

Februar 2013

# Stadtverwaltung Koblenz



Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

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

## Begründung

Stand: Entwurfsfassung **erneute Offenlage**

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

## **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	11
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ konzeptionelle Vorgaben</b>	<b>13</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV)	13
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)	16
3.3	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald Entwurf 2011 (RROP Entwurf 2011)	17
3.4	Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz	19
3.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz	20
3.6	Bau und Betrieb einer neuen Gleistrasse zwischen DB AG, Strecke 3015 Koblenz-Lützel-Ochtendung und dem Gewerbegebiet (GVZ) an der A 61 Koblenz	22
3.7	Hochwasserrückhaltebecken Anderbach / Erschließung Tierheim Koblenz	23
<b>4.</b>	<b>Hauptziele und Leitideen der Planung</b>	<b>24</b>
4.1	Planungsvarianten	25
4.1.1	Städtebauliche „Minimalvariante“ und Trassenverlauf Option Bahnanschluss nordwestlich des GI-Gebietes	25
4.1.2	Städtebauliche „Maximalvariante“ und Trassenverlauf Option Bahnanschluss innerhalb des GI-Gebietes	26
4.1.3	Abwägung der Varianten	26
<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	28
5.3	Gebietsentwässerung und Versorgung	29
5.4	Optionalen schienengebundener Anschluss	30
5.5	RWE-/ Bahnstrom-/ KEVAG-Freileitungstrassen	30
5.6	Umweltbelange	31
<b>5.6.1</b>	<b>Verkehrswirkungen</b>	<b>31</b>
5.6.2	Natur- und Artenschutz	31
5.6.3	Immissionsschutz	33

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

5.6.4	Altlasten	34
5.6.5	Rohstoffbelange	34
<b>6.</b>	<b>Beschreibung und Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planes</b>	<b>35</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	35
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	39
6.3	Landespflegerische Festsetzungen	40
6.4	Zuordnung von Ausgleichsflächen	41
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassende Abwägung</b>	<b>42</b>
7.1.1	Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	42
<b>8.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes, Kosten und Finanzierung</b>	<b>43</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>45</b>
9.1	Einleitung	45
9.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	45
9.3	Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen)	46
9.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	49
9.4.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	49
9.4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)	50
9.4.3	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP Entwurf 2011)	51
9.4.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	51
9.4.5	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	51
9.4.6	Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz	52
9.4.7	Schutzgebiete, Biotopkataster (BK)	53
9.4.8	Schutzgebietenkonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz	55
9.4.9	Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen	56
9.5	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	62
9.5.1	Naturräumliche Gliederung	62
9.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	62
9.5.3	Schutzgut Boden	63
9.5.4	Schutzgut Wasser	64
9.5.5	Schutzgut Mensch / Gesundheit	64
9.5.6	Schutzgut Klima/Luft	65

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

9.5.7	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	66
9.5.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	67
9.5.9	Wechselwirkungen	67
9.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)	68
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	68
9.7.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	69
9.7.2	Schutzgut Boden	76
9.7.3	Schutzgut Wasser	77
9.7.4	Schutzgut Mensch / Gesundheit und Klima / Luft	78
9.7.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	79
9.7.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	80
9.7.7	Wechselwirkungen	81
9.8	Gegenüberstellung von Eingriff, Kompensationsbedarf und tatsächlich geplanten Kompensationsmaßnahmen („Bilanz“)	82
9.9	Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens	83
9.10	Zusätzliche Angaben	83
9.10.1	Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	83
9.10.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	83
9.10.3	Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen / potentiell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	84
9.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	85
<b>10.</b>	<b>Gender Check</b>	<b>89</b>
ANLAGEN / Grundlagen		92

Begründung (Entwurfsfassung) **erneute Offenlage**

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenbilanz B-Plan Nr. 257 b (Stand <b>02/2013</b> )	43
Tab. 2:	Flächenbilanz Bestand / Planung (Stand <b>Februar 2012</b> )	46
Tab. 3:	Kompensationsflächenbedarf (Artenschutz)	74

### 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 <b>hellrot</b> dargestellte Flächen, Stand <b>18.02.2013</b> )	12
Abb. 5:	Auszug Landesentwicklungsprogramm IV	15
Abb. 6:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2006	16
Abb. 7:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz mit Darstellung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 b	19
Abb. 8:	Auszug Genehmigungsentwurf der Stadt Koblenz zum Hochwasserrückhaltebecken (Zeichnungsnummer B – 4, Feb. 1998)	23

### ANLAGEN

Anlage 1: Tabellarische Darstellung „Eingriffs- und Ausgleichsbilanz“ und Themenplan "Flächenbilanzierung"

### Grundlagen

Grundlage 1: Bebauungsplan Nr. 257 b „GVZ Koblenz“, Landespflegerische Untersuchungen zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Juni 2009

Grundlage 2: Bebauungsplan Nr. 257 b „GVZ Koblenz“, Fachbeitrag zum Artenschutz, Kocks Consult GmbH, Koblenz, November 2008

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

## **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)“ u.a. die bauliche Realisierung eines modernen Hochregallagers (40.000 Pallettenstellplätze) und einer Versandhalle als Distributionszentrum.

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 und Nr. 257 f 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 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.

Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

**Verfahrenschonik:**

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 22.04.2010 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“.

Das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung) wurde durch eine Bürgerversammlung im Ortsteil Rübennach im Januar 2011 und eine parallele, schriftliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Bzgl. der in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgetragene Anregungen erfolgte die Beschlussfassung im Fachbereichsausschuss IV am 30.08.2011.

**Am 19.06.2012 erfolgte der Entwurfs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplanentwurf. Die Offenlage der Planunterlage erfolgte im August 2012.**

**Im Rahmen der Planoffenlage wurden u.a. Anregungen hinsichtlich des hier beabsichtigten Bodenordnungs- / Umlegungsverfahrens, der Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen, der Erschließung von Landwirtschaftsflächen und zur Erfordernis von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgetragen.**

**Diese Anregungen wurden im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung des Planentwurfs weitgehend berücksichtigt. Da von diesen Entwurfsänderungen z.T. die Grundzüge der Planung betroffen sind, erfolgt eine erneute Offenlage des geänderten Planentwurfs.**



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

## 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), u.a. mit einem Hochregallager versehen, 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 Innenstadtbereichen und den gewerblichen und industriellen Bereichen nördlich der B9 (inkl. Rheinhafen).



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

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 Industrieerweiterungs- 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 (heute BZG) 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. GEFCO (Logistiker) (heute nicht mehr ansässig), Fa. WKA (Dämmstoffe), KSV (Steuerungsanlagen) bereits baulich realisiert.

Mittlerweile erfolgte die Ansiedlung eines weiteren international tätigen Logistikers (Fa. Dachser GmbH) und des Unternehmens Stahlbau Brühl.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 28,4 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:

- 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 **Nord**osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen der Gemarkung Rübenach.

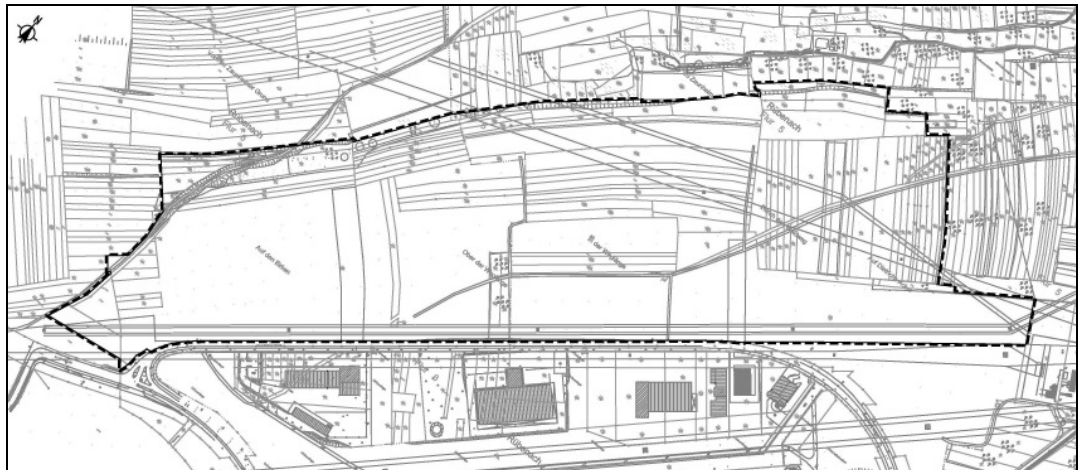
Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

- im **Südosten** 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 **südöstlicher** 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 **Südosten** der rechtskräftige B-Plan Nr. 257c „Teil 1 an. Kleinflächig werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 257 c und Nr. 257 a überlagert, **vgl. Punkt 2.3 "Änderung / Ergänzung bestehender Bebauungspläne"**.

Die **westliche** Abgrenzung verfolgt den Zweck, die Erschließung des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens „Anderbach“, des Tierheims Koblenz sowie eine Anschlussoption einer „Vorbehaltsfläche für den Bahnanschluss“ an die planfestgestellte Bahntrasse planerisch zu sichern. Im **Nordwesten** 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 als private Grünflächen 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**

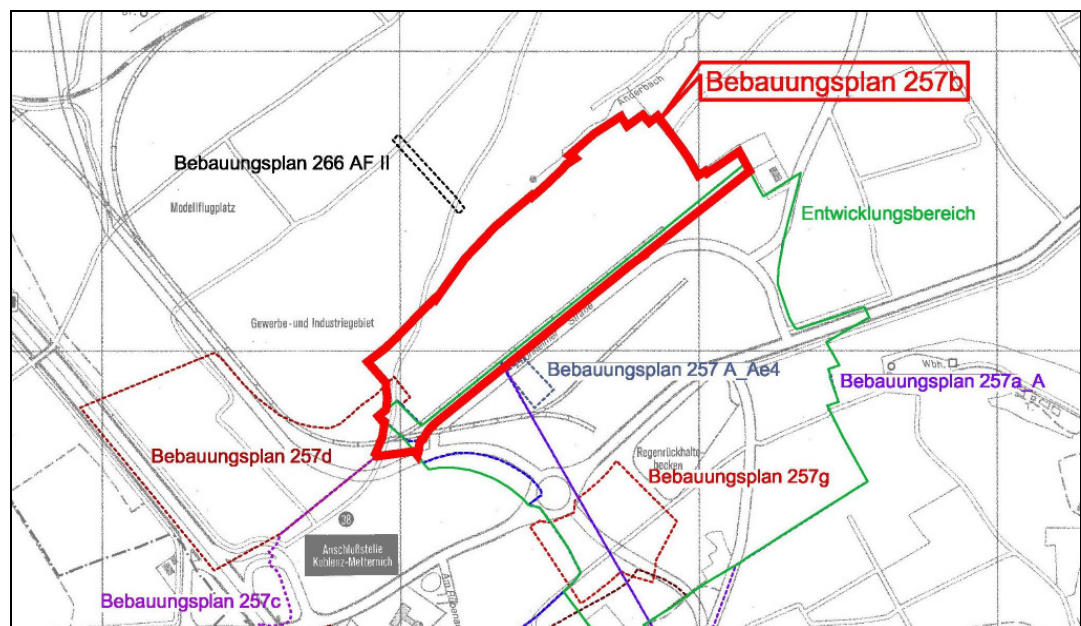
Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

### 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 b „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“**

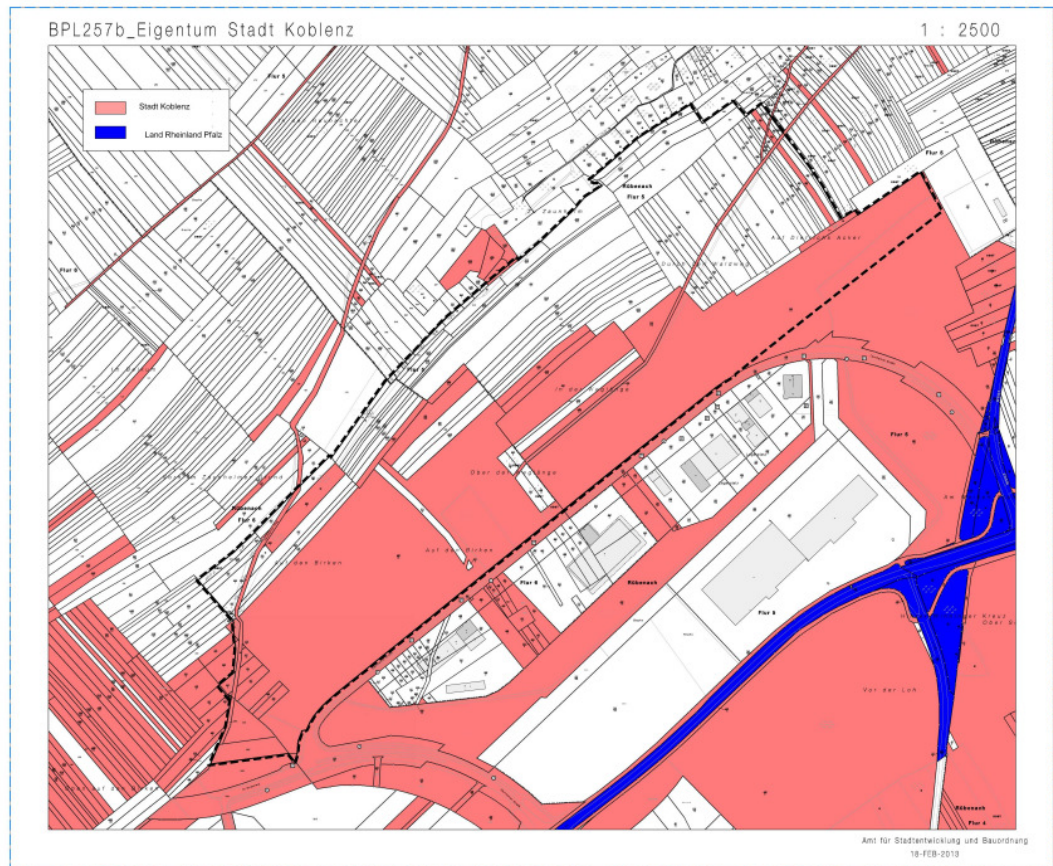
### 2.4 Eigentumsverhältnisse und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

In der folgenden Abbildung werden die Besitzverhältnisse (Stadt Koblenz / private Eigentümer, Stand 2008) dargestellt. Ein Großteil des geplanten Baugebietes befindet sich bereits im kommunalen Besitz. Die Abgrenzung der öffentlichen / privaten Grün- / und Ausgleichsflächen erfolgte unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturschutzfachlich begründeten Gestaltungs- / Ausgleichskon-



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

zeption sowie den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungserfordernissen. Zur Umsetzung der erforderlichen Grundstücksneuordnung ist ein Umlegungsverfahren vorgesehen.



**Abb. 4: Überlagernde Darstellung B-Plan Nr. 257 b und im Besitz der Stadt Koblenz befindliche Flächen (hier **hellrot** dargestellte Flächen, Stand **18.02.2013**)**

Nach § 9 (1a) Satz 2 BauGB wurden in den textlichen Festsetzungen die internen und externen "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" wie folgt zugeordnet:

*"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB insg. rd. 1,1 ha als öffentliche Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese sind in der Planurkunde durch den Buchstaben "Ö" und durch die Maßnahmennummern A 1 - A 5 gekennzeichnet. Diese Ausgleichsflächen wurden bereits innerhalb des Geltungsbereiches durch die überlagerten Bebauungspläne BP 257 a und 257 c in der gleichen Flächengröße festgesetzt (vgl. auch die "Themenkarte Flächenbilanzierung und Zuordnung der Ausgleichsflächen" in der Anlage der Begründung). Sie sind somit vollständig den Eingriffen aus den überlagerten Bebauungsplänen zugeordnet.*

*Hinweis: Ein Teil dieser Flächen ist bereits angelegt. Die durch den BP 257 b – im Vergleich zu den überlagerten Bebauungsplänen BP 257 a und 257 c – planerisch neu für zulässig erklärten Eingriffe durch öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Straßen und Wege) wurden bereits durch den Entfall von bisher vorhandenen bzw. festgesetzten Wegen (hier im o.a. Überlagerungsbereich) vollständig kompensiert.*

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

*Weiterhin sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB insg. rd. 6,9 ha Ausgleichsflächen als "Sammelmaßnahme private Grünfläche" festgesetzt. Diese sind in der Planurkunde durch die Buchstaben "SP" sowie durch die Maßnahmennummern A 1 - A 3 gekennzeichnet und dienen allein zum Ausgleich der planungsbedingten neuen Eingriffe durch das festgesetzte Baugebiet. Die "Sammelmaßnahmen private Grünflächen" sind somit vollständig den privaten Bauflächen des Industriegebiets zugeordnet.*

*Die außerhalb des Geltungsbereiches getroffenen Sammelausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden allein durch das festgesetzte Baugebiet erforderlich. Dementsprechend werden diese Maßnahmen ebenfalls zu 100 % den privaten Bauflächen des Industriegebiets zugeordnet.*

*Für die einzelnen privaten Baugrundstücke erfolgt die Kostenaufteilung und -zuordnung der internen und externen privaten Sammelmaßnahmen zum Ausgleich bzw. zum Artenschutz auf Grundlage der neu zu bildenden Baugebietsgrundstücke."*

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

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV)**

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 beson-

---

<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

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

dere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.<sup>1</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>2</sup>

Innerhalb des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs, das Schienen- und Busstrecken sowie leistungsfähige Umsteigeanlagen definiert, liegt die Stadt Koblenz innerhalb der großräumigen Schienenverbindungen „Rheinstraße Köln / Bonn - Koblenz - Mainz - Ludwigshafen / Mannheim und „Moselstraße Koblenz - Trier und weiter in Richtung Luxemburg“. Somit werden hier Verdichtungsräume in Deutschland und Europa miteinander verknüpft.<sup>3</sup>

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Der LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft (aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern). Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Weiterhin besitzt es Bedeutung für die Naherholung, u.a. im Raum Koblenz.<sup>4</sup>

Des Weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensezung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.<sup>5</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>6</sup>

Westlich der Mosel, aber außerhalb des Plangebietes, ist gemäß der Karte Leitbild Rohstoffsicherung<sup>7</sup> ein bedeutsames standortgebundenes Vorkommen mineralischer Rohstoffe dargestellt. An dieser Stelle ist insbesondere der Grundsatz

---

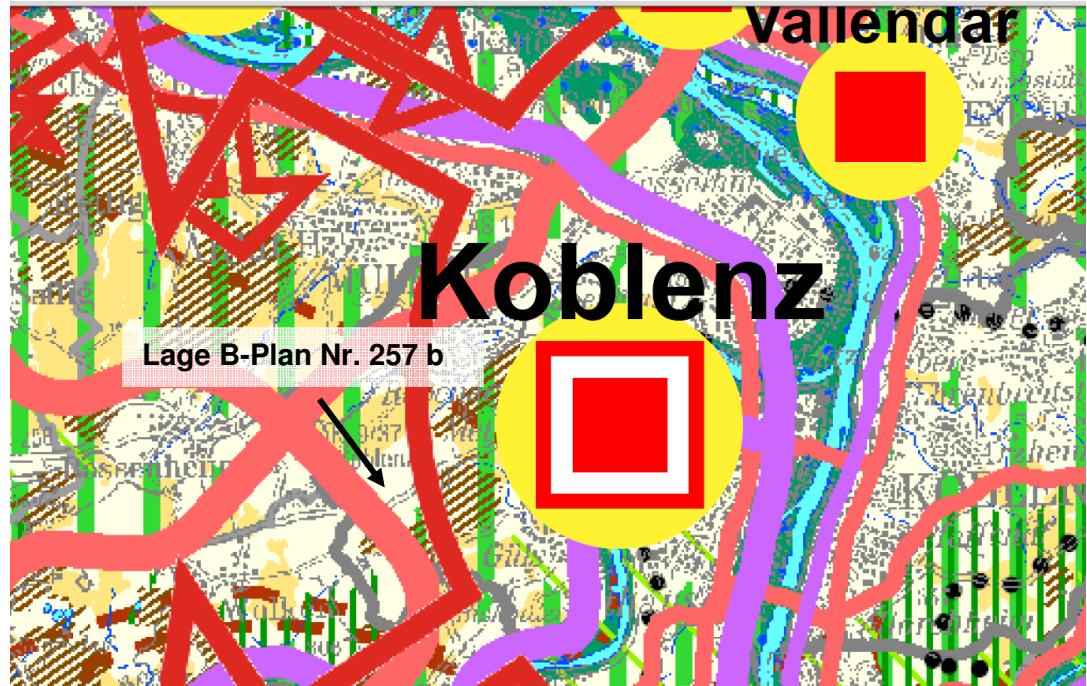
1 ebenda, S. 86  
2 ebenda, S. 128/129  
3 ebenda, S. 149  
4 ebenda, S. 177  
5 ebenda, S. 181  
6 ebenda, S. 196  
7 ebenda, S. 141



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

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>1</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).



**Abb. 5: Auszug Landesentwicklungsprogramm IV**

Nach dem Grundsatz G 52<sup>2</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>1</sup> ebenda, S. 136  
<sup>2</sup> ebenda, S. 95

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

### 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.“

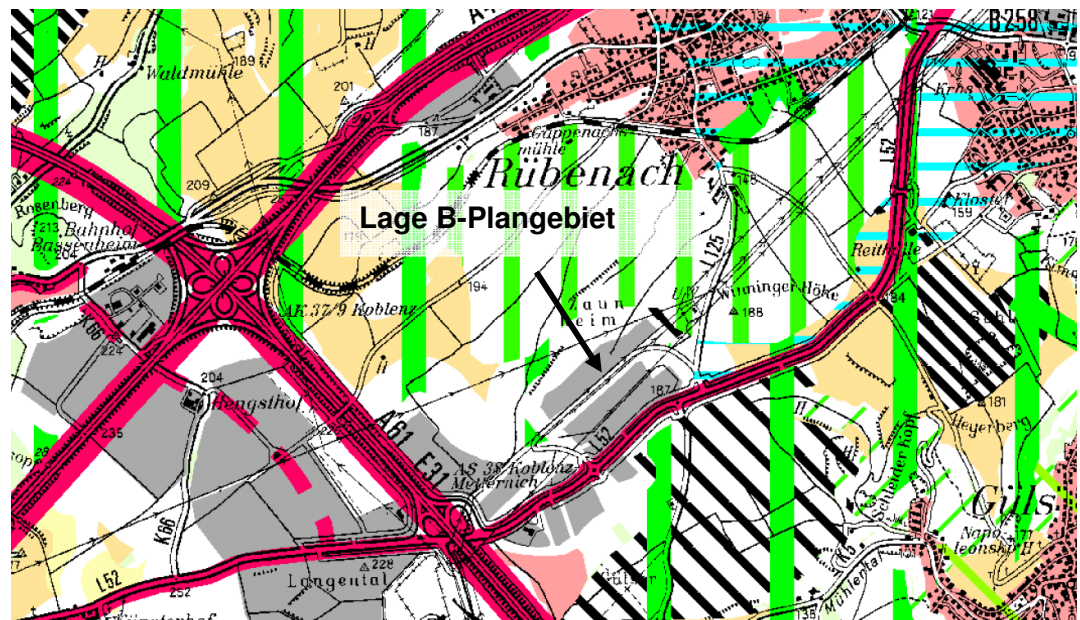
„G2: „Gewerbstandorte sind in der Regel auch zentrale Orte. (...)“

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, Regionallughafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn.“<sup>1</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>2</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>3</sup>



**Abb. 6: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2006**

<sup>1</sup> RROP 2006, S. 16  
<sup>2</sup> ebenda, S. 42  
<sup>3</sup> ebenda, S. 57

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

Der wirksame RROP 2006 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257b folgende zeichnerischen Aussagen dar:

- Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe (grau)
- Regionaler Grünzug (grün, breite Strichstärke) im Randbereich
- Grünzäsur (grün, schmale Strichstärke)
- Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung in den Randbereichen des Plangebietes (hier für Bims mit Überschneidung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Ausgleichs- und Landwirtschaftsflächen)

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

Allein die kleinteilige Überplanung von Vorbehaltsgebieten für die Rohstoffgewinnung entspricht nicht den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans. Da im Bereich der Überschneidung aber gemäß Schreiben des Landesamts für Geologie und Bergbau vom 03.02.2011 keine wirtschaftliche Gewinnung von Bims möglich sei (Bimsmächtigkeit unter 40 cm), bestünden aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände gegen die Planung.

### **3.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald Entwurf 2011 (RROP Entwurf 2011)**

Unter Punkt **1.3.3 Industrie- und Gewerbeentwicklung** werden im RROP Entwurf 2011<sup>1</sup> folgende, hier besonders relevante Grundsätze dargestellt.

G34 und G 35 lauten:

- *„Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.“ (G34)*
- *"Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt." (G35)*

Diese Grundsätze werden beim vorliegenden Planungsvorhaben der Stadt Koblenz beachtet, wie der Begründung / Erläuterung zu G 34 und G 35 zu entnehmen ist:

---

<sup>1</sup> Entwurfssfassung zum Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gemäß Beschlussfassung der Regionalvertretung vom 12.09.2011 über die Anhörung zum Planentwurf (§ 10 Abs. 1) und dessen öffentliche Auslegung (§ 6 Abs. 4) nach § 14 Abs. 4 Nr. 2 LPIG

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

*"Die weitere gewerbliche Entwicklung soll räumlich in den Gemeinden konzentriert werden, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Hierzu gehören in der Regel die zentralen Orte. (...). Diese Gemeinden sollen über Flächenpotenziale verfügen, die für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Die gewerbliche Entwicklung soll ebenso durch die Förderung unternehmensnaher Dienstleistungen gefördert werden. Die enge wirtschaftliche Verzahnung von produzierender Wirtschaft und Dienstleistungsgewerbe erfordert räumliche Nachbarschaft und dementsprechende Flächenausweisung. Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionalflughafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn.(...)."*

*Gemäß G 42 "sollen in Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen und somit hier vorliegend, in gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon ist der mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbundene Einzelhandel als untergeordnete Nebeneinrichtung."*

Dieser Grundsatz wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Das Plangebiet ist Teil eines Vorbehaltsgebiets besonderer Klimafunktion. Nach Punkt **2.1.3.3 Klima und Reinhaltung** *"sollen in den Vorbehaltsgebieten besonderer Klimafunktion besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen*

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

Anhand der vorliegenden Datengrundlagen

- Landschaftsplan Koblenz (2007)
- Klimafunktionskarte Koblenz<sup>1</sup>
- Stadtklimauntersuchung Koblenz<sup>2</sup> und
- Klimaatlas Koblenz<sup>3</sup>

<sup>1</sup> SPACETEC (1994): Klimafunktionskarte Koblenz, Bearbeitungsstand Dez. 1994

<sup>2</sup> SPACETEC (1997): Stadtklimauntersuchung Koblenz, Abschlußbericht Juni 1997

<sup>3</sup> Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz führte für das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz ein Klimamessprojekt für das gesamte Stadtgebiet durch. Über einen Zeitraum von 33 Monaten wurde ein Messnetz, bestehend aus 22 automatischen Klimastationen betrieben. Der Klimamesswagen des Landesamtes erfaßte auf 7 unterschiedlichen Routen während insgesamt 22 Messfahrten die kleinräumigen Klimaunterschiede im Stadtgebiet. Die Ergebnisse dieses Klimamessprojektes, ergänzt durch ausgewählte, ausschnittsangepasste Karten der Thermalkartierung der Landoberfläche Rheinland – Pfalz mit NOAA-AVHRR-Fernerkundungsdaten, einem gemeinsamen Projekt des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) mit dem Landesamt und dem Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, sind die Basis für den vorliegenden Stadtklimaatlas Koblenz.

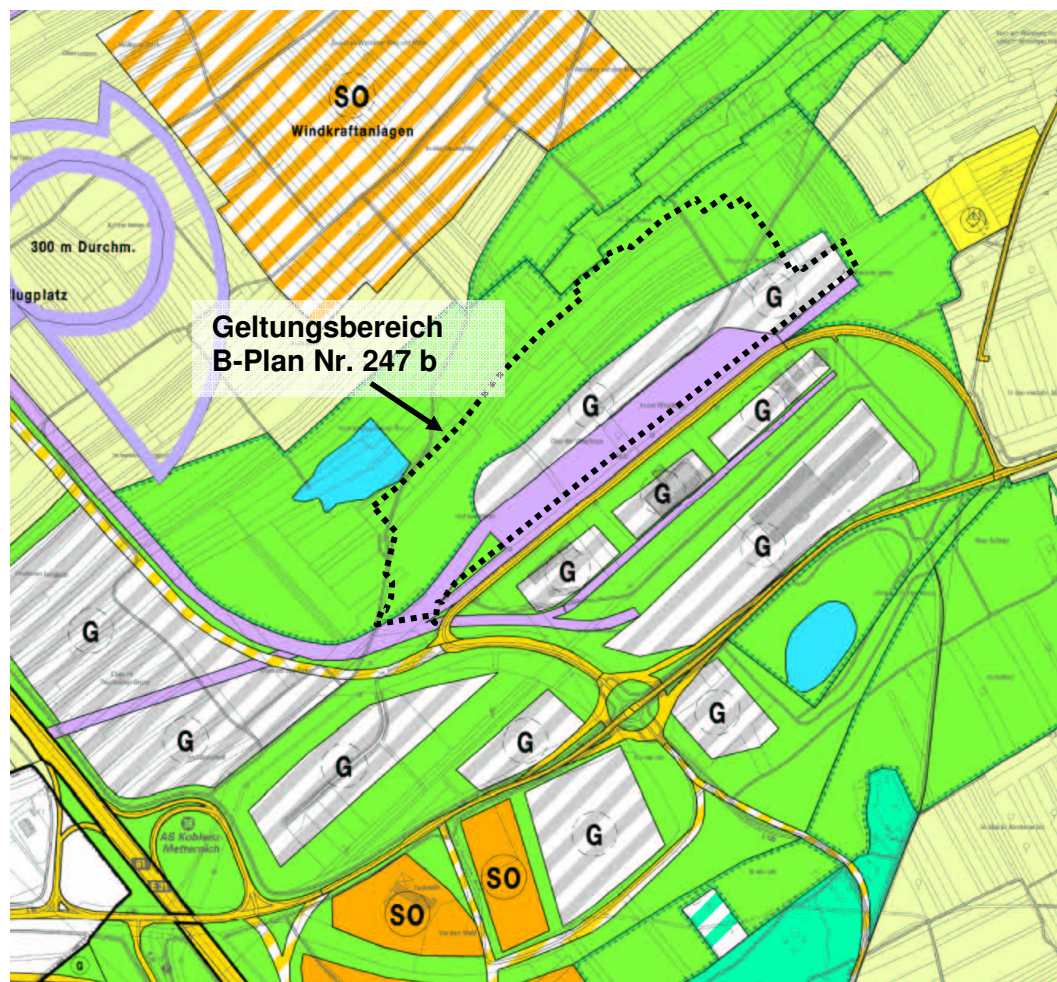


Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

sind ausreichende Informationsgrundlagen für den Klimaschutz im Plangebiet vorhanden. 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. Zusätzliche Klimauntersuchungen werden daher als nicht erforderlich angesehen. Im Umweltbericht sind die klimatischen und lufthygienischen Belange (Bestandsbewertung, Auswirkungsprognose und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) dargestellt.

Die in Kapitel **3.1.2.3 Güterverkehr** unter G 130, G 131, G 132, G 134 und G 135 dargestellten Grundsätze werden durch die Planungskonzeption (Ausbau des Güterverkehrszentrums Koblenz, nachrichtliche Darstellung der planfestgestellten Bahnanlage, Freihaltung der Option für eine zusätzliche, betriebliche Gleisanbindung etc.) verfolgt bzw. berücksichtigt.

### 3.4 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

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

„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 nord-östlich "Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Ablagerungen" mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" dargestellt.

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

### 3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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>1</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>2</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:

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78

<sup>2</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

- „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*
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>1</sup>*

Kapitel VII des Zentren- und Sortimentskonzeptes der Stadt Koblenz analysiert die teilräumlichen 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>2</sup>

Diese Entwicklungsziele wurden im vorliegenden B-Plan beachtet.

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 79

<sup>2</sup> In Anlehnung an die Entwicklungsziele zum B-Plan Nr. 228, ebenda, S. 224

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

### **3.6 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 aber 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 (Terminal für kombinierten Ladungsverkehr) 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>1</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 hergestellt werden. 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 (Grunderwerb) 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 KLV-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>1</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 (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

### 3.7 Hochwasserrückhaltebecken Anderbach / Erschließung Tierheim Koblenz

Aus dem Jahre 1998 liegt ein Genehmigungsentwurf für ein Hochwasserrückhaltebecken Anderbach vor. Diese wasserwirtschaftliche Maßnahme wird auch aktuell noch durch die Stadt Koblenz weiter verfolgt. Die bisherige Planung wird hinsichtlich der Bedarfssituation und der Konzeption (Flächengröße und -abgrenzung) aktuell überarbeitet. 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 damals geplante Hochwasserrückhaltebecken sowie dessen äußere Erschließung (Betriebswege und Zufahrten) dar.



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

Südlich an das Hochwasserrückhaltebecken anschließend ist der neue Standort des Tierheimes Koblenz vorgesehen. Eine Schnittstelle zwischen diesem Bebauungsplan und den o.a. Planungen stellt die äußere Erschließung dar. Im Bebauungsplan soll daher die erforderliche Erschließung von der Zaunheimer Straße bis zur Grundstücksgrenze des geplanten Tierheims und von hier weiter bis zum geplanten Betriebsweg des Hochwasserrückhaltebeckens sichergestellt werden.

Dieses erfolgt durch die planungsrechtliche Sicherung dieser Verbindung als öffentliche Verkehrsfläche in einer ausreichenden Dimensionierung (5 bzw. 4 m Breite zuzüglich Bankett) und geeigneter Befestigung.

Begründung (Entwurfsfassung) **erneute Offenlage**

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

Das bestehende Industriegebiet Wallersheim / 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 eines Hochregallager 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 Wallersheim / 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 Wallersheim / Kesselheim (Rheinhafen) bzw. an die überregional bedeutsame linksrheinische Bahntrasse Richtung Bonn / Mainz.

Durch ausreichend breit dimensionierte und bepflanzte Grünflächen entlang 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).



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

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 **sowie des Tierheims Koblenz** 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 „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 hierzu vorliegt. Durch die Beschränkung auf eine Grundstückstiefe von 150 m werden für eine gewerbliche Nutzung nur topographisch sehr günstige Bereiche in Anspruch genommen.

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

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

#### **4.1.2 Städtebauliche „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 Bahntrasse 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 (Minimal-Variante) 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 Maximal-Variante in einem für eine gewerblich-industrielle Nutzung topographisch ungünstigeren (Hang-)Bereich.

Auch erfolgt mit der Minimal-Variante 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 Minimal-Variante 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 Minimal-Variante mit 150 m vorgesehen.

Die Maximal-Variante sieht im Gegensatz zur Minimal-Variante 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 könnten Gebäude erst in einer Entfernung von ca. 57 m von der Zaunheimer 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 erforder-



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

derlich, welche die Nutzbarkeit der Grundstücke sowie deren Vermarktung erheblich erschweren könnten.

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

## 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.

**Fuß-, Rad- und Wirtschaftswegeverbindungen:** Ein weiterer Baustein der Planung ist der Umgang mit bestehenden Fuß-, Rad- 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 und für das Tierheim 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 und festgesetzten** Fuß-, Rad- u. Wirtschaftsweg an. Parallel zur geplanten Bahntrasse ist ein weiterer Fuß-, Rad- u. Wirtschaftsweg vorgesehen, der im Fall der baulichen Realisierung der Bahntrasse **insbesondere die Funktion eines Bahnbetriebsweges und die Erschließung der nördlich der Bahntrasse befindlichen Landwirtschaftsflächen übernehmen soll.**

**Öffentliche Erschließung Tierheim Koblenz:** Zwischen der Zaunheimer Straße und der Grundstücksgrenze des Tierheimes der Stadt Koblenz wurde eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche die öffentliche Erschließung des Tierheims planungsrechtlich sichert.

**Anbindung an das Radverkehrsnetz / Anlagen für den Radverkehr/ Einschätzung der Fahrradnutzung:** Der Radverkehr aus Richtung der umliegenden Gemeinden bzw. Ortsteile von Koblenz gelangt über die zuvor genannten Straßen L 52 oder L 125 zur Zaunheimer Straße. Zumeist kann er zwischen der Nutzung der Fahrbahn oder der begleitenden Wirtschaftswege wählen. Die Zaun-

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

heimer Straße verfügt über einen einseitigen Gehweg, dessen Breite für die Freigabe für den Radverkehr ausreichen würde. In westlicher und nördlicher Richtung bestehen Anbindungen über das **o.a.** Wirtschaftswegenetz, welche im Zuge der Bebauungsplanung grundsätzlich erhalten bleiben. Über die vorgenannten Verkehrsanlagen hinaus sind im Geltungsbereich keine separaten Radverkehrsanlagen vorgesehen.

Die Entfernungen zu den benachbarten Ortsteilen Rübenach und Metternich sind mit dem Fahrrad gut überwindbar. Von Rübenach ist das Gebiet ca. 2 km entfernt. Von Metternich (Ortsmitte) bis zur Zaunheimer Straße beträgt die Fahrstrecke auf Wirtschaftswegen ca. 4 km. Die Gesamtstrecke etwa aus dem Koblenzer Stadtzentrum umfasst ca. 8 km, allerdings verbunden mit der Überwindung eines Höhenunterschiedes von ca. 140 m. Die topografische Lage des Gebietes in Bezug auf Ziele in weiterer Entfernung in der Talregion stellt für den Radverkehr zunächst anspruchsvolle Rahmenbedingungen. Durch technische Entwicklungen wie berggängige Fahrräder oder Elektrofahrräder wird dieses Hemmnis zumindest abgeschwächt. Die grundsätzliche Möglichkeit der Fahrradmitnahme im Linienbus, abhängig vom Platzangebot, ist der Radnutzung ebenfalls förderlich.

## 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 ca. 150 m, beispielhafte Grundstücksgrößen von in der Regel ca. 10.000 m<sup>2</sup> **und mögliche Baukörper** 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 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.

### **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.

Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

Durch eine Randbegrünung mittels festgesetzter, öffentlicher Grün- / Ausgleichsflächen bzw. Bepflanzungsflächen werden ein angemessener Baugebietsabschluss / Eingrünung der zukünftigen Baukörper im Übergang zur umgebenden offenen Landschaft und eine grünordnerisch angemessene städtebauliche Gestaltung im Bereich der Zaunheimer Straße erreicht.

**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 städtebaulichen 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 unbelastete Oberflächenwasser soll im Baugebiet selbst versickert werden. Ein Bodengutachten von 1992 (Schäfer, Dr. Netta) stellt die prinzipielle Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet (hier im überlagerten Teilbereich des BP Nr. 257 a) 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“. Die Versickerungseignung ist somit im jeweiligen baugrundstücksbezogenen Einzelfall zu beurteilen. Oberflächenwasser, welches nicht vor Ort 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.

Das Regenrückhaltebecken Schleiderbach wird durch die Aufnahme des nicht im Plangebiet selbst versickernden Niederschlagswassers nicht höher belastet, da die im BP 257 b als Bauflächen festgesetzten Flächen nahezu ausschließlich im Einzugsgebiet des Schleiderbaches und somit dessen Rückhaltebeckens liegen. Bei der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens Schleiderbach wurde bereits die potentielle Entwässerung dieser Bauflächen berücksichtigt.

**Die Erschließung der Baugebiete (in der Fortführung auch des geplanten Bebauungsplans Nr. 257 d) soll über einen noch zu bauenden Schmutz- und Regenwasserkanal sichergestellt werden. Für den geplanten Schmutz- und Regenwas-**

Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

serkanal wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Koblenz, Eigenbetrieb Stadtentwässerung in der erforderlichen Trassenbreite von 5 m festgesetzt. Der geplante Schmutz- und Regenwasserkanal soll parallel zur Zaunheimer Straße mit Führung innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) und z. T. innerhalb der Baugebiete erfolgen.

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

Eines der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 257 b 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), Bauleitnummer (Bl.) 0100 der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice. Obwohl die eigentliche Leitungstrasse südlich der Zaunheimer Straße und somit zum Großteil außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft, ragt der Schutzstreifen (mit Nutzungs- und Bauhöhenbeschränkungen) dieser Trasse (beidseitig 15 m, im Osten zwischen Mast 32, Mast 31 und der Umspannanlage beidseitig 20 m) in das Plangebiet hinein und ist dementsprechend 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.

Alle Leitungstrassenrassen inkl. der zu beachtenden Schutzstreifen wurden innerhalb und ausserhalb (hier direkt angrenzend) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt. Darüber hinaus wurden ergänzende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Somit wurden die Belange der o.a. Versorgungsträger bei der vorliegenden Planung angemessen gewürdigt.

Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

## **5.6 Umweltbelange**

### **5.6.1 Verkehrswirkungen**

Durch den Bebauungsplan ist in Folge der Reduzierung der Bahnflächen (im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan) eine Erhöhung der gewerblich nutzbaren Flächen zu verzeichnen. Auch ohne das Verkehrsaufkommen der anzusiedelnden Betriebe exakt im Voraus zu kennen, ist prognostisch gegenüber dem Status-Quo (Landwirtschaftsfläche) eine aus der Nutzungsänderung resultierende Verkehrszunahme abzuleiten.

Aufgrund der Gebietsfestsetzung als GI-Gebiet sind nutzungsbedingt allerdings im Bereich der Ortslage Rübenach keine hieraus resultierenden und relevanten Durchgangsverkehre in spürbarer Größenordnung zu erwarten.

Dieses begründet sich zum einen auch aus der Lage des Plangebiets zum Stadtteil Rübenach; zum anderen aus der Lage im Verkehrsnetz der Stadt Koblenz, insbesondere aufgrund der Anbindung an die überörtlichen Erschließungsstraßen (BAB 61 / BAB 48/ L 52 und die L 125 in Richtung Winningen).

Über diese Straßen wird der Großteil der zukünftig zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets abgewickelt werden, vor allem die besonders emittierenden Schwerverkehre betreffend. Die verkehrlich als belastet einzustufende Aachener Straße verläuft parallel zur A 48 und der L 52 und spielt deshalb für die Verkehrsabwicklung des Plangebiets eine äußerst untergeordnete Rolle.

Allenfalls sind sehr wenige nähräumliche bzw. lokale Fahrten, überwiegend mit dem Pkw zu erwarten, die aus den zukünftigen Beschäftigten des Plangebiets resultieren, die aus Rübenach stammen und dort eine neue Arbeit finden oder aus anderen Stadtteilen bzw. von außerhalb stammen und nach Rübenach wegen der im GVZ insgesamt neu entstehenden Arbeitsplätze dorthin umziehen.

Zusammenfassend wird planungsbedingt daher keine als erheblich zu bewertende verkehrliche Zunahme im Bereich der Ortslage Rübenach erwartet.

### **5.6.2 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 Vorgaben nach §§ 14 bis 18 BNatSchG 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 § 44 BNatSchG entsprechend wurden die einzelnen Verbote des § 44 BNatSchG für folgende im betrachteten Raum relevante Arten (nachgewiesene und potentiell vorkommende Arten) abgeprüft:



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

- V<sup>1</sup> 1** Gruppe: Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen, „nur“ Besonders geschützt und ungefährdet, ubiquitär:  
Amsel, Elster, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling<sup>2</sup>, 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 1** Zwergfledermaus
- S 2** Fransenfledermaus

Die Verbotstatbestände nach § 44 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,
- Zwergfledermaus,
- Fransenfledermaus.

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit für diese Arten/Artengruppen nicht erforderlich. Für die restlichen untersuchten Arten

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

gelten folgende Aussagen: Im Fachbeitrag zum Artenschutz (s. Grundlage 2) werden Empfehlungen für vorgezogene und begleitende Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes dargelegt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Landwirtschaft wurden qualifizierte Artenschutzmaßnahmen definiert und festgelegt (s. textliche Festsetzungen). Vorbehaltlich der erfolgreichen Umsetzung dieser Maßnahmen treten die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für diese Arten nicht ein. Somit ist auch hier eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Durch die Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuanlage von Industriegebietsflächen geschaffen. Hiermit sind planungsbedingt nicht vermeidbare und zum Teil erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gem. § 1a BauGB zu kompensieren sind (Ausgleichsmaßnahmen).

---

<sup>1</sup> V = Vögel

<sup>2</sup> Rote Liste Deutschland: Vorwarnliste

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

Der vorliegende Entwurf stellt die gemäß Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und nach **städtebaulicher** 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 **und private** Grünflächen mit Ausgleichsfunktion wird nach Nord**westen** durch Landwirtschaftsflächen begrenzt, an der nordwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches werden die bestehenden Biotoptypen (Feldgehölze, Strauch- und Baumhecken) im Bestand gesichert und durch zusätzlich festgesetzte Ausgleichsflächen funktional ergänzt.

Das in der Gesamtbilanz verbleibende Ausgleichsdefizit von **2.696 m<sup>2</sup>** (ca. 3 % des Gesamtausgleichsbedarfs, **hier basierend auf der zusätzlich zulässigen** Versiegelung) wird im Rahmen der Gesamtabwägung als vertretbar angesehen, da eine erhebliche Überkompensation der planungsbedingten Strukturverluste vorliegt, die (ggf. nur temporäre) Aufwertung von **11.084 m<sup>2</sup>** an festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Vorhaltefläche Bahnanschluss) in der Bilanzierung nicht als Ausgleich angerechnet wurde und eine zusätzliche Vergrößerung der festgesetzten Ausgleichsflächen nur zu Lasten der bereits planungsbedingt erheblich belasteten Landwirtschaftsbelange gehen würde.

### 5.6.3 Immissionsschutz

Für den B-Plan Nr. 257 b 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, **Stand 26.02.1992**) 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.

Die DIN 18005-1<sup>1 2</sup> sieht keine Orientierungswerte für Industriegebiet vor. In der TA-Lärm<sup>3</sup> sind als Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten 70 dB (A) festgelegt.

Die ausnahmsweise zulässig erklärten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen sich durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem o.a. zulässigen Außenlärm eines Industriegebietes ausreichend schützen. Die Anforderungen des

---

<sup>1</sup> DIN 18005-1 Beiblatt 1 2002-07, Schallschutz im Städtebau; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung  
<sup>2</sup> Hinweis: Die im Text und in der Begründung zitierten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Koblenz (Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz) eingesehen werden.  
<sup>3</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA –Lärm) vom 26.08.1998

Begründung (Entwurfsfassung) **erneute Offenlage**

baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich aus der DIN 4109. Bei einem maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel von tags und nachts 70 dB (A) ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Schallpegelbereich IV auszulegen. In der DIN 4109 wird darüber hinaus der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen empfohlen.

#### **5.6.4 Altlasten**

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

#### **5.6.5 Rohstoffbelange**

Folgende Ausführung sind der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz mit Schreiben vom 03.02.2011 entnommen:

*„Der östliche Teil der Planfläche (westlich des Umspannwerks) überschneidet sich mit einer Vorbehaltsfläche für Rohstoffgewinnung (Bims) des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006) und mit der rohstoffgeologischen Fachplanung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB). (...). Im Rahmen der geologischen Kartierung der TK 25 Blatt 5611 Koblenz wurden vom LGB Bohrungen durchgeführt, die auch die Erfassung der Mächtigkeiten und der Qualität der Bimsvorkommen beinhalten. Im Bereich der Überschneidung des Plangebiets mit der Vorbehaltsfläche Rohstoffgewinnung des RROP traten Bimsmächtigkeiten unter 40 cm auf, die eine wirtschaftliche Gewinnung ausschließen.“*

*Entsprechend diesem Nachweis bestehen, trotz Überschneidung mit einer Vorbehaltsfläche für Rohstoffgewinnung, gegen die beabsichtigte Planung aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.“*

Rohstoffbelange sind planungsbedingt somit nicht betroffen.

Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

## **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, Werbeanlagen zur Fremdwerbung, 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 kommerzieller Fremdwerbung für Unternehmen und Produkte, die nicht vor Ort tätig sind bzw. hergestellt / bearbeitet werden, soll eine städtebaulich relevante Häufung, eine negative "Imagebildung" und eine unerwünschte Überprägung des Ortsbildes vermieden werden. Weiterhin soll eine negative Fernwirkungen bzgl. des Orts- / Landschaftsbildes, u.a. aufgrund der Höhenlage des Baugebiets in Bezug zu den angrenzenden Siedlungsbereichen (insbesondere zur nächstgelegenen Ortslage Rübenach) vermieden werden. Aufgrund der Lage und räumlichen Nähe zu den Verkehrsstrassen A 61, A 48 und L 52 ist - ohne eine entsprechende Regelung - eine ausreichende Wahrscheinlichkeit des Eintretens der o.a. städtebaulichen Missstände gegeben.

Durch den Ausschluss von Betrieben bzw. Anlagen der Abstandsklasse I bis einschließlich III (gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz, **Stand 26.02.1992**) in den textlichen Festsetzungen werden potentielle Immissionskonflikte bereits auf der Ebene der Bauleitplanung vermieden. Die nächstgelegenen, störeffindlichen 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.*



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

Hierdurch soll primär ein Angebot für flächen- und arbeitsintensive Gewerbebetriebe geschaffen werden. Als Ausnahme werden Baugrundstücke mit mindestens 0,3 ha **Grundstücksfläche** 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. Die maximal **zulässige** Gebäudehöhe wird mit 20,0 m festgesetzt. Die 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.

**Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO**

*Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische 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.

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

Die Zufahrt des geplanten Tierheims Koblenz wird gemäß der privaten und öffentlichen Erschließungsfunktion als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

**Sonstige Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

*In der Planurkunde werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg / Wirtschaftsweg / Radverkehr“ festgesetzt.*

Wie zuvor dargestellt, dienen die Fuß- / Rad- / Wirtschaftswege der Aufrechterhaltung / Neuordnung vorhandener Wegebeziehungen, insbesondere zur Ortslage Rügenach sowie zur Erschließung der Ausgleichs- und Landwirtschaftsflächen

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

sowie des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens (außerhalb des Geltungsbe-  
reiches). Durch den Zusatz Radverkehr soll ebenfalls die Wegenutzung für Rad-  
fahrer im Sinne von "Radfahrer frei" ermöglicht werden.

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

Die Grünflächen werden als private und öffentliche Grünfläche mit verschiedenen  
Zweckbestimmungen festgesetzt. Zum Teil werden diese Grünflächen auch  
durch überlagernde Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB er-  
gänzt.

- **Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünverbin-  
dung (Weg)":** Mit der Festsetzung „Grünverbindung (Weg)“ in der Plan-  
urkunde als öffentliche Grünfläche soll die naturnahe Ausprägung der  
heutigen Wegeverbindung (Hohlweg als Grasweg) gesichert werden.
- **Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleit-  
grün":** In Anlehnung an die Festsetzungen des in Teilbereichen überla-  
gerten Bebauungsplans Nr. 257 a werden entlang der Zaubheimer Straße  
überspannte und zu gewerblichen oder zu Aufwertungszwecken gering  
geeignete Flächen als straßenbeleitende Grünflächen festgesetzt. Diese  
Flächen dienen auch zur attraktiven städtebaulichen Einbindung des ge-  
planten Industriegebiets.
- **Öffentliche Grünflächen mit Hinweis "Vorhaltefläche für Bahn-  
anschluss":** Die planerische Funktion der nachrichtlich dargestellten „Vor-  
behaltfläche für Bahnanschluss“ ergibt sich aus ihrer Flächensicherungs-  
funktion zur Offenhaltung der angestrebten Bahnoption und der mit der  
aktuellen Grünfestsetzung verbundenen Ausgleichsfunktion. Wie zuvor  
dargestellt, wurden diese (temporären) Grünflächen aber nicht zu Aus-  
gleichszwecken angerechnet, so dass bei einer späteren Überplanung  
(z.B. durch ein Bahngenehmigungsverfahren) der ursprüngliche Zustand  
(hier i.d.R. Ackerfläche) im Rahmen der dann erforderlichen naturschutz-  
fachlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung angesetzt werden kann.
- **Öffentliche Grünflächen mit überlagernder Festsetzung als  
"Ausgleichsfläche":** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind  
nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB insg. rd. 1,1 ha als öffentliche Ausgleichsflä-  
chen festgesetzt. Diese sind in der Planurkunde durch den Buchstaben  
"Ö" und durch die jeweilige Maßnahmennummer (z.B. A 2) gekennzeich-  
net. Diese Ausgleichsflächen wurden bereits innerhalb des Geltungsbe-  
reiches durch die überlagerten Bebauungspläne BP 257 a und 257 c in  
der gleichen Flächengröße festgesetzt (vgl. auch die "Themenkarte Flä-  
chenbilanzierung und Zuordnung der Ausgleichsflächen" in der Anlage  
der Begründung). Sie sind somit vollständig den Eingriffen aus den über-  
lagerten Bebauungsplänen zugeordnet.
- **Öffentliche und private Grünflächen mit überlagernder Festsetzung  
"Pflanzbindung":** Hier handelte es sich um wirtschaftlich seit längerem  
nicht bzw. nicht intensiv genutzte Flächen, die aufgrund der dort vorhan-  
denen und für die Natur und Landschaft bedeutsamen Grünstrukturen in  
ihrer heutigen Ausprägung gesichert werden sollen. Daher erfolgt hier ei-  
ne überlagernde Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b.

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

- **Private Grünflächen mit überlagernder Festsetzung als "Ausgleichsflächen":** Nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind insg. rd. 6,9 ha Ausgleichsflächen als "Sammelmaßnahme private Grünfläche" festgesetzt. Diese sind in der Planurkunde durch die Buchstaben "SP" gekennzeichnet und dienen allein zum Ausgleich der planungsbedingten neuen Eingriffe durch das festgesetzte Baugebiet. Die "Sammelmaßnahmen private Grünflächen" sind somit vollständig den privaten Bauflächen des Industriegebiets zugeordnet. In Randbereichen werden diese Flächen durch Festsetzungen mit "Pflanzbindungen" überlagert. Bei diesen Flächen sollen ebenfalls die vorhandenen und für die Natur und Landschaft bedeutsamen Grünstrukturen in ihrer heutigen Ausprägung gesichert werden. Diese Flächen wurden u.a. aufgrund von zu berücksichtigenden Anforderungen des geplanten Umlegungsverfahrens in die Ausgleichsflächen "Sammelmaßnahme private Grünfläche" einbezogen. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgte aufgrund der bereits vorhandenen ökologisch hohen Qualitäten aber keine bilanzmäßige Anrechnung.

#### **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 auf bestehenden, höherwertigen Landwirtschaftsflächen gesichert und andere Nutzungen in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

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

*Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken des Baugebiets selbst über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o. ä. Versickerungsanlagen zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig. Ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Baugrundstücke, bei denen aufgrund der lokalen Bodeneigenschaften / der geologischen Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls eine Versickerung des Oberflächenwassers gutachterlich als nicht geeignet bewertet wird.*

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 Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

- *Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Stadt Koblenz (Eigenbetrieb Grünflächen und Bestattungswesen) und landwirtschaftliche Anlieger.*

Innerhalb der als "private Sammelmaßnahme A 3 (CEF) SP" gekennzeichneten Fläche wird zugunsten des Eigenbetriebs Grünflächen und Bestattungswesen der Stadt Koblenz und der nordwestlich angrenzenden Anlieger (im Sinne von Eigentümern bzw. Pächter / Bewirtschafter der dort angrenzenden, festgesetzten Landwirtschaftsflächen) ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Diese Festsetzung dient insbesondere zur Sicherstellung der Zugänglichkeit der nordöstlich direkt angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu Bewirtschaftungszwecken (nach der geplanten Neuordnung dieser Flächen im Rahmen des angestrebten Umlegungsverfahrens).

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

Durch diese Festsetzung konnte u.a. ein im Planentwurf zur ersten Offenlage bisher vorgesehener Wirtschaftsweg zur Erschließung der Landwirtschaftsflächen entfallen und somit u.a. einer dementsprechenden Anregung eines vor Ort wirtschaftenden Landwirtes entsprochen werden.

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

Diese Festsetzung sichert die diesbezüglichen Rechte zur Erschließung der Baugebiete (in der Fortführung auch des geplanten BP 257 d) mit **einem Schmutz- und Regenwasserkanal in der hierzu erforderlichen Trassenbreite von 5 m**. Die Lage des geplanten **Schmutz- und 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. Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb von Öffentlichen Straßen / Wirtschaftswegen (hier Erschließung Tierheim bzw. Fortführung parallel der Bahntrassen) wurde mangels Festsetzungserfordernis abgesehen.

## 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. Zu öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen (hier ohne Hecken) müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu diesen Flächen einhalten.*

Die Sicherung einer gestalterischen Mindestqualität von straßenseitigen Einfriedungen soll durch die o.a. Festsetzung gewahrt werden. Der festgesetzte Mindestabstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen 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 nur bis zu einer Höhe von 20 m zulässig.*

Durch die festgelegte Höhenbeschränkung soll eine städtebaulich ungewünschte und visuell störende Fernwirkung der zulässigen Werbeanlagen (hier als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung für die ansässigen Betriebe) vermieden werden. Die maximal zulässige Höhe orientiert sich hier an die im Baugebiet maximal zulässige Gebäudehöhe von ebenfalls 20 m und den durch die in den Ausgleichsflächen festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen A3 und A 3 (CEF) erreichbaren Wuchshöhen der Gehölze zur Eingrünung bzw. Abschirmung der baulichen Anlagen.



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

### 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 Einzelfläche 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, Einfriedungen (hier Mauern), Werbeanlagen und die unter Nr. A 3.1 ausnahmsweise zulässig erklärten Versorgungsanlagen. Die Gesamtbreite der hier ausgenommenen Grundstückszufahrten / -zuwegungen wird pro angefangene 70 m straßenseitige Grundstücksbreite auf insg. 20 m beschränkt.*

*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.*

*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 (inkl. Mindestgröße, räumliche Zuordnung) 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 **unter** 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 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 **und privaten** Grünflächen**

In den entsprechenden **textlichen** und **zeichnerischen** Festsetzungen wird das Begrünungs- und Ausgleichskonzept für die öffentlichen **und privaten** Grünflächen definiert. Die Begrünungskonzeption beachtet **die in den überlagerten Bebauungsplänen festgesetzten und z.T.** bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die vorhandene Biotopausstattung, die zu beachtenden Belange der vorhandenen Hochspannungsleitungen bzgl. der jeweils zulässigen Endwuchshöhe, die geplante Trasse des **Schutz- und** Regenwasserkanals entlang der Zaunheimer Straße und die Offenhaltung einer Option eines Bahnanschlusses. Durch die insbesondere in den **privaten** Grünflächen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird neben der Kompensation der planungsbedingten Neuversiegelung und des Strukturverlustes **durch das Baugebiet** auch die Verbesserung von **verbleibenden** Lebensräumen für im Plangebiet nachgewiesene Tierarten (insbes. Vogelarten) verfolgt. Es werden strukturreiche Grünflächen mit Gehölzgrup-

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

pen, 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- / Ausgleichs**erfordernisse** und Ausgleichskonzeption sowie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungserfordernisse - mit Schwerpunktsetzung auf bereits im kommunalen Besitz befindliche Flächen.

#### 6.4 Zuordnung von Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB insg. rd. 1,1 ha als öffentliche Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese sind in der Planurkunde durch den Buchstaben "Ö" und durch die Maßnahmennummern A 1 - A 5 gekennzeichnet. Diese Ausgleichsflächen wurden bereits innerhalb des Geltungsbereiches durch die überlagerten Bebauungspläne BP 257 a und 257 c in der gleichen Flächengröße festgesetzt (vgl. auch die "Themenkarte Flächenbilanzierung und Zuordnung der Ausgleichsflächen" in der Anlage der Begründung). Sie sind somit vollständig den Eingriffen aus den überlagerten Bebauungsplänen zugeordnet. Ein Teil dieser Flächen ist bereits angelegt. Die durch den BP 257 b – im Vergleich zu den überlagerten Bebauungsplänen BP 257 a und 257 c – planerisch neu für zulässig erklärten Eingriffe durch öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Straßen und Wege, z.B. Tierheimzufahrt) wurden bereits durch den Entfall von bisher vorhandenen bzw. festgesetzten Wegen (hier im o.a. Überlagerungsbereich) vollständig kompensiert.

Weiterhin sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB insg. rd. 6,9 ha Ausgleichsflächen als "Sammelmaßnahme private Grünfläche" festgesetzt. Diese sind in der Planurkunde durch die Buchstaben "SP" sowie durch die Maßnahmennummern A 1 - A 3 gekennzeichnet und dienen allein zum Ausgleich der planungsbedingten neuen Eingriffe durch das festgesetzte Baugebiet. Die "Sammelmaßnahmen private Grünflächen" sind somit vollständig den privaten Bauflächen des Industriegebiets zugeordnet.

Die außerhalb des Geltungsbereiches getroffenen Sammelausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden allein durch das festgesetzte Baugebiet erforderlich. Dementsprechend werden diese Maßnahmen ebenfalls zu 100 % den privaten Bauflächen des Industriegebiets zugeordnet. Für die einzelnen privaten Baugrundstücke erfolgt die Kostenaufteilung und -zuordnung der internen und externen privaten Sammelmaßnahmen zum Ausgleich bzw. zum Artenschutz auf Grundlage der neu zu bildenden Baugebietsgrundstücke.

Die oben dargestellte Zuordnung der Ausgleichsflächen- und Maßnahmen ist für den weiteren Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen nicht nur unter dem Aspekt der Refinanzierung (Kostenerstattung nach § 135a Abs. 3 BauGB), sondern auch unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten von besonderer Bedeutung. Die Festsetzung "**Sammelmaßnahme private Grünfläche**" soll auch sicherstellen, dass diese langfristig gesichert und sachgerecht **dauerhaft** umgesetzt werden sowie dass innerhalb des Plangebietes durch Zusammenfassung größere und im funktionalen Zusammenhang stehende Ausgleichsflächen und -maßnahmen ermöglicht werden.

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

## **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 ungestalteter Fassaden, der Begrünung von Stellplätzen, den textlichen Hinweisen zur Dachbegrünung und den sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen wird insbesondere auch den klimatischen Belangen Rechnung getragen. Eine generelle Verpflichtung zur flächigen Dachbegrünung wird für die hier planerisch verfolgten Betriebstypen bzw. bauliche Anlagen (Hallenbauten etc.) bei vielen Investoren zur Zeit aber noch mit erheblichen baulichen Mehrkosten, u.a. für die Dachkonstruktion, Statik etc. verbunden. Diese Bewertung könnte eine erfolgreiche Ansiedlung und Nutzung des Industriegebietes gefährden.

#### **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 Bauflächen 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. Grundlage 2) 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 Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes nach der Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden können, indem die ökologische Funktion der planungsbedingten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betrof-

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

fenen Arten der Avifauna durch CEF-Maßnahmen z. T. im Plangebiet, z. T. im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann.

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 vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, da deren Habitatansprüche (offene Feldflur mit großen Mindestabständen (bis 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. begleitendem Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes treten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Fachprognosen) nicht auf. Die adäquate Umsetzung der Maßnahmen sowie die hier erforderliche Erfolgskontrolle werden durch ein maßnahmenbegleitendes Monitoring sichergestellt.

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

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

<b>Gesamtgebiet = Brutto-Bauland</b>	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anteil</b>
• Industriegebiet (GI)	9,82	34,6%
<b>Netto-Bauland insgesamt:</b>	<b>9,82</b>	<b>34,6%</b>
• Straßenverkehrsflächen	0,09	<1%
• Fuß-/ Wirtschaftswege inkl. Hohlweg	<b>0,32</b>	<b>1,1%</b>
• Öffentliche Grünflächen (Freihaltebereich Bahntrasse)	1,11	<b>3,9%</b>
• Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	<b>1,11</b>	<b>3,9%</b>
• Öffentliche Ausgleichsflächen	<b>1,10</b>	<b>3,9%</b>
<b>Öffentliche Fläche insgesamt</b>	<b>3,37</b>	<b>13%</b>
• Planfestgestellte Bahnflächen	<b>0,27</b>	<b>1,0%</b>
• Landwirtschaftsflächen	<b>6,91</b>	<b>24,3%</b>
• Private Ausgleichsflächen	<b>6,92</b>	<b>24,4%</b>
• Sonstige Grünflächen (private + öffentliche Gehölzbestände etc.)	<b>0,74</b>	<b>2,6%</b>
<b>Summe</b>	<b>28,39</b>	<b>100%</b>
Zusätzlich erforderliche externe Ausgleichsflächen (CEF-Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, Blüstreifen ohne Feldlerchenfenster, hier Basis vertragliche Vereinbarungen ohne Grunderwerb)	0,366	

**Tab. 1: Flächenbilanz B-Plan Nr. 257 b (Stand 02/2013)**



Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

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

- |   |                        |
|---|------------------------|
| • Planungs-, Gutachter, Monitoringkosten etc. (netto)                 | <b>ca. 100.000 €</b>   |
| • Ausführungskosten (netto) insg.                                     | <b>ca. 1.249.000 €</b> |
| davon öffentliche:  |                        |
| - Verkehrsanlagen (hier Fuß-/ Wirtschaftswege)                        | ca. 150.000 €          |
| - Verkehrsanlagen (hier Zufahrt Tierheim)                             | <b>k.A. €</b>          |
| - Entwässerungsanlagen  | ca. 524.000 €          |
| - Begrünungs- und / Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes | ca. 575.000 €          |
| • Grunderwerb   |                        |
| - Kosten für noch ausstehenden Grunderwerb / Umlegungsverfahren       | <b>k.A. €</b>          |
| - externe CEF-Maßnahmen   | <b>k.A. €</b>          |

**Voraussichtliche Gesamtkosten (einschl. 19 % MwSt.)    rd. 1.600.000 €**

Die Verfügbarkeit der noch nicht im kommunalen Besitz befindlichen Flächen im Plangebiet, die für die öffentlichen Grün-/ Ausgleichs- und Erschließungsflächen erforderlich sind, wird durch freihändigen Erwerb und / oder im Rahmen des geplanten Umlegungsverfahrens sichergestellt. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch Erschließungsbeiträge, durch Erlöse aus den Grundstücksverkäufen sowie durch Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen.

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

## 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 Landschaftspflege 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 westliche 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 Nord**westen** 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 Wällersheim / Kesselheim (Rheinhafen) bzw. die überregional bedeutsame linksrheinische Bahntrasse Richtung Bonn / Mainz.

Durch eine ausreichend breit dimensionierte Grünfläche entlang 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 (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

- Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe,
- Öffentliche / **private** Grün- / Ausgleichsflächen inkl. Fußwege,
- Vorhalteflächen für optionalen Bahnanschluss,
- Sicherung verbleibender landwirtschaftlich genutzter Flächen **und von ökologisch wertvollen** Grünstrukturen.

**Tab. 2: Flächenbilanz Bestand / Planung (Stand **Februar 2012**)**

Flächennutzung	Bestand [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]	Planung [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]	Saldo [m <sup>2</sup> ]
Gewerbliche Baufläche	0	0%	98.225	35%	98.225
Bahnfläche	2.696	1%	2.696	1%	0
Landwirt. Fläche	236.702	83%	<b>69.127</b>	24%	<b>-167.575</b>
Verkehrsflächen:					
- Straßenflächen	0	0%	903	<1%	903
- Wirtschaftswege	4.642	2%	<b>1.173</b>	<b>&lt;1%</b>	<b>-2.654</b>
- Wirtschaftswege (hier Hohlweg)	1.173	<1%	1.173	<1%	0
Öffentliche Grünflächen:					
- Freihaltebereich Bahntrasse	0	0%	11.065	4%	11.065
- Verkehrsgrünflächen	15.629	6%	<b>11.084</b>	4%	<b>-4.544</b>
- Ausgleichsfläche (T-Flächen)	10.976	4%	<b>80.174</b>	28%	<b>69.198</b>
Sonst. private / öffentl. Grünflächen (Gehölzbestände u.a.)	12.151	4%	<b>7.398</b>	3%	<b>-4.753</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>283.969</b>	<b>100%</b>	<b>283.833</b>	<b>100%</b>	<b>136*</b>

\* Digitalisierungs- und Rundungsabweichungen

Die Beschreibung und Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planes erfolgte bereits in Kapitel 6 "Beschreibung und Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planes", 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. Grundlage 2) 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 Anschluss die Ergebnisse des faunistischen Gutachtens (aus 2008) zum B-Plan Nr. 228 der Stadt Koblenz ausgewertet werden. Weiterhin wurden bereits die

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

Themen Altlasten, Klima, Artenschutz und Erholungsnutzung für den Scoping-Termin als Gesprächsinhalte vorgeschlagen.

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. -nieignung 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 vorliegende Lärmgutachten TÜV (Stand 1978 für das gesamte GVZ) 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 immissions-schutzrechtlich relevanten Betrieben letztlich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren seitens der Betriebe selbst erbracht und bei Bedarf durch entsprechende Auflagen gesichert werden.

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

Der angeregte Fachbeitrag Artenschutz wurde zwischenzeitlich erstellt (s. Grundlage 2, 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 und RROP Entwurf 2011)
- 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 (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

#### **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>1</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 „Zusammenfassende Abwägung“, hier Kapitel 7.1.1 "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>2</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 ungestalteter Fassaden, der Begrünung von Stellplätzen, der Empfehlung zur Dachbegrünung und den sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen wird insbesondere auch den klimatischen Belangen Rechnung getragen.

<sup>1</sup> Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Auflage, S. 273

<sup>2</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 128/129

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

*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, Steillagenweibau und hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern, UNESCO-Weltkulturerbe mit historischen Kulturlandschaften von weltweiter Bedeutung und Naherholung hat.<sup>1</sup> Des weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadumfeld 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>2</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>3</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. 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 (RROP 2006)**

*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>4</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 berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006.

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 177  
<sup>2</sup> ebenda, S. 181  
<sup>3</sup> ebenda, S. 196  
<sup>4</sup> ebenda, S. 57

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

### **9.4.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP Entwurf 2011)**

Es wird an dieser Stelle auf die obigen Ausführungen, vgl. Kapitel 3.3 "Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald Entwurf 2011 (RROP Entwurf 2011)" verwiesen.

### **9.4.4 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 Bebauungsplans sind somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **9.4.5 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 Bauflächen) 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 (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

- 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 Bauflächen) 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>1</sup>:

**1.5** Feldflur und Anderbach südlich Rübenach  
„Zusammenhängender Biotopkomplex aus kleinflächigen Obstkulturen, Baumbeständen, Ackerflächen sowie einer Bachaue 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 Bauflächen und wird nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigt.

#### **9.4.6 Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz**

In der Karte „Prioritäten“ der Planung vernetzter Biotopsysteme für den Bereich Koblenz<sup>2</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:

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

<sup>1</sup> Fläche ist identisch mit dem „Raum mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“ aus der Schutzgebietskonzeption, s. u.

<sup>2</sup> MfU / Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (1993): Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Mayen-Koblenz/Koblenz, Mainz / Oppenheim

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

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.

#### 9.4.7 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>1</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 Südzipfel des BK's besteht ein Löß-Hohlweg und ein kleines Halbtrockenrasen-Fragment“<sup>2</sup>.

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

*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“.*

<sup>1</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>2</sup> Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (OSIRIS)



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

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

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

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Der geschützte Landschaftsbestandteil erstreckt sich außerhalb der Grenzen des B-Plangebietes. **Eine planungsbedingte Beeinträchtigung des geschützten Landschaftsbestandteils ist nicht erkennbar.**

**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>2</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
------------------	------------

- 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.

<sup>1</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>2</sup> ebenda

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

**Landschaftsschutzgebiete (LSG)**

Südlich des Hochregallagers 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.

**9.4.8 Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz**

Folgende Einträge / Ausweisungen sind in den Karten der Schutzgebietskonzeption<sup>1</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> Der dargestellte <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> Dieser Schutzgebietsvorschlag ist identisch mit dem in Karte 2 dargestellten <b>Raum mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</b>

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 nur randlich (im Bereich von heutigen Ackerflächen) durch Industriegebietsflächen, Ausgleichsflächen und Landwirtschaftsflächen) tangiert.

---

<sup>1</sup> Stadtverwaltung Koblenz, Umweltamt (2004): Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

#### **9.4.9 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 BNatSchG entspricht.

Bei der Erarbeitung der Landespflegerischen Zielvorstellungen werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 BNatSchG 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 (i.d.F. vom 12.12.2007) ist:

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

*Mit Inkrafttreten des neuen BNatSchG („Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ vom 29.07.2009) entfällt ab dem 01.03.2010 die Regelung des § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG i.d.F. vom 12.12.2007. Dementsprechend entfällt eine spezielle Auseinandersetzung mit den national streng geschützten Arten im Artenschutzbeitrag. Sind sonstige besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes oder Vorhabens kein Zugriffsverbot vor. Hier gilt die Regelung des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 Abs. 1 BNatSchG, die besagt, dass es verboten ist, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Lebensstätten nicht ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Die Gewährleistung wird durch die Bestimmungen im Landschaftspflegerischen Begleitplan sicher gestellt.*

Zielvorgabe nach § 44 Abs. 1 u. 5 BNatSchG ist:

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

Zielvorgabe nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist:

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

Zielvorgabe nach § 1 (1) BNatSchG ist:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zielvorgabe nach § 1 (2) des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG vom 29. Juli 2009):

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.

Zielvorstellung des Landschaftsplans ist weiterhin eine über den bestehenden „Geschützten Landschaftsbestandteil“ hinausgehende Ausweitung des Schutz-

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

gebietes, 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BBodSchG 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 (1) BNatSchG:

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

Zielvorgabe nach § 1 (3) Nr. 2 und 3 BNatSchG:

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...)

2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen

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.



Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

**Leitziel für den Boden- und Wasserschutz sind biologisch funktionfähige, 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 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.

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

- § 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.**

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Vermeidung einer Immissionsbelastungen der Ortslage Rübenach durch gewerbliche Emissionen

Schutzgut Klima / Luft:

Zielvorgabe nach § 1 (1) BNatSchG:

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

Zielvorgabe nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG:

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...)

4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu

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 § 1 (1) Nr. 3 BNatSchG ist:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass (...)

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

Zielvorgabe nach § 1 (4) Nr. 1 und 2 BNatSchG ist:

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

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 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 § 1 (4) Nr. 1 BNatSchG ist:

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren

**Konkrete** 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 (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

## 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 Nettetal und anderen kleinen Tälern das bis in den Grundgebirgssockel eingetiefte letzte Stück des Moseltals zur Koblenz-Neuwieder Rheintalweitung öffnet“.<sup>1</sup>

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

#### Heutige potentiell natürliche Vegetation (HPNV):<sup>2</sup>

Die HPNV ist als Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald (*Melico-Fagetum convallarietosum*) angegeben.<sup>3</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)

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

<sup>1</sup> Aus: MÜLLER-MINY, H./BÜRGENER, M. (1971): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 138 Koblenz, Bonn

<sup>2</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>3</sup> Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz (1990): Karte der Natürlichen Vegetationsgebiete in Rheinland-Pfalz

Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

**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.

### **9.5.3 Schutzgut Boden**

Das Ausgangssubstrat der Bodenentwicklung im betrachteten Gebiet ist:

- **Löß, Lößlehm, Schwemmlöß und Sandlöß**<sup>1</sup> (Schluff bis Lehm, schluffig bis Schluff, sandig, z.T. umgelagert).

Als Bodentypen haben sich daraus ausgebildet:

- Tschernosem-**Parabraunerde**<sup>2</sup> / Parabraunerde-Tschernosem<sup>1</sup> aus Löß oder Lößlehm.

---

<sup>1</sup> Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP, mapserver LGB

<sup>2</sup> Internetseite Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR)



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

**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 **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. **Die geplanten Grün- und Ausgleichsflächen liegen noch im Einzugsbereich des Anderbaches. Die geplanten Baugebietsflächen liegen aber überwiegend im Einzugsbereich des Schleiderbaches.**

**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.

**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. Die ebenfalls den Menschen betreffende Erholungsnutzung wird im Kapitel „Landschaftsbild und Erholungsnutzung“ betrachtet, s.U.

---

<sup>1</sup> Schwarzerde

Begründung (Entwurfsfassung) **erneute Offenlage**

**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

- **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 Jahrgänge 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>1</sup> sowie der **Stadtklimauntersuchung Koblenz**<sup>2</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)

<sup>1</sup> SPACETEC (1994): Klimafunktionskarte Koblenz, Bearbeitungsstand Dez. 1994

<sup>2</sup> SPACETEC (1997): Stadtklimauntersuchung Koblenz, Abschlussbericht Juni 1997

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

**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.

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 Zaunheimer 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

Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

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.

### **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

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

## **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.

## **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**.



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

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

Gewählter Beurteilungsmaßstab für potentiell erhebliche Umweltwirkungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• BNatSchG, 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</b> <b>Beseitigung von Vegetation und Tierlebensräumen</b>	<b>Verlust und Teilverlust</b> von folgenden Biotopstrukturen mit geringer bis mittlerer gegenwärtiger Leistungsfähigkeit: Acker, Ackerbrache mit Einsaat, Ackerrain, Erwerbsobstanlage, Feldweg (unbefestigt) <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul> <b>Verlust von Lebensräumen und Teilebensräumen folgender nachgewiesener und potenziell vorkommender Tierarten<sup>1</sup>:</b> Amsel, Elster, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling <sup>2</sup> , Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star (=Gruppe der Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen, ungefährdet, ubiquitär); Bachstelze, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe (=Gruppe der Vogelarten der Offenländereien, ungefährdet); Dorngrasmücke, Klappergrasmücke (=Gruppe der Vogelarten der Hecken und Gebüsche, „nur“ Besonders geschützt und ungefährdet); Zwergfledermaus, Fransenfledermaus (Fledermäuse , gefährdet) 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. 6-8 Brutreviere) <b>Schafstelze</b> (Art potenziell vorkommend, Verlust ca. 3-4 Brutreviere) <b>Feldlerche</b> (Art wurde nachgewiesen, Verlust ca. 4 Brutreviere) <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>hohe Erheblichkeit</b></li> </ul>
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
<b>Temporäre Beseitigung von Vegetation und Tierlebensräumen</b> <b>Abgrabungen / Aufschüttungen</b> <b>Bodendeponiebetrieb, Baustelleneinrichtung, Bodenentnahmestellen, Verlärmung, Lichtemissionen, Schadstoffeinträge</b>	Temporäre zusätzliche Inanspruchnahme von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen, Temporäre Störung und Vertreibung lärm- und störungsempfindlicher Tierindividuen und / oder Tierarten hier insbesondere Vögel <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul>

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

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
<b>Verlärmung, Beunruhigung, Licht, Schadstoffemissionen (u. a. Stäube, Gase, Metallverbindungen) durch Straßenverkehr, sowie durch die neu angesiedelten Betriebe</b>	<p>Störung von Habitaten in bislang ungestörten naturnahen Bereichen (Biotopkartierter Bereich an der nordwestlichen Grenze des B-Plan Geltungsbereiches), Störung (und evtl. Vertreibung, hier Feldlerche) der o.a. lärm- und störungsempfindlicher Tierindividuen und / oder Tierarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mittlere Erheblichkeit (ohne Vertreibung)</b></li> <li>• <b>hohe Erheblichkeit (Vertreibung, hier Feldlerche)</b></li> </ul>

**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>1</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.

Die mit der Ausweisung eines Industriegebietes einhergehende Zerstörung von Biotopen (Acker, Ackerbrache mit Einsaat, Ackerrain, ErwerbsoStanlage) wird durch die gewählte Minimal-Variante im Vergleich zur untersuchten Maximal-Variante begrenzt.

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,

---

<sup>1</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 (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

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.

Folgende Maßnahmen sind im Wesentlichen geplant:

Zur Eingrünung des Industriegebietes sind standortgerechte Laubbäume bzw. –sträucher in unregelmäßiger Anordnung in einer Gesamtbreite von 5 - 10 m flächig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die restlichen Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Punktuell können randlich Einzelbäume bzw. Strauchgruppen in diesen Bereichen gepflanzt werden.

Die als A 3 (CEF) gekennzeichnete Fläche ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz vor Beginn der baulichen Maßnahmen im Industriegebiet wie oben dargestellt herzustellen / zu bepflanzen.

Die extensiven Wiesenflächen werden max. zweimal im Jahr abschnittsweise gemäht (in der Zeit vom 01. Juli bis zum 14. November) 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 mehr als erforderlich kompensiert.

**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>1</sup> (nachgewiesene und potenziell vorkommende Arten) wurden auf Basis der durch den Bebauungsplan zulässig erklärten Nutzungen die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG für folgende Vogelgruppen und Einzelarten abgeprüft.

---

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

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

- Gruppe: Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen, „nur“ Besonders geschützt und ungefährdet, ubiquitär:  
Amsel, Elster, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling<sup>1</sup>, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star
- Gruppe: Vogelarten der Offenländereien<sup>2</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 § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen für die folgenden geprüften Arten/Artengruppen **nicht** zu<sup>3</sup>:

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

Die Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen gem. **§ 45** Abs. 7 BNatSchG ist somit für diese Arten/Artengruppen **nicht erforderlich**.

Für die restlichen untersuchten Arten

(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.

---

<sup>1</sup> Rote Liste Deutschland: Vorwarnliste

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

<sup>3</sup> Im Fachbeitrag zum Artenschutz wird in Formblättern (gemäß der Vorlage der Formblätter des Mustertextes „Fachbeitrag Artenschutz RLP, gem. § 42 BNatSchG (alte Fassung)“, 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 (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

**Vorbehaltlich der erfolgreichen Umsetzung dieser Maßnahmen** treten die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für diese Arten nicht ein. Somit ist auch hier eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Außerdem treten nach gegenwärtigem Kenntnisstand **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der hier untersuchten **streng geschützten Arten** Fransenfledermaus, Zwergfledermaus gemäß **§ 19 (3) BNatSchG** (i.d.F. vom 12.12.2007) auf. Durch das geplante Vorhaben werden keine Biotop zerstört, die für dort potenziell wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten (§ 10 BNatSchG, i.d.F. vom 12.12.2007) nicht ersetzbar sind. Der Erhaltungszustand dieser potentiell vorkommenden streng geschützten Arten wird nicht verschlechtert.

*Mit Inkrafttreten des neuen BNatSchG („Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ vom 29.07.2009) entfällt ab dem 01.03.2010 die Regelung des § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG i.d.F. vom 12.12.2007. Dementsprechend entfällt eine spezielle Auseinandersetzung mit den national streng geschützten Arten im Artenschutzbeitrag. Sind sonstige besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Zugriffsverbot vor. Hier gilt die Regelung des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 Abs. 1 BNatSchG, die besagt, dass es verboten ist, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Lebensstätten nicht ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.*

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



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

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

Art (pot. oder nachgewiesenes Vorkommen, geschätzter Verlust von Brutrevieren)	Maßnahmentypen	Geschätzte <b>Brutto-Raumbedarfsfläche<sup>1</sup></b> für die vorgezogenen Maßnahmen	Geschätzte <b>Netto-Raumbedarfsfläche<sup>2</sup></b> für die vorgezogenen Maßnahmen
<p><b>Rebhuhn</b> 1 Paar wurde nachgewiesen</p> <p>Verlust ca. 1-2 Brutreviere (Größe 3-5 ha / Revier)</p>	<p>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, Ackerrandstreifen, Ruderal- und Staudenfluren, Brachen oder extensiven Grünlandflächen).</p> <p>Ein Monitoring ist zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen (Erfolgskontrolle) für die Leitart Rebhuhn durchzuführen. Durch die Stadt Koblenz wird nach ca. der Hälfte der baulichen Entwicklung und bei Abschluss / Stillstand der baulichen Entwicklung des Industriegebiets überprüft, ob im Plangebiet mindestens ein Rebhuhnbrutpaar verblieben ist.</p> <p>Falls im Rahmen des Monitorings festgestellt wird, dass die gewählten Maßnahmen nicht den gewünschten Erfolg erzielen, ist die ökologische Funktion der planungsbedingten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o.a. Arten im räumlichen Zusammenhang durch Optimierung der o.a. Maßnahmen oder durch geeignete alternative Maßnahmen (s. 9.10.3 "Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen / potentiell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)" sicherzustellen.</p>	<p><b>ca. 6 bis 10 ha</b></p> <p>Reviergröße für eine Brutpaar ca. 3-5ha, Verlust max. 2 Brutreviere, also 6-10 ha Brutto - Raumbedarfsfläche</p> <p>Die erforderlichen Maßnahmenflächen (verbleibende Offenlandflächen) untergebracht werden.</p>	<p><b>ca. 8 ha</b></p> <p>Dieser Flächenbedarf an Kompensationsmaßnahmen kann <u>im Geltungsbereich</u> in den verbleibenden Grünflächen und Landwirtschaftlichen Flächen (gesamt 17,2 ha) untergebracht werden. Hier kann durch die geplanten Maßnahmen (siehe auch Landschaftspflegerische Festsetzungen) die vorhandenen Standort- und Lebensbedingungen für das Rebhuhn und weitere Arten optimiert und somit die vorhanden Population im Plangebiet bewahrt werden. Durch die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen (offene Feldflur) wird die Biotopvernetzung mit anderen Bereichen gewährleistet.</p>
<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><b>ca. 2 ha</b></p> <p>Maximale Reviergröße für ein Brutpaar ca. 1 ha, Verlust max. 2 Brutreviere, 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><b>ca. 4 ha</b></p> <p>Maximale Reviergröße für ein Brutpaar ca. 0,5 ha, Verlust max. 8 Brutreviere, 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>	

<sup>1</sup> Brutto Fläche = Umfang Verlust der Brutreviere

<sup>2</sup> Netto-Fläche = Summe der einzelnen Ausgleichsflächen innerhalb eines größeren Raumes

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

<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</p> <p>Maximale Reviergröße für ein Brutpaar ca. 0,5 ha, Verlust max. 4 Brutreviere, also 2 ha Brutto-Raumbedarfsfläche. Es ist jedoch <b>keine gesonderte Maßnahmenfläche erforderlich</b>, da der Ausgleich im Rahmen des Ausgleichs für das Rebhuhn stattfinden kann.</p>	
<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 neu herzustellen (Brachen, extensive Grünlandflächen, störungsfreie Räume ohne Vertikalstrukturen) bzw. bestehende Habitate zu optimieren. Dabei ist zu beachten, dass sich die Feldlerchen nur ansiedeln, wenn im Abstand von 100 m keine Vertikalstrukturen vorhanden sind.</p> <p>Hierzu ist die Anlage von <b>Feldlerchenfenstern</b> (verteilt auf mind. 8 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen im Bereich Rübenach) in funktionaler Kombination mit Blühstreifen vorgesehen, 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> hergestellt werden. Die Feldlerchenfenster können beim Säen (Sämaschine anheben) oder später angelegt werden (Fräsen). Ansonsten werden diese Stellen wie die restliche Ackerfläche behandelt.</p> <p>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, min. 25 m von Feldrand (in Fahrgassen u. am Feldrand suchen Feinde, z.B. Hauskatze u. Fuchs, nach Beute).</li> </ul> <p>Als ergänzende Maßnahme zur Verbesserung des Nahrungsangebots der Feldlerche ist die Anlage von 500 m<sup>2</sup> Blühstreifen pro Revierverlust (räumlich verteilt auf mind. 8 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit den o.a. Feldlerchenfenstern).</p> <p>Durch die Stadt Koblenz wird die quantitative und qualitative Umsetzung der Feldlerchenfenster in der Örtlichkeit kontrolliert. Dieses Monitoring soll mindestens zweimal in den ersten 5 Jahren nach Umsetzung der Maßnahmen durchgeführt werden.</p>	<p>ca. 8 ha</p> <p>Erhöhung der Revierdichte pro ha durch Anlage von Feldlerchenfenstern (Ansatz 4 "Lerchenfenstern" á 20 m<sup>2</sup> auf mind. 2 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen pro Revierverlust, also 8 ha Brutto-Raumbedarfsfläche).</p> <p>Hierin enthalten ist die Anlage von Blühstreifen (Ansatz 500 m<sup>2</sup> pro Revierverlust, s.o.).</p> <p>Geschätzte Brutto - Raumbedarfsfläche für die vorgezogenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage von mind. 16 "Lerchenfenstern" á 20 m<sup>2</sup></li> <li>• Anlage von mind. 2.000 m<sup>2</sup> Blühstreifen</li> </ul>

**Kompensationsmaßnahmen „Fledermäuse“:**

Die im Fachbeitrag zum Artenschutz (s. Grundlage 2) und in den landespflegerischen Untersuchungen (s. Grundlage 1) vorsorglich getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entfallen, da unabhängig von der hier verfolgten Bauleitplanung bereits eine Rodung der Obstplantage, die als potentielle Fledermaus-Sommerquartiere bewertet wurde, erfolgt ist.

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

**9.7.2 Schutzgut Boden**

Gewählter Beurteilungsmaßstab für potentiell erhebliche Umweltwirkungen:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG</li> <li>• BauGB, BNatSchG</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. Bodenfrö, 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<sup>1</sup> durchzuführen.

<sup>1</sup> Hinweis: Die im Text und in der Begründung zitierten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Koblenz (Bauberatungszentrum, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz) eingesehen werden.

Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

- Zwischenbegrünung 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 **nahezu vollständige Kompensation der Neuversiegelung** (Entlastung der Böden durch Wegfall der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung, extensive Grünlandnutzung und Gehölzbepflanzung, 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>	

**Anlagebedingte Auswirkungen**

Wirkfaktor	Schutzgutbezogene Auswirkung
<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>

**Baubedingte Auswirkungen**

Wirkfaktor	Schutzgutbezogene Auswirkung
<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>

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

Wirkfaktor	Schutzgutbezogene Auswirkung
<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 (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

**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 überlagerten Planbereich (B-Plan 257 a) fest. 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 nahezu 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.	<u>Luft/Klima:</u> Erhöhung der Lufttemperatur, Behinderung des Luftaustausches, Änderung des Kleinklimas <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul> <u>Mensch/Gesundheit:</u> Negative Auswirkungen auf das Umfeld angrenzender Arbeitsstätten durch dauerhafte Umformung der Oberflächengestalt. Potentiell Erhöhung von Staub- und Abgasemissionen <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	<u>Luft/Klima:</u> Temporäre Erhöhung von Abgasemissionen <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe Erheblichkeit</b></li> </ul> <u>Mensch/Gesundheit:</u> 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe Erheblichkeit</b></li> </ul>



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

<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>	<p><u>Luft/Klima:</u>                      Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe Erheblichkeit</b></li> </ul> <p><u>Mensch/Gesundheit:</u>                      Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b></li> </ul>

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:**

Die funktionsfähige **Luftleitbahn<sup>1</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.

**9.7.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Gewählter Beurteilungsmaßstab für potentiell erhebliche Umweltwirkungen:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• BauGB</li> <li>• BNatSchG, BNatSchG</li> </ul>	
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	
<b>Wirkfaktor</b>	<b>Schutzgutbezogene Auswirkung</b>
<b>Veränderung der Oberflächengestalt durch bauliche Anlagen, Gebäude / Gebäudekomplexe und Anlage neuer Wege</b>	<p>Änderung des Landschaftsbildes durch dauerhafte Umformung der Oberflächengestalt in einem Bereich mit geringer gegenwärtiger Leistungsfähigkeit.</p> <p>Veränderungen der Gestalt- und Nutzungsqualität von Freiräumen mit Auswirkung auf Erholung sowie Landschaftsbild.</p> <p>Beseitigung einer kleineren Obstbaumkultur, Neuanlage von Baum- und Strauchpflanzungen.</p> <p>Gestalterische Aufwertung von Freiflächen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>geringe Erheblichkeit</b></li> </ul>

<sup>1</sup> topographisch bedingte Strukturen, in denen die während windschwacher Strahlungsnächte produzierte Kaltluft kanalisiert und talabwärts transportiert wird

Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

<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>	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>
<b>Schadstoff- und Lärmemissionen (u. a. Stäube, Gase, Metallverbindungen) durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie ggf. durch die neu angesiedelten Betriebe</b>	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. Bei fensterlosen bzw. öffnungs- bzw. werbefreien Wandflächen von mehr als 6 m Länge wird festgesetzt, dass durch Fassadenbegrünungen die Eingriffe in das Landschaftsbild gemindert werden.

**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> Sonst keine Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals oder sonstigen Sachgutes zu erwarten

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

<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)  • <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b>  Ansonsten sind keine Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals oder sonstigen Sachgutes zu erwarten
<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)  • <b>geringe bis mittlere Erheblichkeit</b>  Sonst keine Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals oder sonstigen Sachgutes zu erwarten

**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 **räumlich konkreten** 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 Zugewegungen, 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
- Veränderung der biotischen Lebensbedingungen aufgrund von Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Beeinträchtigung von Biotopen)
- 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

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

- 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

## 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 nahezu vollständig ausgeglichen. Dieses erfolgt durch Aufwertung (Festsetzung von Grün- / Ausgleichsflächen) von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch den festgesetzten Grünflächenanteil der privaten **Bau**grundstücke.

Der geringfügige **Strukturverlust** (Ackerrain, Erwerbsobstplantage) wird ebenfalls mehr als 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 für die **Fauna** notwendigen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich untergebracht werden (ca. 8 ha).

Außerhalb des Geltungsbereiches werden innerhalb einer ca. 8 ha großen Mindestfläche folgende Maßnahmen erforderlich:

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

- Anlage von mind. 16 "Lerchenfenstern" a`20 m<sup>2</sup>, verteilt auf mind. 8 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen im Bereich Rübenach als Ausgleich von 4 Revierverlusten der Feldlerche im Plangebiet (Ansatz 4 "Lerchenfenstern" a`20 m<sup>2</sup> auf mind. 2 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen pro Revierverlust)
- Anlage von mind. 2.000 m<sup>2</sup> Blühstreifen als ergänzende Maßnahmen im Bereich Rübenach (Ansatz 500 m<sup>2</sup> pro Revierverlust, s.o.)

## **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 textliche Festsetzungen, **Anlage 3) 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 **erneuten** Entwurfsbeschluss noch nicht vorliegende vertragliche Sicherung von externen CEF-Maßnahmenflächen zum Artenschutz soll bis zur Satzungsfassung erfolgen. 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.

### **9.10.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da der Bebauungsplan dem Anpassungsgebot der Raumordnung entspricht und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sind gemäß der hier verfolgten Planungsziele bei der Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten nur die konkrete Flächenzuordnung sowie deren Anteile innerhalb des Plangebiets im Rahmen der Abwägung zu betrachten.

Hierzu wurden zwei Planungsvarianten entwickelt, untereinander abgewogen und die Vorzugsvariante im weiteren Verfahren hinsichtlich der Belange der Landschaftspflege und der Landwirtschaft optimiert. Die untersuchten Varianten und deren Abwägung sind in Kapitel 4.1 "Planungsvarianten" dargestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird an dieser Stelle verwiesen.



Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

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

Ein **Monitoring aus artenschutzrechtlichen** Gründen ist nur für die Leitart Rebhuhn sowie für die Feldlerche durchzuführen. Das Monitoring dient der Überprüfung der Umsetzung und 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 und wie folgt durchzuführen:

**Feldlerche:** Durch die Stadt Koblenz wird die quantitative und qualitative Umsetzung der Feldlerchenfenster in der Örtlichkeit kontrolliert. Auf eine weitergehende Erfolgskontrolle wird verzichtet, da nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft der Erfolg der Maßnahmen sehr sicher ist.

Dieses Monitoring soll mindestens zweimal in den ersten 5 Jahren nach Umsetzung der Maßnahmen durchgeführt werden.

**Rebhuhn:** Durch die Stadt Koblenz wird nach ca. der Hälfte der baulichen Entwicklung und bei Abschluss / Stillstand der baulichen Entwicklung des Industriegebiets überprüft, ob im Plangebiet mindestens ein Rebhuhnbrutpaar verblieben ist.

Falls im Rahmen des Monitorings festgestellt wird, dass die gewählten Maßnahmen nicht den gewünschten Erfolg erzielen, ist die ökologische Funktion der planungsbedingten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o.a. Arten im räumlichen Zusammenhang durch Optimierung der o.a. Maßnahmen oder durch geeignete alternative Maßnahmen sicherzustellen. Hierbei ist zu prüfen, ob außerhalb des B-Plan Gebiets (westlich) geeignete Habitate für das Rebhuhn geschaffen werden können (z. B. Anlage von Ackerrandstreifen, Altgrasstreifen, Feldhecken u. a.). Alternativ sollte geprüft werden, inwieweit nicht auch die für die Feldlerche durchgeführten CEF-Maßnahmen (Lerchenfenster, Blüh- und Saumstreifen) zu einer Optimierung des Lebensraumes für Rebhühner geführt haben.

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

## 9.11 **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **ca. 28,4 ha** und liegt zum Großteil in der Gemarkung Rübenach. Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die geplante Gebietsnutzung des B-Planes Nr. 257 b 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 einer 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 ausreichend breit dimensionierte und bepflanzte Grünflächen entlang 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:

- Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe,
- Öffentliche / **private** Grün- / Ausgleichsflächen inkl. Fußwege,
- Vorhalteflächen für optionalen Bahnanschluss,
- Sicherung verbleibender landwirtschaftlich genutzter Flächen **und von ökologisch wertvollen** Grünstrukturen.

Der **Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald** (RROP 06) 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“.

Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

In der **Biotoptkartierung 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.

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

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

**Fachbeitrag zum Artenschutz:**

Die **Verbotstatbestände** nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen für die folgenden geprüften Arten/Artengruppen **nicht zu**<sup>1</sup>:

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

Die Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 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:

**Kompensationsmaßnahmen Avifauna:**

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

<sup>1</sup> Im Fachbeitrag zum Artenschutz (s. Grundlage 2) wird in Formblättern (gemäß der Vorlage der Formblätter des Mustertextes „Fachbeitrag Artenschutz RLP, gem. § 42 BNatSchG (alte Fassung)“, 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 (alte Fassung)“ abgeprüft, siehe dort.

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

<b>Rebhuhn</b>	<b>ca. 8 ha</b>
	Dieser Flächenbedarf kann <b>im Geltungsbereich</b> 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>mind. 16 "Lerchenfenster" und mind. 0,2 ha "Blühstreifen"</b>  <b>Außerhalb des Geltungsbereiches</b> werden mind. 16 "Lerchenfenster" a`20 m <sup>2</sup> , verteilt auf mind. 8 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen im Bereich Rübenach als Ausgleich von 4 Revierverlusten der Feldlerche im Plangebiet angelegt (Ansatz 4 "Lerchenfenster" a`20 m <sup>2</sup> auf mind. 2 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen pro Revierverlust). Zusätzlich erfolgt die Anlage von mind. 2.000 m <sup>2</sup> Blühstreifen als ergänzende Maßnahmen (Verbesserung Nahrungsangebot) im Bereich Rübenach (Ansatz 500 m <sup>2</sup> pro Revierverlust, s.o.)

**Kompensationsmaßnahmen „Fledermäuse“:**

Die im Fachbeitrag zum Artenschutz (s. Grundlage 2) und in den landespflegerischen Untersuchungen (s. Grundlage 1) 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 Artenschutz Empfehlungen für vorgezogene und begleitende Maßnahmen (s. o.) zur Wahrung des Erhaltungszustandes dargelegt. **Vorbehaltlich der erfolgreichen Umsetzung dieser Maßnahmen** treten die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auch für diese Arten nicht ein. Somit ist auch hier eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

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

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

**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 Straßen / Wege.

**Kompensationsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung:**

Die **Baugebietsabgrenzung** 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 von Strukturverlusten 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 nahezu vollständig ausgeglichen. Dieses erfolgt durch Aufwertung (**Ausgleichsflächen**) derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie durch den festgesetzten Grünflächenanteil der privaten Grundstücke. Der geringfügige **Strukturverlust** (Ackerrain, Erwerbsobstplantage) wird mehr als (bilanzmäßig erforderlich) ausgeglichen, da durch die Bepflanzungsmaßnahmen primär die Eingriffe in das Landschaftsbild kompensiert werden sollen. Dieses erfolgt ebenfalls durch die festgesetzten **Ausgleichsflächen**, den festgesetzten Grünflächenanteil der privaten Grundstücke sowie durch die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches.

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

Ein **Monitoring aus artenschutzrechtlichen Gründen** ist nur für die Leitart Rebhuhn sowie für die Feldlerche durchzuführen. Das Monitoring dient der Überprüfung der Umsetzung und Wirksamkeit (Erfolgskontrolle) der CEF-Maßnahmen. Dieses Monitoring ist für die Feldlerche und das Rebhuhn wie folgt durchzuführen:



Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

**Feldlerche:** Durch die Stadt Koblenz wird die quantitative und qualitative Umsetzung der Feldlerchenfenster in der Örtlichkeit kontrolliert. Dieses Monitoring soll mindestens zweimal in den ersten 5 Jahren nach Umsetzung der Maßnahmen durchgeführt werden.

**Rebhuhn:** Durch die Stadt Koblenz wird nach ca. der Hälfte der baulichen Entwicklung und bei Abschluss / Stillstand der baulichen Entwicklung des Industriegebiets überprüft, ob im Plangebiet mindestens ein Rebhuhnbrutpaar verblieben ist. Falls im Rahmen des Monitorings festgestellt wird, dass die gewählten Maßnahmen nicht den gewünschten Erfolg erzielen, ist die ökologische Funktion der planungsbedingten betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der o.a. Arten im räumlichen Zusammenhang durch Optimierung der o.a. Maßnahmen oder durch geeignete alternative Maßnahmen sicherzustellen.

**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.**

## 10. Gender Check

Gender Mainstreaming steht für die Chancengleichheit / Gleichberechtigung für Frauen und Männer. Übersetzen kann man Gender mit „sozialem Geschlecht“, dem Zusammenleben und Arbeiten von Frauen und Männern. Mainstream kann mit dem Begriff "Hauptstrom" übersetzt werden. Beides zusammen will die Anliegen von Frauen und Männern gleichermaßen und querschnittsorientiert in alle Entscheidungsprozesse aufnehmen.<sup>1</sup>

Grundlage für Gender Mainstreaming sind deutsche und europäische Gesetze. Im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland ist die Gleichberechtigung von Frauen und Männern als Staatsziel in Artikel 3, Absatz 2 formuliert: "Männer und Frauen sind gleichberechtigt". 1994 wurde der Grundgesetzartikel im Zuge der Verfassungsreform ergänzt. Seitdem heißt es weiter: (...) „Der Staat fördert die tatsächliche Durchsetzung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern und wirkt auf die Beseitigung von Benachteiligungen hin.“<sup>2</sup> Die „Chancengleichheit“ u.a. zwischen Männern und Frauen ist darüber hinaus als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB integriert und als solcher in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Ziel des Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung ist es, eine gleichstellungsorientierte Planung durchzuführen, die räumliche Angebote für verschiedene Gruppen und Alltagssituationen schafft.<sup>3</sup> Dabei spielen die nachfolgenden Leitziele eine zentrale Rolle, auf die der vorliegende Bebauungsplan Nr. 257b hin überprüft wurde.

---

<sup>1</sup> Ministerium für Integration, Familie, Kinder, Jugend und Frauen des Landes Rheinland-Pfalz, Kaiser-Friedrich-Straße 5a, 55116 Mainz, <http://gender-mainstreaming.rlp.de>, Stand: 16.05.2012.

<sup>2</sup> Ebenda.

<sup>3</sup> Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2007): Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung, Eine Ahndreichung mit Checklisten, Berlin.

Begründung (Entwurfssfassung) **erneute Offenlage**

<b>Funktionsmischung / Vermeidung von Monostrukturen / kurze Wege</b>	
-	<b>Horizontale Funktionsmischung durch</b>
	- Ausweisung der Gebietstypen allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet
	- Lage der Gebietsarten zueinander
✓	<b>Vertikale Nutzungsmischung oder Nutzungsmischung in sonstigen Teilen baulicher Anlagen</b>
-	<b>Verbindende Wegekettten für Fuß- und Radverkehr zu</b>
	- Versorgungseinrichtungen
	- Gemeinbedarfseinrichtungen
	- Grün- und Erholungsflächen
	- Spiel- und Sportanlagen
-	<b>Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen in Verbindung mit Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen</b>
<p>Erläuterung: Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines etablierten Gewerbe- bzw. Industriegebietes. Aufgrund der anzunehmenden Störfwirkung der anzusiedelnden Betriebe wird auf eine weitergehende Funktionsmischung mit Misch- oder Wohngebieten verzichtet. Eine vertikale Nutzungsmischung ist innerhalb des geplanten Industriegebietes möglich. Das Plangebiet ist durch diverse Wirtschafts-/ Fuß-/ Radwege für den Fuß- und Radverkehr erschlossen. Einrichtungen zur Versorgung, des Gemeinbedarfs, Sport- und Spieleinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen, jedoch in der Ortslage Rübenach bzw. Metternich vorhanden.</p>	

<b>Versorgung und Infrastruktur</b>	
-	<b>Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe)</b>
<p>Erläuterung: Die konkrete Planung von Gemeinschaftsanlagen entfällt aufgrund der Planungszielsetzung (Industriegebiet). Im GVZ Rübenach stehen jedoch fußläufig erreichbare öffentliche Grünflächen zur Verfügung, die zur Pausengestaltung genutzt werden können.</p>	

<b>Freiräume</b>	
-	<b>Netzartige Struktur von Freiräumen in Wohngebieten</b>
	- Wohnortnahe Grünflächen
	- Wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen ohne besondere Zweckbestimmung
✓	<b>Verbindung der Freiräume durch Wegekettten</b>
-	<b>Maßvolle städtebauliche Dichte</b>
	- Geringe Höhe, hohe Dichte / max. 4 Geschosse
	- Gemeinschaftsfläche vor und hinter dem Gebäude
<p>Erläuterung: Die vorhandenen und geplanten Freiräume sind durch Fuß- und Radwege miteinander vernetzt.</p>	

Begründung (Entwurfassung) **erneute Offenlage**

<b>Sicherheit</b>	
✓	<b>Sicherheit durch Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit</b>
Erläuterung: Die Erweiterung des Industriegebietes erfolgt entlang der bestehenden Zaunheimer Straße. Eine zusätzliche untergeordnete Verkehrsfläche wird ausschließlich zur Erschließung des geplanten Tierheims integriert. Die Übersichtlichkeit des Erschließungssystems garantiert gute Orientierungsmöglichkeiten.	
<b>Verkehr</b>	
✓	<b>Angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen</b>
✓	<b>Ökonomisch und ökologisch angemessene Parkflächen für Fahrzeuge und Anschlüsse an die Verkehrsflächen</b>
✓	<b>Voraussetzungen für Barrierefreiheit</b>
✓	<b>Ausweisung von Mischverkehrsflächen</b>
-	<b>Sicherheit durch soziale Kontrolle und Einsehbarkeit</b>
-	Sozial kontrollierte Spiel- und Freizeitangebote
-	Keine Tiefgaragen
Erläuterung: Die Verkehrsflächen sind entsprechend den jeweiligen Anforderungen unterschiedlich bemessen. Die Industriegebietsflächen werden über die vorhandene Zaunheimer Straße erschlossen, sodass hierfür keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Der Querschnitt der als Mischverkehrsfläche geplanten Erschließung des Tierheims ist mit einer Breite von lediglich 5,0 m vorgesehen. Oberirdische, großflächige Stellplatzanlagen sind im Bereich des Industriegebiets nutzungsbedingt zu erwarten, jedoch als gebietstypisch anzusehen. Die Voraussetzungen für die barrierefreie Ausführung der Planung sind gegeben. Tiefgaragen sind derzeit nicht vorgesehen. Gleiches gilt für Sport- und Spielangebote.	

✓ = trifft zu  
 - = trifft nicht zu

Aufgestellt  
 Koblenz, **Februar 2013**

Kocks Consult GmbH  
 Beratende Ingenieure

Begründung (Entwurfsfassung) erneute Offenlage

**ANLAGEN / Grundlagen**