

## 2. Änderung des Bebauungsplans

### Nr. 242

„Gewerbegebiet zwischen der B 258,  
der Straße „Im Acker“ und der Bundes-  
bahnstrecke Koblenz-Mayen“

der Stadt Koblenz



### Begründung

Stadt:	Koblenz
Gemarkung:	Metternich
Flur:	1

**Entwurfssfassung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB**

	<b>DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR</b>	
	Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter Dipl.-Ing. (FH) K.W. Flackus Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender	
Brohltalstraße 10 56656 Brohl-Lützing	Tel.: 02633/4562-0 Fax: 02633/456277	E-Mail: <a href="mailto:info@sprengnetter-ingenieure.de">info@sprengnetter-ingenieure.de</a> Internet: <a href="http://www.sprengnetter-ingenieure.de">www.sprengnetter-ingenieure.de</a>

Stand: 05. März 2014

<b>Stadt:</b>	Koblenz		
<b>Gemarkung:</b>	Metternich	<b>Flur:</b>	1

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>4</b>
3.1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze .....	4
3.1.1	Planungsanlass, Planungerfordernis.....	4
3.1.2	Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze .....	4
3.2	Plangebiet.....	4
3.2.1	Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich .....	4
3.2.2	Nutzung im Plangebiet.....	5
3.2.3	Umgebung des Plangebietes .....	6
3.3	Planungsgrundlagen .....	6
3.3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
3.3.2	Bestehendes Baurecht.....	7
3.4	Vorgaben aus überörtliche Planungen und Fachplanungen, Vorgaben der städtischen Fachbehörden .....	8
3.4.1	Landes- und Regionalplanung .....	8
3.4.2	Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in Koblenz-Metternich, Rübener Straße, der GMA, Köln, vom Januar 2014 .....	9
3.4.3	Entwässerung, Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	11
3.4.4	Kampfmittel-Funde.....	12
3.5	Städtebauliches Konzept .....	13
3.6	Planungs- und Standortalternativen .....	14
3.7	Planinhalte .....	14
3.7.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
3.7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
3.7.3	Bauweise .....	17
3.7.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
3.7.5	Verkehrsflächen und Erschließung, Stellplätze .....	18
3.7.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18
3.7.7	Landschaftsplanerische Festsetzungen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Stellplatzbegrünung .....	18
3.7.8	Sonstige Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	20
3.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	20
3.8.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	20
3.8.2	Auswirkungen auf den Verkehr .....	20
3.8.3	Auswirkungen durch Immissionen.....	23
3.8.4	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.....	25
3.8.5	Gender Planning .....	32
3.9	Planverwirklichung .....	34
3.9.1	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	34
3.9.2	Eigentumsverhältnisse .....	34
3.9.3	Kosten.....	34
3.9.4	Flächenbilanz .....	35
<b>4.</b>	<b>Grundlagen zur Begründung .....</b>	<b>35</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl.S.159), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), in der derzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung

## 2. Verfahren

### Anwendung des Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

#### **§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Beim Bebauungsplan „Nr. 242, Änderung Nr. 2“ (Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“ und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen) handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Gewerbe- und Handelsbrache.

#### **§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB**

Die maximal zulässige Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB gemäß den Festsetzungen beträgt:

Bezeichnung	Gebietsgröße	GRZ	zulässige Größe der Grundfläche
Sondergebiet SO	11.000 m <sup>2</sup>	0,8	8.800 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GE	1.300 m <sup>2</sup>	0,8	1.040 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>9.840 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 1

Damit bleibt die zulässige Größe der Grundfläche unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> (gem. § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB).

#### **§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

Eine Regel-UVP-Pflicht besteht für das vorliegende Planvorhaben nicht. Nach § 3c UVPG ist jedoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles dadurch begründet, wenn nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert nach überschlägiger Prüfung (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.2: 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in einem sonstigen Gebiet überschritten wird.

Dies ist vorliegend der Fall, da die Geschossfläche rd. 3.700 m<sup>2</sup> betragen wird. In den Fällen in denen eine UV-Vorprüfungspflicht nach UVPG besteht, ist diese Prüfung im Vorfeld durchzuführen. Kommt die Kommune zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, dann kann sie das beschleunigte Verfahren durchführen. Anderenfalls hat sie den Bebauungsplan im herkömmlichen Verfahren und insbesondere auch die Umweltprüfung durchzuführen. (*Kautzberger in Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg, Kommentar zum BauGB Rn. 55 zu § 13a*)

Aus diesem Grund wurde (für die Stadt Koblenz) eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt, welche der Begründung als Grundlage dient.

Die UVP-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine durchgreifenden, aus Umweltsicht kritischen Sachverhalte erkennbar sind, die eine UVP-Pflichtigkeit nach UVPG begründen.

#### **§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

### **3. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze**

##### **3.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis**

Eine Investorengesellschaft plant, die im Geltungsbereich der Änderungsplanung vorhandenen Gewerbe- und Einzelhandelsbauten zu reaktivieren, neu zu gliedern und in Teilen zu erweitern. Dabei steht insbesondere die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters im Vordergrund.

Für die Herstellung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nr. 242“ erforderlich, in dem die Fläche als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt ist.

Da durch die vorgesehene Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von rd. 2.800 m<sup>2</sup> die Vermutungsregel des § 11 BauNVO (Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup>) überschritten wird, ist der Markt als großflächiger Einzelhandel i.S. des § 11 (3) BauNVO einzustufen und lediglich in Kerngebieten oder einem eigens festgesetzten Sondergebiet zulässig.

##### **3.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze**

Mit dem Bebauungsplan „Nr. 242, Änderung Nr. 2“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Geltungsbereich geplanten Erweiterungen und Umstrukturierungen geschaffen werden.

Zu diesem Zweck sollen die Flächen für die geplante Einzelhandelsnutzung als Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Hintergrund der geplanten Maßnahme ist die zeitgemäße Ergänzung und Erweiterung des Sortimentes, um den bestehenden Filial-Standort durch ein nachfragegerechtes Lebensmittelangebot auch zukünftig attraktiv zu halten und damit einen Beitrag zu Sicherung der Nahversorgung zu leisten.

Die beabsichtigte Maßnahme wurde bereits im Vorfeld unter dem Aspekt der Einzelhandelsentwicklung und der Konformität mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Koblenz gutachterlich bewertet. Auf Pkt. 3.4.2 der vorliegenden Begründung wird verwiesen.

Planungsziele der vorliegenden Änderungsplanung sind u.a.:

- städtebauliche Reaktivierung und Neuordnung von brachgefallenen oder untergenutzten gewerblichen Bauflächen (leerstehendes Hochregallager),
- Aufwertung und Stärkung eines wohnstättennahen Arbeits- und Versorgungsstandortes,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gewerbegebiet zwischen der L 52 (ehem. B 258), der Straße „Im Acker“ und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen.

#### **3.2 Plangebiet**

##### **3.2.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Rübenacher Straße (L 52) und der stillgelegten Bahnstrecke Koblenz-Lützel-Mayen-Ost im Stadtteil Koblenz-Metternich und hat eine Gesamtgröße von ca. 12.300 m<sup>2</sup>.

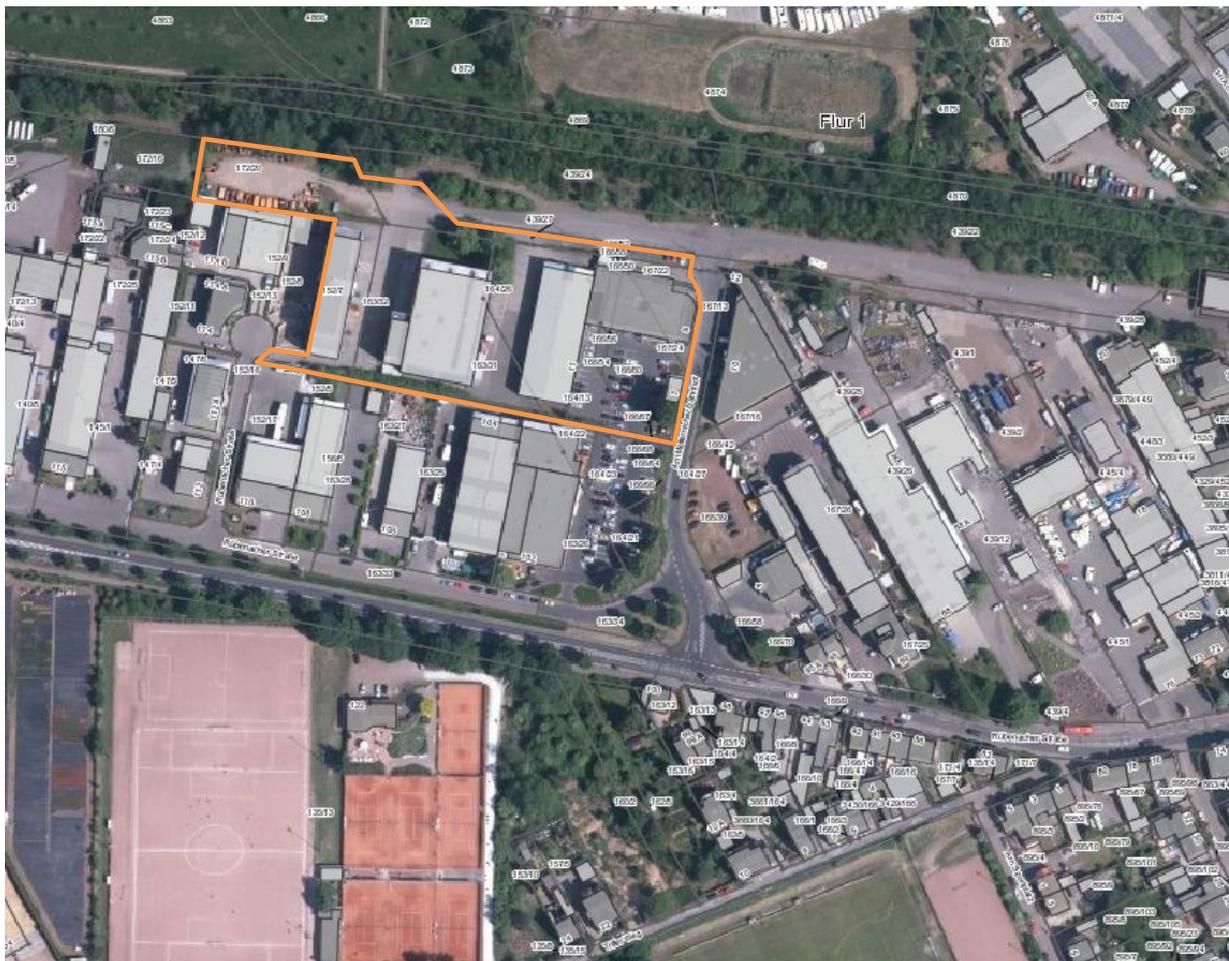


Abb.: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M., aus: LANIS

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Metternich, Flur 1:

152/7, 163/31, 163/32, 164/13, 164/26, 166/50, 166/52, 166/54, 166/55, 166/56, 166/60, 167/22, 167/24, 172/20 und 439/27.

Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Investorengesellschaft.

### 3.2.2 Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet ist bereits heute durch die bestehenden baulichen Anlagen der Handels-Filiale von Norma und (ehemalig) Schlecker sowie einem Hochregallager überformt und versiegelt.



Abb.: Nutzungsbestand im Plangebiet, Quelle: [www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/), 30.08.2013

Die nicht überbauten Flächen werden fast ausschließlich als Zufahrtsbereiche sowie als Stellplatzflächen genutzt. Grünflächen nehmen im Plangebiet lediglich einen untergeordneten Anteil ein; hierzu gehören u.a. ein markanter Einzelbaum im Zufahrtsbereich sowie eine Gehölzgruppe im nördlichen Randbereich des Änderungsgebietes.

Die Zufahrt zum Gebäudebestand erfolgt von Osten über die Straße „Am Metternicher Bahnhof“, welche etwa 80 m südlich des Plangebiets in die Rübenacher Straße (L 52) mündet

### 3.2.3 Umgebung des Plangebietes

Bei der angrenzenden Umgebungsbebauung handelt es sich im Westen, Süden und Osten um Gebäude des produzierenden Gewerbes, Gebäude von Dienstleistungsbetrieben, sowie sonstige gewerbegebietstypische Handelseinrichtungen. Die Siedlungsbereiche südlich der L 52 „Rübenacher Straße“ umfassen neben großflächigen Sportanlagen einen Bereich mit wohngebiets-typischer Bebauung. Die Siedlungsbereiche nördlich der stillgelegten Bahnstrecke werden ebenfalls gewerblich genutzt.

## 3.3 Planungsgrundlagen

### 3.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der BP-Änderungsplanung findet sich im Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz die Darstellung als gewerbliche Baufläche. Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind im FNP ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Wird ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Eine negative Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Reaktivierung und Neustrukturierung der gewerblich geprägten Siedlungsbereiche kann vorliegend ausgeschlossen werden:

- das Plangebiet ist als Handels- Standort bereits seit langem etabliert und integriert
- aus der nun geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche resultieren gegenüber dem Bestand keine grundsätzlichen Änderungen in der Nutzungsstruktur (Gewerbe und Handel)
- aus der Neuordnung der Parkplatzflächen, dem Liefer- und Kundenverkehr resultieren keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft (siehe Schalltechnisches Gutachten als Grundlage zur Begründung sowie Darlegungen unter Pkt. 3.8.3 der Begründung)
- schädliche Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Koblenz und der umliegenden Zentren ist nicht zu erwarten (siehe „Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in Koblenz-Metternich, Rübenacher Straße“ (Grundlage zur Begründung) und Darlegungen unter Pkt. 3.4.1 der Begründung)

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt anzupassen.

### 3.3.2 Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich der Änderungsplanung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nr. 242“.

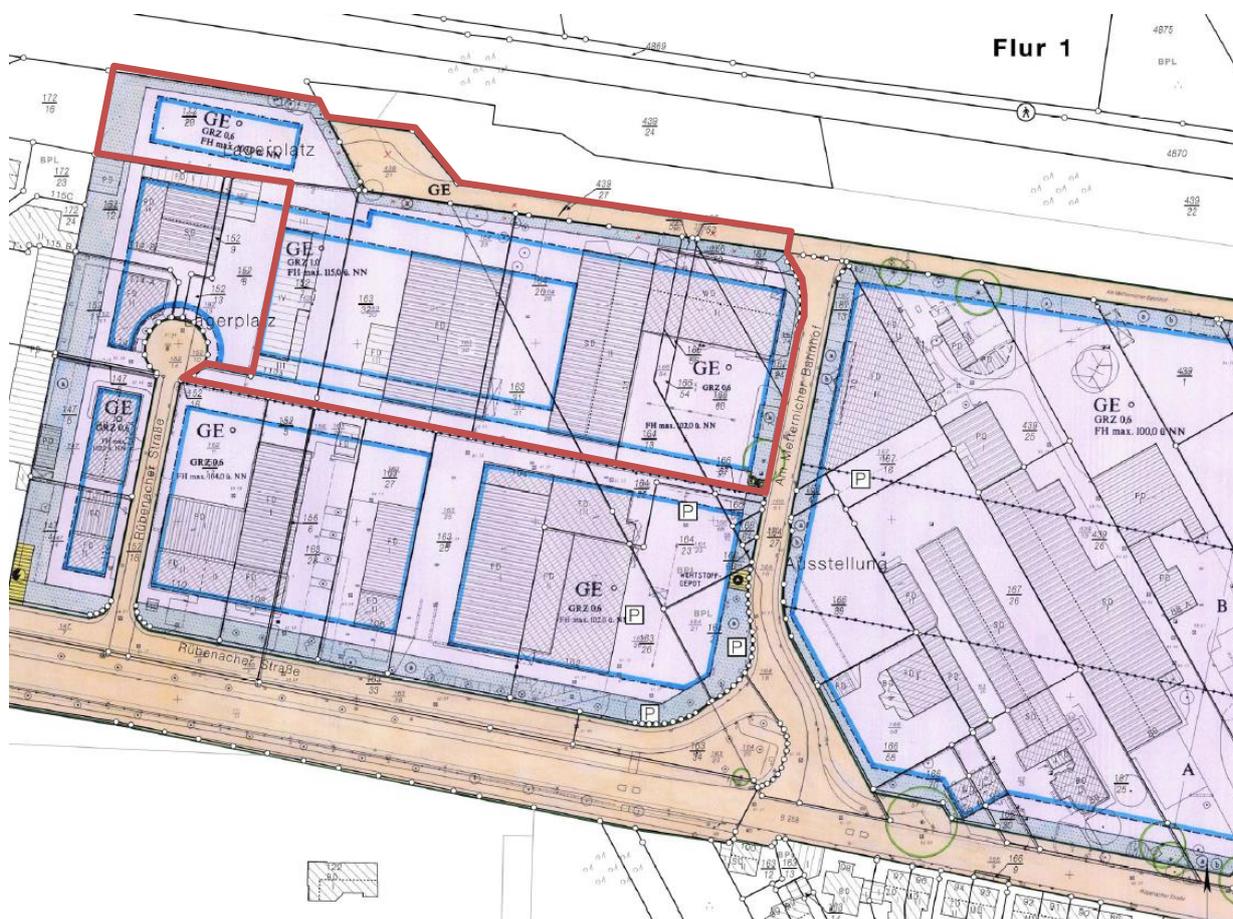


Abb.: Auszug aus dem rechtsverb. BP „Nr. 242“ der Stadt Koblenz (BP-Urfassung) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, o.M.

In diesem werden die Flächen der vorliegenden 2. Änderung als „Gewerbegebiet“ (GE) mit randlichen privaten Grünflächen ausgewiesen.

Aus den Festsetzungen des BP „Nr. 242“ zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich differenzierte Vorgaben zur Baudichte und den Höhen der zulässigen baulichen Nutzung: während in einer Kernzone für die gewerbliche Nutzung eine GRZ von 1,0 und eine Gebäudehöhe von 115 m üNN (entspricht ca. 25 m über anstehendem Gelände) zugelassen wird, ist in den Randzonen eine GRZ von 0,6 und eine Gebäudehöhe von max. 102 m üNN sicherzustellen (entspricht ca. 12 m über anstehendem Gelände).

Die in der BP-Urfassung ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des nun zur Diskussion stehenden Einzelhandelsstandortes, wurden 2001 im Rahmen einer **1. Änderung** zu „Gewerbegebietsflächen“ gem. § 8 BauNVO umgewidmet. Der durch Festsetzung bestimmte randliche Grünstreifen wurde an die nördliche Grenze des Baulandes verlagert.

### 3.4 Vorgaben aus überörtliche Planungen und Fachplanungen, Vorgaben der städtischen Fachbehörden

#### 3.4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Gebiet der Stadt Koblenz durch

- das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV
- den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)
- den Entwurf zur Fortschreibung des RROP (2011)

konkretisiert.

Für die vorliegende Planung relevante Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind u.a.:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Reduzierung der quantitativen Flächenneuinanspruchnahme (LEP IV Z 31). Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung brachgefallener/ leerstehender, innerstädtischer Gewerbe- und Handelsflächen geschaffen.

- „Zentralitätsgebot“, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur in Mittel- und Oberzentren zulässig sind (LEP IV Z 57). Der Stadt Koblenz kommt gemäß LEP IV die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zu. Das Vorhaben entspricht dementsprechend den Vorgaben des LEP IV<sup>1</sup>.

- Das „städtebauliche Integrationsgebot“ fordert bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten eine Lage innerhalb eines ‚zentralen Versorgungsbereiches‘.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz sind im Stadtteil Metternich keine zentralen Versorgungsbereiche definiert, dementsprechend befindet sich der Planstandort nicht in einem zentralen Versorgungsbereich<sup>2</sup>. Gleichwohl ist das Planareal bereits als Einzelhan-

<sup>1</sup> GMA GmbH (Januar 2014): „Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsbetrieben im Koblenz-Metternich, Rübena-cher Straße“, S. 31.

<sup>2</sup> ebenda

delsstandort etabliert und aus gutachterlicher Sicht aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet<sup>3</sup>.

Die genaue Sortimentsstruktur und die Größe der einzelnen Verkaufsflächenanteile der unterschiedlichen Warengruppen sind genau zu prüfen. Dazu ist die Angebotsstruktur mit der Sortimentsliste für nahversorgungsrelevante Sortimente aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz abzugleichen (LEP IV Z 58).

- Das „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ (LEP IV Z 60) bekräftigt, dass durch geplante Ansiedlungen oder Erweiterungen großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die benachbarter Kommunen wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

### 3.4.2 Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in Koblenz-Metternich, Rübenacher Straße, der GMA, Köln, vom Januar 2014

Die Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in Koblenz-Metternich, Rübenacher Straße, der GMA, Köln, vom Januar 2014 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt können die wesentlichen Inhalte der vorliegenden Analyse wie folgt zusammengefasst werden:

- Das Planvorhaben umfasst einen Edeka Supermarkt (rd. 2000 m<sup>2</sup> VK), einen Norma Lebensmitteldiscounter (rd. 800 m<sup>2</sup> VK) sowie einen Rossmann Drogeriemarkt (rd. 700 m<sup>2</sup> VK).
- Hinsichtlich der Lagekategorie des Planareals handelt sich um einen autokundenorientierten Standort, der sich außerhalb eines definierten Versorgungszentrums befindet und nur vereinzelt an Wohnbebauung angeschlossen ist.
- Im Rahmen des Marktanteilkonzeptes konnte im Nahrungs- und Genussmittelsektor eine verhältnismäßig geringe Umsatzerwartung für die geplanten Lebensmittelmärkte errechnet werden. Für einen wirtschaftlichen Betrieb der Märkte wäre eine höhere Marktabschöpfung erforderlich, die jedoch aufgrund der Lage des Planstandortes und der Einzelhandelsausstattung im Umland (u.a. das SB-Warenhaus Globus) als nicht realistisch zu bewerten ist.
- Bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungen wurden zwei Szenarien zugrunde gelegt: In **Szenario I** konnten für den Rewe-Markt in Koblenz-Metternich Umsatzeinbußen festgestellt werden, die voraussichtlich zu einer Schließung des Marktes führen würden. In diesem Zusammenhang ist infolge der Globus-Ansiedlung in Koblenz-Bubenheim von einer Vorschädigung dieses Anbieters auszugehen. Der Marktaustritt des Rewe Supermarktes hätte eine Verschlechterung der (fußläufigen) Nahversorgungssituation in Metternich zur Folge. Insgesamt können infolge der Planung somit negative versorgungsstrukturelle Wirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO prognostiziert werden.
- Da der Wirtschaftsförderung der Stadt Koblenz gegenwärtig Informationen zu einer möglichen Schließung des Rewe-Marktes im Jahr 2015 vorliegen, wurde in **Szenario II** die Sachlage unter der Prämisse eines Ausscheidens dieses Supermarktes vor Realisierung des Planvorhabens betrachtet. Dabei konnten infolge einer Realisierung des Planvorhabens weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ermittelt werden. Da die Nachnutzung des Rewe-Supermarktes gegenwärtig ungeklärt ist, ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich der Standort in einer integrierten, nahversorgungsrelevanten Lage befindet, dessen Nachbelegung durch einen weiteren Lebensmittelanbieter wünschenswert ist.

<sup>3</sup> ebenda

- Vor diesem Hintergrund wäre aus Gutachtersicht sowohl für Szenario I als auch für Szenario II eine Reduzierung der Verkaufsflächen der projektierten Lebensmittelmärkte zu prüfen.“  
**Zitatende**

### **Bewertung der Auswirkungsanalyse und Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung:**

#### - Allgemeines:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind ausschließlich die städtebaulichen und raumordnerischen Ziele, insbesondere die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen im Sinne der Daseinsvorsorge, beachtlich.

Eine Einflussnahme mit dem Ziel den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels zu steuern ist rechtswidrig.

#### - Städtebauliche Situation/ Erreichbarkeit:

Der vorhandene wesentliche Einzelhandelsbesatz (Edeka, Rewe, Aldi) in Koblenz-Metternich befindet sich entlang der Rügenacher/ Trierer Straße in einem Abschnitt von ca. 900 - 1000 m Länge. D.h. auch, dass der Radius der zumutbaren fußläufigen Entfernung vom Wohnstandort zum Nahversorger mit ca. 700 - 1000 m (ILS, NRW) sich in wesentlichen Teilen überlagert.

Wobei der Edeka-Standort, Rügenacher Straße, für sich alleine offensichtlich die größte Zahl an Wohneinheiten abzudecken vermag.

Die Verkehrsanbindung, einschließlich des ÖPNV, ist in allen drei Fällen als gleichwertig zu betrachten.

#### - Mögliche wettbewerbliche Auswirkungen/ Pkt. 3, GMA- Analyse:

Da der Wirtschaftsförderung der Stadt Koblenz gegenwärtig Informationen bezüglich einer Schließung des vorhandenen Rewe-Supermarktes im Jahre 2015 vorliegen, wird unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Daseinsvorsorge das Szenario II gemäß Pkt. 3.2 der vorliegenden Analyse zu Grunde gelegt.

In der definierten Zone I sind demnach keine versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Effekte zu ermitteln. Dies gilt ebenso für die Zone II.

In der Zone III wird eine Überschneidung der Sortimente mit dem projektierten Globus-Warenhaus prognostiziert. Angesichts der Leistungsfähigkeit des Globus-Warenhauses ist mit keinen wettbewerblichen Auswirkungen zu rechnen.

Eine Umsatzverteilung zu Lasten des Rewe-Marktes in Koblenz-Güls ist anzunehmen, aber nicht standortgefährdend.

Im Drogeriesegment sind geringe Auswirkungen zu erwarten, so dass hier weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen prognostiziert werden. Bei den Randsortimenten sind geringe Umsatzverteilungseffekte zu erwarten. Bezogen auf das Umland, außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes, sind Umsatzumverteilungen zu erwarten.

Da alle Anbieter außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig sind, ist nicht von städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgen auszugehen.

#### - Raumordnerische Auswirkungen:

Das - Zentralitätsgebot

- Städtebauliche Integrationsgebot
- Nichtbeeinträchtigungsgebot

gemäß LEP IV werden durch die Umsetzung des v.g. Szenarios II beachtet.

- Fazit:

a) Neu- und Erweiterungsstandort Edeka - Vollsortimenter

Das geplante Vorhaben ist aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht notwendig. Eine Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen ist nicht sachgerecht.

Ein Lebensmittelvollsortimenter, wie der geplante erweiterte EDEKA-Markt, benötigt mindestens 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche um den Kundenerwartungen zeitgemäß gerecht werden zu können und zukunftssicher zu sein.

Wie von GMA dargelegt, handelt es sich sowohl bei dem vorhandenen Aldi-Markt wie auch bei dem projektierten Globus-Warenhaus um leistungsfähige Anbieter, bei denen von keiner nachhaltigen Betriebsschwächung durch das vorliegende Projekt auszugehen ist.

Der Stadtteil Metternich wird in Zukunft durch den Wegfall des Rewe-Marktes nur noch einen Vollsortimenter haben. Ein Vollsortimenter muss ein ausreichendes Sortiment vorhalten und im Gegensatz zu Discountern heute auch Frischeabteilungen für Fleisch, Wurst, Käse und Fisch betreiben. Der Stadtteil Metternich mit ca. 10.000 Einwohnern benötigt für die Nahversorgung einen starken leistungsfähigen, dem Stand der Technik und den gestiegenen Ansprüchen der Kunden entsprechenden Lebensmittelmarkt.

Unter diesem Gesichtspunkt wäre einer Reduzierung der Verkaufsfläche – wie von der GMA GmbH in ihrer aktuellen Auswirkungsanalyse thematisiert - nicht sachgerecht:

Es ist vielmehr erforderlich, dass zur dauerhaften Leistungsfähigkeit, zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil ein attraktives und zukunftsfähiges Nahversorgungszentrum sowohl im Sortiment wie in der Fläche entwickelt und gesichert wird.

b) Alt-Standort Rewe-Markt

Der Alt-Standort Rewe weist keine Qualitäten auf, die eine neuerliche Belegung des Standortes durch einen Lebensmittelvollsortimenter wahrscheinlich erscheinen lassen (Flächenverfügbarkeit, Zuschnitt, Entwicklungsfähigkeiten, Immissionsproblematik, etc.) weshalb eine zeitgemäße, vollumfängliche Versorgung der Bevölkerung am Altstandort nicht geleistet werden kann..

Mit Blick auf den demographischen Wandel und eine anzustrebende Sicherung der Daseinsvorsorge mittels einem quartiersbezogenen, reduzierten, aber dafür in fußläufiger Erreichbarkeit gelegenen alternativen Versorgungsangebot, weist der Alt-Standort auch weiterhin gewisse Qualitäten auf (z.B. Nähe zum Universitätsgelände), die für spezialisierte Anbieter attraktiv sein können. Denkbar ist eine zukünftige Nutzung des Alt-Standortes durch z.B. einen kleineren Discounter, Bioladen oder ähnliches.

### 3.4.3 Entwässerung, Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet und versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Unbelastetes Niederschlagswasser soll breitflächig oder über flach angelegte Versickerungsmulden auf dem jeweili-

gen Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht dem Grundwasser zugeführt werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., April 2005, ist zu beachten. Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- oder Beregnungswasser können Zisternen errichtet werden. Maßnahmen zur Verwertung oder Versickerung von Niederschlagswasser sind mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz, abzustimmen.

Das Entwässerungsgesuch gemäß § 16 i.V.m. § 15 der Abwassersatzung der Stadt Koblenz und die Darstellung der Grundstücksentwässerung entsprechend der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO) vom 16.06.1987 (GVBl. 1987, 165), zuletzt geändert durch § 15 der Verordnung vom 24.09.2007 (GVBl. S. 197), sind im Zuge des Antrags auf Baugenehmigung oder der Vorlage der Bauunterlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde, Bahnhofstraße 47, 56058 Koblenz, einzureichen. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung ist berechtigt, Ergänzungen zu diesen Unterlagen und Sonderzeichnungen zu verlangen.

Auf die Ausführungen unter Punkt 3.9.1 der Begründung wird verwiesen.

Wasserschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt

#### **3.4.4 Kampfmittel-Funde**

Kampfmittel-Funde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Auf dem Auszug des Luftbildes aus dem Jahre 1945 sind einige Bombentrichter zu erkennen. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass sich noch Blindgänger im Boden befinden. Seitens des Umweltamtes der Stadt Koblenz wird deshalb eine Untersuchung der Fläche auf im Boden verbliebene Kampfmittel grundsätzlich empfohlen.

Aufgrund der bereits vollständigen baulichen Versiegelung des Plangebietes und der bisher bei allen Baumaßnahmen der Vergangenheit unauffälligen Befunde (Bodengutachten aus dem Jahr 1996) wird auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens auf eine Prospektion des Plangebietes auf Kampfmittel verzichtet. Das Gutachten des Ingenieurbüros Kusenbach + Witt aus Koblenz war im Vorfeld der Errichtung des Hochregallagers im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt worden. Aus dem v.g. Gutachten ist ersichtlich, dass am Standort offenbar keine Kontaminationen des Bodens oder Kampfmittel festgestellt wurden. Dieser Befund hatte sich im Zuge der Bauarbeiten am Hochregallager bestätigt. Es wird jedoch weiterhin empfohlen, eine Prospektion vor dem Beginn von Erdarbeiten durch den Vorhabenträger durchführe zu lassen.

Sollten bei den neuerlichen Baumaßnahmen dennoch Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Räumgruppe Koblenz, General-Allen-Straße 1, 56077 Koblenz, Telefon 0261 / 96385-30 oder -31, Mobil 0171/ 3831364 unverzüglich anzuzeigen.

Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

### 3.5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Neuordnung, Erweiterung/ Modernisierung und Nachnutzung von bestehenden Gewerbebauten und Handelseinrichtungen vor.

Parallel zur stillgelegten Bahnlinie soll ein ein- bis zweigeschossiger Gebäuderiegel unter Einbeziehung des bisherigen Norma-Filialgebäudes entstehen. Die im Süden vorgelagerten Flächen sollen ausschließlich als Zufahrts- und Parkplatzflächen genutzt und zu diesem Zweck neu geordnet und optimiert werden.

Die Flächen im Norden des Gebäuderiegels ermöglichen die Anordnung von Gebäudeumfahrten und Wendeflächen für Lieferfahrzeuge, aber auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge; eine hier bestehende Zufahrt zu den gewerblichen Bauflächen des Geltungsbereiches soll beibehalten werden. Es ist vorgesehen, dass der neue Gebäudekomplex zukünftig durch die Filialen eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Drogerie-Marktes genutzt werden.

Aus der nachfolgenden Lageplandarstellung – welche den Stand der Hochbauplanung im August 2013 wiedergibt - kann die Anordnung und der Standort der Handelsgebäude entnommen werden. Das gleiche gilt für die geplante Gliederung und Anordnung der Stellplätze.

#### Hinweis:

**Noch nicht dargestellt** sind in dem abgebildeten Lageplan die im Bereich der Stellplätze zu pflanzende Gesamtzahl von 12 hochstämmigen Bäumen sowie die im nördlichen Geltungsbereich zu erhaltenden 7 Gebüsche/ Bäume.

Gemäß Textfestsetzung sind die landschaftsplanerischen Maßgaben des Bebauungsplanes in einem **separaten Freiflächen- und Bepflanzungsplan im Zuge des Bauantrages** verbindliche nachzuweisen.

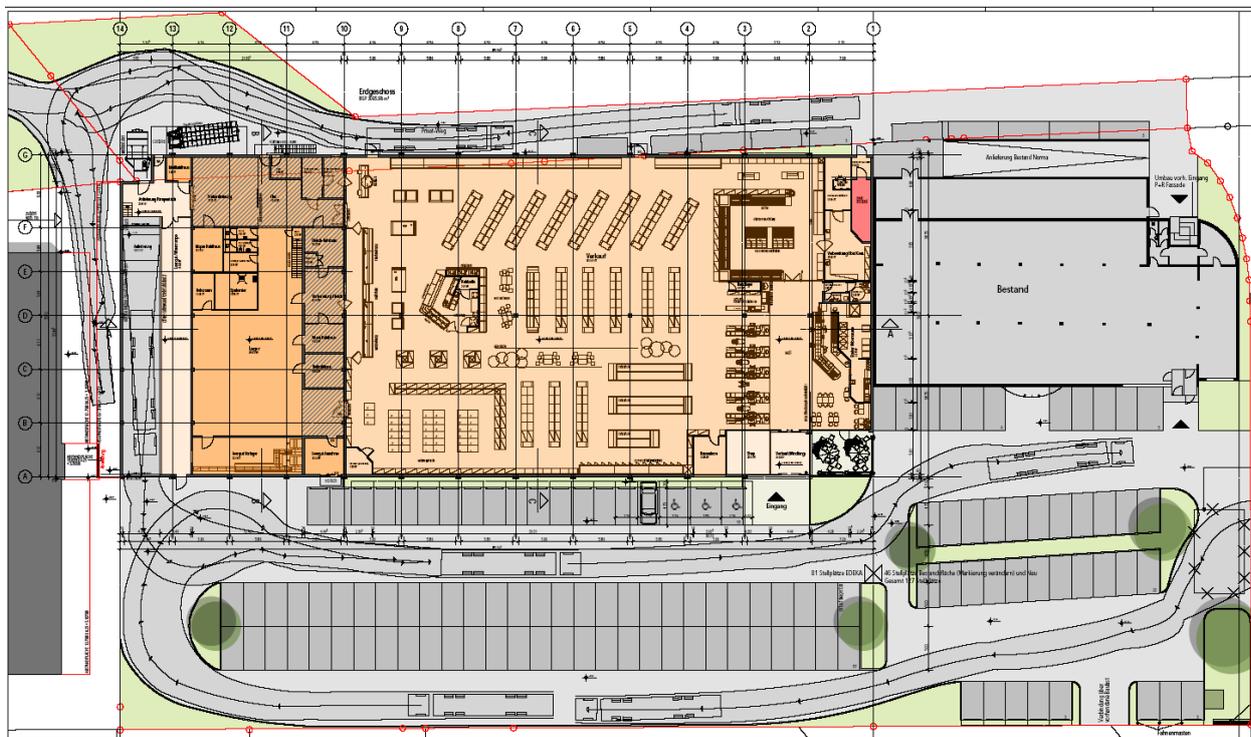


Abb.: Lageplan der aktuellen Hochbauplanung, Heinrich + Steinhardt Architekten, Stand August 2013, o.M.

### 3.6 Planungs- und Standortalternativen

Die geplante Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da es sich um eine Umorganisation bzw. eine Ergänzung des bereits etablierten Bestandes handelt und kein gänzlich neuer Einzelhandelsstandort generiert wird. Gleichzeitig kann eine Reaktivierung bestehender gewerblicher Leerstände (Hochregallager) erreicht werden. Die Planung unterstützt die langfristige Sicherung des qualitativ hochwertigen Einzelhandels im Stadtteil Metternich.

Die Planung betrifft ausschließlich bereits baulich geprägte Bereiche. Als Alternative war seitens der Investorengruppe zwar die Verlagerung und Erweiterung des vorhandenen Vollsortimenters an einen neuen Standort erwogen, jedoch in Anbetracht der vorzuziehenden Möglichkeiten im Umfeld des gegenwärtigen Standortes verworfen wurde. Die bauliche Inanspruchnahme der gewerblich vorgeprägten Fläche ist im Vergleich zur städtebaulichen Entwicklung bisheriger Außenbereichsflächen unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten grundsätzlich zu bevorzugen. Da im Rahmen der vorliegenden Planung vorhandene Bestandsstrukturen (und zwar → sowohl vorhandene Nutzungsstrukturen und Filialniederlassungen als auch vorhandene Gebäudestrukturen) überplant, neuorganisiert und partiell ergänzt werden, sind grundsätzliche Planungs- und Standortalternativen nicht näher in Betracht gezogen worden. Das Plangebiet umfasst etablierte und integrierte Einzelhandelsstandorte, weshalb sich eine Untersuchung von Standortalternativen nicht aufdrängt.

Eine Null-Variante, d.h. die Beibehaltung der Ausweisung als Gewerbegebiet, die Beibehaltung bestehender Nutzungsstrukturen und Nutzungsgrößen sowie der Verzicht

- auf eine zeitgemäße und nachfrageorientierte Erweiterung des Lebensmittelangebotes,
- auf eine Anpassung des angebotene Sortiments an branchenübliche Sortiment konkurrierender Anbieter
- auf Präsentation des Warenangebots in großzügigen, ansprechend gestalteten Handelsgebäuden

stellt ebenfalls keine entwicklungsfähige Planungsalternative für die vor Ort bestehenden Handelsunternehmen dar. Der damit ausgelöste Attraktivitätsverlust der Handelsunternehmen für die potenziellen Kunden könnte zu einer Kundenabwanderung und somit mittelfristig zu weiteren Leerständen im Plangebiet selbst und in dessen Umfeld führen. Durch eine Abwanderung der Handelsunternehmen könnte sich wiederum die Nahversorgungssituation im Bereich KO-Metternich negativ entwickeln.

### 3.7 Planinhalte

#### 3.7.1 Art der baulichen Nutzung

Da durch die vorgesehene Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von rd. 2.800 m<sup>2</sup> die Vermutungsregel des § 11 BauNVO (Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup>) überschritten wird, ist der Markt als großflächiger Einzelhandel i.S. des § 11 (3) BauNVO einzustufen und lediglich in Kerngebieten oder einem eigens festgesetzten Sondergebiet zulässig. Aus diesem Grund wird der Plangebietbereich, der als Standort für die Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen ist, als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt.

Während die Betriebsflächen der Einzelhandelseinrichtungen als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden, wird für die Betriebsflächen des im Westen bestehenden Gewerbebetriebes die Festsetzung des rechtsverbindlichen BP „Nr. 242“ als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO unverän-

dert beibehalten. Die Nutzungstrennung erfolgt auf der Grundlage der zwischen den beiden Betrieben vereinbarten Grenzregelung.

### **Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die konkretisierenden Festsetzungen zum Sonstigen Sondergebiet „SO Großflächiger Einzelhandel“ (→ siehe Testfestsetzungen Ziffer 1.1.1 ff sowie Sortimentsliste der Stadt Koblenz, Anlage 2 zu den Textfestsetzungen) ergeben sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz, bzw. aus der „Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in Koblenz-Metternich, Rübenacher Straße“.

Folgende zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind demnach zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren)
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren,
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Zeitungen

Ausnahmsweise zulässig sind innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes. Auf die entsprechende Sortimentsliste der Stadt Koblenz wird in der Anlage zu den Textlichen Festsetzungen verwiesen.

Im Sondergebiet ist zur näheren Definition der Eigenart der zulässigen Betriebe das angegebene max. zulässige Verhältnis von Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche gemäß Planeintrag mit 0,25 zwingend einzuhalten.

Die maßgebliche Baugrundstücksfläche ist analog § 19 Abs. 3 BauNVO zu ermitteln.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung ergibt sich im Geltungsbereich ein anrechenbares SO-Nettobauland (Gesamtgrundstücksgröße) von rd. 11.000 qm. In Verbindung mit der festgesetzten Verkaufsflächen-Verhältniszahl (VKFZ) von 0,25 ergibt sich eine im Plangebiet max. zulässige Verkaufsfläche von rd. 2.800 qm.

Die getroffenen Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung, dem zulässigen Sortimenten und zur Verkaufsfläche ergeben sich insgesamt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz, der vorliegenden „Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in Koblenz-Metternich, Rübenacher Straße“ (Stand: Januar 2014) und der hierzu erfolgten städtebaulichen Abwägung (vgl. Punkt 3.4.2 der Begründung).

### **Gewerbegebiet (GE)**

Für die Parzelle 152/7 und den hier bestehenden Gewerbebetrieb wird die Ausweisung als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO beibehalten. Ebenfalls beibehalten wird die in BP-Urfassung bereits geregelte allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO. Die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten haben sich innerhalb des in erster Linie von mittelständischen Unternehmen genutzten Gewerbegebiet zwischen der L 52 (ehem. B 258), der Straße „Im Acker“ und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen bewährt.

### **Nutzungseinschränkungen im „SO<sub>E</sub>“ und GE<sub>E</sub>“**

Aus Gründen des aktiven Schallschutzes wurden im Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 Nutzungsbeschränkungen sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Nutzungsbeschränkungen basieren auf der zur Änderungsplanung erstellten schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Pies aus Boppard vom 19.09.2013. Diese definiert für einzelne Zonen des Plangebietes eine Emissionskontingentierung, um nach Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung bei der Genehmigung und Realisierung von baulichen Nutzungen die Einhaltung der immissionsschutzrechtlich relevanten Richtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung (südlich der Rügenacher Straße) sicherzustellen. Hierbei wurden seitens des Gutachters auch vorhandene Gewerbebetriebe im Geltungsbereich der BP-Urfassung als Vorbelastung mit berücksichtigt. Die Lärmkontingentierung erfolgt nach der DIN 45 691.

Die empfohlenen Zonierung sowie die Festsetzung der nutzungsbeschränkenden Emissionskontingente erfolgt planungsrechtlich nach § 1 Abs. 4 BauNVO und findet im Bebauungsplan sowohl durch zeichnerische als auch durch textliche Festsetzungen ihre Konkretisierung.

Demnach wird das Plangebiet in 4 Zonen unterteilt, in denen drei verschiedene, die zulässige Nutzung einschränkende Emissionskontingente (E1 – E3) zu beachten sind.

Innerhalb der einzelnen Zonen sind nur Nutzungen oder Betriebe zulässig, die an den maßgeblichen (im Gutachten benannten) Immissionsorten der nahegelegenen Wohnnutzung die Unterschreitung oder Einhaltung der Immissionskontingente sicherstellen können. Ein Nachweis hierüber ist von den Bauherren auf der Ebene der Baugenehmigung zu führen.

Auf die detaillierten Ausführungen unter Pkt. 3.8.3 wird verwiesen.

### **3.7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

Die festgesetzte GRZ entspricht mit 0,8 der Obergrenze des § 17 BauNVO für „sonstige Sondergebiete“ und „Gewerbegebiete“.

Die bisherigen Festsetzungen zur max. Grundfläche (GRZ) werden an die gebietstypischen Parameter nach § 17 BauNVO angepasst:

gab die Urfassung des Bauleitplanes für das Gewerbegebiet noch differenzierte Vorgaben von 1,0 für Kernzonen und 0,6 für Randzonen vor, wurden diese Werte im Rahmen der vorliegenden Planung vereinheitlicht und an die jeweils nutzungstypischen Werte angepasst (0,8 GRZ im SO und GE).

Durch Textfestsetzung (Ziffer 1.2.1) wird ferner klargestellt, unter welchen Voraussetzungen in dem heute bereits baulich vollständig genutzten Plangebiet die festgesetzten GRZ zukünftig überschritten werden darf: eine Überschreitung der GRZ um max. 0,1 ist nur dann zulässig, wenn dem Anteil der Überschreitung als Kompensation eine mindestens extensive Dachbegrünung in dreifacher Flächengröße zugeordnet werden kann. Durch diese Maßgabe kann im Bebauungsplan einerseits dem Flächenbedarf der bestehenden und angestrebten Nutzungen im Plangebiet und andererseits dem siedlungsökologischen Anspruch der Stadt Koblenz Rechnung getragen werden: der planungsrechtlich zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ wird an eine Maßnahme geknüpft, die dazu geeignet ist, die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung entgegen zu wirken (siehe auch Ausführungen unter Pkt. 3.7.7 der Begründung).

Darüber hinaus wurden im Gewerbegebiet die Festsetzungen der BP-Urfassung zum Maß der baulichen Nutzung unverändert beibehalten.

Im „sonstigen Sondergebiet“ (SO) orientieren sich die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den diesbezüglichen Parametern des städtebaulichen Konzeptes „großflächiger Einzelhandel“:

- in Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden max. zwei Vollgeschosse festgesetzt
- für die zulässige Geschossfläche wird eine GFZ mit 1,6 vorgegeben.

Hierdurch kann eine der städtebaulichen Situation und dem Nutzungszweck (großflächiger Einzelhandel) angemessene Gebäudedimensionierung sichergestellt werden

### **Gebäudehöhe**

Auch die in der Änderungsplanung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen:

während dem Gewerbegebiet eine max. Gebäudehöhe von 115 m ü.NN zugestanden wird, ist die Gebäudehöhe im sonstigen Sondergebiet auf 102 m üNN zu beschränken.

Da das Geländeniveau im Plangebiet rd. 90,40 m üNN beträgt, ergeben sich hieraus max. Gebäudehöhen von ca. 24,5 m im GE und ca. 11,5 m im SO. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Oberkante Dachhaut am First.

### **3.7.3 Bauweise**

Da die Maßgaben des § 22 Abs. 1 bis 3 BauNVO aufgrund der baulichen Gegebenheiten vor Ort und des geplanten Gebäudevolumens nicht zielführend sind, wird für den Änderungsbereich gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine „abweichende Bauweise“ definiert:

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten abweichenden Bauweise sind gem. § 22 (4) BauNVO alle Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude zu errichten.
- Die Länge der Einzelgebäude darf dabei größer als 50 m sein.
- Die Mindestabstände zu den vorderen, seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen ergeben sich aus den diesbezüglichen Bestimmungen der Landesbauordnung sowie den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

Den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Bauweise liegt die Hochbauplanung des Architekturbüros Heinrich + Steinhardt aus Bendorf zugrunde (vgl. Abb. unter Punkt 3.5 der Begründung).

### **3.7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche resultieren zum einen aus den diesbezüglichen Entwurfsprinzipien des städtebaulichen Konzeptes (siehe Pkt. 3.5 der Begründung) und zum anderen aus der Notwendigkeit, die in der BP-Urfassung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Übergang zwischen „GE“ und „SO“ an die neue Abgrenzung der Baugebiete anzupassen.

### **3.7.5 Verkehrsflächen und Erschließung, Stellplätze**

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt:

alle für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind vorhanden und über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nr. 242“ planungsrechtlich gesichert. Lage und Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen gehen aus dem der Planzeichnung zugrunde liegenden Kataster hervor.

Eine separate Ausweisung von Bereichen, in denen die Stellplätze anzulegen sind, erfolgt ebenfalls nicht. Stellplätze sind demzufolge nicht nur innerhalb, sondern gemäß § 23 (5) BauN-VO grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit Landesrecht dem nicht entgegensteht.

### **3.7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Durch Textfestsetzung wird klargestellt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig sind und die Oberkante des Gebäudes um max. 2,0m überragen dürfen. Hierdurch soll eine maßvolle Entwicklung von Werbeanlagen, insbesondere i.V.m. den geplanten Einzelhandelseinrichtungen erreicht werden.

Um auch den zeitgemäßen Formen von Werbeanlagen des Einzelhandels gerecht werden zu können, wurde innerhalb des Sondergebietes die Errichtung eines sog. Werbeanlagen-Pylons als Ausnahme zugestanden, der jedoch eine Höhe von 105 m üNN nicht überschreiten darf.

Durch diese bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Höhe von aufgesetzten und freistehenden Werbeanlagen, sowie die Beschränkung ausnahmsweise zulässiger Pylone sollen Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch ungeordnete und überdimensionierte Werbeanlagen vermieden werden.

### **3.7.7 Landschaftsplanerische Festsetzungen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Stellplatzbegrünung**

Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung/ Anteilsbegrünung der Baugrundstücke sowie zur Pflanzqualität dienen ebenso, wie die Maßgaben zur Dachbegrünung (welche erst bei Überschreitungen der zulässigen Grundfläche verpflichtend wird) der Sicherstellung siedlungsökologischer und gestalterischer Mindestqualitäten sowie den allgemeinen Zielen der Landschaftsplanung.

Durch die konkreten Vorgaben, eine Mindestbegrünung mit Mindestgehölzanteil sicherzustellen, einen im Plangebiet vorhandenen markanten Einzelbaum im Zufahrtsbereich zum Sondergebiet sowie eine Gehölzgruppe, (bestehend aus jungen Bäumen) im Norden des Baugebietes zu erhalten kann außerdem sichergestellt werden, dass im Zuge der Planung in angemessenem Umfang Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beachtet werden.

#### Begrünung von Stellplatzanlagen:

Zur Begrünung der Stellplatzanlagen sind an insgesamt mindestens 12 Standorten Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Standorte dürfen zugunsten einer Optimierung der Stellplatzanordnung unter Beibehaltung der festgesetzten Gesamtstückzahl jeweils um bis zu 5 m verschoben werden.

In den Pflanzvorgaben werden eine Verbesserung des Kleinklimas auf den Parkplatzflächen und eine gestalterische Aufwertung der überwiegend versiegelten Flächen gesehen. Mit den Baumpflanzungen wird außerdem ein Ausgleich für entfallende Gehölze an anderer Stelle geschaffen. (Ein formaler Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13 a BauGB erstellt wird).

#### Allgemeine Hinweise zur Anteilsbepflanzung:

Nach der Textfestsetzung Ziffer 3.4 sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Die Grünflächen selbst sind zu mindestens 50 % mit standortgerechten Gehölzen zu gestalten.

Hierzu **empfehlen sich z.B.** folgende Pflanzmaßnahmen:

- Anlage eines jeweils mindestens 2 m breite Pflanzstreifens entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen und Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen.

Die Bepflanzung sollte mit Sträuchern in Gruppen zu je 3 - 5 Stück vorgenommen werden. Der Pflanzabstand sollte ca. 1,0 x 1,5 m betragen. Je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche/Pflanzstreifen sollten mindestens 2 St. Bäume I. oder II. Ordnung als Heister gepflanzt werden.

Entlang der Gehölzränder empfiehlt es sich, zusätzlich einen mindestens 1 m breiten Krautsaum zu belassen, der im Abstand von 2 - 3 Jahren gemäht werden kann.

- Sofern Gehölzbestand (Baumbestand) aus standorttypischen Laubgehölzen erhalten wird, kann dieser auf die geforderte Anteilsbepflanzung angerechnet werden.
- Gliederung oberirdischer Stellplatzanlagen mit Pflanzstreifen. Für jeweils 8 Stellplätze sollte mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der den Textfestsetzungen beigefügten Pflanzenliste in direkter räumlicher Zuordnung mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> in enger räumlicher Zuordnung (Beschattung) angepflanzt werden.

Sofern auf den Gebäuden eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgenommen wird, darf diese mit dem Faktor 0,3 auf die geforderte Anteilsbepflanzung angerechnet werden. Mit dieser Maßgabe wird dem Bauherrn auch die Möglichkeit eröffnet, unvermeidbare Überschreitungen der zulässigen GRZ um bis zu 0,1 GRZ in Folge betriebsbedingter Nutzungsanforderungen (Raumprogramme, Stellplatznachweise, etc.) auf dem Grundstück selbst zu kompensieren und auf eine Genehmigungsgrundlage für notwendige Mehrversiegelungen zurückgreifen zu können.

Solitäre Baumscheiben unter 10 m<sup>2</sup> Fläche können nicht angerechnet werden.

Die tatsächliche Ausgestaltung des in einem Freiflächen- und Gestaltungsplan auf Bauantrags-ebene nachzuweisenden 20 %-igen Grünflächenanteils, bleibt unabhängig von den dargelegten Empfehlungen dem Bauherren überlassen.

Zur zeitlichen Sicherstellung der mit den Festsetzungen zur Anteilsbepflanzung verfolgten Siedlungsökologischen Ziele, ist die geforderte Anteilsbepflanzung spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Baukörpers herzustellen.

#### Hinweise zur Begrünung von Dachflächen im Plangebiet:

Die Anlage von extensiven Dachbegrünungen wird für alle Gewerbebauten mit flachen und flach geneigten Dächern sowie Garagen und Nebengebäuden mit Flachdächern grundsätzlich empfohlen, jedoch nur in Fällen von GRZ-Überschreitungen verbindlich vorgegeben/ gefordert.

Zur Förderung der Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken und Verbesserung des Mikroklimas empfiehlt es sich, die in Frage kommenden Dachflächen mittels einer mindestens extensiven Dachbegrünung gemäß den aktuellen FLL-Richtlinien umzusetzen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) sollte 6 – 20 cm betragen.

Im Falle einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der festgesetzten GRZ (im SO und GE) ist je Quadratmeter zusätzlicher Versiegelung eine extensive Dachbegrünung in dreifacher Flächengröße nachzuweisen. Auf die Ausführungen unter Pkt. 3.7.2 der Begründung wird verwiesen.

### **3.7.8 Sonstige Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Der im Plangebiet bestehende Trafo wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung planungsrechtlich gesichert.

Der Standort wird als „Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität“ festgesetzt. Da der Standort uneingeschränkt von der öffentlichen Straßenfläche „Am Metternicher Bahnhof“ aus erreicht werden kann, ist die Festsetzung ergänzender „Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte“ nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich der Änderungsplanung befinden sich zudem keine öffentlichen Leitungen, deren Verlauf oder Zugänglichkeit durch entsprechende sonstige „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ geschützt werden müssten.

## **3.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **3.8.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Planung schafft die Stadt Koblenz die planungsrechtliche Grundlage für die Wiedernutzbarmachung teilweise brachgefallener Gewerbeflächen (hier: leerstehendes Hochregallager) und für die zeitgemäße Attraktivierung des bestehenden Handelsangebotes im Stadtteil Metternich. Die Planung dient somit der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, der Sicherung der örtlichen Nahversorgung im Stadtteil Metternich und folgt außerdem dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Aufgrund der Lage im Umfeld bestehender/ etablierter Handelsbetriebe, der räumlichen Nähe zu den Stadtteilen Koblenz-Metternich, -Bubenheim, -Güls und -Rübenach weist das nun geplante Sondergebiet eine besondere Eignung für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs auf.

Das planerische Konzept mit der Zonierung nach zulässigen Emissionskontingenten, den bestandsbezogenen Festsetzungen zur Dichte und Höhe der zulässigen Bebauung trägt in geeigneter Weise der umgebenden Nutzungsstruktur aus Handelseinrichtungen, Gewerbebetrieben und Wohnbebauung Rechnung.

### **3.8.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt entsprechend dem Bestand über zwei bestehende Straßen:

Die Zufahrt des Gewerbegrundstückes erfolgt unverändert über die Wendeanlage einer an die stark frequentierte „Rübenacher Straße“ angebundenen Stichstraße. Die Zufahrt zu den Sondergebietsflächen erfolgt von der Straße „Am Metternicher Bahnhof“ aus. Neben einer Zufahrt für die im Süden des Gebäuderiegels geplanten Stellplätze ist auch eine direkte Anfahrt der

Gebäuderückseite über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Dementsprechend ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes für den Pkw-Verkehr positiv zu bewerten.<sup>4</sup>

Zur inneren Erschließung des Plangebietes ist die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV wird durch die Haltestelle „Trifter Weg“ gewährleistet, welche sich in rd. 200 m Entfernung zum Planstandort befindet.<sup>5</sup> Darüber hinaus ist der Standort von der „Rübenacher Straße“ aus direkt einsehbar, die Entfernung zum Ortskern Metternich-Oberdorf beträgt ca. 500 m.<sup>6</sup>

### **Verkehrserzeugung und -vermeidung**

In Verbindung mit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel sind am Handelsstandort höhere Kundenfrequenzen zu erwarten.

Das zum Vorhaben erstellte Verkehrsgutachten (Ingenieurbüro VERTEC vom 13.10.2013, siehe Grundlage zur Begründung) kommt für die Straße „Am Metternicher Bahnhof“ zu dem Ergebnis, dass die an Werktagen bestehenden Belastungswerte von bis zu 1.500 Kfz/4H (= Nachmittagsspitzenbereich zw. 15.00 – 19.00 Uhr) zukünftig zwischen 1.700 und 2.200 Kfz/4h liegen. Die Verkehrsbelastungen können durch die Straße „Am Metternicher Bahnhof“ jedoch leistungsfähig bewältigt werden. Das Verkehrsgutachten kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass aus leistungstechnischen Aspekten im Zuge der Straße „Am Metternicher Bahnhof“ keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Für den Knoten im Einmündungsbereich der Straßen „Am Metternicher Bahnhof“/ L 52 (Rübenacher Straße) kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass diesem bereits bei heutiger Belastung in der Nachmittagsspitzenstunde (15.00 – 19.00 Uhr) die Qualitätsstufe „E: instabil“ zuzuweisen ist. Unter Berücksichtigung des mit dem großflächigen Einzelhandel einhergehenden Verkehrsaufkommens erreicht der Knoten die Qualitätsstufe „F: Überlastung“. Abhilfe könnte zur Verbesserung des Verkehrsflusses durch bauliche/ technische Maßnahmen am Knoten erreicht werden: ein Kreisverkehrsplatz führt demnach zu einer Qualitätsstufe „B: gut“, eine Ampelanlage/ Signalisierung weist für den Anbindungsast die Qualitätsstufe „D: stabil“ aus.

Mit Blick auf die seitens der Stadt Koblenz betriebene Querspangen-Planung „L52/B416 – Weinackerweg“ wird seitens des Gutachters aus verkehrsplanerischer Sicht die Situation am Knoten „Am Metternicher Bahnhof/ Rübenacher Straße (L 52) wie folgt bewertet (Zitat):

- „Die Verkehrssicherheit des Knotenpunktes wird aus der sich einstellenden Verkehrspraxis zu beurteilen sein. Prognosen sind nicht möglich, zumal der Einmündungsbereich uns nicht als Unfallschwerpunkt bekannt ist.

(...)

Die weitere Vorgehensweise ist mit der Stadt Koblenz als Straßenbaulastträger abzustimmen. Es ist denkbar, insbesondere unter Berücksichtigung der sich voraussichtlich einstellenden Verkehrsverlagerungen für die L52 zunächst keine baulichen Maßnahmen im betroffenen Einmündungsbereich umzusetzen. Erst bei sich in der Praxis erweisendem Bedarf (Rückstau, Unfälle) kann mit verhältnismäßig beschränktem (finanziellem und baulichem) Aufwand eine Signalisierung der Einmündung umgesetzt werden. Aber auch dies wären verlorene Kosten, wenn sich mit Baubeginn der Querspange L52/B416 – Weinackerweg Entlastungen auf der L52 einstellen werden.“

Die mit dem großflächigen Handelsstandort einhergehenden verkehrlichen Mehrbelastungen werden zwar voraussichtlich zu einer temporären Überbelastung des Knotens an der L 52 füh-

<sup>4</sup> GMA GmbH (Januar 2014): „Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsbetrieben im Koblenz-Metternich, Rübenacher Straße“, S. 10

<sup>5</sup> ebenda

<sup>6</sup> ebenda

ren. Es ist jedoch ebenfalls damit zu rechnen, dass sich diese Überlastung nach Realisierung der zurzeit von der Stadt Koblenz geplanten „Querspange L52/B416 – Weinackerweg“ auflösen wird, weshalb sich zum jetzigen Zeitpunkt aufwendige Investitionen in die bauliche Situation am Knoten aus ökonomischen Gründen nicht aufdrängen. Es wird vielmehr vorgeschlagen, die Einmündungssituation zunächst wie im Bestand vorhanden zu belassen und erst bei einem sich in der Praxis erweisenden Bedarf (Rückstau, Unfälle) eine Signalisierung der Einmündung nachzurüsten.

Zwischen der Stadt Koblenz und der Investorengesellschaft wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, dass die Kosten für die Herstellung der Lichtsignalanlage von der Investorengruppe zu tragen sind, sofern sich der Bedarf für eine Lichtsignalanlage ergibt. Die Kostenübernahme durch die Investorengruppe soll auch erfolgen, wenn sich in den Folgejahren nach Fertigstellung der Maßnahme eine Unfallhäufungsstelle am Einmündungsbereich einstellt.

Planungsrechtliche Konsequenzen für die vorliegende Bauleitplanung resultieren aus dem aufgezeigten Sachverhalt nicht.

Auf die detaillierten Ausführungen des Verkehrsgutachtens des Ingenieurbüros VERTEC, vom 13.10.2013 (Grundlage zur Begründung) wird an dieser Stelle verwiesen.

### **Radverkehr**

Die bestehenden Erschließungsanlagen werden im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung als großflächiger Einzelhandelsstandort nicht verändert. Damit erfährt auch die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Radverkehrsnetz keine Änderung. Im Geltungsbereich der Änderungsplanung ist zudem keine Ergänzung des Wegenetzes für den Radverkehr vorgesehen.

Insgesamt stellt sich die Erreichbarkeit des Plangebietes für den Radfahrverkehr im Nahbereich von 2 km (= Nahversorgung) jedoch als unproblematisch dar:

- parallel zur L 52 besteht ein separat geführter Fuß- und Radweg mit Querungshilfen an den Knotenpunkten zum Gewerbegebiet
- der Radverkehr aus den Wohngebieten südlich der Rübenacher Straße nutzt zum Plangebiet hin die Fahrbahnen der nur gering verkehrsbelasteten Wohn- und Sammelstraßen im Stadtteil Metternich
- der Radverkehr aus den östlich gelegenen Wohnsiedlungen im Umfeld von „Monschauer Straße“ und „In der Weglänge“ können z.T. auch das straßenunabhängig geführte Wegenetz entlang der stillgelegten Bahntrasse nutzen, um zu den Handelseinrichtungen „Am Metternicher Bahnhof“ zu gelangen.

### **Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr (Fahrradabstellanlagen)**

Da ein quantitativ und qualitativ ansprechendes Angebot von Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr – ebenso wie Kfz-Stellplätze – ein wirksames und kundenorientiertes Werbemittel darstellen, ist davon auszugehen, dass seitens der Versorgungsmarktbetreiber entsprechende Anlagen im Umfeld der Haupteingänge eingerichtet werden, ohne dass es hierzu einer Regelung im Bebauungsplan bedürfte.

Aufgrund Tatsache, dass sich in KO-Metternich der Standort der Universität befindet, in dessen Umfeld erfahrungsgemäß viele Studenten leben, die bevorzugt auf das Fahrrad als Transportmittel zurückgreifen, sollte ein angemessenes Angebot an Fahrradabstellanlagen auf den Markt-Grundstücken angeboten werden.

### 3.8.3 Auswirkungen durch Immissionen

Durch das Ingenieurbüro Pies aus Boppard wurde mit Datum vom 19.09.2013 zur vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Schallschutzgutachten erstellt, das der Begründung als Grundlage dient.

Im Ergebnis wurde das Plangebiet in vier Zonen aufgeteilt, denen drei verschiedene Emissionskontingente (E1, E2 und E3) zugeordnet werden. Je nach gutachterlich zugestandenem Emissionskontingent wird im Bebauungsplan daher unterschieden in „GE<sub>E1</sub>“ und „SO<sub>E1</sub>“, in „SO<sub>E2</sub>“ und „SO<sub>E3</sub>“, für welche sich folgende Beschränkungen hinsichtlich der max. Geräuschentwicklung ergeben:

Teilfläche	L <sub>EK</sub> tags in dB (A)	L <sub>EK</sub> nachts in dB (A)
SO <sub>E2</sub>	66	51
GE <sub>E1</sub> und SO <sub>E1</sub>	64	49
SO <sub>E3</sub>	61	46

Tabelle 2

Die nach Abschnitt 4 der DIN 45691 ermittelten Emissionskontingente werden häufig durch nur einen besonders kritischen Immissionsort bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden. Um das Gebiet besser zu nutzen, können dann im Bebauungsplan (u.a.) Festsetzungen getroffen werden, die eine Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren regeln (= Zusatzkontingente).

Innerhalb des Plangebietes werden ein Bezugspunkt und von diesem ausgehend ein oder mehrere Richtungssektoren „k“ festgelegt. Für jeden wird ein Zusatzkontingent L<sub>EK, zus, k</sub> so bestimmt, dass für alle untersuchten Immissionsorte j in dem Sektor k die Gleichung (A.1) erfüllt ist.

$$L_{EK,zus,k} = L_{PL,j} - 10 \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})} \text{ dB}$$

Die Zusatzkontingente sind nach DIN 45691 auf ganze Dezibel abzurunden.

Im Bebauungsplan sind dann in der Anlage 2 (Grundlage 2) zur Textfestsetzung Ziffer 1.1.3 außer den Teilflächen auch der Bezugspunkt und die von ihm ausgehenden Strahlen dargestellt, die die Sektoren begrenzen und somit Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzung sind. Die Sektoren sind in der Anlage 2 (Grundlage 2) zur Textfestsetzung Ziffer 1.1.3 bezeichnet.

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis C (siehe nachfolgende Abbildung) darf in den Gleichungen 6 und 7 der DIN 45691 deshalb das Emissionskontingent L<sub>EK</sub> der einzelnen Teilflächen durch L<sub>EK</sub> + L<sub>EK, zus.</sub> ersetzt werden.

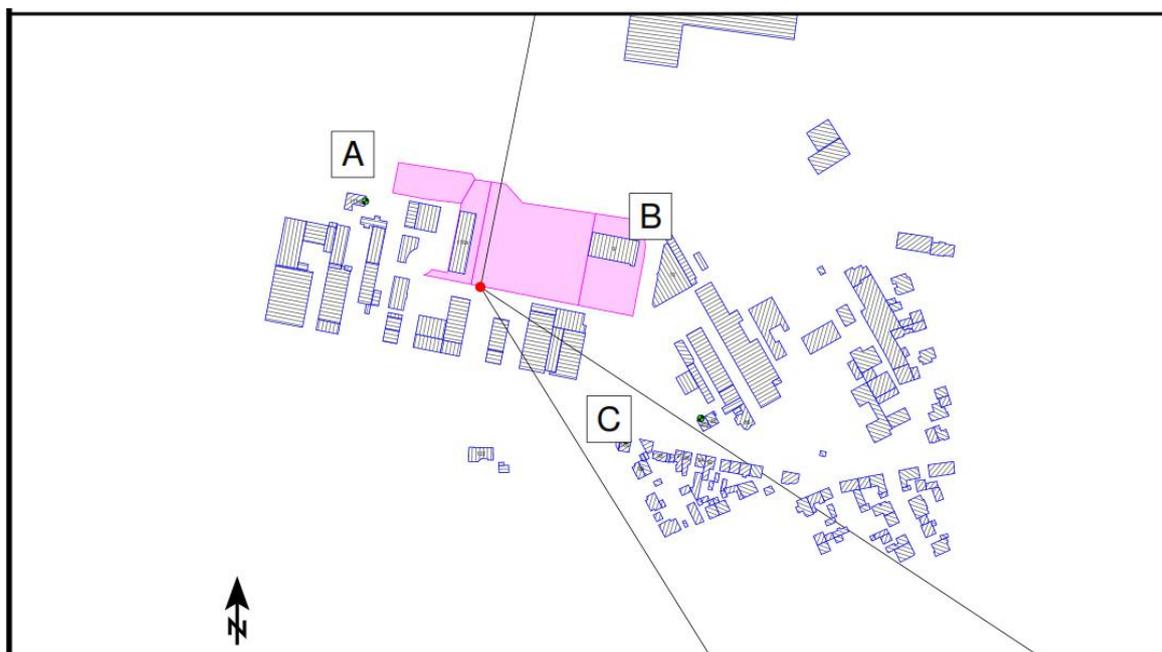


Abb.: Lageplan/ Anhang 4 der Schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies, Boppard, vom 19.09.2013

Sektor	Zusatzkontingente $L_{EK}$ , zus. in dB(A)	
	tags	nachts
A (Immissionsort 3)	3	3
B (Immissionsort 1)	10	10
C (Immissionsort 2)	0	0

Tabelle 3

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente werden im Schallgutachten folgende Ausführungen gemacht (Auszug aus dem Gutachten, S. 19 und 20):

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten erfolgt unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse, wie Abschirmung, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine Kugelausbreitung berücksichtigt wird (DIN 45 691). Als Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu wählen.

Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (Abschirmungen durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfungen) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes, bei Beurteilung gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm), die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahin gehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich beispielsweise wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte an Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen den nächstgelegenen Wohngebäuden und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder aber Verladebereichen bzw. sonstige ins Freie abstrahlende Geräuschquellen).
- Einhaltung der Regeln der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate, Maschinen und Geräte (z. B. Lüftungs- und Heizungsanlagen etc.).

(Zitatende)

Der entsprechende Nachweis ist von dem Handels- bzw. dem Gewerbebetrieb im Rahmen des Bauantrags durch eine betriebsbezogene Einzelfallprüfung zu erbringen.

Hierbei sind alle mit Geräuschentwicklung verbundenen Aktivitäten und technischen Anlagen in die Einzelfallprüfung einzubeziehen (Kunden- und Lieferverkehr, Lüftungen und Aggregate, Verladetätigkeiten, Produktionsgeräusche, etc.).

Sofern die Emissionskontingente von den Betrieben im Plangebiet durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, sind im Umfeld des Plangebietes keine nachteiligen Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen zu erwarten.

Die Festsetzung weiterer Schallschutzmaßnahmen ist damit im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### **3.8.4 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft**

#### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Urfassung und der 1. Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Als „Maßnahme der Innenentwicklung“, der die Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen zugrunde liegt, dient die Planung der Vermeidung von neuerlichen Eingriffen, da mit ihr dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen wird. Ein gemäß Begründung zur 1. Änderung „entlang der erweiterten Grundstücksgrenze festgesetzter Grünstreifen“ war weder durch eine zeichnerische noch durch eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Dimensionierung oder der Gestaltung konkretisiert worden. Der hiermit einhergehende Grünflächenanteil der 1. Änderung wird im Rahmen der 2. Änderung nunmehr auch lagemäßig nicht mehr konkretisiert und geht in der festgesetzten Anteilsbepflanzung (i.V.m. den Maßgaben zur GRZ) für 20 % der Grundstücksfläche auf.

Da die aus einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB „als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt“ gelten, ist die Festsetzung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb oder außerhalb des Baugebietes) nicht erforderlich.

Auch wenn formal nicht erforderlich, erfüllen die insgesamt (mindestens) 12 Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen u.a. eine Ausgleichsfunktion für andererseits im Plangebiet entfallende Bäume.

### **Artenschutz**

Das Plangebiet liegt im derzeitigen Zustand teilweise brach. Durch die reduzierte Nutzung der Flächen und der damit einsetzenden natürlichen Sukzession hatten auch die im Plangebiet vorkommenden Tier – und Pflanzenarten andere Voraussetzungen sich zu entwickeln.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet war daher für alle Teilbereiche der Änderungsplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden (Grundlage zur Begründung).

Diese artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass mit der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verbunden sind. Für die im Plangebiet im Rahmen der Begehungen angetroffenen Arten ergeben sich keine bestandsgefährdenden Betroffenheiten, wenn folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison (zulässig in einem Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres)<sup>7</sup>
- Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken im „GE“ und „SO“
- Erhalt der randständigen Gehölze im Nordwesten des Plangebiets
- Erhalt des Einzelbaums im Osten des Plangebiets an der Straße „Am Metternicher Bahnhof“

Zusätzlich soll vor dem Abriss oder der Fällung von Bäumen sichergestellt werden, dass keine geschützten Individuen oder Lebensstätten betroffen sind. Die Anlage extensiver Dachbegrünung auf flachen und gering geneigten Dächern, auf Garagen und überdachten Stellplätzen wird empfohlen, ist jedoch aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht geboten.

Detailliertere Ausführungen ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung, die Grundlage zur Begründung ist.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope vorhanden.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in 1 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet Nr. 5908-301 „Mosel“ und umfasst Gewässer- und Uferabschnitte der Mosel. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes „Mosel“ ist weiterhin nahezu deckungsgleich als Biotop Nr. 5611-0149-2007 „Mosel-Staustufe Koblenz“ ausgewiesen, das dem Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften sowie dem Erhalt von Laichgewässern für Fische und Rast- und Überwinterungsgebiete für Eisvögel sowie der Entwicklung von flussauentypischen Biotopen dienen soll.

In nur 320 m Entfernung zum Änderungsgebiet befindet sich ferner eine Teilfläche des Biotops Nr. BK-5611-0009-2011 „Obstbaumbestände zwischen Rübenach und B9“. Die Obstbaumbestände

<sup>7</sup> Diese Vorgabe ist als landschaftsplanerischer Hinweis in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen; sie ergibt sich ohnehin aus § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG („Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“).

stände einer Gärtnerei/ Obstbaubetriebes liegen südlich der Rübenacher Straße, in unmittelbarer Nähe des Kreisverkehrsplatzes.

Durch die Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf Schutzgebiete oder registrierte Biotope.

### Bestandserhebung und –bewertung der natürlichen Schutzgüter im Plangebiet

Zum Planungszeitpunkt stellt sich die Situation der Schutzgüter (nach § 1 (6) Nr. 7a BauGB) wie folgt dar:

#### Schutzgut „Boden“:

Einstufung Bestand	Natürlich anstehende Böden (Kolluvisole aus lößlehmreichem, bimstephraführendem Kolluviallehm bis -ton über Bimstephra) sind nicht mehr vorhanden. Böden im Bereich von unbefestigten Grün-/Freiflächen sind den Auf-/Abtragsböden mit natürlichen und technischen Kippsubstraten und anthropogener Deckschicht zuzuordnen. Ökologische Funktion und Wertigkeit; mäßig bis stark eingeschränkt; Anteil offener Böden an der Gesamtfläche des Geltungsbereichs: sehr gering (< 5 %)
Planungsabsicht, Art der Nutzungsänderung Auswirkungen	Gewerbegebiet → Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel, GRZ 0,8); Änderung der Baugrenzen, Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen  Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht überschritten. Eine Mehrversiegelung ist nicht zulässig. Gegenüber der tatsächlichen Nutzung wird ein Rückbau erforderlich, um das Maß der baulichen Nutzung einzuhalten.
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind nicht betroffen. Besondere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Für den Rückbau versiegelter und befestigter Flächen gilt die Maßgabe, dass nur unbelastetes Bodenmaterial Verwendung finden darf.

#### Schutzgut „Wasser“:

Einstufung Bestand <sup>8</sup>	Vorflut: Bubenheimer Bach (außerhalb); offene Vorfluteinrichtungen: im Plangebiet nicht vorhanden; Grundwasserlandschaft: Tonschiefer (Ton- und Siltschiefer) unter tertiärem Ton, Überdeckung mit Löß, Lößlehm, Schwemmlöß; Bewertung Grundwasserüberdeckung: ungünstig; Grundwasserneubildung: gering (75 bis 100 mm);
Planungsabsicht, Art der Nutzungsänderung Auswirkungen	Gewerbegebiet → Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel, GRZ 0,8); Änderung der Baugrenzen, Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen  keine nachhaltigen Auswirkungen, sofern Freiflächenanteil von mindestens 20 % gesichert wird und Mindestvorgaben für die Durchgrünung festgesetzt werden
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	Vorgaben zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebiets, Beachtung der entsprechenden Rechtsverordnung. Hinweise der Wasserwirtschaft sind zu beachten: - das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser sollte weiterhin so weit wie wirtschaftlich möglich über geeignete Rückhaltemöglichkeiten (z.B. Zis-

<sup>8</sup> Angaben nach: Hydrogeologische Kartierung Neuwieder Becken. Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz. Mainz 2000

ternen) gesammelt und als Brauchwasser, z.B. u.a. für die Grünflächenbewässerung genutzt werden,

- nicht genutztes, unbelastetes Oberflächenwasser ist über die belebte Oberbodenzone möglichst breitflächig zu versickern,
- befestigte Flächen in Form von Wegen, Stellplätzen, Lagerflächen usw. sollten mit Drainpflaster, Fugenpflaster, als Schotterrassen o.ä. wasser-durchlässigen Materialien hergestellt werden, soweit dieses mit der Flächennutzung (Verschmutzungsgrad / -potential des dort anfallenden Oberflächenwassers) vereinbar ist.

### Schutzgut „Klima/ Luft/ Umwelthygiene“:

Einstufung Bestand	Klimastrukturtyp: Gewerbeflächen mit klimatischer Vorbelastung, Bereich mit geringfügiger Überwärmung (thermische Belastung durch erhöhte Lufttemperatur, Luftfeuchte und Strahlung); lokal bedeutsame Emissionsquellen: Bundesstraße 416, Landesstraße 52, Industrie- und Gewerbeanlagen
Planungsabsicht, Art der Nutzungsänderung	Gewerbegebiet → Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel, GRZ 0,8); Änderung der Baugrenzen, Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen
Auswirkungen	Überbauung von Grün- und Freiflächen mit z.T. altem Baumbestand (vgl. Plan „Bestand“), Minderung des Grünflächenanteils mit klimatischen Gunstwirkungen
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	Erhalt eines Mindestanteils an Frei-/Grünflächen im Umfang von mindestens 20 %. Hierzu wird z.B. die funktionsgerechte Gestaltung und Begrünung durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anteilsbepflanzung</li> <li>- die Überstellung der Stellflächen mit 12 großkronigen Laubbäumen festgesetzt und</li> <li>- eine Dachbegrünung empfohlen</li> </ul>

### Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“:

Einstufung Bestand	Landschaftsraum: `Neuwieder Rheintalweitung`; Grundtyp: Tallandschaft der großen Flüsse der Mittelgebirge; Sondertyp: Stadtlandschaft; Landschaftsbildeinheit: gewerblich geprägter Siedlungsbereich mit geringem Grünflächenanteil; Grünstrukturen: vgl. Schutzgut „Flora, Fauna, Biotope“; erholungsrelevante Infrastruktur: nicht vorhanden;
Planungsabsicht, Art der Nutzungsänderung	Gewerbegebiet → Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel, GRZ 0,8); Änderung der Baugrenzen, Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen;
Auswirkungen	Verlust einer Baumgruppe aus hochstämmigen Laubbäumen hohen Baumalters, 11 kleineren Bäumen sowie von Heckenstrukturen;
Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	Erhalt des Einzelbaums an der Straße „Am Metternicher Bahnhof“ durch entsprechende Festsetzung; Pflanzvorgabe für 12 Bäume auf den Stellplatzflächen, gestalterische Einbindung des Sondergebiets, Erhaltung eines Mindestanteils an Frei-/Grünflächen, standortgerechte Begrünung (vgl. Schutzgut „Klima/ Luft/ Umwelthygiene“);



**Schutzgut „Flora, Fauna, Biotope (Biodiversität)“:**Einstufung Bestand  
(vgl. Plan „Bestand,  
Biotoptypen“)

Biotopkomplexe und Nutzungstypen bebauter Bereiche (S):

S 6200	Straßen, Wege, Plätze
S 4000	Industrie- und Gewerbegebiete
S 4200	Gewerbegebiete einschließlich:
o6	vollversiegelte Flächen
o5	nahezu versiegelte Flächen
o4	Rasengitterpflaster, Kopfsteinpflaster
o3	Schotterweg, Schotterfläche

Untergruppe: Gebäudehabitats

S 5810/ S 5871	Grünflächen mit altem Baumbestand, extensiv gepflegte Scherrasenflächen; Einzelbäume: Baumalter mittel bis hoch; Pxc: Populus x canadensis (Schwarzpappel-Hybride) Pxa: Platanus x acerifolia (Platane) Pa: Prunus avium (Vogelkirsche) Aps: Acer platanoides (Spitzahorn) SaT: Salix alba `Tristis` (Trauerweide)
----------------	--

S 5841	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (Heckenstreifen z.T. als Formhecke gepflegt), einschl. kleiner vorgartenförmiger Grünflächen mit jungen Kugelahornbäumen
--------	--

Gehölze, Krautbestände und Kleinstrukturen (X):

- Gehölze:

X 1100	Feldgehölz: autochthoner Gehölzbestand auf ehemaliger Bahntrasse (außerhalb); dominante Baumart: Betula pendula, vereinzelt Salix caprea, Sambucus nigra, Prunus avium, Corylus avellana, Acer platanoides, Crataegus monogyna, Cornus sanguinea, Rubus fruticosus, Acer platanoides, Clematis vitalba
--------	--

X 1300	Strauch-/Baumhecke (außerhalb) mit Kulturapfel und Kulturbirne
--------	--

- Krautsäume:

X 2300	kräutige Säume und Raine (ruderales Staudenfluren) im Komplex mit Feldgehölz, Baum-/Strauchhecke; Gesellschaftszugehörigkeit: Dauco-Mellilotion (Wildmöhren-Steinkleefluren) trockener Standorte
--------	---

Lebensraumfunktionen:

	Biotoptyp:	Lebensraumfunktion:	Wertstufe:
S 4000/ S 4200	Industrie-/ Gewerbeflächen einschl. Stell-, Lager-, Hofflächen und Zufahrten	pessimale Lebensbedingungen; Gebäude ohne sichtbare Merkmale von Nistanlagen, Quartieren usw.	sehr gering
S 5810/	Sonstige Grünan-	potentiell Brut- und Nah-	mittel bis hoch

S 5871	lagen innerhalb der Gewerbe-/Industrie-flächen; Grünflächen (Scherrasen) mit altem Baumbestand	rungsplätze, Ansitz- und Rückzugsraum für vorwiegend siedlungstolerante Arten; ohne Baumhöhlen und ausgeprägte Rindenspalten (keine Hinweise auf Höhlenbrüter und Quartierplätze für Fledermäuse)	
S 5841	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	schmaler Gehölzstreifen zwischen Gewerbeflächen, eingeschränkt geeignet als Brut-/Nistplatz für Heckenbrüter im Siedlungsbereich	gering
X 1100/ X 1300/ X 2300	Biotopkomplex aus Feldgehölz, Strauch-/ Baumhecke und Saumstrukturen im Bereich der Bahntrasse	arten- und struktureicher Gehölzkomplex mit krautigen Saumstrukturen im Übergang von Industrie-/Gewerbeflächen zu Streuobstwiesenfläche, potentiell Refugialbiotop für Gehölzbrüter, Insekten; keine Hinweise auf Reptilien	hoch

Planungsabsicht, Art der Nutzungsänderung

Gewerbegebiet → Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel, GRZ 0,8); Änderung der Baugrenzen, Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen

Auswirkungen

Verlust an Grünflächen mit altem Laubbaumbestand (Beeinträchtigung: hoch); der quantitative Umfang ist dabei relativ gering (ca. 400 m<sup>2</sup> Rasen, 5 St. Bäume).  
Der Verlust an vorgartenartigen Grünflächen mit jungem Baumbestand aus Kugelhornbäumen (gesamt ca. 80 m<sup>2</sup> einschl. 11 St. Bäumen) ist als gering einzustufen. Der mögliche Verlust der Ziergehölzhecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ebenfalls als gering einzustufen. Ein Erhaltungsgebot drängt sich nicht auf. Die randständigen 7 Gehölze an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets sollen erhalten bleiben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Im artenschutzrechtlichen Beitrag wird der Nachweis geführt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können, sofern die erforderliche Rodung von Gehölzbestand, insbesondere des alten Laubbaumbestands, ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutzeit erfolgt. Die Beseitigung ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig (Schutz besetzter Brutstätten, Vermeidung von Individuenverlusten, vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG und Hinweis im Anschluss an die Textfestsetzungen). Die randständigen Gehölze an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets wurden als „zu erhalten“ festgesetzt.

Dadurch, dass der Anteil an Grün- und Freiflächen im Sondergebiet erhalten wird (vgl. auch Schutzgut „Klima/ Luft/ Umwelthygiene“) und insgesamt 12 neue Bäume gepflanzt werden, sind nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Hinweise für die grünordnerischen Vorgaben wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

### 3.8.5 Gender Planning

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

Gender Mainstreaming bedeutet, bei allen gesellschaftlichen Vorhaben die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Männern und Frauen von vornherein und regelmäßig zu berücksichtigen, da es keine geschlechtsneutrale Wirklichkeit gibt. Ziel des Gender Mainstreaming ist es, eine gleichstellungsorientierte Planung durchzuführen, die räumliche Angebote für Gruppen und Alterssituationen schafft<sup>9</sup>.

Während Gender Mainstreaming als Strategie in alle Politikfelder einfließt, konkretisiert Gender Planning den Blick auf planende und bauende Disziplinen. Das bedeutet, dass jeder Prozess von der Idee bis zur Umsetzung unter genderspezifischen Aspekten betrachtet wird. Ziel ist es, Möglichkeiten der Raumeignung für alle Nutzenden zu schaffen. Dabei sind neben dem Geschlecht z.B. auch Alter, Mobilität, sozioökonomische Hintergründe und soziale Rollen zu berücksichtigen. Es ist zu hinterfragen, wie unterschiedliche Gruppen sich Räume aneignen und diese nutzen, solche „typischen“ Raummuster sind sozial konstruiert und deshalb wandelbar. Gender Planning hat zum Ziel, einerseits aktuellen Raumanforderungen gerecht zu werden, andererseits aber auch Flexibilität für neue und differenzierte Raumeignungen zu schaffen bzw. Potenziale von Orten auszubauen. Hier sind die Aspekte besonders wichtig, die die Entwicklung von sozialer Bindung und Gemeinschaft und die Identifikation der Menschen mit einem Ort befördern<sup>10</sup>.

Die anerkannten Gender-Kriterien für Stadtplanung sind in der nachfolgenden Checkliste zusammengestellt und werden hinsichtlich ihrer Berücksichtigung durch die vorliegende Änderungsplanung reflektiert.

Da sich die Änderungsplanung nicht auf das gesamten Baugebiet „Nr. 242“ sondern im Wesentlichen nur auf einen geplanten Marktstandort (sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel) innerhalb des bestehenden „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“ und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen“ bezieht, wird beim Gender Check auch Bezug genommen auf den umgebenden Siedlungskontext, in dem sich der Änderungsbereich befindet. Dies ist erforderlich, da der Bebauungsplan „ Nr. 242 Änderung Nr. 2“ ausschließlich private Grundstücksflächen umfasst. Auch öffentliche Erschließungsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Kennzeichnung mit „\*“ verweist deshalb auf die an die 2. Änderung angrenzenden Bereiche des Gewerbegebietes „Nr. 242“.

<sup>9</sup> vgl. Deutsches Institut für Urbanistik – Difu – (2007): Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung. Eine Handreichung mit Checkliste, Berlin.

<sup>10</sup> Gender Mainstreaming in der Stadtentwicklung, Berliner Handbuch, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

lfd. Nr.	Kriterium	erfüllt	nicht erfüllt	nicht relevant
<b>1.</b>	<b>Siedlungsstruktur und Funktionsmischung / kurze Wege</b>			
1.1	Festsetzung von Flächen für wohnungsnaher Versorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Freiräume	X		
1.2	Festsetzungen möglicher Funktionsmischung, horizontal und vertikal		X	
1.3	Festsetzung integrierter Gemeinbedarfsstandorte			X
1.4	Festsetzung von Bauflächen unterschiedlicher Wohnformen und Trägermodelle			X
<b>2.</b>	<b>Sicherheit</b>			
2.1	Übergeordnete Fußgänger und Radwegführung in belebten Bereichen	X*		
2.2	Festsetzung von ausreichenden Wegen und Erschließungsflächen am Siedlungsrand		X*	
2.3	Vermeidung von Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Raum, die zu Sichtbarrieren führen	X*		
2.4	Bevorzugung raumbildender Bauweisen mit belebten Erdgeschosszonen in Misch-, Gewerbe- und Kerngebieten bzw. vergleichbaren Sondergebieten	X		
<b>3.</b>	<b>Freiräume</b>			
3.1	Festsetzung von Flächen für öffentliche, wohnungsnaher Kleinkinderspielplätze sowie extensive Spiel- und Freiflächen			X
3.2	Festsetzung von multifunktionalen, zentral gelegenen (öffentlichen) Aufenthaltsflächen			X
<b>4.</b>	<b>Wohnen</b>			
4.1	Regelung zur Wohnnutzung gebietsintern			X
4.2	Schutz angrenzender Wohnstrukturen vor Beeinträchtigungen durch Festsetzungen und Vorgaben im Plangebiet	X		
<b>5.</b>	<b>Mobilität</b>			
5.1	Direkte Anbindung an Wohn- und Gewerbestandort im Stadtteil	X		
5.2	Sicherung ausreichender Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum			X
5.3	Einbindung von ÖV-Trassen und ÖV-Haltestellen in Erschließungskonzept	X*		
5.4	Sicherung der barrierearmen Fuß- und Radwegeerschließung		X	
5.6	Anordnung von gendergerechten Stellplatz- und Fahrradabstellanlagen (kurze und sichere Wege zu den Gebäuden) möglich	X		

Tabelle 5: Gender Check

### **3.9 Planverwirklichung**

#### **3.9.1 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Alle Flächen des Änderungsgebietes sind aufgrund der bestehenden Nutzung als vollständig erschlossen anzusehen.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann auch weiterhin über die bestehenden Anschlüsse in der Straße „Am Metternicher Bahnhof“ und in der Stichstraße „Rübenacher Straße“, bzw. über die im Änderungsbereich bestehenden Hausanschlussleitungen erfolgen.

Nach den Grundsätzen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser

- „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit der im Änderungsgebiet anstehenden Böden war seitens der Investorengesellschaft im Vorfeld der Planung die Kaiser Geotechnik GmbH aus Niederahr mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt worden.

Dieses kam zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsareal unter geringmächtigen Auffüllungen (Verkehrsflächen) flächendeckend bindige und gemischtkörnige Deckschichten in Form von mehr oder weniger sandigen Schluffen ausgebildet sind. Die für eine schadlose Versickerung erforderliche hydrogeologische Durchlässigkeit wird von den anstehenden Böden überwiegend nicht erfüllt. Die geologischen Verhältnisse bieten folglich der aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich anzustrebenden Versickerung von Oberflächenwasser vergleichsweise ungünstige Grundvoraussetzungen.

Die einzuleitende Abwassermenge ist auf 90 l/s zu begrenzen. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind für das Oberflächenwasser, sofern diese Vorgabe überschritten wird, durch temporäre Rückhaltung vorzunehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der abflusswirksame Befestigungsgrad auf 80 % zu begrenzen.

Der zu erwartende Schmutzwasseranfall für die neue Planung wird sehr wahrscheinlich den bisherigen Schmutzwasseranfall der beiden Bestandsgebäude nicht überschreiten.

Auf das Bodengutachten der Kaiser Geotechnik GmbH vom November 2013 wird verwiesen.

#### **3.9.2 Eigentumsverhältnisse**

Alle Flächen im Geltungsbereich der Änderungsplanung – die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen ebenso wie die Flächen des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ - befinden sich im Eigentum der Investorengruppe.

Eine formale Umlegung im Sinne der §§ 45 ff BauGB ist zur Realisierung des Bebauungsplanes „Nr. 242, Änderung Nr. 2“ nicht erforderlich.

#### **3.9.3 Kosten**

Der Stadt Koblenz werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von der Investorengesellschaft übernommen. Dies gilt auch für eventuelle Folgekosten mit ggf. notwendigen baulichen oder technischen Maßnahmen am Knoten „L 52 / Am Metternicher Bahnhof“. Die Einzelheiten der Kostentragung werden zwischen der Stadt Koblenz und der Investorengesellschaft in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 3.9.4 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	12.300
Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“	11.000
Gewerbegebiet	1.280
Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität	20

Tabelle 6: Flächenbilanz (ca. Angaben, gerundet)

## 4. Grundlagen zur Begründung

- Dr. Sprengnetter + Partner: UVP-Vorprüfung des Einzelfalls (gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG) im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Verbrauchermarktes in der Stadt Koblenz; Brohl-Lützing, Februar 2014
- Dr. Sprengnetter + Partner: Artenschutzrechtlicher Beitrag - Nachweis der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242 „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“ und der Bundesbahnstrecke Koblenz-Mayen“; Brohl-Lützing, Februar 2014
- Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 242, 2. Änderung von Koblenz-Metternich; Boppard, 19.09.2013
- VERTEC, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik: Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 242 der Stadt Koblenz; Koblenz, 13.10.2013
- GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in Koblenz-Metternich; Köln, Januar 2014
- Kusenbach + Witt, Beratende Ingenieure für Geotechnik VBI: Neubau Hochregallager, Fa. Impex in KO-Metternich - Abnahme der Gründungssohle und Schadstoffbeurteilung der offenen Baugrube; Koblenz, 13.11.1996
- Kaiser Geotechnik GmbH: Ingenieurgeologisches Gutachten zum Vorhaben Neubau Verbrauchermarkt „Am Metternicher Bahnhof“ Niederahr, November 2013.