage in den Randbereichen des Plangebietes) werden durch entsprechende Festsetzung von Grün-/ Ausgleichs- und Landwirtschaftsflächen im Bebauungsplan angemessen

---

<sup>27</sup> ebenda, S. 177  
<sup>28</sup> ebenda, S. 181  
<sup>29</sup> ebenda, S. 196  
<sup>30</sup> Ebenda, S. 57

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

sen berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006.

### 9.4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist der Bereich des B-Plangebietes wie folgt dargestellt:

- der Bereich nordwestlich angrenzend an die Zaunheimer Straße als **Bahnanlagen**,
- an die Bahnanlagen direkt angrenzend sind **gewerbliche Bauflächen** dargestellt,
- der restliche Bereich ist als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** dargestellt,
- am südöstlichen Rand ist eine Hochspannungstrasse dargestellt.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 9.4.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Im Landschaftsplan Koblenz (2007) werden im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für das betrachtete Gebiet folgende Aussagen getroffen:

Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele (Raumeinheit 1: Feldlandschaft Rübenach, Bubenheim, Metternich und Kesselheim)

- Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe
- Entwicklung der Bachtäler, auch als Vernetzungsraum
- Extensivierung der Landwirtschaft, schwerpunktmäßig im Bereich der Bachtäler
- Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen

Nordwestlich des B-Plangebietes ist als **raumübergreifende Vernetzungsachse** ein Korridor zur Vernetzung der offenen Feldlandschaft eingetragen.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die Entwicklungsziele werden in der Bebauungsplankonzeption (außerhalb der festgesetzten Baugebiete) berücksichtigt.

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

- die nördlichen Teile des B-Plangebietes sind als Suchräume für Kompensationsmaßnahmen / Ökokonto dargestellt
- Für die Ackerbereiche sind folgende Maßnahmen dargestellt: Anreicherung der Feldflur durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölzstreifen

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

- Entlang der Zaunheimer Straße sind „für konkrete Bauvorhaben vorgesehene Kompensationsflächen“ dargestellt (hierbei handelt es sich um Kompensationsflächen [als öffentliche Grünfläche] für den B-Plan Nr. 257 a).

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die o.a. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden durch die Bebauungsplankonzeption (außerhalb der Baugebiete) beachtet bzw. nicht beeinträchtigt.

Prägende Biotopkomplexe des Stadtgebietes

Nordöstlich angrenzend und teilweise innerhalb des B-Plangebietes ist ein Biotopkomplex mit **hoher Bedeutung** für den Arten- und Biotopschutz im LP dargestellt (Nr. des Gebietes 1.5)<sup>31</sup>:

**1.5** Feldflur und Anderbach südlich Rübenach

„Zusammenhängender Biotopkomplex aus kleinflächigen Obstkulturen, Baumbeständen, Ackerflächen sowie einer Bachau mit mittlerer Strukturausstattung. Von umgebender intensiver Landnutzung und Siedlung beeinträchtigt.

Für Biotopverbund und zur Bildung von Populationsschwerpunkten von sehr hoher Bedeutung.“

Seltene / gefährdete Arten: Baumfalke, Dorngrasmücke, Feldhase, Feldlerche, Grünspecht, Kleinspecht, Pirol, Schafstelze, Steinschmätzer

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Der prägende Biotopkomplex liegt außerhalb der geplanten Baugebiete und wird nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigt.

#### 9.4.5 Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz

In der Karte „Prioritäten“ der Planung vernetzter Biotopsysteme für den Bereich Koblenz<sup>32</sup> ist das B-Plangebiet als Teil der „Agrarflächen des Mittelrheinischen Beckens“ als **Defizitraum** dargestellt.

In der Ziele-Karte der Planung vernetzter Biotopsysteme wurden für den im B-Plangebiet befindlichen Teil des biotopkartierten Bereiches folgende Aussagen formuliert:

- **Entwicklung** von Biotopen: Nass- und Feuchtwiesen, Kleinseggenriede, Quellen und Quellbäche,
- **Erhalt** von Biotopen: Röhrichte und Großseggenriede.

Im Textteil werden als allgemeine Ziele der Planung u. a. folgende Maßnahmen aufgeführt:

<sup>31</sup>Fläche ist identisch mit dem „Raum mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“ aus der Schutzgebietskonzeption, s.u.

<sup>32</sup>MfU / Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (1993): Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Mayen-Koblenz/Koblenz, Mainz / Oppenheim

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

- **Erhalt und Entwicklung** von Streuobstbeständen, von Mageren Wiesen und Weiden,
- **biotoptypenverträgliche Nutzung** der Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und der ackerbaulich genutzten Bereiche.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Der biotopkartierte Bereich erstreckt sich entlang der nordwestlichen Grenze des B-Plangebietes, wobei sich der größte Teil dieser biotopkartierten Fläche außerhalb der Grenzen des B-Plangebietes befindet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach §9 (1) Nr. 25 b (Erhalt der Biotopstrukturen) werden die Ziele der Planung vernetzter Biotopsysteme beachtet und im Geltungsbereich planerisch gesichert.

#### 9.4.6 Schutzgebiete, Biotopkataster (BK)

Im B-Plangebiet befinden sich keine:

- Naturschutzgebiete,
- Naturdenkmale,
- Landschaftsschutzgebiete,
- Geschützte Landschaftsbestandteile,
- Geschützte Biotope nach § 28 LNatSchG,
- FFH und VSG Gebietsausweisungen (NATURA 2000 Gebiete),

#### **Biotopkataster Rheinland-Pfalz**

Am nordwestlichen Rand und teilweise randlich innerhalb des B-Plangebietes befindet sich ein Biotop aus dem **Biotopkataster Rheinland-Pfalz**:

- **Quellregion des Anderbachs (BK-5611-0523-2006)**, Abgrenzung siehe Anlage, hier Karte 1 Realnutzung / Bestandsbewertung<sup>33</sup>

Bei der **Quellregion des Anderbachs** handelt es sich um einen „Quellbach mit begleitenden Gehölzstrukturen und einem Weiden-Sumpfwald inmitten einer ausgeräumten Agrarlandschaft. Als weitere Biotoptypen kommen noch Streuobstbrachen, Hecken, Gebüsche, Grünland mittlerer Standorte und ein kleines Großseggenried vor. In das BK wurden zusätzlich noch die relativ vielfältig strukturierten Streuobstweiden und Obstplantagen westlich der Winninger Höhe arroundiert. Am Süzipfel des BK's besteht ein Löß-Hohlweg und ein kleines Halbtrockenrasen-Fragment“<sup>34</sup>.

**Schutzziel:** „Schutz eines wichtigen Refugiallebensraums und Quellbereichs inmitten einer ausgeräumten Agrarlandschaft. Schutz der Obstplantagen und Streuobstbestände westlich der Winninger Höhe“.

<sup>33</sup> Anlage 2, Bebauungsplan Nr. 257 b „GVZ Koblenz“, Landespflegerische Untersuchungen zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Juni 2009

<sup>34</sup> Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (OSIRIS)

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Anm.: Informationen zu nachgewiesenen Tierarten aus der Biotopkartierung RLP (2006) lagen zur Zeit der Bearbeitung (August 08) der vorliegenden Landespflegerischen Untersuchungen nicht vor. Ab ca. Juli 09 besteht die Möglichkeit Faunadaten über LANIS abzurufen, hier jedoch nicht speziell für jedes kartierte Biotop aus dem Biotopkataster sondern für das gesamte TK-Blatt auf dessen Ausdehnung sich das Biotop befindet. Die Auswertung dieser Daten erbrachten keine neuen Erkenntnisse bzgl. der Fauna. (siehe auch Fachbeitrag zum Artenschutz [Anlage 3, KOCKS CONSULT GMBH, Juni 2009] und Kapitel 4.3.1 „Ergebnisse des Fachbeitrages Artenschutz“.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Der biotopkartierte Bereich erstreckt sich entlang der nordwestlichen Grenze des B-Plangebietes, wobei sich der größte Teil dieser biotopkartierten Fläche außerhalb der Grenzen des B-Plangebietes befindet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach §9 (1) Nr. 25 b (Erhalt der Biotopstrukturen) werden die Ziele der Planung vernetzter Biotopsysteme beachtet und im Geltungsbereich planerisch gesichert.

Innerhalb dieses Biotops, an der Grenze zum B-Plangebiet gelegen, befindet sich ein **Geschützter Landschaftsbestandteil**:

- **Feuchtgebiet „Im Otter“**, Abgrenzung siehe Anlage, hier Karte 1 Realnutzung / Bestandsbewertung<sup>35</sup>

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Der geschützte Landschaftsbestandteil erstreckt sich außerhalb der Grenzen des B-Plangebietes. **Quellschüttung?**

**Stadtbiotopkartierung Stadt Koblenz**

In der Biotopkartierung der Stadt Koblenz sind im Umfeld des B-Plangebietes folgende Biotope erfasst:

- Biotop-Nr. 5611-**2602**, Anderbach, Anderbach – Aue, Abgrenzung siehe Anlage, hier Karte 1 Realnutzung / Bestandsbewertung<sup>36</sup> wurden hier 1996 folgende Tierarten erfasst:

Feldhase	Maulwurf	Waldmaus
Feldmaus	Reh	Wildkaninchen
Amsel	Goldammer	Rotkehlchen
Buchfink	Grünspecht	Singdrossel
Buntspecht	Kohlmeise	Star
Dorngrasmücke	Mäusebussard	Steinkauz (potentiell)
Eichelhäher	Nachtigal	Steinschmätzer
Elster	Pirol	Zaunkönig
Fasan	Rabenkrähe	Zilzalp
Feldlerche	Rauchschwalbe	
Gartenrotschwanz	Ringeltaube	
Aurorafalter	Erdhummel	Feldhummel
Weinbergschnecke	Grasfrosch	

<sup>35</sup> Anlage 2, Bebauungsplan Nr. 257 b „GVZ Koblenz“, Landespflegerische Untersuchungen zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Juni 2009

<sup>36</sup> ebenda

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

- Biotop-Nr. 5611-**2607**, Hohlweg südlich Rübenach (Lage außerhalb des Kartenblattes zum B-Plan 257b) hier wurden 1989 folgende Tierarten erfasst:

Feldhase	Amsel	Fasan
Goldammer	Kohlmeise	Weinbergschnecke

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die erfassten Biotope erstrecken sich außerhalb der Grenzen des B-Plangebietes. Eine planungsbedingte Beeinträchtigung dieser Biotope ist nicht erkennbar.

**Landschaftsschutzgebiete (LSG)**

Südlich des Hochregallagers („DIALOG“) und der L 52 befinden sich 2 Landschaftsschutzgebiete:

- **LSG-71-2** „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (600102)
- **LSG-7111-010** „Heyerberg-Kimmelberg“ (611101)

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die o.a. Landschaftsschutzgebiete erstrecken sich außerhalb der Grenzen des B-Plangebietes.

**9.4.7 Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz**

Folgende Einträge / Ausweisungen sind in den Karten der Schutzgebietskonzeption<sup>37</sup> vorhanden:

<b>Karte 1</b>	Teile des B-Plangebietes befinden sich innerhalb der Grenzen eines <b>Schutzgebietsvorschlages</b> gem. Landschaftsplan Koblenz <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>„Geschützter Landschaftsbestandteil“</b></li> </ul>
<b>Karte 2</b>	die nordöstlichen Teile des B-Plangebietes sind dargestellt als <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>„Räume mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“</b>, hohe Schutzwürdigkeit aufgrund guter Ausprägung und Repräsentanz der Biotopkomplexe und Vorkommen seltener und gefährdeter (Tier- und Pflanzen) Arten (Bereich ist identisch mit dem Biotopkomplex 1.5 aus dem Landschaftsplan, s.o.)</li> </ul> <p>Der dargestellte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Korridor zur Vernetzung der offenen Feldflur</b> zwischen Rübenach, Bubenheim und Metternich, verläuft teilweise im nordwestlichen Bereich des B-Plangebietes.</li> </ul>
<b>Karte 3</b>	die nordöstlichen Teile des B-Plangebietes befinden sich innerhalb der Grenzen eines Schutzgebietsvorschlages nach Plausibilitätskontrolle <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landschaftsschutzgebiet nach strenger Rechtsverordnung</b></li> </ul> <p>Dieser Schutzgebietsvorschlag ist identisch mit dem in Karte 2 dargestellten <b>Raum mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</b></p>

<sup>37</sup> Stadtverwaltung Koblenz, Umweltamt (2004): Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Durch die Festsetzungen des B-Plans werden die Inhalte der „Karte 2 und Karte 3“ der Schutzgebietskonzeption beachtet. Der Bereich für den Schutzgebietsvorschlag „Geschützter Landschaftsbestandteil“, (Karte 1) wird randlich (im Bereich von heutigen Ackerflächen) überplant.

**9.4.8 Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen**

Die Landespflegerischen Zielvorstellungen enthalten Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, um einen Zustand zu erreichen, der den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 LNatSchG entspricht.

Bei der Erarbeitung der Landespflegerischen Zielvorstellungen werden die Grundsätze nach § 2 Abs. 1 LNatSchG beachtet. Unter Berücksichtigung der „Raumbezogenen landespflegerischen Entwicklungsziele“ (für die Raumeinheit 1 „Feldlandschaft Rübenach, Bubenheim, Metternich und Kesselheim“) im Landschaftsplan der Stadt Koblenz (Stand: 5.2007) und der im Umweltbericht dargestellten Analysen und Bewertungen, werden die Landespflegerischen Zielvorstellungen wie folgt nach Schutzgütern dargestellt.

Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz:

Zielvorgabe nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG ist:

Es ist zu prüfen, ob Biotope der streng geschützten Arten infolge eines Eingriffes zerstört werden können.

Zielvorgabe nach §§ 42 Abs. 1 u. 5 BNatSchG ist:

Es ist zu prüfen, ob für europarechtlich geschützte Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen.

Zielvorgabe nach §§ 43 Abs. 8 BNatSchG ist:

Werden Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des § 43 Abs. 8 BNatSchG erfüllt sein.

Zielvorgabe nach § 1 LNatSchG ist:

(...) Natur und Land so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (...) dass die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert sind.

Nach § 2 LNatSchG sollen

Programme und Maßnahmen des Naturschutzes nachteiligen Veränderungen der Kulturlandschaft entgegenwirken.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Zielvorgabe nach § 1 (2) des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG vom 29. Juli 2009, noch nicht in Kraft getreten):

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen werden.

Hieraus ergeben sich auf den Planungsraum bezogen folgende Ziele:

- Sicherung und Entwicklung von Habitatstrukturen charakteristischer Vogelarten der offenen Feldflur
- Erhalt der Lebensstätten geschützter Tierarten
- Erhalt bedeutsamer Landschaftselemente (hier konkret des Löß-Hohlweges im westlichen Randbereich des Plangebietes)
- Der Talbereich des Anderbaches ist als raumübergreifende Vernetzungssachse zu optimieren
- Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen

**Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung oder die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der landschaftsraumspezifischen Vielfalt an Lebensgemeinschaften gewährleisten sowie die kulturlandschaftliche Entwicklung dokumentieren.**

Hieraus ergeben sich auf den Planungsraum bezogen folgende Ziele zur Erhaltung und Entwicklung von Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen:

Im Plangebiet dominieren strukturarme Ackerfluren auf ca. 90 % der Fläche. Um eine Verbesserung der Lebensraumeignung der Feldlandschaft, insbesondere für die Avifauna und hier speziell die Offenlandarten zu erreichen, ist eine Zielvorgabe die Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen. Dabei ist die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachflächen und auch Gehölzstreifen vorzusehen. Baum- und Strauchpflanzungen können insbesondere im südöstlichen Randbereich des Plangebietes angelegt werden, womit gleichzeitig eine bessere landschaftliche Einbindung des angrenzenden Gewerbegebietes verbunden ist.

Der an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Talbereich des Anderbaches ist als raumübergreifende Vernetzungssachse zu optimieren. Ziel ist hier insbesondere die Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen, d.h. die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland. Als Ziel wird weiterhin der Erhalt bedeutsamer Landschaftselemente, im Plangebiet konkret der Löß-Hohlweg im westlichen Randbereich, verfolgt.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Zielvorstellung des Landschaftsplans ist weiterhin eine über den bestehenden „Geschützten Landschaftsbestandteil“ hinausgehende Ausweitung des Schutzgebietes, die dann auch die randlichen Strukturen im Westen und Norden sowie größere Ackerflächen im Norden des Plangebietes umfassen soll.

Schutzgut Boden und Wasser:

Durch die Bodenschutzklausel im BauGB wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Als wesentliche Bodenfunktionen sind gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu berücksichtigen:

- Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteile des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Erholung und Standort für sonstige wirtschaftliche
- und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Zielvorgabe nach § 1 LNatSchG ist:

(...) Natur und Land so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (...) dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (...) auf Dauer gesichert sind.

Nach § 2 LNatSchG ist

(...) mit Flächen sparsam und schonend umzugehen.

Aus diesen gesetzlichen Vorgaben ergeben sich zusammenfassend folgende Ziele für den Bodenschutz:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

**Leitziel für den Boden- und Wasserschutz sind biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden und die Sicherung ungestörter natürlicher Abläufe und Wirkungszusammenhänge.**

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

Ziel ist eine boden- und damit auch grundwasserschonende Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen (Acker-) Flächen, insbesondere im Bereich der Bachtäler, hier im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes am Anderbach. Damit soll

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

der Schutz der Quellregion des Gewässers („Quellregion des Anderbachs“, Biotopkartierung Rheinland-Pfalz) sowie des unmittelbar angrenzenden Feuchtgebietes („Feuchtgebiet im Otter“, Geschützter Landschaftsbestandteil) insbesondere vor dem Eintrag gewässerschädlicher Stoffe verbessert werden. Auch die Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen wie Ackerrandstreifen, Brachen und Gehölzstreifen dient diesem Ziel.

Schutzgut Mensch / Gesundheit:

Für Planungsvorhaben relevante Zielvorgaben und gesetzliche Grundlagen bzgl. der Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche sind:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
- § 50 BImSchG: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.
- DIN 18005: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
- 16. BImSchV: Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm.
- TA Lärm: Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen.

Hinweis: Eine Lärminderungsplanung liegt in Koblenz nicht vor. Im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie wird derzeit eine Lärmaktionsplanung für die Stadt Koblenz erarbeitet. Die hierin benannten Handlungsschwerpunkte betreffen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die o.a. 16. BImSchV und die TA Lärm sind hier nicht einschlägig, da keine wesentliche Änderung einer Straße i. S. d. 16. BImSchV vorliegt und für die Anwendung der TA-Lärm kein konkretes Vorhaben vorliegt.

**Leitziel der Planung ist es, die städtebauliche Lärmvorsorge zu optimieren, den Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet sowie der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen.**

Hier relevante gesetzliche Grundlagen bzgl. Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe sind:

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

**Leitziel der Planung ist es, den Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet sowie der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen.**

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Vermeidung einer Immissionsbelastungen der Ortslage Rübenach durch gewerbliche Emissionen

Schutzgut Klima / Luft:

Zielvorgabe nach § 1 LNatSchG ist:

... Natur und Land so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln..... dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter..... auf Dauer gesichert sind.

Nach § 2 LNatSchG ist:

... die Landschaft in ihrer Bedeutung für die Lebensqualität der Bevölkerung zu erhalten und zu entwickeln.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Klimahaushaltes und klimatischer Ausgleichsfunktionen, Lufthygiene und Bioklima sind als Leitziel zu benennen:

**Leitziel für den Klimaschutz sind funktionsfähige lokalklimatische Funktionseinheiten und die Sicherung und Wiederherstellung klimatischer Schutz- und Ausgleichsfunktionen**

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

Offenlandflächen, insbesondere Ackerflächen, kühlen stärker ab als z.B. gehölzbestandene und vor allem versiegelte Bereiche. Sie besitzen daher auch ohne das Auftreten größerer Kaltluftströme eine nennenswerte klimatische Ausgleichsfunktion, hier mit Wirkung in die benachbarten Gewerbeflächen mit ihrer großflächigen Versiegelung und mit Wirkung auf die Ortslage Rübenach. Die Offenlandflächen, insbesondere Ackerflächen sind daher zu erhalten. Zur Unterstützung dieser Funktion sollen Gehölzanpflanzungen keine geschlossenen Riegel bilden.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung:

Zielvorgabe nach § 2 LG sind:

(...) Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten (...).

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

Die vorgenannten Ziele und daraus abgeleitete Maßnahmen, insbesondere die im Kapitel Schutzgut „Tiere/ Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz“ genannten, führen auch zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anreicherung der ungegliederten Feldflur mit Strukturelementen. Beitragen dazu wird insbesondere die landschaftliche Einbindung des bestehenden Gewerbegebietes, die z.Zt. noch völlig fehlt.

Ziel ist weiterhin die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten auch über das Plangebiet hinaus. Dabei soll im Gebiet vor allem der Erhalt, die Verbesserung bzw. die Neuschaffung von Wanderwegen verfolgt werden (Wanderweg durch

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

den zu erhaltenden Hohlweg, Verbindung zwischen Zaunheimer Straße und Feldweg Richtung Rübenach). Vorhandene Rundwanderwege (von Rübenach) können dann ergänzt bzw. besser angebunden werden. Dazu gehört auch die Erhaltung visuell reizvoller und erlebbarer Landschaftselemente wie dem schon erwähnten Löß-Hohlweg.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Zielvorgabe nach § 2 LG sind:

(...) Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten (...)

Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern und sonstigen Kultur- und Sachgütern (mit Ausnahme der im Geltungsbereich vorliegenden landwirtschaftlich wertvollen Produktionsflächen) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Für das Plangebiet ergeben sich daher im Hinblick auf das Sachgut „landwirtschaftliche Produktionsflächen“ analog zum Schutzgut Boden folgende Ziele:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

## 9.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

### 9.5.1 Naturräumliche Gliederung

Das B-Plangebiet zählt innerhalb des Mittelrheinischen Beckens (291) naturräumlich zum **Andernach-Koblenzer Terrassenhügel** (291.20):

- „...einem nordostgestrecktem Terrassenriedel, zwischen denen sich außer dem Nettetäl und anderen kleinen Tälern das bis in den Grundgebirgssockel eingetiefte letzte Stück des Moseltals zur Koblenz-Neuwieder Rheintalweitung öffnet“.<sup>38</sup>

### 9.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

#### Heutige potentiell natürliche Vegetation (HPNV):<sup>39</sup>

Die HPNV ist als Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald (*Melico-Fagetum convallarietosum*) angegeben.<sup>40</sup>

Gemäß Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) ist das B-Plan-Gebiet mit Ausnahme des „Anderbachbereiches“ als

- Typischer Perlgras- bzw. Waldmeister-Buchenwald und
- Hainsimsen-Perlgras- bzw. Waldmeister-Buchenwald dargestellt.

Der Anderbachbereich (angrenzend zum Plangebiet) ist als

- Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (typische, feuchte oder wechselfeuchte Variante) dargestellt.

#### Bewertung Vegetation, Biotoptypen:

**Hochwertige Biotoptypen (Bewertung hoch und mittel – hoch)** bilden im Plangebiet die

- Feldgehölz aus einheimischen Baumarten,
- Strauchhecke,
- Baumhecke der
- Lößhohlweg und
- die Ackerbrache/ trockene Annuellenflur/ Hochstaudenflur ( bereits angelegte Ausgleichsfläche)

<sup>38</sup> Aus: MÜLLER-MINY, H./BÜRGENER, M. (1971): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 138 Koblenz, Bonn

<sup>39</sup> HPNV: Vegetation, die sich auf einem Standort ausschließlich aufgrund der natürlichen Grundlagen (Gestein, Klima, Boden, Wasserversorgung usw.), d.h. ohne fortdauernde menschliche Eingriffe einstellen würde.

<sup>40</sup> Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz (1990): Karte der Natürlichen Vegetationsgebiete in Rheinland-Pfalz

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Diese Bereiche werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, sondern planerisch gesichert.

**Bewertung Fauna:**

**Hochwertige Lebensräume** für die Fauna stellt der zusammenhängende Bereich im Nordwesten des B-Plangebietes, der bereits schon durch die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfasst worden ist, dar. Hierbei handelt es sich um die Biotoptypen

- Feldgehölz aus einheimischen Baumarten,
- Strauchhecke,
- Baumhecke,
- Gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache,
- Lößhohlweg und die erfasste
- Hochstaudenflur

Weitere, hier **mittel bis hochwertige Lebensräume**, bilden innerhalb des B-Plangebietes als Trittsteinbiotope bzw. Vernetzungselemente in der ausgeräumten Feldflur:

- Gehölzbestände (Baumhecke in der Ackerflur)
- die bereits hergestellten Ausgleichsflächen (Ackerbrache / Trockene Annuellenflur / Hochstaudenflur)
- Ackerraine

Diese hochwertigen bzw. **mittel bis hochwertigen Lebensräume** werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, sondern planerisch gesichert.

Auch die großflächigen

- Ackerbereiche mit
- Ackerbrache und
- Erwerbsobstplantagen
- Fettwiese
- Kleingarten

bieten geschützten Tierarten Teillebensräume, hier insbesondere den festgestellten Arten Mäusebussard, Schwarzmilan und Rebhuhn, so dass diese Bereiche aus faunistischer Sicht von **mittlerer Bedeutung** sind. Eine **geringe bis keine Bedeutung** aus faunistischer Sicht besitzen die Verkehrs- und Wirtschaftswege.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

### 9.5.3 Schutzgut Boden

Das Ausgangssubstrat der Bodenentwicklung im betrachteten Gebiet ist:

- **Löß, Lößlehm, Schwemmlöß und Sandlöß<sup>41</sup>** (Schluff bis Lehm, schluffig bis Schluff, sandig, z.T. umgelagert).

Als Bodentypen haben sich daraus ausgebildet:

- Tschernosem-**Parabraunerde<sup>42</sup>** / Parabraunerde-Tschernosem<sup>43</sup> aus Löß oder Lößlehm.

#### **Bewertung:**

Der Bereich des B-Plangebietes wird aufgrund der hier einheitlich flächig anstehenden natürlichen Böden (Tschernosem-Parabraunerde) und der weitgehend einheitlichen Flächennutzung als Acker (durch intensive Bodennutzung beeinträchtigte Böden) bzgl. des Schutzgutes Boden in seiner Gesamtheit bewertet:

Die potentielle Leistungsfähigkeit wird insgesamt als **hoch**, die Empfindlichkeit von natürlich anstehenden Böden gegen Versiegelung, Bodenabbau und Schadstoffeintrag mit **hoch** und die Vorbelastung als **mittel** eingestuft, so dass eine insgesamt eine **mittlere** gegenwärtige Leistungsfähigkeit angesetzt wird.

### 9.5.4 Schutzgut Wasser

#### **Oberflächengewässer:**

Oberflächengewässer sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. Der Anderbach (mit Quellbereich) befindet sich außerhalb des B-Plangebietes. Der Geltungsbereich liegt jedoch im Einzugsbereich des Anderbaches.

#### **Grundwasser / Hydrogeologie:**

Im Landschaftsplan der Stadt Koblenz ist das gesamte B-Plangebiet als Freifläche mit **sehr ergiebigem Grundwasservorkommen** dargestellt. Als vorhandene Belastungen sind die Schadstoffbelastungen entlang der Autobahnen (A61, A48) und entlang der L 52 eingetragen. Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Ein Wasserschutzgebiet (Schutzzone III b) befindet sich im Bereich östlich der L 125 und nördlich der L 52.

#### **Bewertung:**

Die potentielle Leistungsfähigkeit wird insgesamt als **sehr hoch**, die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag wird aufgrund der angegebenen mittleren Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung mit **mittel** und die Vorbelastung als **mittel** eingestuft, so dass insgesamt eine **hohe** gegenwärtige Leistungsfähigkeit angesetzt wird.

<sup>41</sup> Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP, mapserver LGB

<sup>42</sup> Internetseite Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR)

<sup>43</sup> Schwarzerde

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

### 9.5.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Im vorliegenden Fall werden (statt der sonst üblichen Bewertung von Wohnen und Wohnumfeld im Rahmen des Schutzgutes Mensch) die **Funktionen Arbeiten und Arbeitsumfeld** betrachtet, da eine Wohnnutzung im Planungsgebiet und im relevanten Umfeld nicht vorliegt. Nutzungsansprüche des Menschen bestehen aber ebenso an eine z.B. der Gesundheit zuträgliche Ausgestaltung des Arbeitsplatzes. Die Qualität des Arbeitsstandortes wird dabei auch vom näheren Umfeld mit geprägt.

Das Plangebiet selbst wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Für die „Pausenerholung“ nutzbare Wege oder Infrastrukturen sind nicht oder nur randlich im Plangebiet vorhanden. Direkt südöstlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet, u.a. mit dem Hochregallager der Firma DIALOG. Die ebenfalls den Menschen betreffende Erholungsnutzung wird im Kapitel „Landschaftsbild und Erholungsnutzung“ betrachtet, s.u.

**Bewertung:**

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** (Eignung) des Bearbeitungsgebietes für die Funktion Arbeiten und Arbeitsumfeld ist als **gering bis mittel** einzustufen, da nur Arbeitsumfeldfunktionen der angrenzenden Gewerbeflächen bzw. deren Nutzer betroffen sind.

### 9.5.6 Schutzgut Klima/Luft

Das B-Plangebiet mit naturräumlicher Lage innerhalb des Mittelrheinischen Beckens ist durch die folgenden klimatisch wirksamen Faktoren gekennzeichnet:

- jährliche Durchschnittstemperatur von 10,8 °C
- jährliche Niederschlagsmenge von 674 mm
- vorherrschende Westwinde
- Kältester Monat ist mit einer Temperatur von 2,7 °C der Januar
- wärmster Monat der Juli mit einem Schnitt von 19,5 °C

**Daten aus dem Landschaftsplan Koblenz (2007)**

Im Landschaftsplan ist der Bereich entlang des Anderbaches als

- **Funktionierende Luftleitbahn** 1.Ordnung (topographisch bedingter Kaltlufttransport talabwärts) dargestellt.

Die weitere Umgebung des Anderbaches ist als

- **Kaltluftentstehungs- und Abflussbereich mit guten Abflussmöglichkeiten** gekennzeichnet.

Die übrigen Flächen des B-Plangebietes sind als

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

- **Kaltluftentstehungs- und Abflussbereiche mit mäßigen und eingeschränkten Abflussmöglichkeiten** dargestellt.

Das gesamte B-Plangebiet und die weitere Umgebung ist weiterhin als **Freiland - Klimatop** dargestellt (geprägt durch extreme Tages- und Jahressgänge der Temperatur und Feuchte sowie durch geringe Windströmungsveränderungen, dies hat eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion zur Folge).

**Klimafunktionskarte Koblenz (1994):**

Aus der **Klimafunktionskarte Koblenz**<sup>44</sup> sowie der **Stadtklimauntersuchung Koblenz**<sup>45</sup> können folgende relevante Aussagen für den B-Planbereich entnommen werden:

- **Kaltluftentstehungs- und Abflussbereiche** mit mäßigen Abflussmöglichkeiten (Hangneigung >3,5-7%);
- Beginnend am Hohlweg und weiter entlang des Anderbaches befinden sich **Funktionsfähige Luftleitbahnen unterschiedlicher Dimensionierung** (topographisch bedingte Strukturen, in denen die während windschwacher Strahlungsnächte produzierte Kaltluft kanalisiert und talabwärts transportiert wird)

**Bewertung:**

Der Bereich des B-Plangebietes wird aufgrund seiner weitgehend einheitlichen Ausprägung (ca. 90% Ackerflächenanteil) bzgl. des Schutzgutes Klima in seiner Gesamtheit wie folgt bewertet:

Die potentielle Leistungsfähigkeit wird insgesamt als **mittel – hoch** bewertet, die Empfindlichkeit der offenen Flächen wird hinsichtlich einer Versiegelung (Bebauung, Parkplätze) als **hoch** beurteilt. Eine nennenswerte Vorbelastung durch Emittenten von luftverunreinigenden Stoffen geht vor allem vom Straßenverkehr der A 61 aus (weniger von der A 48 und von vorhandenen Betrieben), so dass eine insgesamt **mittlere - hohe** gegenwärtige Leistungsfähigkeit angenommen wird.

### 9.5.7 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Zwei stark unterschiedliche Landschaftsbildräume prägen das Erscheinungsbild des Plangebietes. Den überwiegenden Teil nehmen **weiträumige, offene Ackerfluren** ein, die durch Struktur- und Gehölzarmut gekennzeichnet sind. Sie werden im südlichen bzw. südöstlichen Randbereich durch mehrere Hochspannungsleitungen gequert, direkt angrenzend liegen (außerhalb des Plangebietes) weitere Freileitungen und ein Gewerbegebiet. Die großen Gebäudekörper, auf einem Geländerücken angeordnet, verstellen hier teilweise die weitere Sicht in die Landschaft. In Richtung Rübenach wird das Plangebiet durch ausgedehnte Obstplantagen begrenzt.

<sup>44</sup> SPACETEC (1994): Klimafunktionskarte Koblenz, Bearbeitungsstand Dez. 1994

<sup>45</sup> SPACETEC (1997): Stadtklimauntersuchung Koblenz, Abschlussbericht Juni 1997

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Der Randbereich zum nördlich bzw. westlich angrenzenden Anderbachtal ist dagegen gekennzeichnet durch einen **kleinflächigen Wechsel von Gehölzstrukturen, Acker, Grünland und Brache**, wobei Baumhecken und Feldgehölze insgesamt dominieren. Die Geländegestalt zeigt sich bewegter und die Sicht wird erst, je nach Standort, durch die angrenzenden Höhen bzw. die entfernten Kuppen der Eifel begrenzt.

Das Plangebiet wird im Nordosten von einem Wirtschaftsweg durchquert, der die Zaubheimer Straße anbindet und weiter Richtung Rübenach verläuft. Ein weiterer Feldweg schneidet den westlichen Rand des Gebietes und verlässt diesen nach dem hier verlaufenden Hohlweg. Es handelt sich um Graswege ohne befestigte Decke. Weitere durchgehende Wege sowie sonstige erholungsrelevante Einrichtungen gibt es nicht.

**Bewertung:**

Die potentielle Leistungsfähigkeit der **offenen Feldflur** wird insgesamt als **gering**, die Empfindlichkeit der offenen Flächen gegen landschaftsbildbeeinträchtigende Eingriffe wird mit **mittel** bewertet. Die Vorbelastung wird aufgrund der Freileitungen und der vorhandenen Auswirkungen durch das angrenzende Gewerbegebiet (Beeinträchtigung des Naturerlebens) sowie der vorhandenen eingeschränkte Zugangsmöglichkeiten als **mittel - hoch** eingestuft. Insgesamt wird eine **geringe** gegenwärtige Leistungsfähigkeit ermittelt.

Die potentielle Leistungsfähigkeit der **gehölzgeprägten Gebiete** wird insgesamt als **hoch**, die Empfindlichkeit der gehölzgeprägten Flächen gegenüber landschaftsbildbeeinträchtigenden Eingriffen mit **mittel** bewertet. Die Vorbelastung wird aufgrund der bisher geringen Beeinträchtigung des Naturerlebens sowie der eingeschränkten Zugangsmöglichkeiten als **gering - mittel** eingestuft. Insgesamt wird eine **mittlere - hohe** gegenwärtige Leistungsfähigkeit ermittelt.

**9.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es liegen bisher keine Hinweise auf schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter vor, mit Ausnahme der im Geltungsbereich vorliegenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Die Bewertung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen erfolgte im Kapitel „Boden“, siehe dort.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

### 9.5.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft. Die im Plangebiet vorkommenden Schutzgüter stehen in unterschiedlichen Wechselbeziehungen zueinander. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung können aus Gründen der Untersuchungsintensität aber nicht alle erdenklichen ökosystemaren Wechselwirkungen des Plangebietes untersucht werden. Betrachtet wurden unter den einzelnen Schutzgütern die folgenden klassischen Wechselbeziehungen:

#### **Schutzgut Boden:**

- Wirkungsgefüge Boden / Wasser
  - Filter - und Speicherfunktion von Boden
- Wirkungsgefüge Boden / Mensch
  - Standortvoraussetzung von Boden im Sinne der Ertragsfähigkeit
- Wirkungsgefüge Boden / Tiere und Pflanzen
  - biotische Standorteigenschaften von Boden (Lebensraumpotenzial)
- Wirkungsgefüge Boden / Landschaft
  - geomorphologische Ausprägungen, die optisch wahrgenommen werden können

#### **Schutzgut Wasser:**

- Wirkungsgefüge Wasser / Mensch / Biotope-Arten / Boden
  - Lebensgrundlage im Sinne von Trinkwasser, Biotope / Bewässerung etc.
  - Entwässerungsfunktion (Vorfluter)

#### **Schutzgut Klima / Luft:**

- Wirkungsgefüge Klima-Luft/ Mensch
  - allgemeine klimatische Gegebenheiten im Hinblick auf den Menschen in grundlegender Weise durch Klimadaten (Temperatur, Niederschlag)
  - lokalklimatische Zusammenhänge durch Berücksichtigung von auf Siedlungen gerichteten Kaltluftentstehungs- und -abflussgebieten
  - Abhängigkeiten zwischen Luft und Mensch im Hinblick auf mögliche Schäden durch Luftverunreinigungen

#### **Schutzgut Landschaft:**

- Wirkungsgefüge Landschaft/ Mensch
  - Freizeit- und Erholungseignung von Landschaft für den Menschen

## **9.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)**

Anliegen der Status-Quo-Prognose ist es, die weitgehend unbeeinflusste Entwicklung des betrachteten Raumes aufzuzeigen, die sich vollzöge, wenn auf die Umsetzung der Planungsabsicht verzichtet würde.

Aus übergeordneten Planungen, insbesondere dem RROP Mittelrhein-Westerwald sowie dem Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz, sind bereits bestehende Nutzungsansprüche an das Plangebiet zu entnehmen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung besteht die Planungsabsicht, nördlich der Zaunheimer Straße aus der FNP-Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ und „Bahnanlage“ ein Baugebiet für gewerbliche/ industrielle Nutzungen bzw. Betriebe zu entwickeln.

Werden die oben skizzierten Planungen allerdings nicht weiterverfolgt, ist vom im Folgenden beschriebenen Szenario auszugehen.

Aufgrund der guten Böden und den z.Zt. schon großflächig zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist auch zukünftig vom Weiterbestehen des intensiven Ackerbaus im überwiegenden Bereich des Plangebiets auszugehen. Weiterhin ist damit zu rechnen, dass kleinflächige, z.Zt. noch anderwärtig genutzte Bereiche (Erwerbsobstplantage), die in die bestehenden Ackerflächen hineinragen, mittelfristig auch umgewandelt werden. Dagegen werden die am Nord- bzw. Ostrand des Plangebietes im Verlauf einer Geländekante (Übergang zum Anderbachtal) vorhandenen Gehölzriegel und Krautfluren aufgrund fehlender anderwärtiger Nutzungsmöglichkeiten bestehen bleiben.

Die klimatischen Ausgleichsfunktionen der ausgedehnten Offenlandflächen (Kalt- und Frischluftentstehung), insbesondere für das angrenzende Gewerbegebiet und im weiteren auch für die Ortslage Rübenach, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Bestehen bleiben allerdings auch potentielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen.

Bezüglich der heutigen Nutzungsstruktur ist im Plangebiet, unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Voraussetzungen, also nicht mit größeren Veränderungen zu rechnen.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**9.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

Im Folgenden werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens getrennt nach

- baubedingten-,
- anlagebedingten- und
- betriebsbedingten Auswirkungen

für jedes Schutzgut beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**. Im Anschluss an diese Beurteilung erfolgt die Darstellung der **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** sowie der - soweit erforderlichen - **Ausgleichsmaßnahmen**.

**9.7.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz**

Gewählter Beurteilungsmaßstab für potentiell erhebliche Umweltwirkungen:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• BNatSchG, LNatSchG, BauGB</li> <li>• Schutzgüter gemäß UVPG</li> <li>• Biotopkataster OSIRIS und Stadtbiotopkataster Koblenz</li> <li>• Ergebnisse des Fachbeitrages Artenschutz</li> </ul>	
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
<b>Überbauung / Versiegelung Beseitigung von Vegetation und Tierlebensräumen</b>	<p><b>Verlust und Teilverlust</b> von folgenden Biotopstrukturen mit geringer bis mittlerer gegenwärtiger Leistungsfähigkeit                  Acker, Ackerbrache mit Einsaat, Ackerrain, Erwerbsobstanlage, Feldweg (unbefestigt)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul> <p><b>Verlust von Lebensräumen und Teillebensräumen folgender nachgewiesener und potenziell vorkommender Tierarten<sup>46</sup>:</b>                  Amsel, Elster, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star (=Gruppe der Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen, ungefährdet, ubiquitär);                  Bachstelze, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe (=Gruppe der Vogelarten der Offenlandereien, ungefährdet);                  Dorngrasmücke, Klappergrasmücke (=Gruppe der Vogelarten der Hecken und Gebüsche, „nur“ Besonders geschützt und ungefährdet);                  Zwergfledermaus, Fransenfledermaus (Fledermäuse , gefährdet)</p>

<sup>46</sup> zur Auswahl der relevanten Arten im Einzelnen siehe Anlage 3, Fachbeitrag zum Artenschutz, hier: Ergebnis der Relevanzprüfung (Anhang 1 und 2)

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

	Offenlandarten, teilweise gefährdet <b>Rebhuhn</b> (1 Paar wurde nachgewiesen, Verlust ca. 1-2 Brutreviere) <b>Fasan</b> (Nachweis der Art im Umfeld des B-Planes vor ca. 10 Jahren, Verlust ca. 1-2 Brutreviere) <b>Goldammer</b> (Art wurde nachgewiesen, Verlust ca. 8 Brutreviere) <b>Schafstelze</b> (Art potenziell vorkommend, Verlust ca. 4 Brutreviere) <b>Feldlerche</b> (Art wurde nachgewiesen, Verlust ca. 4 Brutreviere) • <b>hohe Erheblichkeit</b>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
Temporäre Beseitigung von Vegetation und Tierlebensräumen Abgrabungen / Aufschüttungen Bodendeponiebetrieb, Baustelleneinrichtung, Bodenentnahmestellen, Verlärmung, Lichtemissionen, Schadstoffeinträge	Temporäre zusätzliche Inanspruchnahme von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Temporäre Störung und Vertreibung lärm- und störungsempfindlicher Tierindividuen und / oder Tierarten hier insbesondere Vögel • <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
Verlärmung, Beunruhigung, Licht, Schadstoffemissionen (u. a. Stäube, Gase, Metallverbindungen) durch Straßenverkehr, sowie durch die neu angesiedelten Betriebe	Störung von Habitaten in bislang ungestörten naturnahen Bereichen (Biotopkartierter Bereich an der nordwestlichen Grenze des B-Plan Geltungsbereiches), Störung (und evtl. Vertreibung) lärm- und störungsempfindlicher Tierindividuen und / oder Tierarten. • <b>mittlere Erheblichkeit</b>

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:**

Die Baugrenzen im B-Plan wurden so festgelegt, dass alle hochwertigen Biotope im B-Plan Geltungsbereich erhalten werden können. Hierbei handelt es sich um die Biotope:

- Feldgehölze aus einheimischen Baumarten,
- Strauchhecken, Baumhecken,
- Gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrachen,
- Ackerbrache / Trockene Annuellenflur / Hochstaudenflur
- Lößhohlweg und
- Hochstaudenfluren.

Durch die Festsetzung im B-Plan als „Erhaltungsfläche“<sup>47</sup> werden diese Biotope dauerhaft gesichert und vor Eingriffen und Zerstörung geschützt. Auch der an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Talbereich des Anderbaches bleibt somit in Verbindung mit den Biotopstrukturen bis zum Lößhohlweg als raumübergreifende Vernetzungsachse erhalten.

<sup>47</sup> Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die **Erhaltung** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 (1) Nr. 25b BauGB und „T-Flächen“ (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Die Ausweisung eines Industriegebietes und die damit einhergehende Zerstörung von Biotopen (Acker, Ackerbrache mit Einsaat, Ackerrain, Erwerbsobstanlage) wird auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert, nur 34 % (9,86 ha) des B-Plangeltungsbereiches werden als Industriegebiet festgesetzt.

Außerdem werden großräumig Ackerbereiche erhalten und als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt (7,08 ha).

Zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zählt insbesondere auch der Verzicht auf Baumaßnahmen während der Brutsaison der Arten. Im Bezug auf die weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird auf die Anlage 3, **Fachbeitrag zum Artenschutz** verwiesen, hier speziell auf die einzelnen Formblätter der relevanten Arten.

**Ausgleichsmaßnahmen:**

Durch die Ausgleichsmaßnahmen, die im B-Plangeltungsbereich festgesetzt werden, erfolgt neben der Kompensation der Neuversiegelung und des Strukturverlustes auch die Verbesserung von Lebensräumen für im Plangebiet nachgewiesene Tierarten (insb. Vogelarten). Es werden strukturreiche Grünflächen mit Gehölzgruppen, Einzelbäumen und extensiv genutzten Wiesen derart angelegt, dass die Flächen einen weitgehend offenen Charakter behalten. So werden die Gehölze in den randlichen Bereichen der Ausgleichsflächen dominieren und hier gleichzeitig das Industriegebiet in die Landschaft einbinden.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant (siehe auch Kapitel 7.3 Landespflegerische Festsetzungen):

Zur Eingrünung des Industriegebietes werden entlang der nordöstlichen, der westlichen und der südlichen Grenze (bzw. entlang der Vorhaltefläche für den Bahnanschluss) standortgerechte **Laubbäume bzw. –sträucher** in unregelmäßiger Anordnung in einer Gesamtbreite von 5 - 10 m angepflanzt. Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung werden nur Sträucher mit einer Endwuchshöhe von 3,00 m angepflanzt. Die restliche Fläche wird als **extensive Wiesenfläche** durch Ansaat einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung angelegt. Punktuell werden **randlich Einzelbäume bzw. Strauchgruppen** in den extensiven Wiesenflächen gepflanzt. Die extensiven Wiesenflächen werden max. zweimal im Jahr abschnittsweise gemäht (frühestens ab August) oder extensiv beweidet. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt. Ein 2-3 m breiter, an die oben genannte Gehölzpflanzung anschließender Streifen wird als **Krautsaum** nur im Abstand von 2-3 Jahren gemäht.

Die am südwestlichen Rand gelegene und teilweise als Erwerbsobstanlage genutzte, teilweise mit einer Baumhecke bestandene Fläche wird der **natürlichen Sukzession** überlassen, sodass sich auf der gesamten Fläche eine **Baumhecke** entwickeln kann.

Der planungsbedingte Strukturverlust wird mit diesen Maßnahmen kompensiert.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**Ergebnisse des Fachbeitrages zum Artenschutz:**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 257 b „GVZ Koblenz“ wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz (Anlage 3, KOCKS CONSULT GMBH, Juni 2009) erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieses Fachbeitrages zum Artenschutz kurz dargestellt.

Für die folgenden im betrachteten Raum **relevanten Arten**<sup>48</sup> (nachgewiesene und potenziell vorkommende Arten) wurden auf Basis der durch den Bebauungsplan zulässig erklärten Nutzungen die einzelnen Verbote des **§ 42 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG** für folgende Vogelgruppen und Einzelarten abgeprüft.

- Gruppe: Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen, „nur“ Besonders geschützt und ungefährdet, ubiquitär:  
Amsel, Elster, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star
- Gruppe: Vogelarten der Offenländereien<sup>49</sup>, „nur“ Besonders geschützt und ungefährdet:  
Bachstelze, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe
- Gruppe: Vogelarten der Hecken und Gebüsche, „nur“ Besonders geschützt und ungefährdet:  
Dorngrasmücke, Klappergrasmücke
- Fasan
- Feldlerche
- Goldammer
- Rebhuhn
- Schafstelze
- Zwergfledermaus
- Fransenfledermaus

Die **Verbotstatbestände** nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen für die folgenden geprüften Arten/Artengruppen **nicht zu**<sup>50</sup>:

- Gruppe: Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen
- Gruppe: Vogelarten der Offenländereien
- Gruppe: Vogelarten der Hecken und Gebüsche

Die Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen gem. **§ 43 Abs. 8 BNatSchG** ist somit für diese Arten/Artengruppen **nicht erforderlich**.

---

<sup>48</sup> zur Auswahl der relevanten Arten im Einzelnen s. Anlage 3, Fachbeitrag zum Artenschutz, hier: Ergebnis der Relevanzprüfung (Anhang 1 und 2)

<sup>49</sup> Die Bildung der Vogelgruppen erfolgte gemäß Vorschlag im Anhang 2 des Mustertextes „Fachbeitrag Artenschutz RLP, gem. § 42 BNatSchG“, LBM

<sup>50</sup> Im Fachbeitrag zum Artenschutz wird in Formblättern (gemäß der Vorlage der Formblätter des Mustertextes „Fachbeitrag Artenschutz RLP, gem. § 42 BNatSchG“, LBM 15.07.08) artbezogen Bestand sowie Betroffenheit der im betrachteten Raum **relevanten Arten** beschrieben und die einzelnen Verbote des § 42 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG abgeprüft, siehe dort.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Für die restlichen untersuchten Arten

- Zwergfledermaus
- Fransenfledermaus  
(Vögel: Offenlandarten mit regionaler Bedeutung, teilweise gefährdet, teilweise mit abnehmendem Bestandstrend)
- Fasan
- Feldlerche
- Goldammer
- Rebhuhn
- Schafstelze

gelten folgende Aussagen: In Formblättern zu den jeweiligen Arten wurden im Fachbeitrag zum Artenschutz Empfehlungen für vorgezogene und begleitende Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes dargelegt. **Vorbehaltlich der erfolgreichen Umsetzung dieser Maßnahmen** treten die Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG auch für diese Arten nicht ein. Somit ist auch hier eine Ausnahmeprüfung gemäß § 43 Abs. 8 nicht erforderlich.

Außerdem treten nach gegenwärtigem Kenntnisstand **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der hier untersuchten **streng geschützten Arten** Fransenfledermaus, Zwergfledermaus gemäß **§ 19 (3) BNatSchG** auf. Durch das geplante Vorhaben werden keine Biotope zerstört, die für dort potenziell wild lebenden Tiere und wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten (§ 10 BNatSchG) nicht ersetzbar sind. Der Erhaltungszustand dieser potentiell vorkommenden streng geschützten Arten wird nicht verschlechtert.

Im Fachbeitrag zum Artenschutz wurden folgende Maßnahmen und folgender Kompensationsflächenbedarf für die Vogelarten abgeleitet:

**Tab. 3: Kompensationsflächenbedarf (Artenschutz)**

<b>Art</b> (pot. oder nachgewiesenes Vorkommen, geschätzter Verlust von Brutrevieren)	<b>Maßnahmentypen</b>	<b>Geschätzte Brutto-Raumbedarfsfläche<sup>51</sup> für die vorgezogenen Maßnahmen</b>	<b>Geschätzte Netto-Raumbedarfsfläche<sup>52</sup> für die vorgezogenen Maßnahmen</b>
<b>Rebhuhn</b> 1 Paar wurde nachgewiesen  Verlust ca. 1-2 Brutreviere (Größe 3-5 ha)	Es sind geeignete Habitate für das Rebhuhn im Geltungsbereich und/oder im funktionalen Zusammenhang des B-Planes herzustellen (Anreicherung der ausgeräumten Feldlandschaft mit Strukturen wie Feldhecken, Feldgehölzen, Ackerlandstreifen, Ruderal- und Staudenfluren, Brachen oder extensiven Grünlandflächen). Ein Monitoring ist für die Leitart Rebhuhn durchzuführen, zur Überprü-	<b>ca. 6 bis 10 ha</b>  Reviergröße für eine Brutpaar ca. 3-5ha, Verlust max. 2 Brutreviere, also 6-10 ha Brutto - Raumbedarfsfläche  Die erforderlichen Maßnahmenflächen können im B-Plan Geltungsbereich (verbleibende Offenlandflächen) untergebracht werden.	<b>ca. 8 ha</b>  Dieser Flächenbedarf an Kompensationsmaßnahmen kann <u>im Geltungsbereich</u> in den verbleibenden Grünflächen und Landwirtschaftlichen Flächen (gesamt 17,1 ha) untergebracht werden. Hier kann durch die geplanten Maßnahmen (siehe auch Landschaftspflegerische Festsetzungen) ein optimaler Lebensraum für das Rebhuhn und weitere Arten geschaffen werden.

<sup>51</sup> Brutto Fläche = Umfang Verlust der Brutreviere

<sup>52</sup> Netto-Fläche = Summe der einzelnen Ausgleichsflächen innerhalb eines größeren Raumes

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Art (pot. oder nachgewiesenes Vorkommen, geschätzter Verlust von Brutrevieren)	Maßnahmentypen	Geschätzte <b>Brutto-Raumbedarfsfläche</b> <sup>51</sup> für die vorgezogenen Maßnahmen	Geschätzte <b>Netto-Raumbedarfsfläche</b> <sup>52</sup> für die vorgezogenen Maßnahmen
	fung der Wirksamkeit der Maßnahmen (Erfolgskontrolle).		Durch die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen (offene Feldflur) wird die Biotopvernetzung mit anderen Bereichen gewährleistet.
<p><b>Fasan</b> Nachweis der Art im Umfeld des B-Planes vor ca. 10 Jahren</p> <p>Verlust ca. 1-2 Brutreviere (Größe 1 ha)</p>	<p>Es sind geeignete Habitate für den Fasan im Geltungsbereich und/oder im funktionalen Zusammenhang des B-Planes herzustellen (Anreicherung der ausgeräumten Feldlandschaft mit Strukturen wie Feldhecken, Feldgehölzen, Ackerrandstreifen, Ruderal- und Staudenfluren, Brachen oder extensiven Grünlandflächen). Ein Monitoring findet im Rahmen der <b>Leitart „Rebhuhn“</b> statt (siehe dort).</p>	<p>ca. 2 ha Maximale Reviergröße für eine Brutpaar ca. 1ha, Verlust max. 2 Brutrevieren, also 2 ha Brutto - Raumbedarfsfläche</p> <p>Es ist jedoch <b>keine gesonderte Maßnahmenfläche erforderlich</b>, da der Ausgleich im Rahmen des Ausgleichs für das Rebhuhn stattfinden kann.</p>	
<p><b>Goldammer</b> Art wurde nachgewiesen</p> <p>Verlust ca. 6-8 Brutreviere (Größe 0,5 ha)</p>	<p>Es sind geeignete Habitate für die Goldammer im Geltungsbereich und/oder im funktionalen Zusammenhang des B-Planes herzustellen (Anreicherung der ausgeräumten Feldlandschaft mit Strukturen wie Feldhecken, Feldgehölzen, Obstbäume). Ein Monitoring findet im Rahmen der <b>Leitart „Rebhuhn“</b> statt (siehe dort).</p>	<p>ca. 4 ha Maximale Reviergröße für eine Brutpaar ca. 0,5ha, Verlust max. 8 Brutrevieren, also 4 ha Brutto-Raumbedarfsfläche</p> <p>Es ist jedoch <b>keine gesonderte Maßnahmenfläche erforderlich</b>, da der Ausgleich im Rahmen des Ausgleichs für das Rebhuhn stattfinden kann.</p>	
<p><b>Schafstelze</b> Art potenziell vorkommend</p> <p>Verlust ca. 3-4 Brutreviere (Größe 0,5 ha)</p>	<p>Es sind geeignete Habitate für die Schafstelze im Geltungsbereich / im funktionalen Zusammenhang des B-Planes herzustellen (Brachen, extensive Grünlandflächen, Ruderalflächen). Ein Monitoring findet im Rahmen der <b>Leitart „Rebhuhn“</b> statt (siehe dort).</p>	<p>ca. 2 ha Maximale Reviergröße für eine Brutpaar ca. 0,5 ha, Verlust max. 4 Brutrevieren, also 2 ha Brutto-Raumbedarfsfläche</p> <p>Es ist jedoch <b>keine gesonderte Maßnahmenfläche erforderlich</b>, da der Ausgleich im Rahmen des Ausgleichs für das Rebhuhn stattfinden kann.</p>	

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Art (pot. oder nachgewiesenes Vorkommen, geschätzter Verlust von Brutrevieren)	Maßnahmentypen	Geschätzte Brutto-Raumbedarfsfläche für die vorgezogenen Maßnahmen	Geschätzte Netto-Raumbedarfsfläche für die vorgezogenen Maßnahmen
<p><b>Feldlerche</b> Art wurde nachgewiesen (ein Brutpaar und 3 revieranzeigende Männchen)</p> <p>Verlust 4 Brutreviere (Größe 0,6-1 ha)</p>	<p>Es sind geeignete Habitate für die Feldlerche im funktionalen Zusammenhang des B-Planes herzustellen (Brachen, extensive Grünlandflächen, störungsfreie Räume ohne Vertikalstrukturen). Dabei ist zu beachten, dass sich die Feldlerchen nur ansiedeln, wenn im Abstand von 100 m keine Vertikalstrukturen vorhanden sind.</p> <p>Ein gesondertes End-Monitoring ist für die Art Feldlerche durchzuführen, zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen. (Erfolgskontrolle).</p> <p>Eine Alternative Maßnahme wäre die Anlage von <b>Feldlerchenfenstern</b> in intensiv genutzten Ackerflächen um den Bruterfolg der Feldlerchen zu erhöhen:</p> <p>Auf 2 Hektar intensiv genutzter Ackerfläche müssen pro Hektar 2 - 3 künstliche Fehlstellen á 20 m<sup>2</sup> angelegt werden, z.B. durch Ausheben der Sämaschine oder durch Fräsen. Ansonsten werden diese Stellen wie die restliche Ackerfläche behandelt. Die Feldlerchenfenster können beim Säen (Sämaschine anheben) oder später angelegt werden (Fräsen, z.B. von Mäuseplatten). Wichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• min. 2 Fenster je Hektar,</li> <li>• jedes ca. 20 m<sup>2</sup> groß,</li> <li>• mit Abstand zu Fahrgassen,</li> <li>• min. 25 m von Feldrand (in Fahrgassen u. am Feldrand suchen Feinde, z.B. Hauskatze u. Fuchs, nach Beute)</li> </ul>	<p><b>ca. 4 ha</b></p> <p>Maximale Reviergröße für eine Brutpaar ca. 1ha, Verlust 4 Brutrevieren, also 4 ha Brutto-Raumbedarfsfläche</p> <p>Geschätzte Brutto - Raumbedarfsfläche für die vorgezogenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches</p>	<p><b>2 ha</b></p> <p>(auf ca. 15 ha<sup>53</sup> offener Feldflur <u>außerhalb des Geltungsbereiches</u> sollten 10 mosaikartig verteilte Maßnahmen mit jeweils 0,2 ha angelegt werden)</p> <p><b>Alternative:</b> Der Flächenbedarf für die Anlage von <b>Feldlerchenfenstern</b> ist wie folgt zu veranschlagen: Auf mind. 8 ha intensiv genutzten Ackerflächen müssen ca. 16 Lerchenfenster angelegt werden.</p>

**Kompensationsmaßnahmen „Fledermäuse“:**

Die im Fachbeitrag zum Artenschutz (s. Anlage 3) und in den landespflegerischen Untersuchungen (s. Anlage 2) vorsorglich getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entfallen, da unabhängig von der hier verfolgten Bauleitplanung eine Rodung der Obstplantage, die als potentielle Fledermaus-Sommerquartiere bewertet wurde, erfolgt ist.

<sup>53</sup> Flächengröße im „Analogschluss“ zum Gutachten „**PRO BIOS** (2009): B-Plan 228 / FNP-Änderung „Gewerbegebiet zwischen Friedrich-Mohr-Strasse und der Strasse Bubenheimer Bann“, Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan und Goldammer; Koblenz“

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**9.7.2 Schutzgut Boden**

Gewählter Beurteilungsmaßstab für potentiell erhebliche Umweltwirkungen:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundes-Bodenschutzgesetz BbodSchG</li> <li>• BauGB, LNatSchG</li> </ul>	
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
Überbauung / Versiegelung / Bauwerksgründung im Bereich mit natürlichen Böden (Tschernosem-Parabraunerde) derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung (Acker)	Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung) Errichtung von Baukörpern und Straßen auf natürlichen Böden mit mittlerer gegenwärtiger Leistungsfähigkeit Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Bodenlebewesen <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
Temporäre Inanspruchnahme, Überbauung / Versiegelung, Verdichtung, Anschüttung / Abgrabungen Schadstoffemissionen (Baumaschinen, Baustoffe) Unfälle/ Leckagen	Inanspruchnahme von natürlichen Böden Änderungen von <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberflächenform</li> <li>• Bodenwasserhaushalt</li> <li>• Bodengefüge</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
Wasserabführung aus befestigten Oberflächen	Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der natürlichen Wasserrückhaltung <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul>
Schadstoffemissionen aufgrund erhöhter Verkehrsbelastung sowie durch die neu angesiedelten Betriebe	Eintrag von Schadstoffen in den Boden <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe Erheblichkeit</b></li> </ul>

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Bodenfunktion sind auszuführen bzw. zu beachten:

- Ausweisung und Einrichtung befestigter und gesicherter Flächen zur Lagerung umweltgefährdender Stoffe, u.ä., flächensparende Lagerung.
- Verzicht auf das Befahren von nassen Böden, notwendige Befahrungszeiten durch Baufahrzeuge sollen möglichst zu geeigneten Zeiten (z.B. Bodenfrost, längere Trockenperioden) erfolgen.
- Vermeidung des Einbaus standortfremder Böden.
- ggf. Bodenlockerung
- Ausweisung von Flächen zur Zwischenlagerung von Oberboden oder weiteren Erdmassen, Wiedereinbauen der Böden, Bodenarbeiten/, -lagerung sind gemäß DIN 18 915 durchzuführen.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

- Zwischenbegründung zum Schutz des Oberbodens gegen unerwünschte Vegetation und Erosion: Ansaat von möglichen Oberbodenmieten gemäß DIN 18917 (bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit)
- Die vorgesehenen Fuß- und Wirtschaftswege im B-Plangeltungsbereich werden mit einer versickerungsfähigen Flächenbefestigung, z.B. in Form von Schotterrassen, Rasengittersteinen, Drainpflaster o.ä. hergestellt.

**Ausgleichsmaßnahmen:**

Durch unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen beschriebene Ausgleichmaßnahmen erfolgt eine **vollständige Kompensation der Neuversiegelung** (siehe oben).

**9.7.3 Schutzgut Wasser**

Gewählter Beurteilungsmaßstab für potentiell erhebliche Umweltwirkungen:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG</li> <li>• BauGB, WHG, LWG</li> </ul>	
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
<b>Überbauung / Versiegelung / Bauwerksgründung im Bereich mit natürlichen Böden (Tschernosem-Parabraunerde) derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung (Acker)</b>	Verringerung der Qualität der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung/ Veränderung der Mächtigkeit des Oberbodens (Bereich mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen) Potentielle Veränderung der Grundwasserstände (u. a. Grundwasserrückstau) und der Quellschüttung Anderbach (Oberflächenwasserableitung in ein anderes Bachsystem [Schleiderbach]) Potentieller Anschnitt von Grundwasserleitern / Grundwasserstauern <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mittlere bis hohe Erheblichkeit</b></li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
<b>Temporäre Überbauung / Versiegelung, Verdichtung, Anschüttung / Abgrabungen Schadstoffemissionen (Baumaschinen, Baustoffe) Unfälle/ Leckagen</b>	Inanspruchnahme von natürlichen Böden Änderungen von Bodenwasserhaushalt Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser (Bereich mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen) <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
<b>Wasserabführung aus befestigten Oberflächen</b>	Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der natürlichen Wasserrückhaltung <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul>
<b>Schadstoffemissionen aufgrund erhöhter Verkehrsbelastung sowie ggf. durch die neu angesiedelten Betriebe</b>	Eintrag von Schadstoffen in den Grundwasser <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe Erheblichkeit</b></li> </ul>

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:**

Das als unbelastet geltende Oberflächenwasser wird im Baugebiet über die belebte Bodenschicht versickert. Ein Bodengutachten von 1992 (Dr. Netta) stellt die prinzipielle Versickerungsfähigkeit des Bodens im benachbarten Planungsumfeld fest (B-Plan 257 a). Südöstlich der Zaunheimerstraße wurde aber im Rahmen einer vorhabenbezogenen Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2000 (Geotechnisches Büro Koblenz, Hans Jungen) festgestellt, „dass der hier vorhandene Lößlehm langfristig für eine wirtschaftliche Versickerung nicht geeignet ist; von einer dezentralen Muldenversickerung wird abgeraten“. Hier wurde daher eine Rückhaltung und partielle Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen.

Der Überlauf des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Baugebiet soll zunächst in den nordöstlich des Hochregallagers gelegenen Versickerungsspeicher abgeführt werden, von hier erfolgt dann die gedrosselte Ableitung in das südlich der L 52 liegende Regenrückhaltebecken Schleiderbach.

**Ausgleichsmaßnahmen:**

Durch die im Kapitel Schutzgut Tiere und Pflanzen beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine vollständige **Kompensation der Neuversiegelung** (siehe oben). Zum Ausgleich könnten zusätzlich auch extensive Dachbegrünungen beitragen.

**9.7.4 Schutzgut Mensch / Gesundheit und Klima / Luft**

Gewählter Beurteilungsmaßstab für potentiell erhebliche Umweltwirkungen:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• BauGB</li> <li>• BImSchG</li> </ul>	
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
Veränderung der Oberflächengestalt durch bauliche Anlagen, Gebäude / Gebäudekomplexe und Anlage neuer Wege. Verlust von Vegetationsstrukturen. Verlust von Kaltluftentstehungsflächen.	<p><u>Luft/Klima:</u> Erhöhung der Lufttemperatur, Behinderung des Luftaustausches, Änderung des Kleinklimas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul> <p><u>Mensch/Gesundheit:</u> Negative Auswirkungen auf das Umfeld angrenzender Arbeitsstätten durch dauerhafte Umformung der Oberflächengestalt. Potentiell Erhöhung von Staub- und Abgasemissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe Erheblichkeit</b></li> </ul>

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
<b>Baustellenbetrieb, temporäre Baustraßen, Beseitigung von Vegetation Abgrabungen / Aufschüttungen Bodendeponiebetrieb Baustelleneinrichtung Bodenentnahmestellen, Verlärmung, Sichtwirkung, Emissionen, Erschütterungen, Unfälle</b>	<b>Luft/Klima:</b> Temporäre Erhöhung von Abgasemissionen • <b>geringe Erheblichkeit</b>  <b>Mensch/Gesundheit:</b> Schadstoff- und Lärmemissionen im Rahmen der Bauarbeiten durch Großgeräte Beseitigung/Schädigung angrenzender naturnaher Bereiche Veränderungen der Gestalt- und Nutzungsqualität von Freiflächen Emissionsbeeinträchtigung angrenzender Arbeitsstätten Temporäre Erhöhung von Staub- und Abgasemissionen • <b>geringe Erheblichkeit</b>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
<b>Schadstoff- und Lärmemissionen (u. a. Stäube, Gase, Metallverbindungen) durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie ggf. durch die neu angesiedelten Betriebe</b>	<b>Luft/Klima:</b> Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation • <b>geringe Erheblichkeit</b>  <b>Mensch/Gesundheit:</b> Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation • <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b>

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:**

Die funktionsfähige **Luftleitbahn**<sup>54</sup> (beginnend am Hohlweg und weiter entlang des Anderbaches) mit gleichzeitiger lufthygienischer Ausgleichfunktion (Gehölzstrukturen) im Plangebiet, wird vollständig erhalten. Die verbleibenden Ackerbereiche sowie die geplanten extensiven Grünlandbereiche erfüllen die Funktion als Kaltluftentstehungsbereiche (jedoch im Vergleich zum Status Quo in reduzierter Form).

**Ausgleichsmaßnahmen:**

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Klima sind zunächst auch alle unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen beschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen. Zum Ausgleich beitragen könnten weiterhin extensive Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünungen (zur Verbesserung des Kleinklimas). Weiterhin sollte eine gegliederte Bebauung zur Durchlüftung beitragen.

<sup>54</sup> topographisch bedingte Strukturen, in denen die während windschwacher Strahlungsnächte produzierte Kaltluft kanalisiert und talabwärts transportiert wird

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**9.7.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Gewählter Beurteilungsmaßstab für potentiell erhebliche Umweltwirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• BauGB</li> <li>• BNatSchG, LNatSchG</li> </ul>	
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
Veränderung der Oberflächengestalt durch bauliche Anlagen, Gebäude / Gebäudekomplexe und Anlage neuer Wege	Änderung des Landschaftsbildes durch dauerhafte Umformung der Oberflächengestalt in einem Bereich mit geringer gegenwärtiger Leistungsfähigkeit Veränderungen der Gestalt- und Nutzungsqualität von Freiräumen mit Auswirkung auf Erholung sowie Landschaftsbild. Beseitigung einer kleineren Obstbaumkultur, Neuanlage von Baum- und Strauchpflanzungen. Gestalterische Aufwertung von Freiflächen. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe Erheblichkeit</b></li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
Baustellenbetrieb, temporäre Baustraßen, Beseitigung von Vegetation Abgrabungen / Aufschüttungen Bodendeponiebetrieb Baustelleneinrichtung Bodenentnahmestellen, Verlärmung, Sichtwirkung, Emissionen, Erschütterungen, Unfälle	Emissionsbeeinträchtigung angrenzender Arbeitsstätten  Schadstoff- und Lärmemissionen im Rahmen der Bauarbeiten durch Großgeräte Veränderungen der Gestalt- und Nutzungsqualität von Freiflächen <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
Schadstoff- und Lärmemissionen (u. a. Stäube, Gase, Metallverbindungen) durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie ggf. durch die neu angesiedelten Betriebe	Emissionsbeeinträchtigung angrenzender Arbeitsstätten Emissionsbeeinträchtigung angrenzender Bereiche für die Naherholung <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul>

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:**

Der gehölzgeprägte Teilbereich des Planungsgebietes mit einer mittleren bis hohen gegenwärtigen Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung bleibt vollständig erhalten. Alle bestehenden Wanderwege bleiben erhalten, eine neue Teilverbindung am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird neu geschaffen. Fassadenbegrünungen könnten den Eingriff in das Landschaftsbild, der durch die Baukörper entsteht, mindern.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**Ausgleichsmaßnahmen:**

Die schon genannten Bepflanzungsmaßnahmen führen auch zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes (Anreicherung der Feldflur mit Strukturelementen). Außerdem erfolgt durch die Bepflanzungsmaßnahmen insbesondere eine landschaftliche Einbindung des geplanten Industriegebietes.

**9.7.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gewählter Beurteilungsmaßstab für potentiell erhebliche Umweltwirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziele und Belange Ortsbild und Denkmalpflege (BauGB, Denkmalschutz- und -pflegegesetz)</li> <li>• DSchPflG</li> </ul>	
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
<b>Festlegung als Gewerbliche Baufläche</b>	Überbauung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen, Verlust von mittelwertigen Böden für die landwirtschaftliche Produktion <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul> <p>Sonst keine Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals oder sonstigen Sachgutes zu erwarten</p>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
<b>Baubetrieb, Abgrabungen/Aufschüttungen Bodendeponiebetrieb Baustelleneinrichtung Bodenentnahmestellen u.a.</b>	Temporäre Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen (mittelwertige Böden) <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul> <p>Ansonsten sind keine Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals oder sonstigen Sachgutes zu erwarten</p>
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
<b>Schadstoff- und Lärmemissionen (u. a. Stäube, Gase, Metallverbindungen) durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie ggf. durch die neu angesiedelten Betriebe</b>	Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen (mittelwertige Böden) <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul> <p>Sonst keine Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals oder sonstigen Sachgutes zu erwarten</p>

**Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen:**

Es sind die entsprechenden Maßnahmen wie schon beim Schutzgut Boden aufgeführt, durchzuführen bzw. umzusetzen. Für evtl. betroffene Bodendenkmäler gilt (zum jetzigen Zeitpunkt liegen jedoch keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor): soweit Bodendenkmäler in der Abwägung mit anderen Belangen nicht erhalten werden können, müssen sie in jedem Fall vor ihrer endgültigen Zerstörung wissenschaftlich untersucht, ausgegraben, geborgen und dokumentiert werden.

### 9.7.7 Wechselwirkungen

Die Neuversiegelung durch Baukörper und sonstige versiegelte Flächen wie Zuwegungen, Parkplätze u.a. wirkt sich auf alle oben beschriebenen naturräumlichen Funktionen zum Boden-, Wasser-, Klima- und Landschaftsschutz aus. Außerdem gehen Biotopfunktionen verloren und müssen teilweise großräumig (wie z.B. im Falle der Feldlerche) und in Einzelmaßnahmen zur Förderung von Habitaten gefährdeter Arten ausgeglichen werden. Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind unter den einzelnen Kapiteln zu den Schutzgütern dargestellt worden, und erfüllen teilweise Ausgleichsfunktionen für mehrere Schutzgüter.

#### **Folgende Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind möglich:**

- Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse durch Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Luft und Klima
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser und Landschaft sowie Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse durch Auswirkungen auf Luft und Klima
- Veränderung der biotischen Lebensbedingungen aufgrund von Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Beeinträchtigung von Biotopen), Veränderung der abiotischen Lebensbedingungen durch Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima
- Veränderung der abiotischen Lebensbedingungen durch Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (u.a. Versiegelung, Schadstoffeintrag), Wasser, Luft und Klima (lokalklimatische Veränderungen), Veränderung der biotischen Lebensbedingungen durch Veränderungen in der Tierwelt
- Veränderung der Filter- und Pufferfunktionen des Bodens durch Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft/Klima
- Veränderung der Filter- und Pufferfunktionen für das Grundwasser, Verringerung des Wasserdargebots sowie pot. Auswirkungen auf die Quellschüttung des Anderbaches durch Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden / Versiegelung / Ableitung des Oberflächenwassers in ein anderes Gewässereinzugsgebiet (Schleiderbach)
- Veränderung der Speicher- und Rückhaltekapazität von Boden und Vegetation durch Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden
- Veränderung des Lokalklimas durch Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen, Wasser und Landschaft
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Wasser

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**9.8 Gegenüberstellung von Eingriff, Kompensationsbedarf und tatsächlich geplanten Kompensationsmaßnahmen („Bilanz“)**

Die ausführliche Eingriffsbilanzierung und Kompensationsbilanz ist in der Anlage 1 dargestellt.

Durch die Ausgleichmaßnahmen, die im B-Plangeltungsbereich festgesetzt werden, erfolgt neben der Kompensation der Neuversiegelung und des Strukturverlustes auch die Verbesserung von Lebensräumen für im Plangebiet nachgewiesene Tierarten (insb. Vogelarten). Es werden strukturreiche Grünflächen mit Gehölzgruppen, Einzelbäumen und extensiv genutzten Wiesen u.a. (wie Ackerbrachen) derart angelegt, dass die Flächen einen weitgehend offenen Charakter behalten. So werden die Gehölze in den randlichen Bereichen der Ausgleichsflächen dominieren und hier gleichzeitig das Industriegebiet in die Landschaft einbinden.

Der Eingriff durch die **Versiegelung** wird im B-Plangebiet vollständig ausgeglichen. Dieses erfolgt durch Aufwertung (Festsetzung von Grün-/ Ausgleichsflächen) von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch den festgesetzten Grünflächenanteil der privaten Grundstücke. Ein weiterer Ausgleich könnte durch die Anlage von artenschutzrechtlichen externen Ausgleichsflächen / -maßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des B-Plangeltungsbereiches entstehen. Der ggf. hierdurch entstehende Überschuss könnte im Rahmen des Ökokontos verrechnet werden.

Der geringfügige **Strukturverlust** (Ackerrain, Erwerbsobstplantage) wird ebenfalls vollständig ausgeglichen. Dieses erfolgt ebenfalls durch die festgesetzten Ausgleichsflächen, den festgesetzten Grünflächenanteil der privaten Grundstücke sowie durch die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches (siehe auch unten).

Gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung kann ein Großteil der notwendigen Ausgleichsflächen für die **Fauna** im Geltungsbereich untergebracht werden (8 ha), außerhalb des Geltungsbereiches werden ca. 2 ha an Fläche erforderlich (auf ca. 15 ha offener Feldflur außerhalb des Geltungsbereiches sollten 10 mosaikartig verteilte Maßnahmen mit jeweils 0,2 ha angelegt werden).

Eine Alternative Maßnahme wäre die Anlage von **Feldlerchenfenstern** in intensiv genutzten Ackerflächen um den Bruterfolg der Feldlerchen zu erhöhen:

Auf 2 Hektar intensiv genutzter Ackerfläche müssen pro Hektar 2 - 3 künstliche Fehlstellen á 20 m<sup>2</sup> angelegt werden, z.B. durch Ausheben der Sämaschine oder durch Fräsen. Ansonsten werden diese Stellen wie die restliche Ackerfläche behandelt. Die Fehlstellen sollen sehr gut angenommen werden bzw. der Bruterfolg soll sich verdreifachen.<sup>55</sup>

<sup>55</sup> Siehe: „Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e. V., Flugblatt Lerchenfenster“ und „Abschlussbericht für die Jahre 2005 – 2007 der Biologischen Stationen Gütersloh/Bielefeld und Ravensberg, Praktischer Schutz der Feldlerchen (*Alauda arvensis*) im Kreis Gütersloh und im Kreis Herford“

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Die Feldlerchenfenster können beim Säen (Sämaschine anheben) oder später angelegt werden (Fräsen, z.B. von Mäuseplatten). Wichtig:

- min. 2 Fenster je Hektar,
- jedes ca. 20 m<sup>2</sup> groß,
- mit Abstand zu Fahrgassen,
- min. 25 m von Feldrand (in Fahrgassen u. am Feldrand suchen Feinde, z.B. Hauskatze u. Fuchs, nach Beute)

**9.9 Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens**

Die Darstellung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte in Kapitel 9.7.

Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben unter Einbeziehung der externen Kompensationsflächen (Lagebeschreibung der externen Kompensationsflächen, siehe Umweltbericht) keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

**9.10 Zusätzliche Angaben**

**9.10.1 Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Die Beschreibung der im Plangebiet vorkommenden Tiere und Pflanzen erfolgte durch Auswertung vorhandener Daten, durch eigene Erhebungen (Zufallsfunde) sowie durch eine zweifache Begehung des Plangebietes zur Feststellung der vorhandenen Brutreviere der Feldlerche. Die zum Konzeptionsbeschluss noch nicht vorliegende konkrete Lage und Verfügbarkeit von externen CEF-Maßnahmenflächen zum Artenschutz (Feldlerche) sollen bis zur Entwurfsfassung konkretisiert werden.

Die durch den B-Plan als generell zulässig erklärten Nutzungen und deren Wirkfaktoren sowie potentielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar.

Für den theoretisch möglichen Planfall, dass ein erheblicher Flächenanteil der geplanten Baugebiete keine ausreichende / wirtschaftliche Versickerungseignung besäße, würde eine (gedrosselte) Ableitung des Oberflächenwassers der betroffenen Baugrundstücke in ein anderes Gewässereinzugsgebiet (Schleiderbach) vorgenommen werden. Hiermit könnten durch die Verringerung des Einzugsgebietes (max. 10 ha) potentielle Auswirkungen auf die Quellschüttung des Anderbaches und dessen Biotop verbunden sein. Gesicherte Erfahrungswerte oder

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

entsprechende hydrologische Gutachten liegen für diesen theoretischen Planfall aktuell nicht vor. Daher werden zur Überwachung dieser potentiell erheblichen Umweltauswirkung Monitoringmaßnahmen vorgesehen.

**9.10.2 Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen / potentiell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Da die zuvor dargestellten potentiellen Auswirkungen - Verminderung/ Verschlechterung der Quellschüttung des Anderbaches durch Versiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers in ein anderes Gewässereinzugsgebiet (Schleiderbach) - sollen durch ein **Gewässer-Monitoring** dokumentiert werden. Insbesondere sollte die Quellschüttung durch ein Anfangsmonitoring (hier status-Quo ohne Bebauung) und durch weitere Erhebungsmaßnahmen im Laufe der baulichen Entwicklung dokumentiert werden. Sollte vorhabensbedingt eine erhebliche Verschlechterung des Gewässerregimes des Anderbaches und der hiermit verbundenen Schutzgüter (u.a. Auenenbiotope) festgestellt werden, müssen entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Ein **Monitoring aus artenschutzrechtlichen** Gründen ist nur für die Leitart Rebhuhn sowie für die Feldlerche durchzuführen. Das Monitoring dient der Überprüfung der Wirksamkeit (Erfolgskontrolle) der CEF-Maßnahmen.

Rebhuhn, Fasan, Goldammer und Schafstelze haben ähnliche Lebensraumsprüche. Für das Rebhuhn mit dem größten Lebensraumspruch dieser Arten wird daher das Monitoring stellvertretend für die o. a. Arten durchgeführt.

Da sich die Lebensraumsprüche der Feldlerche von den anderen Arten unterscheiden, ist für diese Art ein gesondertes Monitoring erforderlich.

Das Monitoring zur Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen sollte ca. 2 bis 3 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen durchgeführt werden. Als positives Ergebnis dieser Überprüfung kann nur gelten, wenn sich in den Maßnahmenbereichen mindestens 4 weitere Feldlerchen-Brutpaare angesiedelt haben, als Ausgleich für den Verlust der 4 Feldlerchenbrutreviere im B-Plangebiet.

## 9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **ca. 28,9 ha** und liegt zum Großteil in der Gemarkung Rübenach. Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die geplante Gebietsnutzung des B-Planes Nr. 257b sieht die Entwicklung neuer Flächen in Form eines **Industriegebietes (GI)** für Gewerbebetriebe aller Art vor. Durch eine breit dimensionierte Grünvernetzung nördlich der Industrieflächen sollen bereits vorhandene und zum Teil neu entstehende ökologische, städtebauliche und freiraumbezogene Defizite bzw. Konflikte bewältigt werden. Ebenso wird angestrebt, die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltbelastungen so weit wie möglich vor Ort zu kompensieren (Ausgleichsflächen).

Der **Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald** stellt im Bereich des Bebauungsplanes eine „Grünzäsur“ sowie eine „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ dar. Im wirksamen **FNP** ist der Bereich des B-Plangebietes wie folgt dargestellt: Bahnanlagen, Gewerbliche Bauflächen, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Hochspannungstrasse.

Im **Landschaftsplan** werden im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für das betrachtete Gebiet folgende Aussagen getroffen: Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe, Entwicklung der Bachtäler auch als Vernetzungsraum, Extensivierung der Landwirtschaft. Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen. Die nördlichen Teile des B-Plangebietes sind als Suchräume für Kompensationsmaßnahmen / Ökokonto dargestellt.

Im B-Plangebiet befinden sich **keine Schutzgebiete**.

Am nordwestlichen Rand und teilweise randlich innerhalb des B-Plangebietes befindet sich ein Biotop aus dem **Biotopkataster Rheinland-Pfalz**: Quellregion des Anderbachs (BK-5611-0523-2006). Innerhalb dieses Biotops, befindet sich ein **Geschützter Landschaftsbestandteil**: Feuchtgebiet „Im Otter“.

In der **Biotopkartierung der Stadt Koblenz** sind im Umfeld des B-Plangebietes folgende Biotope erfasst: Biotop-Nr. 5611-2602 Anderbach, Anderbach - Aue, Biotop-Nr. 5611-2607 Hohlweg südlich Rübenach.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Das B-Plangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, es kommen folgende Biotoptypen vor:

Kürzel	Biotoptyp	Bewertung gegenwärtige Leistungsfähigkeit
BA 1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten	hoch
BD 2	Strauchhecke	hoch
BD 6	Baumhecke	hoch
EE 5	Gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache	mittel
HA 0	Acker	gering
HB 1	Ackerbrache mit Einsaat	mittel-gering
HB 0/ LA 1/ LB 0	Ackerbrache / Trockene Annuellenflur / Hochstaudenflur	mittel-hoch
HC 1	Ackerrain	mittel
HG 1	Lößhohlweg	hoch
HK 4	Erwerbsobstanlage	gering-mittel
HS 2	Kleingarten mit hoher Strukturvielfalt	keine Bewertung, da Lage außerhalb B-Plangebiet
LB 0	Hochstaudenflur	mittel
VA 3	Gemeindestraße	keine
VB 2	Feldweg, unbefestigt	gering

**Fachbeitrag zum Artenschutz:**

Die **Verbotstatbestände** nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen für die folgenden geprüften Arten/Artengruppen **nicht zu**<sup>56</sup>:

- Gruppe: Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen
- Gruppe: Vogelarten der Offenländereien
- Gruppe: Vogelarten der Hecken und Gebüsche

Die Prüfung der Ausnahmenvoraussetzungen gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG ist somit für diese Arten/Artengruppen **nicht erforderlich**.

Für die restlichen untersuchten Arten (Offenlandarten mit regionaler Bedeutung, teilweise gefährdet, teilweise mit abnehmendem Bestandstrend) **Fasan, Feldlerche, Goldammer, Rebhuhn, Schafstelze** sowie die **Fledermäuse Zwergfledermaus und Fransenfledermaus** gelten folgende Aussagen:

<sup>56</sup> Im Fachbeitrag zum Artenschutz (s. Anlage 3) wird in Formblättern (gemäß der Vorlage der Formblätter des Mustertextes „Fachbeitrag Artenschutz RLP, gem. § 42 BNatSchG“, LBM 15.07.08) artbezogen Bestand sowie Betroffenheit der im betrachteten Raum **relevanten Arten** beschrieben und die einzelnen Verbote des § 42 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG abgeprüft, siehe dort.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

**Kompensationsmaßnahmen Avifauna:**

Im Fachbeitrag zum Artenschutz wurden folgende Maßnahmen und folgender Kompensationsflächenbedarf für die Vogelarten abgeleitet:

<b>Rebhuhn</b>	<b>ca. 8 ha</b> Dieser Flächenbedarf kann <u>im Geltungsbereich</u> in den verbleibenden Grünflächen und Landwirtschaftlichen Flächen untergebracht werden.
<b>Fasan</b>	Es ist jedoch <b>keine gesonderte Maßnahmenfläche erforderlich</b> , Ausgleich im Rahmen des Ausgleichs für das Rebhuhn.
<b>Goldammer</b>	Es ist jedoch <b>keine gesonderte Maßnahmenfläche erforderlich</b> , Ausgleich im Rahmen des Ausgleichs für das Rebhuhn.
<b>Schafstelze</b>	Es ist jedoch <b>keine gesonderte Maßnahmenfläche erforderlich</b> , Ausgleich im Rahmen des Ausgleichs für das Rebhuhn.
<b>Feldlerche</b>	<b>2 ha</b> Auf ca. 15 ha offener Feldflur <u>außerhalb des Geltungsbereiches</u> sollten 10 mosaikartig verteilte Maßnahmen mit jeweils 0,2 ha angelegt werden. Eine Alternative Maßnahme wäre die Anlage von <b>Feldlerchenfenstern</b> in intensiv genutzten Ackerflächen um den Bruterfolg der Feldlerchen zu erhöhen: Auf 2 Hektar intensiv genutzter Ackerfläche müssen pro Hektar 2 - 3 künstliche Fehlstellen á 20 m <sup>2</sup> angelegt werden, z.B. durch Ausheben der Sämaschine oder durch Fräsen. Ansonsten werden diese Stellen wie die restliche Ackerfläche behandelt.

**Kompensationsmaßnahmen „Fledermäuse“:**

Die im Fachbeitrag zum Artenschutz (s. Anlage 3) und in den landespflegerischen Untersuchungen (s. Anlage 2) vorsorglich getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entfallen, da unabhängig von der hier verfolgten Bauleitplanung eine Rodung der Obstplantage, die als potentielle Fledermaus-Sommerquartiere bewertet wurde, erfolgt ist.

In den Formblättern zu den jeweiligen Arten wurden im Fachbeitrag zum Artenschutz Empfehlungen für vorgezogene und begleitende Maßnahmen (s.o.) zur Wahrung des Erhaltungszustandes dargelegt. **Vorbehaltlich der erfolgreichen Umsetzung dieser Maßnahmen** treten die Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG auch für diese Arten nicht ein. Somit ist auch hier eine Ausnahmeprüfung gemäß § 43 Abs. 8 nicht erforderlich.

Außerdem treten nach gegenwärtigem Kenntnisstand **keine erheblichen Beeinträchtigungen** von „streng geschützten Arten“ (Fransenfledermaus, Zwergfledermaus) **gemäß § 19 (3) BNatSchG** auf. Durch das geplante Vorhaben werden keine Biotope zerstört, die für dort potenziell wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Der Erhaltungszustand dieser potentiell vorkommenden streng geschützten Arten wird nicht verschlechtert.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Die Ergebnisse der Bewertung der übrigen Schutzgüter sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

<b>Schutzgut</b>	<b>gegenwärtige Leistungsfähigkeit</b>
Boden	mittel
Wasser	hoch
Klima / Luft	mittel-hoch
Landschaftsbild und Erholung	
- Feldflur	gering
- Gehölzgeprägte Gebiete	mittel-hoch
Mensch / Gesundheit	mittel-gering
Kultur- und sonstige Sachgüter, hier nur landwirtschaftliche Produktionsflächen	mittel

**Landespflegerische Zielvorstellungen:**

- Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen
- Talbereich des Anderbaches als raumübergreifende Vernetzungssachse optimieren
- Erhalt bedeutsamer Landschaftselemente (im Plangebiet der Löß-Hohlweg)
- boden- und damit auch grundwasserschonende Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen (Acker-) Flächen
- landschaftliche Einbindung des vorh. Gewerbegebietes
- Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten

**Folgende relevanten Auswirkungen / Eingriffe sind in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter zu verzeichnen:**

Überbauung / Versiegelung, Beseitigung von Vegetation und Tierlebensräumen, Abgrabungen / Aufschüttungen, Bodendeponiebetrieb, Baustelleneinrichtung, Verlärmung, Lichtemissionen, Schadstoffeinträge, Bauwerksgründung im Bereich mit natürlichen Böden (derzeit in landwirtschaftlicher Ackernutzung), Schadstoffemissionen, pot. Unfälle/ Leckagen, Wasserabführung aus befestigten Oberflächen, Veränderung der Oberflächengestalt durch bauliche Anlagen, Gebäude / Gebäudekomplexe und Anlage neuer Wege.

**Kompensationsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung:**

Die Baugrenze wurde so festgelegt, dass alle hochwertigen Biotope im B-Plan Geltungsbereich erhalten werden können.

Durch die Ausgleichmaßnahmen, die im B-Plangeltungsbereich festgesetzt werden, erfolgt neben der Kompensation der Neuversiegelung und des Strukturverlustes auch die Verbesserung von Lebensräumen für im Plangebiet nachgewiesene Tierarten (insb. Vogelarten). Es werden strukturreiche Grünflächen mit Gehölzgruppen, Einzelbäumen und extensiv genutzten Wiesen u.a. (wie Ackerbrachen) derart angelegt, dass die Flächen einen weitgehend offenen Charakter behalten. So werden die Gehölze in den randlichen Bereichen der Ausgleichsflächen dominieren und hier gleichzeitig das Industriegebiet in die Landschaft einbinden.

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

Der Eingriff durch die **Versiegelung** wird im B-Plangebiet vollständig ausgeglichen. Dieses erfolgt durch Aufwertung (T-Flächen) derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie durch den festgesetzten Grünflächenanteil der privaten Grundstücke.

Der geringfügige **Strukturverlust** (Ackerrain, Erwerbsobstplantage) wird ebenfalls vollständig ausgeglichen. Dieses erfolgt ebenfalls durch die festgesetzten T-Flächen, den festgesetzten Grünflächenanteil der privaten Grundstücke sowie durch die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches.

**Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen / potentiell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Potentielle Auswirkungen - Verminderung/ Verschlechterung der Quellschüttung des Anderbaches durch Versiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers in ein anderes Gewässereinzugsgebiet (Schleiderbach) - sollen durch ein **Gewässer-Monitoring** dokumentiert werden. Sollte vorhabensbedingt eine erhebliche Verschlechterung des Gewässerregimes des Anderbaches und der hiermit verbundenen Schutzgüter (u.a. Auenenbiotope) festgestellt werden, müssen entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Ein **Monitoring aus artenschutzrechtlichen Gründen** ist nur für die Leitart Rebhuhn sowie für die Feldlerche durchzuführen. Das Monitoring dient der Überprüfung der Wirksamkeit (Erfolgskontrolle) der CEF-Maßnahmen.

**Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben unter Einbeziehung der externen Kompensationsflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.**

Aufgestellt  
Koblenz, November 2009

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure

Begründung zum Konzeptionsbeschluss

## **ANLAGEN**