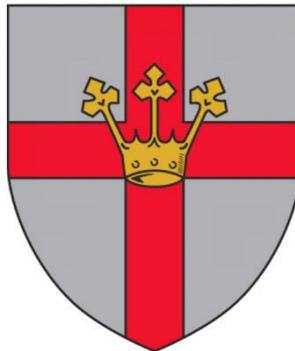


# Stadtverwaltung Koblenz



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

## **Bebauungsplan Nr. 86b: „Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“**

# **Begründung**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**  
Konzeptionsfassung

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erforderlichkeit und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Überplanung des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 86 a</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Lage, städtebaulicher Zusammenhang und Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ konzeptionelle Vorgaben</b>	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV) 2008	6
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)	7
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald Entwurf 2011 (RROP Entwurf 2011)	8
4.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	10
4.5	Änderung des Flächennutzungsplanes	11
4.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz	12
<b>5.</b>	<b>Planungskonzeption</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>13</b>
6.1	Verwaltungs- und Produktionshalle, Nutzungsbeschränkungen	13
6.2	Verkehrliche Erschließung/ Betriebshof/ Stellplätze	14
6.3	Radverkehr	15
6.4	Unversiegelte Freiflächen	15
6.5	Sonstige Ver- und Entsorgung	17
6.6	Niederschlagswasserbewirtschaftung	17
6.7	Textliche und zeichnerische Festsetzungen	17
6.8	Umweltbelange	19
6.8.1	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen mit Begründung und Angabe des Defizits	19
6.8.2	Kompensationsbilanz, Artenschutzbelange, Monitoring sowie erhebliche Umweltbelange	20
<b>7.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten, Finanzierung und Eigentumsbelange</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB</b>	<b>22</b>
9.1	Lage- und Bestandsbeschreibung	22
9.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	22
9.3	Kurzbeschreibung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen	23
9.4	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	23

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Konzeptionsfassung)

9.5	Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Methode)	23
9.6	Planerische Rahmenbedingungen	24
9.7	Naturschutzrelevante Gebiete bzw. Einzelobjekte / Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie	24
9.8	Schutzgutbezogene Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	25
9.9	Landespflegerische Zielvorstellungen für das Plangebiet:	26
9.10	Landespflegerische Zielvorstellungen im Falle einer Bebauung	26
9.11	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
9.12	Potenzielle (erhebliche) Umweltauswirkungen	27
9.13	Kompensation der Umweltauswirkungen	28
9.14	Belange des Artenschutzes	28
9.15	Monitoring	28
<b>10.</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>29</b>

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 86 b	21
Tab. 2:	Flächenaufteilung Bestand und Planung	22

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	5
Abb. 2:	Auszug Stadtgrundkarte mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 86 b	6
Abb. 3:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2006	7
Abb. 4:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan und Geltungsbereich der FNP-Änderung	10
Abb. 5:	Darstellung geplante Flächennutzungsplanänderung	11

**Anlagen:**

Anlage 1: Kompensationsbilanz (Auszug Fachbeitrag Naturschutz zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz, April 2014

**Grundlagen:**

B-Plan Nr. 86 b „Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“ und Änderung des FNP im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 86 b; Fachbeitrag Naturschutz zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz, April 2014

B-Plan Nr. 86 b „Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“; Fachbeitrag Artenschutz, Kocks Consult GmbH, Koblenz, März 2014

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

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

Die Fa. KMW (Konstruktion, Maschinen & Werkzeugbau GmbH & Co. KG) in Koblenz ist aufgrund ihres positiven wirtschaftlichen Wachstums in den letzten Jahren an dem Unternehmensstandort in der Carl-Spaeter-Straße an ihre baulichen und unternehmerischen Entwicklungsgrenzen angelangt. Eine weitere Expansionsoption ist für das Unternehmen innerhalb der vorhandenen Betriebsfläche nicht gegeben.

Der rechtsverbindliche vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 86 a, der das Betriebsgelände der Fa. KMW inklusive der zugehörigen, festgesetzten Kompensationsflächen umfasst, soll daher durch den Bebauungsplan Nr. 86 b überplant werden.

Die Überplanung verfolgt als primäres Ziel, die Umsetzung der Erweiterungsabsichten des ansässigen Unternehmens am etablierten Standort zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 b wird daher gegenüber dem Geltungsbereich des zu überplanenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 a vergrößert.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans zum Teil als geplante Sonderbaufläche und zum Teil als öffentliche Grünfläche dar. Die Flächennutzungsplandarstellung soll gemäß der beabsichtigten Nutzung zur gewerblichen Baufläche geändert werden. Die Änderung erfolgt parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 b.

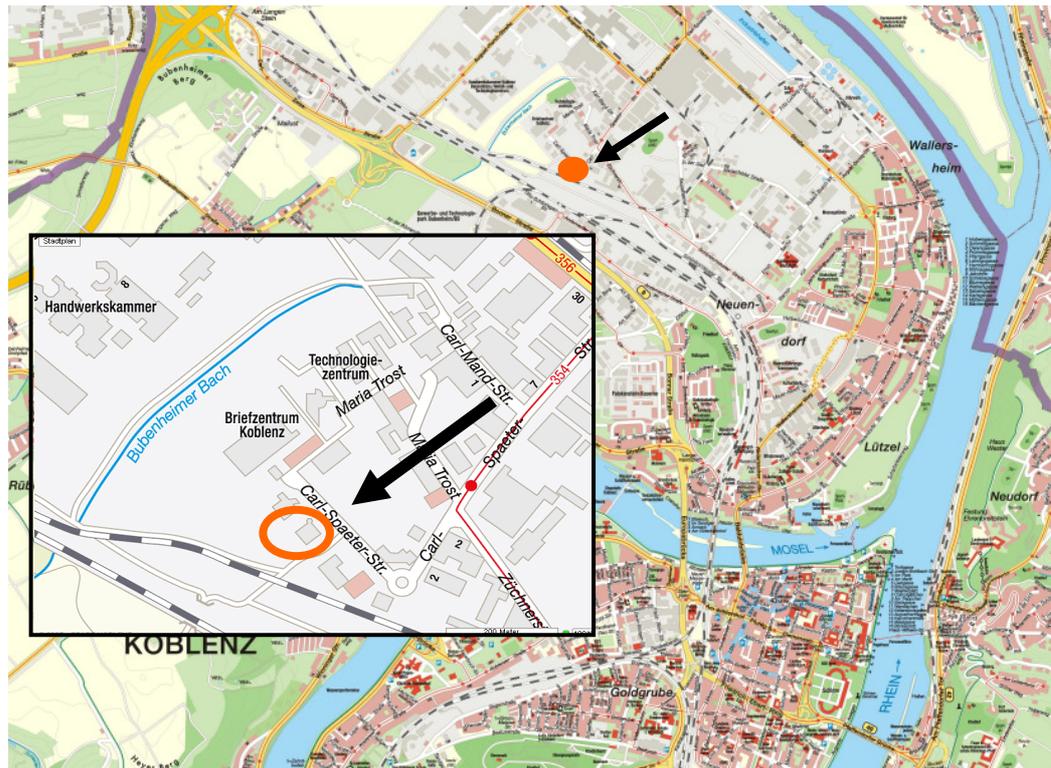
## **2.           Überplanung des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 86 a**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 86 b umfasst die Überplanung des bisher rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 86 a (Plangebietsgröße ca. 0,85 ha) sowie die Erweiterung des Plangebiets um ca. 0,66 ha. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans BP Nr. 86 b umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

### 3. Lage, städtebaulicher Zusammenhang und Geltungsbereich

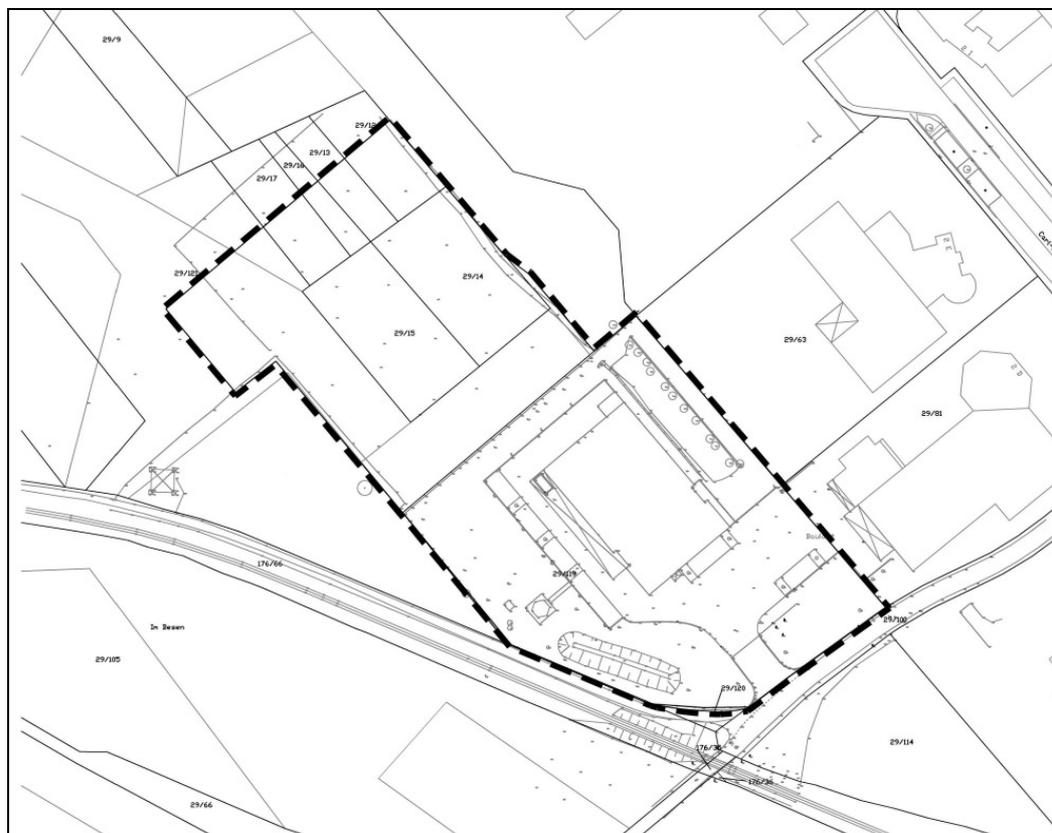
Das Plangebiet befindet sich zwischen der „Carl-Spaeter-Straße“ und der „Marienstraße“ im Gewerbegebiet „Maria Trost“ im Norden der Stadt Koblenz. Räumlich naheliegende Institutionen bilden das Briefzentrum Koblenz und die Compu-Group Medical Deutschland AG im Norden, südlich des Plangebietes verläuft die Hafenbahn.



**Abb. 1: Lage im Stadtgebiet**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,50 ha Größe. Der topografische Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 1,00 m, wobei das Gelände von ca. 70 m ü.NN an der südwestlichen Plangebietsabgrenzung (Hafenbahn) auf ca. 69,00 m ü.NN im Norden abfällt. Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nr. 29/12, 29/13, 29/16, 29/17, 29/121 sowie 29/104 und die Flurstücke 29/14, 29/119 sowie 29/15 der Flur 2 Gemarkung Neuendorf. Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch die bestehende Betriebsfläche der KMW GmbH (Flurstücksnummer 29/81), „gauls DIE FOTOGRAFEN“ (Flurstücksnummer 29/63) und eine gehölzbestandene Fläche westlich des Briefzentrums Koblenz begrenzt. Im Südosten grenzt die „Marienstraße“ mit verkehrlichem Anschluss an die „Carl-Spaeter-Straße“ unmittelbar an das Plangebiet an, die räumliche Abgrenzung im Südwesten bildet die Hafenbahn bzw. der davor verlaufende Wirtschaftsweg sowie ein Feldgehölz. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch ackerbaulich genutzte Flächen räumlich begrenzt. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 86 b wird in der folgenden Abbildung 2 dargestellt.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)



**Abb. 2: Auszug Stadtgrundkarte mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 86 b**

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

##### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV) 2008**

Der wirksame LEP IV nimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 b – mit Ausnahme der für das Oberzentrum insgesamt geltenden Symboldarstellungen – keine kartographischen Darstellungen vor. Nach dem Grundsatz G 52<sup>1</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 gewerbliche Nutzung im B-Plan Nr. 86 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.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 95

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden B-Plan im Einzelnen verfolgten Ziele und deren planungsrechtlicher 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.

#### 4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)

Der wirksame RROP 2006 legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 b folgende zeichnerischen Aussagen fest:

- Siedlungsflächen Wohnen (hier aber im Sinne von Sondergebietsflächen)
- Überlagernde Schraffur für Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet

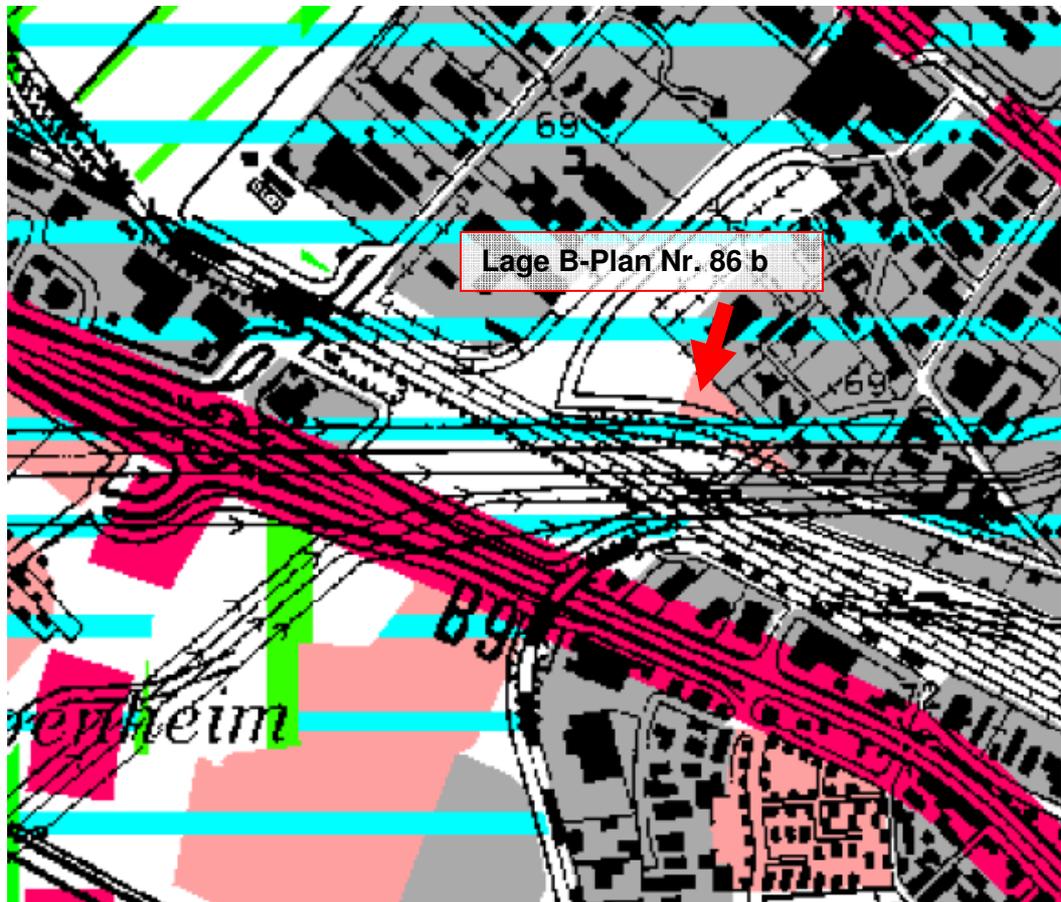


Abb. 3: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2006

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.“*

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Konzeptionsfassung)

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

Dieses trifft im Falle der Stadt Koblenz und dieses Vorhabens zu.

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>2</sup>

Die im B-Plan Nr. 86 b verfolgte Planungskonzeption mit

- Festsetzung eines Gewerbegebiets
- der Festsetzungen von Grün-/ Ausgleichsflächen sowie
- der Festsetzung von Pflanzflächen sowie von Stellplatz- und Dachbegrünung

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

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

Unter Punkt **1.3.3 Industrie- und Gewerbeentwicklung** werden im RROP Entwurf 2011<sup>3</sup> folgende, hier besonders relevante Grundsätze dargestellt.

G34 und G 35 lauten:

- „Zentrale Orte sind auch Gewerbstandorte.“ (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 (Anmerkung: hier Häfen, Brieffrachtzentrum,) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt." (G35)

Diese Grundsätze werden beim vorliegenden Planungsvorhaben der Stadt Koblenz beachtet,

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.

---

<sup>2</sup> RROP 2006, S. 57

<sup>3</sup> Entwurfsfassung 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 und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Konzeptionsfassung)

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>4</sup>
- Stadtklimauntersuchung Koblenz<sup>5</sup> und
- Klimaatlas Koblenz<sup>6</sup>

sind ausreichende Informationsgrundlagen für den Klimaschutz im Plangebiet vorhanden. Die durch den B-Plan als generell zulässig erklärten Nutzungen und deren Wirkfaktoren sowie potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar. Zusätzliche Klimauntersuchungen werden daher als nicht erforderlich angesehen. Die im B-Plan Nr. 86 b verfolgte Planungskonzeption mit

- Festsetzung eines Gewerbegebiets
- der Festsetzungen von Grün-/ Ausgleichsflächen sowie
- der Festsetzung von Pflanzflächen sowie von Stellplatz- und Dachbegrünung

entspricht somit auch den Zielen und Darstellungen der Entwurfsfassung 2011 zum Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald.

<sup>4</sup> SPACETEC (1994): Klimafunktionskarte Koblenz, Bearbeitungsstand Dez. 1994

<sup>5</sup> SPACETEC (1997): Stadtklimauntersuchung Koblenz, Abschlußbericht Juni 1997

<sup>6</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 und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

#### 4.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den B-Plangeltungsbereich und das benachbarte Umfeld gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen "öffentliches Gewerbe" und Grünflächen dar. Innerhalb der gewerblichen Bereiche befindet sich das bestehende Betriebsgelände der KMW GmbH.

Die Darstellung als "öffentliches Gewerbe" resultiert aus dem historischen Hintergrund, da hier vormals ein Postfrachtzentrum vorgesehen war, das damals noch eine öffentliche Einrichtung darstellte. Des Weiteren wird das Plangebiet von Hauptversorgungsleitungen überspannt.

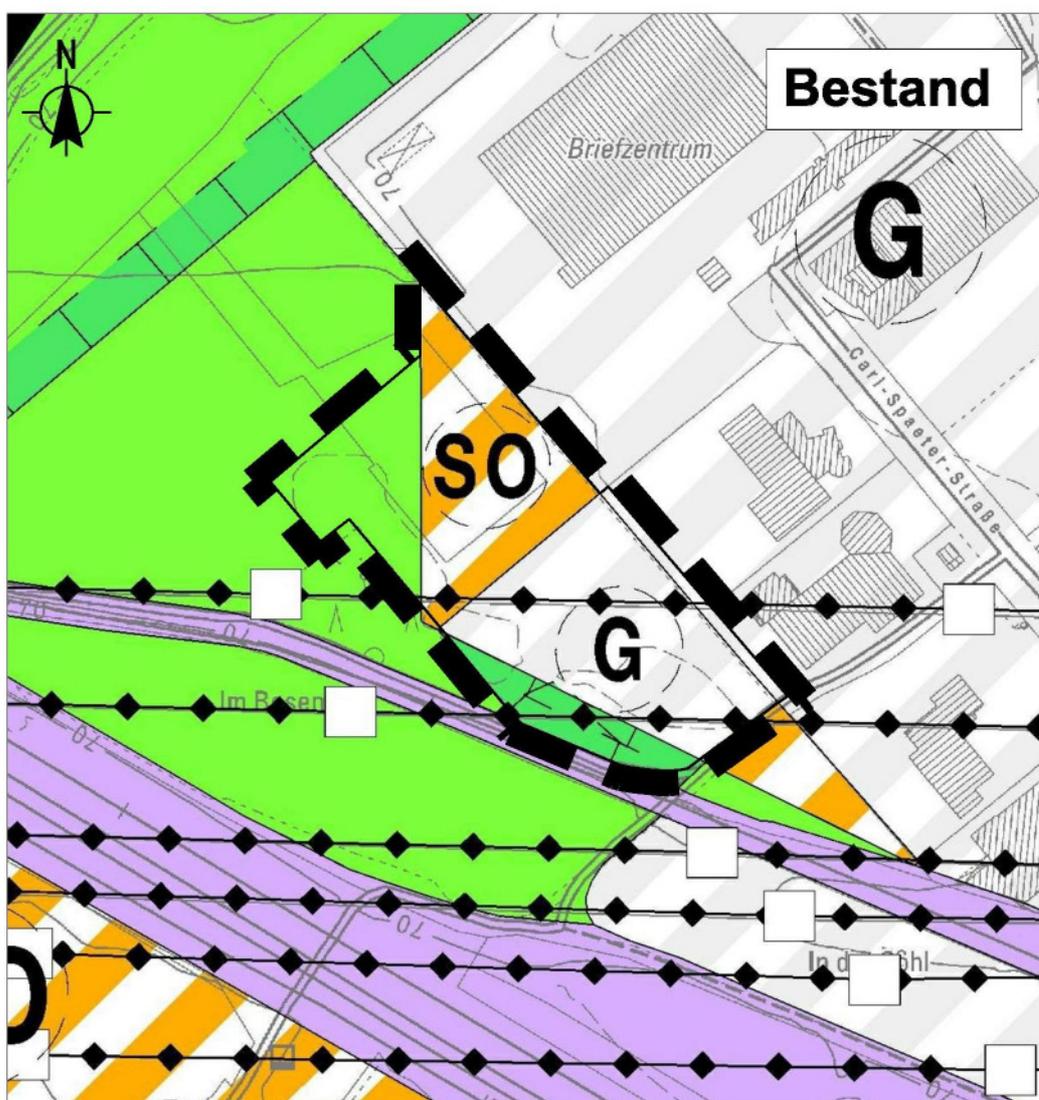


Abb. 4: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan und Geltungsbereich der FNP-Änderung

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

#### 4.5 Änderung des Flächennutzungsplanes

Nach § 8 Abs. 2 BauGB muß der B-Plan Nr. 86 b dem Entwicklungsgebot entsprechen. Vor diesem Hintergrund wird eine FNP-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB für durchgeführt. Die im Geltungsbereich vorhandene Betriebsfläche der KMW GmbH liegt innerhalb der bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche. Diese Darstellung wird auch für die nördliche Erweiterungsfläche verfolgt. Neben der daraus resultierenden Umwandlung der bisherigen Darstellung der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliches Gewerbe“ und „Grünfläche“ in eine „gewerbliche Baufläche“ sind im west- und nordwestlichen Geltungsbereich, angrenzend zur Bahnanlage bzw. einem vorgelagerten Feldgehölz, Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ vorgesehen. Die bisherige Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ entfällt für die Grünfläche im südwestlichen Teilbereich auf Grund der Festsetzungsänderung im parallelen B-Planverfahren.

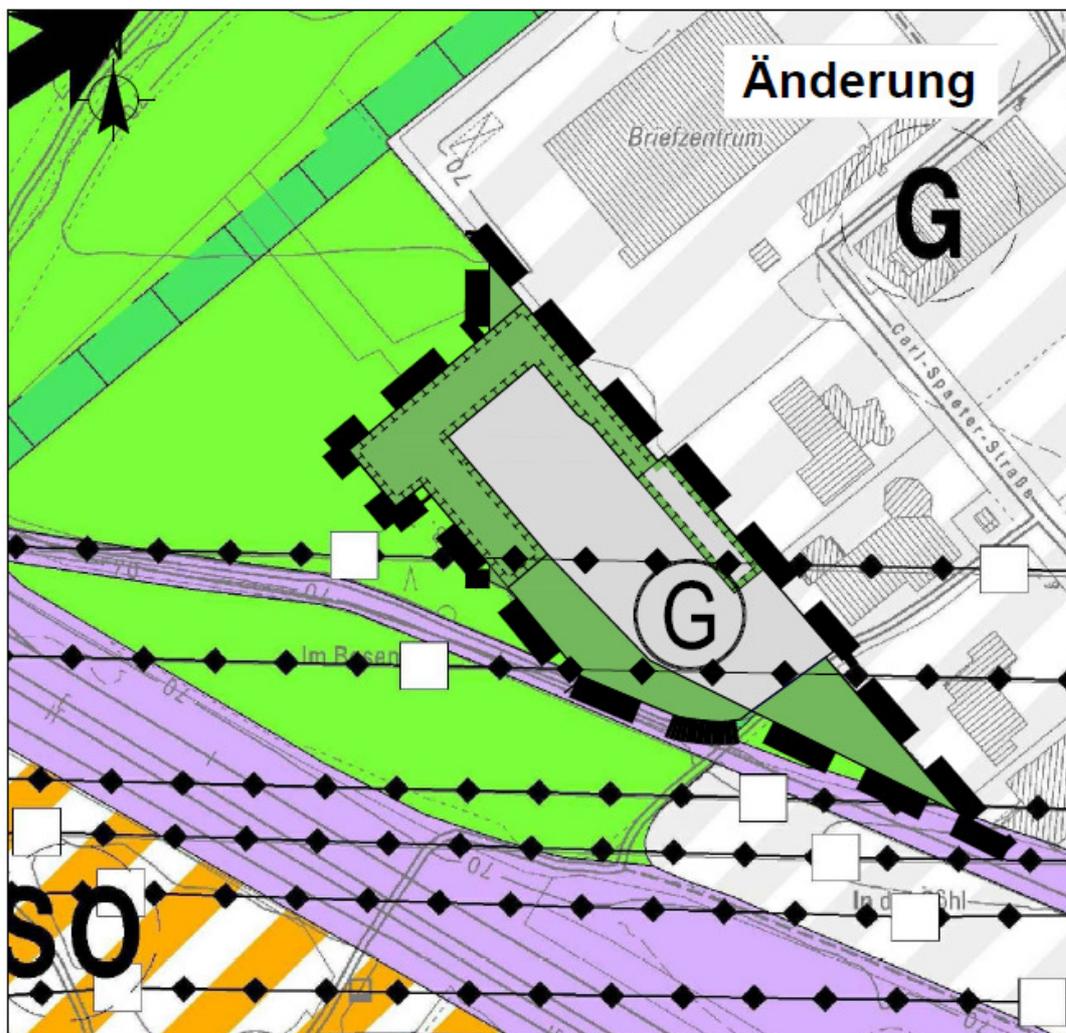


Abb. 5: Darstellung geplante Flächennutzungsplanänderung

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

#### 4.6 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.

Kapitel VII des Zentren- und Sortimentskonzeptes der Stadt Koblenz analysiert die teilräumlichen Einzellagen in Koblenz. Eine gesonderte Untersuchung der hier relevanten Einzellage „Gewerbegebiet Maria Trost“ wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht durchgeführt.

Da der vorliegende Bebauungsplan sich außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz definierten

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

befindet, wird eine Einzelhandelsnutzung generell ausgeschlossen.

Um das mit dem Bebauungsplan verfolgte Planungsziel "Sicherung und Entwicklung von arbeitsintensiven und hochqualifizierten gewerblichen Arbeitstätten" in diesem Bereich zu wahren und auch langfristig die angrenzenden Bereiche des Gewerbegebietes "Maria Trost" vor städtebaulichen Mißständen und sog. "Trading-Down-Effekten" zu schützen, werden mit diesen Zielen nicht vereinbare Nutzungen ausgeschlossen.

### 5. Planungskonzeption

Ist-Situation: Das vorhandene Betriebsgrundstück der Fa. KMW wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch eine Montagehalle, eine Produktionshalle und ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude intensiv baulich genutzt. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens entstand in 2009 im Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen VEP Nr. 86 a eine neue, kombinierte Verwaltungs- und Montagehalle. Weiterhin konnten auf Basis des VEP in 2009 eine leistungsfähige LKW-Anbindung über die Marienstraße und innerhalb des Betriebsgrundstücks eine LKW-Wendemöglichkeit sowie Mitarbeiterparkplätze realisiert werden. Das Unternehmen beschäftigt aktuell an diesem Standort ca. 75 Mitarbeiter und Auszubildende aus den Bereichen Produktion, Montage, E-Technik, Ingenieure und Verwaltung.

Die weiterhin positive Unternehmensentwicklung erfordert zur Standortsicherung die Entwicklung und Bereitstellung weiterer betrieblich nutzbarer Flächen.

Konzeption: Im Anschluss an die o.a. in 2009 entstandene kombinierte Verwaltungs- und Montagehalle sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtli-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

chen Grundlagen geschaffen werden, um die bestehende Hallenfläche der Montagefläche von aktuell ca. 1.400 m<sup>2</sup> auf bis zu ca. 3.200 m<sup>2</sup> erweitern zu können. Weiterhin sollen im erweiterten Baugebiet Anlieferungs- und Lagerflächen, zusätzliche Mitarbeiterstellplätze und ein Teil des naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichs durch Pflanzflächen geschaffen werden. Außerhalb des festgesetzten Baugebiets sind ergänzende private Ausgleichsflächen vorgesehen.

Insgesamt ist eine nordwestliche Erweiterung der vorhandenen Betriebsfläche um ca. 6.600 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die im Südwesten innerhalb des Betriebsgeländes befindlichen Ausgleichsflächen sollen in private Grünflächen umgenutzt werden, um somit die Flächen z.B. auch für eine Pausennutzung der Mitarbeiter, als Grillplatz für Firmenfeste etc. nutzen zu können. Der hierdurch resultierende Teilverlust der ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsfunktion soll durch Ersatzflächen im Nordwesten des Plangebiets bewältigt werden.

Weiteres Planungsziel ist, dass die Versickerung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers innerhalb einer zusätzlichen Versickerungsmulde auf dem Betriebsgrundstück vorgenommen wird.

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

### **6.1 Verwaltungs- und Produktionshalle, Nutzungsbeschränkungen**

Aufgrund dessen, dass mit der gewerblichen Nutzung der KMW GmbH keine erheblichen Lärm- und Staubemissionen verbunden sind, wird hierdurch dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes der Unterbringung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ gem. § 8 Abs. 1 BauNVO entsprochen. Die hier zulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser / Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) erfüllen den Bedarf der KMW GmbH und entsprechen auch dem Gebietscharakter des angrenzenden Gewerbegebietes. U.a. sind Tankstellen unzulässig, da das gesamte Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz, hier Schutzzone III A, liegt und somit eine potenzielle Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffaustritt planerisch verhindert werden soll.

Zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einwirkungen und Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord in ihrer Eigenschaft als obere Wasserbehörde durch Rechtsverordnung vom 12.12.2013 eine vorläufige Anordnung im Verfahren zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“ erlassen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Zone IIIA steht die vorgesehene Erweiterung des Geltungsbereiches zur Arrondierung des Plangebiets nicht im Einklang o.a, vorläufigen Anordnung.

Parallel zu den Verfahren der Bauleitplanung wird daher bei der SGD Nord ein Antrag auf Befreiung vom Verbot der vorläufigen Anordnung vom 12.12.2013 un-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Konzeptionsfassung)

ter Ziff. IIIA.2 „Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten...“ eingereicht werden. In diesem Antrag ist darzulegen, wie Gefahren für das Grundwasser dauerhaft abgewehrt werden.

Der durch die Versiegelung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt wird gemäß § 1 a BauGB ausgeglichen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 der Eingriff durch die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig kompensiert werden. Die festgesetzte GRZ von 0,6 ermöglicht der KMW GmbH aber noch eine wirtschaftlich angemessene bauliche Nutzung.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe soll den Belangen des Netzbetreibers hinsichtlich des Schutzabstandes zu den das Plangebiet überspannenden Freileitungstrassen von max. 11,00 m entsprochen werden. Die durchschnittliche Geländehöhe im Plangebiet beträgt ca. 68,80 m ü. NN, woraus die durch Planeintrag festgesetzte max. Gebäudehöhe von 79,80 m ü. NN resultiert. Des Weiteren sind die Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen, die Freileitungen selbst sowie die Maststandorte in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung/ Betriebshof/ Stellplätze**

Die Hapterschließung des Plangebiets erfolgt über die Marienstraße. Eine weitere Erschließung besteht über das südöstlich angrenzende Firmengelände an die Carl-Spaeter-Straße. Aufgrund des relativ geringen betriebsbedingten Verkehrsaufkommens (Tätigkeitsschwerpunkt: Engineering und Fertigung von kundenspezifischen Komplettanlagen) ist die Erschließungssituation als ausreichend zu bewerten. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Betriebserweiterung wird aber keine erheblichen Mehrverkehre erzeugen. Somit wird die Verkehrssituation der angrenzenden Erschließungsstraßen (Marienstraße und Carl-Spaeter-Straße) nicht nachteilig beeinträchtigt.

Da durch die Fa. KMW GmbH keine Massengüter im Produktionsprozess eingesetzt bzw. hergestellt werden, wird ein Anschluss an die südlich angrenzende Hafenbahn planerisch nicht verfolgt.

Die erforderlichen Mitarbeiterparkplätze sind in der Planurkunde nicht räumlich fixiert, um dem Unternehmen eine zukünftige Flexibilität zu ermöglichen. Baumpflanzungen sollen die Stellplätze gliedern und begrünen. Auch diese Pflanzverpflichtung soll lagemäßig nicht festgelegt werden.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

### 6.3 Radverkehr

#### **Anbindung an das Radverkehrsnetz:**

Der Radverkehr aus Richtung der umliegenden Stadtteile und Gemeinden gelangt über die zuvor genannte Marienstraße oder Carl-Spaeter-Straße zum vorhandenen Betriebsstandort.

Ergänzt wird das Netz durch Wirtschaftswege, welche entlang der B 9 sowie der Hafentramm zur Verfügung stehen. Weite Abschnitte der Carl-Spaeter-Straße und die weiteren daran anschließenden Straßen des Industriegebietes Rheinhafen sind mit begleitenden Radverkehrsanlagen ausgestattet. Nennenswert ist auch die Wirtschaftswegeverbindung zum Naherholungsgebiet am Bubenheimer Bach (Maria Trost).

#### **Ergänzendes Wegenetz für den Radverkehr:**

Über die vorgenannten Verkehrsanlagen hinaus sind im Geltungsbereich keine separaten Radverkehrsanlagen vorgesehen.

#### **Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr:**

Im Bereich der neuen Gewerbeansiedlungen ist auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl unweit der Gebäudezugänge empfehlenswert. Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus sollten dabei Berücksichtigung finden.

#### **Einschätzung der Fahrradnutzung:**

Die Entfernungen zu den benachbarten Wohnstandorten sowie zu den Rheindörfergemeinden sind mit dem Fahrrad gut überwindbar. Die Gesamtstrecke etwa aus dem Koblenzer Stadtzentrum umfasst ca. 5 km, welche nicht durch nennenswerte Höhenunterschiede geprägt ist.

Die topografische Lage des Gebietes in Bezug auf Ziele in radrelevanter Entfernung stellt für den Radverkehr sehr gute Rahmenbedingungen.

Die Stadt Koblenz ist ernsthaft bestrebt, die Fahrradnutzung im Alltag gezielt zu steigern. Dies setzt auch auf privater Seite die Initiative voraus, dass für die Gruppe der Radnutzer entsprechende Angebote und Einrichtungen geschaffen und vorgehalten werden. Dazu zählen in erster Linie qualitativ hochwertige und anforderungsgerechte Radabstellanlagen (siehe oben), aber auch Umkleide- und Wasch-/ Duschgelegenheiten.

### 6.4 Unversiegelte Freiflächen

Das Ausgleichskonzept des Bebauungsplans sieht neben der größtmöglichen Kompensation der Neuversiegelung und des Strukturverlustes vor allem die Eingliederung der bestehenden und geplanten Gewerbefläche in die umgebende Landschaft, die Verbesserung der Biotopvernetzung im Raum durch die neu geschaffenen Ausgleichsflächen sowie die Einbeziehung angrenzender Biotopstrukturen vor. Zur Sicherung und Umsetzung dieser Ziele werden verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen vorgenommen:

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Konzeptionsfassung)

**Öffentliche Ausgleichsfläche A 4:** Zur Bewältigung eines noch aus dem VEP Nr. 86 a stammenden Ausgleichsdefizits (Teilverlust einer öffentlichen Ausgleichsfläche im Bereich der Klostermauer) wird im Rahmen des B-Plans Nr. 86 b eine öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche angrenzend zum Betriebsgrundstück vorgesehen.

**Private Ausgleichs- und Grünflächen:**

Die festgesetzten privaten Ausgleichsflächen (A1, A2 und A3) dienen den o.a. Kompensations- und Begrünungszielen.

Die im Südwesten innerhalb des Betriebsgeländes befindlichen (ehemaligen) Ausgleichsflächen sollen in private Grünflächen (Ordnungsziffer Nr. 4 und 5) umgenutzt werden, um somit die Flächen z.B. auch für eine Pausennutzung der Mitarbeiter, als Grillplatz für Firmenfeste etc. nutzen zu können. Dadurch soll auch eine dem Unternehmen angemessene und repräsentative Begrünung und Gestaltqualität ermöglicht werden. Der hierdurch resultierende Teilverlust der ursprünglich festgelegten Ausgleichsfunktion soll ebenfalls durch die o.a. Ersatzflächen im Nordwesten des Plangebiets bewältigt werden.

In der privaten Ausgleichs- und Grünflächen A 1 u. (Ordnungsziffer Nr. 4 und 5) sollen weiterhin die Versickerung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers innerhalb naturnah gestalteter Versickerungsmulden auf dem Betriebsgrundstück zugelassen werden. Für den im Plangebiet bestehenden Hallenkörper erfolgt eine ordnungsgemäße Versickerung der Dachflächenabwässer in einer bereits angelegten Versickerungsmulde (Ordnungsziffer Nr. 4).

**Flächen mit Pflanzbindungen:**

Die bestehenden Gehölzstrukturen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Heckenstruktur im Bereich der ehemaligen Klostermauer Maria Trost), angrenzend zur Flurstücksnummer 29/63, soll zwingend erhalten werden. Dieses Ziel soll durch Fortbestand der bisherigen Festsetzung einer entsprechenden Pflanzbindung weiterhin gesichert werden (Ordnungsziffer Nr. 9).

**Flächen mit Pflanzverpflichtungen:**

Für weitere Freiflächen im Baugebiet werden Pflanzverpflichtungen festgesetzt, die den o.a. Kompensations- und Begrünungszielen dienen (Ordnungsziffer Nr. 6 und 7). Die auf Grund der Festsetzungen des VEP Nr. 86 a bereits mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen neu angelegten Flächen werden zum Großteil weiterhin räumlich festgesetzt und in ihrer Gestaltungsqualität (Einbindung des Gewerbebetriebs in die umgebende Landschaft) gesichert. Die konkrete Abgrenzung der Flächen wurde kleinteilig entsprechend der realen Herstellung in der Örtlichkeit modifiziert (Ordnungsziffer Nr. 1, 2 und 8).

Die westlich der o.a. Heckenstruktur erforderliche Feuerwehrumfahrung des Hallenkörpers wird ebenfalls als "Pflanzflächen" (Ordnungsnummer 3) festgesetzt. Als teilversiegelte Flächen (Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) wird die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort ermöglicht. Des Weiteren dienen diese Flächen auch zur Minimierung der klimatischen Auswirkungen, zur Eingrünung und als geeigneter Übergangsbereich zum angrenzenden und ökologisch wertvollen o.a. Heckenbiotop.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

Bei den hieran angrenzenden nordwestlichen Pflanzflächen (Ordnungsnummer 7) werden die gleichen Entwicklungsziele und ökologischen Qualitäten verfolgt ("Obstwiese") wie bei der nördlich und westlich angrenzenden privaten Ausgleichsfläche (A 2).

## **6.5 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Die Betriebserweiterungsfläche und deren Nutzungen kann über die vorhandenen Betriebsanschlüsse oder über zu erweiternde Netzanlagen mit elektrischer Energie versorgt werden.

## **6.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets "Koblenz-Urmitz", hier Schutzzone III A. Eine potenzielle Verunreinigung des Grundwassers durch belastetes Oberflächenwasser ist planerisch so weit wie möglich auszuschließen.

Aufgrund der LKW- und PKW-Betriebsverkehre kann das anfallende Oberflächenwasser von innerbetrieblichen Verkehrsflächen potenziell mit Schadstoffen belastet werden, die durch Versickerung in das Grundwasser gelangen würden. Daher sind sämtliche durch solche Verkehre befahrbaren Flächen im Plangebiet mit einer wasserundurchlässigen Befestigung auszuführen. Ausnahmen bilden die o.a. Feuerwehranfahrung des Baufensters und gering belastetes Niederschlagswasser aus Mitarbeiter- und ggf. Besucherparkplätzen (bei einer Gesamtgröße von nicht mehr als 30 Parkplätzen). Die Feuerwehranfahrung dient ausschließlich im Notfall der Befahrbarkeit durch die Feuerwehr und soll daher zugunsten der Umweltbelange mit einer wasserdurchlässigen Befestigung ausgebildet werden.

Das als unbelastet geltende Oberflächenwasser (Dachflächen und die o.a. Mitarbeiter- und ggf. Besucherparkplätzen) soll über die belebte Bodenschicht innerhalb der privaten Grünfläche im Rahmen der naturnah gestalteten Versickerungsmulden versickert werden.

## **6.7 Textliche und zeichnerischen Festsetzungen**

### **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:**

In der Fläche des Gewerbegebietes GE sind nicht erheblich störende Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Unzulässig sind öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Konzeptionsfassung)

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 und 17 BauNVO:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im B-Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe ü. NN definiert.

Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

Im B-Plangebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,6 (ohne Überschreitungsmöglichkeiten) festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe ü. NN

Im B-Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe ü. NN mit 79,80 m festgesetzt.

**Baugrenzen gem. § 22 und 23 BauNVO:**

Im B-Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert.

**Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB:**

Im B-Plangebiet werden private und öffentliche Grünflächen, die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen A 1 – A 4) dienen, im Sinne der Ausgleichsflächenregelung gem. § 1 a BauGB festgesetzt.

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**

Im B-Plangebiet werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und mit den Ordnungsziffern 2 - 8 differenziert. In den Flächen mit den Ordnungsziffern Nr. 1, 2, 4, 5, 6 und 8 sind Landschaftsrasen und Gruppenbepflanzungen, auch Einzelbäume, in der Fläche mit Ordnungsziffer Nr. 3 ist Schotterrassen und in der Fläche Nr. 7 eine extensive Hochstamm-Obstwiese anzulegen.

**Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:**

Im B-Plangebiet werden „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt (Ordnungsziffer 9). Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 2 (2) LWG Rheinland-Pfalz:**

Im B-Plangebiet wird festgesetzt, dass alle Flächen mit potentiell höheren Flächenverschmutzungen, z.B. bei Beanspruchung durch Schwerlastverkehr, wasserdicht (Asphalt oder Beton, kein Pflaster – auch nicht engfugig) zu befestigen und so auszubilden und zu erhalten sind, dass Niederschlagswasser vollständig gefasst und über dichte Bauwerke dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt wird.

Niederschlagswasser aus Flächen mit geringer Flächenverschmutzung ist auf dem Privatgrundstück selbst breitflächig, mittels Ausbildung von Versickerungsmulden/ -teichen o.ä. über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Konzeptionsfassung)

**Bauordnungsrechtliche Festsetzung Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO:**

Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 8 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Begrünungsverpflichtung sind Kleindächer, z.B. von baulichen Nebenanlagen, Glaskuppeln, Lichtbänder, Entlüftungseinrichtungen u. ä. flächig untergeordnete bauliche Anlagen innerhalb der Dachfläche, wenn ihr Anteil an der Dachfläche in der Summe 20 % oder weniger beträgt.

**6.8 Umweltbelange**

**6.8.1 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen mit Begründung und Angabe des Defizits**

Die im Fachbeitrag Naturschutz zum Umweltbericht<sup>7</sup> dargestellten "Landespflegerischen Zielvorstellung" ohne Berücksichtigung des konkreten Vorhabens stehen den Festsetzungen des B-Plans nicht diametral entgegen. Der Zielvorstellungen "Umwandlung der Ackerflächen in extensive Grünlandnutzung und Erhalt von unversiegelten Bereichen" kann aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht 1:1 gefolgt werden, da dann das Planungsziel einer gewerblichen Erweiterung insgesamt aufgegeben werden müsste. Für große Teilbereiche des Plangebiets (> 60 %) wurde aber dieses Ziel realisiert bzw. beachtet. Der „Erhalt von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente (Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze / Baumreihen)“ wird in dem größeren Teil der Erweiterungsfläche noch gewahrt, insbesondere wenn der Bereich des Plangebietes sowie der hieran angrenzenden Ackerflächen und Gehölzgruppen als eine für Natur und Landschaft sinnvolle Raumeinheit betrachtet wird.

Die im Randbereich des Baugebiets bzw. des B-Plan-Gebietes neu anzulegenden Anpflanzungen werden eine Aufwertung des Plangebiets und des funktionalen Umfeldes z.B. bzgl. des Biotopverbundes darstellen. Darüber hinaus werden die im o.a. Fachbeitrag Naturschutz vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich (im Falle einer Bebauung) vollständig in die Festsetzungen des B-Plans integriert (siehe Kapitel 9.11 im Teil Umweltbericht).

---

<sup>7</sup> Fachbeitrag Naturschutz zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz, November 2013

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

### 6.8.2 **Kompensationsbilanz, Artenschutzbelange, Monitoring sowie erhebliche Umweltbelange**

**Kompensationsbilanz:** Der maßgebliche Eingriff stellt bei dieser Planung die zulässige Versiegelung dar. Die maximal zulässige Versiegelung des Plangebiets beträgt ca. 5.730 m<sup>2</sup>. Zum Ausgleich werden im Geltungsbereich private Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 2.890 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zum weiteren Ausgleich dienen die festgesetzten privaten Grünflächen (Anrechnung von 1.298 m<sup>2</sup>) und die festgesetzten Pflanzflächen im Baugebiet (Anrechnung 1.092 m<sup>2</sup>). Für die Kompensation werden zusätzlich prozentuale Anteile der festgesetzten extensiven Dachbegrünung angerechnet (971 m<sup>2</sup>). Es verbleibt eine ausgeglichene Kompensationsbilanz von (+ 14 m<sup>2</sup>, s. Umweltbericht).

Die aufgrund der Vornutzung (ehemals Ackerflächen, -säume und aktuelle Ackerbrache) eher geringen Strukturverluste sowie kleinflächige und randliche Eingriffe in eine Gehölzfläche werden ebenfalls mehr als erforderlich durch Bepflanzungsmaßnahmen kompensiert. Diese Maßnahmen dienen aber auch noch zum Ausgleich von planungsbedingten Landschaftsbildbeeinträchtigungen, dem allgemeinen Artenschutz sowie der städtebaulichen Gestaltung, s. Umweltbericht. Die rechnerische Kompensationsbilanz ist in der Anlage 1 dargestellt.

**Artenschutzbelange und Monitoring:** Der „B-Plan Nr. 86 b“ verstößt nach gegenwärtigem Kenntnisstand und vorliegendem Informationsstand nicht gegen einen Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG, ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Ein Monitoring nach § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich, s. Umweltbericht.

**Erhebliche Umweltauswirkungen:** Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Umweltauswirkungen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

**7. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes**

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen/ Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

**Tab. 1: Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 86 b**

<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 86 b</b>			<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>[%]</b>
- Gewerbegebiet			9.551	64
- Private Grünflächen			2.028	14
- Private Ausgleichsflächen			2.956	19
- Öffentliche Ausgleichsflächen			450	3
<b>Summe</b>			<b>14.985</b>	<b>100</b>

**8. Kosten, Finanzierung und Eigentumsbelange**

Aufwendungen für öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Da die Fa. KMW die Planungs- und Gutachtenkosten des Bauleitplanverfahrens trägt, entstehen aus der Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplans der Stadt Koblenz somit keine Kosten. Die Flächen im Geltungsbereich des bisherigen VEP befinden sich im Eigentum der Fa. KMW. Die generelle Verfügbarkeit der geplanten Erweiterungsflächen (Baugebietsflächen und Ausgleichsflächen) ist gegeben, da diese sich zum Teil im Eigentum der Stadt Koblenz selbst und zum Teil im Eigentum der Katholische Kirchengemeinde St. Peter befinden. In 2012 fanden bzgl. der Erweiterungsabsichten der Fa. KMW mit den o.a. Eigentümern entsprechende Vorgespräche statt, bei denen eine prinzipielle Verkaufs- bzw. Verpachtungsbereitschaft zugesichert wurde.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

**9. Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB**

**9.1 Lage- und Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Maria Trost“ zwischen der „Carl-Spaeter-Straße“ im Nordosten, der „Marienstraße“ im Südosten und der Hafensbahn bzw. dem parallel verlaufenden Wirtschaftsweg im Südwesten. Der südöstliche Teil des Plangebiets wird bereits gewerblich genutzt (Plangebiet des zuvor rechtskräftigen VEP Nr. 86 a) und zum Großteil von einer Hochspannungsfreileitung überspannt. Die Erweiterungsfläche (aktuelle Ackerbrache) grenzt daran nach Nordwesten an. An der nordöstlichen Grenze verläuft (außerhalb des Plangebietes) entlang der noch vorhandenen Klostermauer eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern, der ein Grassaum vorgelagert ist. Dieser Gehölzstreifen besitzt außerhalb des Plangebiets die Funktion einer öffentlichen Ausgleichsfläche der Stadt Koblenz. Südwestlich der befestigten Betriebsflächen wurden in Richtung Hafensbahn private Ausgleichsflächen im Rahmen des o.a. VEP Nr. 86 a angelegt. Nach Nordwesten setzt sich die Ackerfläche außerhalb des Plangebietes fort, im Westen grenzen ein Feldgehölz sowie im weiteren Verlauf wiederum Ackerflächen an das Plangebiet an. Hier verläuft südwestlich auch ein parallel zur Hafensbahn führender Wirtschaftsweg, der von der Marienstraße eine Verbindung zum Bubenheimer Bach darstellt.

**9.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Die Stadt Koblenz führt das Aufstellungsverfahren für den BP Nr. 86 b " Gewerbegebiet südlich Carl-Spaeter-Straße" mit der Intention durch, dem hier ansässigen Betrieb (Fa. KMW) die Erweiterung seiner Produktionsflächen und damit eine wirtschaftliche Sicherung und Wachstum am vorhandenen Standort zu ermöglichen. Das Plangebiet besitzt eine Geltungsbereichsgröße von insg. ca. 1,50 ha. Die eigentliche Erweiterungsfläche (Baugebietserweiterung und Ausgleichsflächen) umfasst eine Fläche von ca. 6.600 m². Die bestehenden und geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tab. 2: Flächenaufteilung Bestand und Planung**

Flächennutzung	Bestand m²		Planung m²		Differenz m²
	m²	%	m²	%	
Gewerbliche Baufläche	6.124	40,9%	9.551	63,7%	3.427
Landwirtschaftliche Fläche	6.557	43,8%	0	0,0%	-6.557
Private Grünflächen	0	0,0%	2.028	13,5%	2.028
Private Ausgleichsfläche	2.304	15,4%	2.956	19,7%	652
öffentl. Ausgleichsfläche	0	0,0%	450	3,0%	450
<b>Summe (gerundet)</b>	<b>14.985</b>	<b>100%</b>	<b>14.985</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

### **9.3 Kurzbeschreibung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen**

Um an dieser Stelle Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die bereits unter Punkt 6.7 "Textliche und zeichnerischen Festsetzungen" vorgenommen Ausführungen verwiesen.

### **9.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes sind keine horizontalen Erweiterungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen (Montagehalle etc.) vorhanden. Eine denkbare vertikale Erweiterung ist aufgrund der bereits vorhandenen Höhenausnutzung der Bestandsgebäude in Verbindung mit der hier zu beachten Höhenbeschränkung auf Grund der Überspannung durch Hochspannungsleitungstrassen nicht möglich. Nach Südwesten ist eine Betriebserweiterung aufgrund der Hafentbahn und des begleitenden Wirtschaftsweges nicht möglich. Im Nordosten befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen Dritter. Diese Flächen stehen für eine Erweiterung somit ebenfalls nicht zur Verfügung. Aufgrund dieser räumlichen und betrieblichen Gegebenheiten steht für die Umsetzung der o.a. Planungsziele nur die hier verfolgte Flächenerweiterung in nordwestlicher Richtung zur Verfügung.

### **9.5 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Methode)**

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

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)
- Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz (Landkreis Mayen-Koblenz / Koblenz, 1993)
- Kartiererergebnisse der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz, 2006
- Kartiererergebnisse der Stadtbiotopkartierung Koblenz, 1996
- Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz, 2004
- Fachbeitrag Artenschutz (KOCKS Consult GmbH, 2013)
- Untersuchung zum Stadtklima Koblenz, Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, 2005

Die Beschreibung der im Plangebiet vorkommenden Tiere und Pflanzen erfolgte durch Auswertung vorhandener Daten sowie durch fünf Begehungen des Plangebietes in 2013, insbesondere zur Feststellung der vorkommenden Vogelarten. Die durch den B-Plan als generell zulässig erklärte Nutzungen und deren Wirkfaktoren sowie potentielle Auswirkungen sind allgemein bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar. Die Datenbasis ist somit als aktuell und als ausreichend zu beurteilen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

## 9.6 Planerische Rahmenbedingungen

**Wirksamer Flächennutzungsplan:** Die **Erweiterungsfläche** ist teilweise als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „öffentliches Gewerbe“ und teilweise – als ein Streifen parallel zur Hafenbahn/ Wirtschaftsweg – als Grünfläche dargestellt. Die vorhandenen, bereits genutzten Flächen im Plangebiet sind als „gewerbliche Baufläche“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ dargestellt. Des Weiteren sind überlagernd Hauptversorgungsleitungen (oberirdische Hochspannungsleitungen) dargestellt.

**RROP Mittelrhein-Westerwald 2006:** Das Plangebiet ist als „Siedlungsfläche“ sowie „Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet“ dargestellt.

**Ziele des Umweltschutzes aus planerischen Vorgaben zum Plangebiet:** Im aktuellen Landschaftsplan Koblenz (2007) werden als „*raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele*“ dargestellt:

- „Sicherung / Entwicklung und Vernetzung der verbliebenden Biotopflächen
- Erhöhung der Durchgrünung / Ortsrandgestaltung
- Verringerung der Versiegelung
- Entwicklung von Grün- und Freiflächen für die Naherholung“

als „*Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen*“ werden dargestellt:

- „Erhalt von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente (Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze / Baumreihen)
- Erhalt sonstiger Gehölzstrukturen“.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme wird die „biotopverträgliche Nutzung der ackerbaulich genutzten Bereiche der Neuwieder Talweitung“ („Entwicklung von Ackerrandstreifen, Pionier- und Ruderalfluren; Sicherung und Entwicklung der Populationen von Rebhuhn...“) als Ziel formuliert.

## 9.7 Naturschutzrelevante Gebiete bzw. Einzelobjekte / Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie

Sind im Plangebiet nicht ausgewiesen und nicht betroffen.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

## 9.8 Schutzgutbezogene Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

**Schutzgut Tiere:** Das Plangebiet hat zur Zeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Tierwelt. Von Brutaktivitäten vorkommender Vogelarten in den angrenzenden Gehölzbeständen ist aber auszugehen, Nester selbst wurden bei den Begehungen allerdings nicht gefunden (siehe auch Fachbeitrag Artenschutz).

Bei den aktuellen Begehungen in 2013 wurden von den **Streng geschützten Arten** nach § 7 (Abs. 2 Nr. 14) BNatSchG mit **Teilhabitaten** im betrachteten Gebiet folgende Arten festgestellt:

Grünspecht (Einzelfund)

Während der Begehungen im Jahr 2007 wurde der

Turmfalke (Einzelbeobachtung im Überflug)

Über das Vorkommen weiterer Streng geschützter Arten im B-Plangebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung liegen keine Erkenntnisse vor.

Darüber hinaus wurden folgende **Besonders geschützte Arten** nach § 7 (Abs. 2 Nr. 13) BNatSchG festgestellt (Kartierung 2013 und 2007). Sie kommen in den entsprechenden Lebensraumtypen bzw. auch in den angrenzenden Bereichen der Feldlandschaft vor (vgl. siehe Fachbeitrag Artenschutz).

Amsel	Haustaube
Bachstelze	Heckenbraunelle
Blaumeise	Kohlmeise
Bluthänfling	Mauersegler
Buchfink	Mönchsgrasmücke
Buntspecht	Nachtigall
Dorngrasmücke	Rabenkrähe
Eichelhäher	Ringeltaube
Elster	Rotkehlchen
Feldsperling	Star
Gartenbaumläufer	Stieglitz
Goldammer	Türkentaube
Graureiher	Wacholderdrossel
Grünfink	Zaunkönig
Hausrotschwanz	Zilpzalp
Haussperling	

Bei diesen Arten handelt es sich mit Ausnahme des Graureihers und der Wachholderdrossel um verbreitete und zumeist häufig auftretende Vogelarten.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Konzeptionsfassung)

**Bewertung:** Die potentielle Leistungsfähigkeit des Lebensraumes im südlichen Teil ist vor allem aufgrund seiner geringen Größe, der vorhandenen und angrenzenden baulichen Nutzungen (fehlende Entwicklungsmöglichkeiten) als **gering** einzustufen. Der nördliche Teil des Plangebietes besitzt dagegen aufgrund der Verbindung zum Klosterwäldchen, der Bachaue und deren Umfeld sowie der südlich der Hafenbahn angrenzenden Bereiche als Trittsteinbiotop eine **mittlere** potentielle Leistungsfähigkeit.

Aufgrund der überwiegend intensiven Flächennutzung des benachbarten Gewerbegebietes, der angrenzenden stark befahrenen Straße sowie der das Gebiet überspannenden Freileitungen wird die Vorbelastung als mittel eingestuft. Aufgrund des festgestellten geringen bis mittelgroßen Arteninventars - auch die streng geschützten Arten Grünspecht und Turmfalke haben hier nur Teilhabitate besitzen die Flächen des Plangebiets und dessen Umfeld insgesamt daher eine **geringe-mittlere gegenwärtige Leistungsfähigkeit**.

**Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes der übrigen Schutzgüter:**

<b>Schutzgut</b>	<b>gegenwärtige Leistungsfähigkeit*</b>
Schutzgut Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung	gering mittel „Feldflur“, gering (Betriebsflächen)
Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt	gering (50%), gering-mittel und mittel (je 25%)
Boden	mittel - hoch bzw. gering (versiegelte Flächen)
Wasser (hier Grundwasser)	hoch
Klima / Luft	mittel bzw. gering (versiegelte Flächen)
Kultur / Sonstige Sachgüter	mittel (Klostermauer) / hoch* (Ertragsfähigkeit der Böden)
Landschaftsbild und Erholung	gering

\* unversiegelte Flächen

**9.9 Landespflegerische Zielvorstellungen für das Plangebiet:**

- Sicherung / Entwicklung / ökologische Aufwertung und Vernetzung der vorhandenen Biotopflächen
- Erhöhung der Durchgrünung / Ortsrandgestaltung
- Entwicklung von Grün- und Freiflächen für die Naherholung
- Erhalt von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente (Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze / Baumreihen)
- Erhalt sonstiger Gehölzstrukturen

**9.10 Landespflegerische Zielvorstellungen im Falle einer Bebauung**

- Weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen
- Vollständige Kompensation der Eingriffe im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld
- Verbesserung der Biotopvernetzung im Raum durch Ausgleichsflächen
- Einbeziehung angrenzender Biotopstrukturen bei der Entwicklung des Kompensationskonzeptes

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Konzeptionsfassung)

- Ökologische und gestalterische Aufwertung der verbleibenden Freiflächen
- In den Übergangsbereichen zur offenen Landschaft Eingrünung von großformatiger Baukörpern
- Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzarten
- extensive Naherholungsnutzung (Spaziergehen etc.)

### 9.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Schutz der Wassergebietszone IIIa
- Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser der versiegelten Flächen vor Ort so weit wie möglich
- Verminderung von Flächenversiegelung, Beschränkung der zulässigen Versiegelung auf ein Höchstmaß von 60 % (keine Überschreitung der GRZ zulässig erklären)
- Festsetzung von Dachbegrünung
- Anpflanzung von Laubbäumen (Hochstämmen) im Stellplatzbereich (Beschattung versiegelter Flächen)

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Errichtung eines Gehölzstreifens nordöstlich der geplanten Hallenerweiterung zur landschaftsgerechten Einbindung des Baukörpers in die freie Landschaft (A 2 und Ordnungsziffer 6).
- Anlage von extensiv genutzten Wiesenflächen mit einheimischen, hochstämmigen Obstbäumen (A 3, A 4 und Ordnungsziffer 7) bzw. kleinflächiger mit Strauchgruppen (A1).
- Auf den privaten Baugrundstücken sind darüber hinaus mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzustellen und als Landschaftsrasen (in der Regel) mit Gruppenbepflanzungen anzulegen. Diese Grünflächen sind gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 9.12 Potenzielle (erhebliche) Umweltauswirkungen

Nach Durchführung der dargestellten Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich **folgende (erhebliche und unvermeidbare) Umweltauswirkungen**:

- Baubedingte Beeinträchtigungen wie Beunruhigung von Tieren aufgrund von Baulärm und Fahrzeugbewegungen, Flächenverdichtungen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Materiallagerplätze, Stäube, Abgase etc.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

- Störung des natürlichen Bodengefüges durch Flächenüberbauung, -versiegelung oder -befestigung
- Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufgrund von zu überbauenden und von zu befestigenden Flächen

### 9.13 **Kompensation der Umweltauswirkungen**

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe sollen folgende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden:

- Anlage von extensiven Wiesenflächen mit Bäumen und Sträuchern - **A 1**
- Anlage eines Heckenstreifens - **A 2**
- Anlage einer extensiven Wiesenfläche mit Obstbäumen - **A 3**

Weiterhin werden an die Ausgleichsflächen angrenzend Pflanzflächen innerhalb des Baugebiets vorgesehen. Auf diesen Flächen sind ebenfalls extensive Obstwiesen, Heckenstreifen und Landschaftsrasen mit Strauch und Baumpflanzungen anzulegen. Die rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist ausgeglichen (siehe Anlage 1 "Kompensationsbilanz").

### 9.14 **Belange des Artenschutzes**

Der B-Plan Nr. 86 b verstößt nach gegenwärtigem Kenntnis- und Informationsstand nicht gegen einen Verbotstatbestand des **§ 44 Abs. 1** BNatSchG, es werden keine der hier vorkommenden

- wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang erfüllt).

Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

### 9.15 **Monitoring**

Ein Monitoring nach § 4 c BauGB ist nicht erforderlich. Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Konzeptionsfassung)

## 10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

**Planungsziel:** Die Stadt Koblenz führt das Aufstellungsverfahren für den BP Nr. 86 b "Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße" mit der Intention durch, dem hier ansässigen Betrieb (Fa. KMW) Erweiterungen seiner Grund- und Produktionsflächen und damit eine wirtschaftliche Sicherung und Wachstum am vorhandenen Standort zu ermöglichen. Das Plangebiet (Bestands- und Erweiterungsflächen) besitzt einen Geltungsbereich von insgesamt ca. 1,50 ha.

**Verfahren:** Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 86 b umfasst die Überplanung des bisher rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 86 a sowie die Erweiterung des Plangebiets um ca. 0,66 ha. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB soll für diese Erweiterungsfläche des Plangebiets der FNP insbesondere mit dem Ziel geändert werden, die bisherige Darstellung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliches Gewerbe“ in eine „gewerbliche Baufläche“ umzuwandeln. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße der FNP-Änderung ist der Inhalt des Fachbeitrages Naturschutz für beide Verfahren anwendbar und wurden in einem gemeinsamen Bericht dargestellt.

**Planungsalternativen:** Aufgrund der räumlichen und betrieblichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen steht für die Umsetzung der o.a. Planungsziele nur die hier verfolgte Flächenerweiterung in nordwestlicher Richtung zur Verfügung.

**Lagebeschreibung:** Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Maria Trost“ zwischen der „Carl-Spaeter-Straße“ im Nordosten, der „Marienstraße“ im Südosten und der Hafensbahn bzw. dem parallel verlaufenden Wirtschaftsweg im Südwesten. Der südöstliche Teil des Gebietes wird bereits gewerblich genutzt (Plangebiet VEP Nr. 86 a) und zum Großteil von einer Hochspannungsfreileitung überspannt. Die Erweiterungsfläche (Ackerbrache) grenzt daran nach Nordwesten an. An der nordöstlichen Grenze verläuft (außerhalb des Plangebietes) entlang der noch vorhandenen Klostermauer eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern, der ein Grassaum vorgelagert ist. Dieser Gehölzstreifen besitzt außerhalb des Plangebiets die Funktion einer öffentlichen Ausgleichsfläche der Stadt Koblenz. Südwestlich der befestigten Betriebsflächen wurden in Richtung Hafensbahn Ausgleichsflächen für den VEP Nr. 86 a angelegt. Nach Nordwesten setzt sich die Ackerfläche außerhalb des Plangebietes fort, im Westen grenzt ein Feldgehölz sowie im weiteren Verlauf wiederum Ackerflächen an die B-Plan-Fläche an. Hier verläuft südwestlich auch ein parallel zur Hafensbahn führender Wirtschaftsweg, der von der Marienstraße eine Verbindung zum Bubenheimer Bach darstellt.

**RROP Mittelrhein-Westerwald 2006:** Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche Wohnen (hier aber im Sinne von Sondergebietsflächen) und mit einer überlagernde Schraffur als "Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet" dargestellt.

**Wirksamer Flächennutzungsplan:** Die **Erweiterungsfläche** ist teilweise als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „öffentliches Gewerbe“ und teilweise - als ein Streifen parallel zur Hafensbahn / Wirtschaftsweg - als Grünfläche dargestellt. Die vorhandenen, bereits genutzten Flächen im Plangebiet sind als „gewerbliche Baufläche“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsflä-

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Konzeptionsfassung)

che“ dargestellt. Des Weiteren sind überlagernd Hauptversorgungsleitungen (oberirdische Hochspannungsleitungen) dargestellt.

**Ziele des Umweltschutzes aus planerischen Vorgaben zum Plangebiet:** Im aktuellen Landschaftsplan Koblenz (2007) werden als „raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele“ dargestellt:

- „Sicherung / Entwicklung und Vernetzung der verbliebenden Biotopflächen
- Erhöhung der Durchgrünung / Ortsrandgestaltung
- Verringerung der Versiegelung
- Entwicklung von Grün- und Freiflächen für die Naherholung“

als „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“ werden dargestellt:

- „Erhalt von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente (Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze / Baumreihen)
- Erhalt sonstiger Gehölzstrukturen“.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme wird die „biotopverträgliche Nutzung der ackerbaulich genutzten Bereiche der Neuwieder Talweitung“ („Entwicklung von Ackerrandstreifen, Pionier- und Ruderalfluren; Sicherung und Entwicklung der Populationen von Rebhuhn ...“) als Ziel formuliert.

**Naturschutzrelevante Gebiete bzw. Einzelobjekte/ Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie:** Sind im Plangebiet nicht ausgewiesen bzw. nicht betroffen.

**Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes Schutzgut Tiere:** Das Plangebiet hat zur Zeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Tierwelt. Von Brutaktivitäten vorkommender Vogelarten in den angrenzenden Gehölzbeständen ist aber auszugehen, Nester selbst wurden bei den Begehungen allerdings nicht gefunden (siehe auch Fachbeitrag Artenschutz). Bei den aktuellen Begehungen in 2013 wurden von den **Streng geschützten Arten** nach § 7 (Abs. 2 Nr. 14) BNatSchG mit **Teilhabitaten** im betrachteten Gebiet folgende Arten festgestellt:

Grünspecht (Einzelfund)

Während der Begehungen im Jahr 2007 wurde der

Turmfalke (Einzelbeobachtung im Überflug)

Über das Vorkommen weiterer Streng geschützter Arten im B-Plangebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung liegen keine Erkenntnisse vor.

Darüber hinaus wurden folgende **Besonders geschützte Arten** nach § 7 (Abs. 2 Nr. 13) BNatSchG festgestellt (Kartierung 2013 und 2007). Sie kommen in den entsprechenden Lebensraumtypen bzw. auch in den angrenzenden Bereichen der Feldlandschaft vor (vgl. siehe Fachbeitrag Artenschutz).

Amsel	Haustaube
Bachstelze	Heckenbraunelle
Blaumeise	Kohlmeise

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

Bluthänfling	Mauersegler
Buchfink	Mönchsgrasmücke
Buntspecht	Nachtigall
Dorngrasmücke	Rabenkrähe
Eichelhäher	Ringeltaube
Elster	Rotkehlchen
Feldsperling	Star
Gartenbaumläufer	Stieglitz
Goldammer	Türkentaube
Graureiher	Wacholderdrossel
Grünfink	Zaunkönig
Hausrotschwanz	Zilpzalp
Hausperling	

Bei diesen Arten handelt es sich mit Ausnahme des Graureihers und der Wachholderdrossel um verbreitete und zumeist häufig auftretende Vogelarten.

**Bewertung:** Die potentielle Leistungsfähigkeit des Lebensraumes im südlichen Teil ist vor allem aufgrund seiner geringen Größe, der vorhandenen und angrenzenden baulichen Nutzungen (fehlende Entwicklungsmöglichkeiten) als **gering** einzustufen. Der nördliche Teil des Plangebietes besitzt dagegen aufgrund der Verbindung zum Klosterwäldchen, der Bachaue und deren Umfeld sowie der südlich der Hafenbahn angrenzenden Bereiche als Trittsteinbiotop eine **mittlere** potentielle Leistungsfähigkeit.

Aufgrund der überwiegend intensiven Flächennutzung des benachbarten Gewerbegebietes, der angrenzenden stark befahrenen Straße sowie der das Gebiet überspannenden Freileitungen wird die Vorbelastung als mittel eingestuft. Aufgrund des festgestellten geringen bis mittelgroßen Arteninventars - auch die streng geschützten Arten Grünspecht und Turmfalke haben hier nur Teilhabitate besitzen die Flächen des Plangebiets und dessen Umfeld insgesamt daher eine **geringe-mittlere gegenwärtige Leistungsfähigkeit**.

**Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes der übrigen Schutzgüter:**

Schutzgut	gegenwärtige Leistungsfähigkeit*
Schutzgut Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung	gering mittel „Feldflur“, gering (Betriebsflächen)
Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt	gering (50%), gering-mittel und mittel (je 25%)
Boden	mittel - hoch bzw. gering (versiegelte Flächen)
Wasser (hier Grundwasser)	hoch
Klima / Luft	mittel bzw. gering (versiegelte Flächen)
Kultur / Sonstige Sachgüter	mittel (Klostermauer) / hoch* (Ertragsfähigkeit der Böden)
Landschaftsbild und Erholung	gering

\* unversiegelte Flächen

**Landespflegerische Zielvorstellungen für das Plangebiet:**

- Sicherung / Entwicklung / ökologische Aufwertung und Vernetzung der vorhandenen Biotopflächen

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Konzeptionsfassung)

- Erhöhung der Durchgrünung / Ortsrandgestaltung
- Entwicklung von Grün- und Freiflächen für die Naherholung
- Erhalt von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente (Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze / Baumreihen)
- Erhalt sonstiger Gehölzstrukturen

**Landespflegerische Zielvorstellungen im Falle einer Bebauung:**

- Weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen
- Vollständige Kompensation der Eingriffe im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld
- Verbesserung der Biotopvernetzung im Raum durch Ausgleichsflächen
- Einbeziehung angrenzender Biotopstrukturen bei der Entwicklung des Kompensationskonzeptes
- Ökologische und gestalterische Aufwertung der verbleibenden Freiflächen
- In den Übergangsbereichen zur offenen Landschaft Eingrünung von großformatiger Baukörpern
- Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzarten
- extensive Naherholungsnutzung (Spaziergehen etc.)

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:**

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Schutz der Wassergebietszone IIIa
- Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser der versiegelten Flächen vor Ort so weit wie möglich
- Verminderung von Flächenversiegelung, Beschränkung der zulässigen Versiegelung auf ein Höchstmaß von 60 % (keine Überschreitung der GRZ zulässig erklären)
- Festsetzung von Dachbegrünung
- Anpflanzung von Laubbäumen (Hochstämmen) im Stellplatzbereich (Beschattung versiegelter Flächen)

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Errichtung eines Gehölzstreifens nordöstlich der geplanten Hallenerweiterung zur landschaftsgerechten Einbindung des Baukörpers in die freie Landschaft (A 2 und Ordnungsziffer 6).
- Anlage von extensiv genutzten Wiesenflächen mit einheimischen, hochstämmigen Obstbäumen (A 3, A 4 und Ordnungsziffer 7) bzw. kleinflächiger mit Strauchgruppen (A1).
- Auf den privaten Baugrundstücken sind darüber hinaus mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzustellen und als Landschaftsrasen (in der Regel) mit Gruppenbepflanzungen anzulegen. Diese Grünflächen sind gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

**Potenzielle (erhebliche) Umweltauswirkungen:**

Nach Durchführung der dargestellten Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich **folgende (erhebliche und unvermeidbare) Umweltauswirkungen:**

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Konzeptionsfassung)

- Baubedingte Beeinträchtigungen wie Beunruhigung von Tieren aufgrund von Baulärm und Fahrzeugbewegungen, Flächenverdichtungen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Materiallagerplätze, Stäube, Abgase etc.
- Störung des natürlichen Bodengefüges durch Flächenüberbauung, -versiegelung oder -befestigung
- Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufgrund von zu überbauenden und von zu befestigenden Flächen

**Kompensation der Umweltauswirkungen:**

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe sollen folgende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden:

- Anlage von extensiven Wiesenflächen mit Bäumen und Sträuchern - **A 1**
- Anlage eines Heckenstreifens - **A 2**
- Anlage einer extensiven Wiesenfläche mit Obstbäumen - **A 3**

Weiterhin werden an die Ausgleichsflächen angrenzend Pflanzflächen innerhalb des Baugebiets vorgesehen. Auf diesen Flächen sind ebenfalls extensive Obstwiesen, Heckenstreifen und Landschaftsrasen mit Strauch und Baumpflanzungen anzulegen. Die rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist ausgeglichen (siehe Anlage 1 "Kompensationsbilanz").

**Belange des Artenschutzes:**

Der B-Plan Nr. 86 b verstößt nach gegenwärtigem Kenntnis- und Informationsstand nicht gegen einen Verbotstatbestand des **§ 44 Abs. 1** BNatSchG, es werden keine der hier vorkommenden

- wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang erfüllt).

Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs, 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

**Monitoring:**

Ein Monitoring nach § 4 c BauGB ist nicht erforderlich. Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Aufgestellt  
Koblenz, April 2014

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure

i.V. Michael Mansfeld

i.A. Michael Hars