

Stadtverwaltung Koblenz

Bebauungsplan Nr. Nr. 228a
„Erweiterung Dienstleistungszentrum
Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9
- Teilbereich a“
Änderung und Erweiterung Nr. 2

Begründung zum Bebauungsplan

- Entwurf zur Offenlage -

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungshistorie, -anlass und Ziele	3
2.	Planungsrechtliche Situation u. gewähltes Planänderungsverfahren: "Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB"	3
3.	Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Geltungsbereich der Planänderung, Aufhebung bestehender Bebauungspläne	4
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	5
5.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung im Einzelnen	6
5.1	Planungsziele der Bebauungsplanänderung und -erweiterung	6
5.2	Straßenverkehr	7
5.3	Bahnstrecke Nr. 3015 Koblenz-Lützel-Mayen Ost	7
5.4	Fußgänger-/ Radfahrer	7
5.5	Ver- und Entsorgung	7
5.6	Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte/ ergänzende Festsetzungen	8
5.7	Umweltbelange	9
5.8	Artenschutz	9
5.9	Wasserwirtschaft	10
5.10	Bodenschutz/ Altlasten	10
5.11	Planungsalternativen	10
5.12	Durchführung der Planung	11
6.	Gender Check	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit überlagertem Änderungsbereich	5
Abb. 2:	Vergleich (Auszug) Planurkunde rechtsverbindlicher Bebauungsplan (links) und die verfolgte Planänderung (rechts)	6

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

1. Planungshistorie, -anlass und Ziele

Die König Eugen GmbH, Fachgroßhandel für Haustechnik, mit Standort Friedrich-Mohr-Straße 13-15 in Koblenz-Lützel, besitzt innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Seit längerer Zeit wird daher in Zusammenarbeit mit der Stadt Koblenz eine flächige Erweiterung des Betriebs in westliche Richtung – jenseits der stillgelegten Bahnstrecke "Koblenz-Lützel-Mayen Ost" – verfolgt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 228a sowie im wirksamen Flächennutzungsplan ist die geplante Betriebserweiterungsfläche entsprechend der o.a. betrieblichen Erweiterungsabsichten bereits festgesetzt bzw. dargestellt.

Inzwischen sind die Grundstücksverhandlungen für die Betriebserweiterungsfläche mit der Stadt Koblenz als Eigentümer und die Verhandlungen bzgl. eines "Gestattungsvertrages über die Herstellung eines Bahnübergangs zur Erschließung des Gewerbegrundstücks der Firma König über die stillgelegte Bahntrasse 3015 in Koblenz" mit der Deutsche Bahn AG sehr weit fortgeschritten, so dass parallel hierzu bereits mit der architektonischen Detailplanung der zukünftigen baulichen Nutzung begonnen wurde.

Anlässlich dieser Detailplanung wird die Lage der öffentlichen Verkehrsanlage (Wendehammer) innerhalb der privaten Gewerbefläche als nachteilig für eine wirtschaftlich optimale Grundstücksentwicklung bewertet.

Daher wurde ein Konzept entwickelt, das keine Wendemöglichkeit am Ende des öffentlichen Erschließungsstichs, eine westliche Verschiebung des Wendehammers und eine entsprechende Beschilderung "keine Wendemöglichkeit" vorsieht.

2. Planungsrechtliche Situation u. gewähltes Planänderungsverfahren: "Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB"

Die planungsrechtliche Grundlage im Geltungsbereich der Planänderung bildet bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan 228a „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich a" (Rechtskraft vom 27.10.2010).

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber im § 13 a das Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung eingeführt. Bebauungspläne nach § 13 a BauGB, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Neben Verfahrenserleichterungen kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

Die vorgesehene Planungsänderung wird als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorgenommen. Die Zulässigkeitstatbestände für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da

- eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans immer ein Vorhaben der Innenentwicklung darstellt,
- sowohl aufgrund der Plangebietsgröße von weniger als 2 ha, als auch von der zulässigen Versiegelung her (Umwidmung einer festgesetzten Verkehrsfläche in eine Gewerbegebietsfläche) und die kleinflächige Erweiterung des Geltungsbereiches für die o.a. Teilfläche des Wendehammers) die Grenze von § 13a (1) Nr. 1 (weniger als 20.000 m² zusätzlicher Inanspruchnahme/ Versiegelung) sehr erheblich unterschritten wird.¹
- hier kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen würde. Auch eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB ist auszuschließen, da das Vorhaben außerhalb von Natura 2000-Gebieten (europarechtlich geschützten FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegt.

3. Lage und städtebaulicher Zusammenhang, Geltungsbereich der Planänderung, Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2 ha und liegt in der Gemarkung Neuendorf (Flur 4) innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ im Norden der Stadt Koblenz. Die wirtschaftliche und verkehrliche Lagegunst ergibt sich aus der räumlichen Nähe zur nördlich liegenden, überregional bedeutsamen Verkehrsstrasse Bundesstraße 9 Richtung Bonn/ Bingen und der hieran anschließenden BAB 48 bzw. 61 sowie der geplanten L 52 neu. Das Plangebiet ist derzeit noch zum Teil landwirtschaftlich genutzt und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- im Nordwesten durch den bereits realisierten Teilbereich des Gewerbe- und Technologieparks Bubenheim / B 9 (Johann-Baulig-Straße, Ansiedlung ProfiParts)
- im Westen durch die zum Teil bereits hergestellte Straße "In den Weni-ken" und südlich angrenzenden, aktuell noch landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Osten durch die stillgelegte Bahnstrecke Koblenz - Ochtendung, an die
- weiter östlich das Gewerbegebiet „B 9 / Friedrich Mohr-Straße“ angrenzt
- im Süden durch Feldgehölze und daran angrenzende Freiflächen bis zum Bubenheimer Weg (L 127)

¹ Aufgrund der Besonderheit der o.a. Ziele der Planänderung ist ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen hier zu verneinen.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

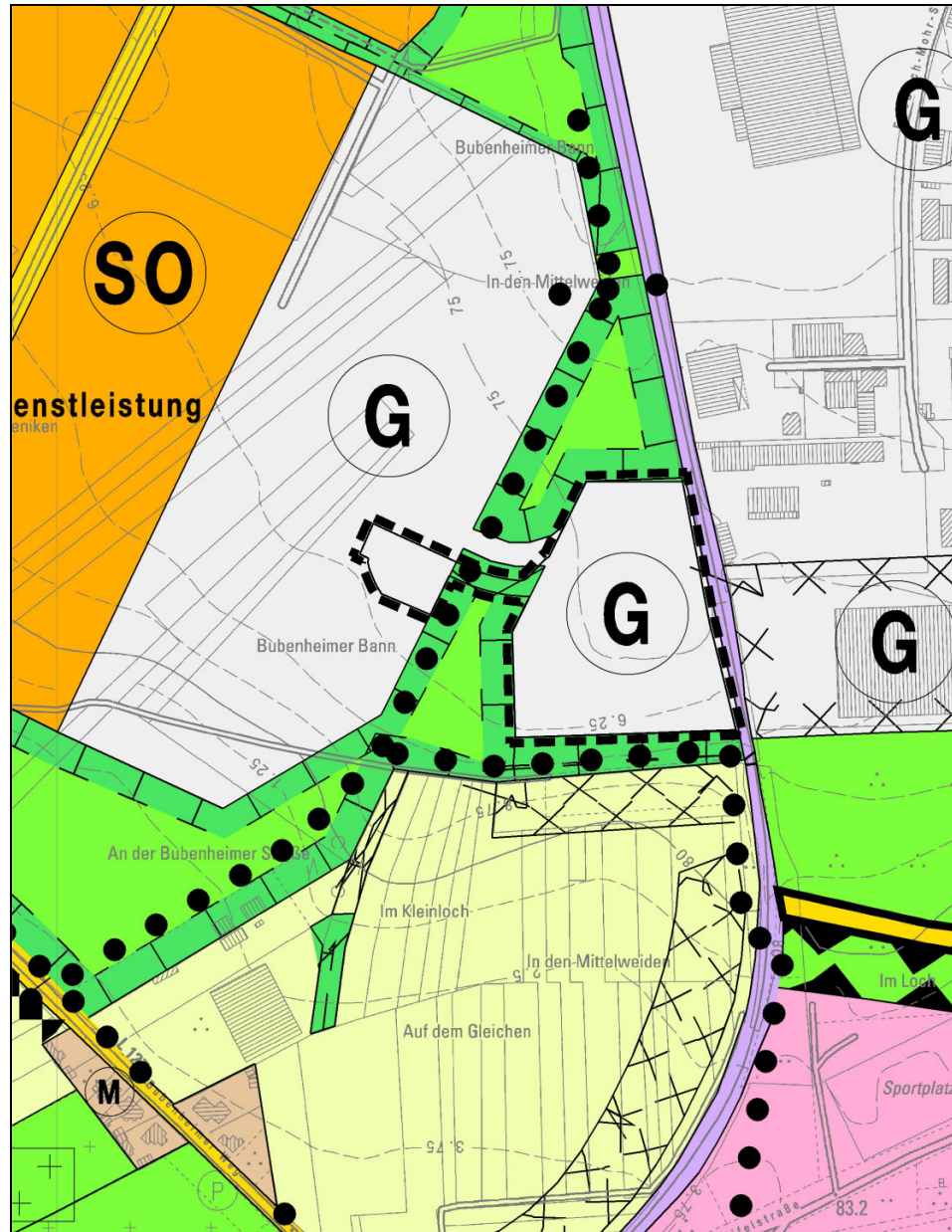


Abb. 1: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit überlagertem Änderungsbereich

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung im Einzelnen

5.1 Planungsziele der Bauungsplanänderung und -erweiterung

Zur Optimierung der baulichen und wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten wird der rechtsverbindliche Bauungsplan Nr. 228a in einem Teilbereich wie folgt geändert und flächig geringfügig erweitert:

- Rücknahme der öffentlichen Erschließungsfläche (Wendehammer) aus der geplanten Betriebserweiterungsfläche und Verlegung des Wendehammers in westliche Richtung
- Erweiterung der gewerblichen Baugebietsfläche bzw. Betriebserweiterungsfläche im Bereich der entfallenden Verkehrsfläche und kleinräumige Anpassung der festgesetzten Baugrenzen und Pflanzflächen.
- Erweiterung des Geltungsbereiches des Bauungsplans Nr. 228a für den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (südliche Teilfläche des Wendehammers), der außerhalb des rechtsverbindlichen Bauungsplans Nr. 228a liegt und für den somit neues Planrecht geschaffen werden muss.

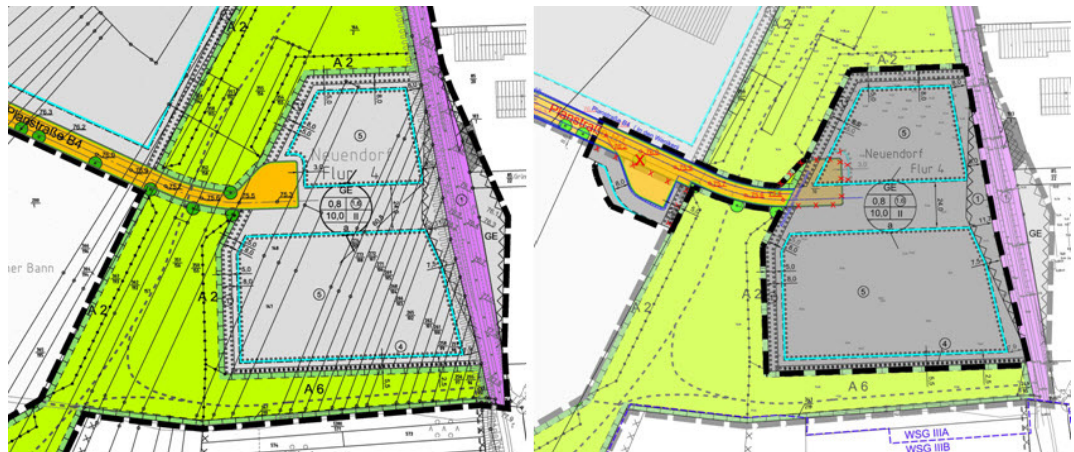


Abb. 2: Vergleich (Auszug) Planurkunde rechtsverbindlicher Bauungsplan (links) und die verfolgte Planänderung (rechts)

Art und Maß der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes bleiben unverändert. Das Baugebiet wird durch Entfall des Wendehammers optimaler zugeschnitten und ist somit besser zu vermarkten sowie baulich zu nutzen.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

5.2 Straßenverkehr

Durch die Rücknahme der öffentlichen Erschließungsfläche (Wendehammer) aus der geplanten Betriebserweiterungsfläche und Verlegung des Wendehammers in westliche Richtung sind im worst-case von LKW-Fehlfahrten oder bei geschlossenen Betriebstoren ca. 50 m LKW-Rückwärtsfahrt zur umverlegten öffentlichen Wendemöglichkeit erforderlich. Dieses wird in diesem besonderen Fall (keine Anlieger, nur Anliegerverkehre des Gewerbeunternehmens) aus verkehrlicher Sicht und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Koblenz als vertretbar bewertet.

Die Lage und Dimensionierung des verlegten Wendehammers wurde fachplanerisch geplant und geprüft. Der Wendehammer wurde gemäß den hier zu beachtenden gewerblichen Verkehrsanforderungen für das Bemessungsfahrzeug "Sattelzug" ausreichend dimensioniert.

5.3 Bahnstrecke Nr. 3015 Koblenz-Lützel-Mayen Ost

Die im östlichen B-Plangebiet verlaufende stillgelegte, aber gesicherte Bahnstrecke Nr. 3015 Koblenz – Lützel – Mayen Ost liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung und wird somit durch die Planänderung nicht überplant und ist als Bahnanlage weiterhin gewidmet.

5.4 Fußgänger-/ Radfahrer

Der nördlich (einseitig) im Bereich der Planstraße "In den Weniken" vorgesehene kombinierte Fuß-/ Radweg führt zu der innerhalb des öffentlichen Grünzuges geplanten überörtlichen Fuß-/ Radwegeverbindung und darüber hinaus zur geplanten Betriebserweiterungsfläche. Dieser kombinierte Fuß-/ Radweg wird durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht berührt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Planstraße "In den Weniken" und im weiteren Verlauf innerhalb der öffentlichen Grünfläche verlaufen großformatige Regen- und Schmutzwasserkanäle zur Entwässerung des gesamten südlichen Plangebiets. Die bestehende Entwässerungsplanung wird durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht berührt.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

5.6 Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte/ ergänzende Festsetzungen

Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 228a „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich a“ werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt und durch die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 228a und dessen 2. Änderung und Erweiterung ersetzt, s. Planurkunde.

Durch die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Wendehammerfläche wird kleinflächig der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert und neues Baurecht geschaffen.

Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise des Bebauungsplans hingegen behalten auch im Geltungsbereich der Planänderung weiterhin ihre Gültigkeit, sofern sie nicht - wie nachfolgend dargestellt - ergänzt werden.

Folgende Hinweise werden aktualisiert:

DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:

Die DIN-Normen: DIN 18915:2002-08 (D) „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie DIN 18920:2002-08 (D) "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen zu beachten bzw. einzuhalten.

Baugrunduntersuchung:

Die Anforderungen der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) an den Baugrund sind zu beachten. Des Weiteren wird auf die folgenden Ausführungen bzgl. „Kampfmittelfunde“ hingewiesen.

Folgende Hinweise werden ergänzt:

Wasserwirtschaft:

(...).Der Planbereich liegt in einer zukünftigen Schutzzone III A für das linksrheinische Wasserschutzgebiet zwischen Koblenz und Urmitz.

Kampfmittelfunde:

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

5.7 Umweltbelange

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 228a wurden die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichsflächen und -maßnahmen im damaligen Verfahren vollständig ausgeglichen. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nach § 13 a gelten "neue" Eingriffe als "... vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG ist somit im Rahmen des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht anzuwenden, da gemäß Begründung und Kommentierung zum BauGB aufgrund der kleinteiligen Flächeninanspruchnahme generell keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten ist. Trotzdem sind im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange angemessen zu beachten und im Rahmen der Abwägung zu würdigen.

Naturschutzfachliche Belange werden durch die Planungsänderung nicht betroffen. Auch durch die kleinflächige Verkehrsflächenerweiterung im Rahmen der Geltungsbereichserweiterung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Dieses ist dadurch zu begründen, dass für den Erweiterungsbereich (südliche Teilfläche des Wendehammers) im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 228b bereits eine Gewerbegebietsnutzung vorgesehen ist und dort als Eingriff berücksichtigt wird. Die Bilanz der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG wird planbedingt somit insgesamt nicht verändert.

Im Zuge der Wendehammerverlagerung ist eine Neuordnung der straßenbegleitenden Baumanpflanzung sinnvoll. Hierzu erfolgt in der Planurkunde (nachrichtlich) eine kleinräumige westliche Verschiebung eines bisher geplanten Baumes aus der öffentlichen Grünfläche heraus. Die verbindliche planerische Umsetzung erfolgt in der Ausführungsplanung der Verkehrsanlagen.

Naturschutzrechtlich geschützte / schützenswerte Gebiete und Objekte (Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Flächen der Biotopkartierung Rh.-Pf., gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, FFH- und VSG-Gebietsausweisungen [NATURA 2000 Gebiete] und Flächen der Stadtbiotopkartierung Koblenz) werden durch die Planung nicht betroffen.

5.8 Artenschutz

Durch die Planänderung und Erweiterung werden keine neuen artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände planerisch vorbereitet.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegten und weiterhin gültigen vorgezogenen und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen verhindern bzw. verhindern das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG "Tötung oder Verletzung", "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung" und "Störung").

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

5.9 Wasserwirtschaft

Im Bereich des Neuwieder Beckens liegt das wichtigste Grundwasservorkommen im nördlichen Rheinland-Pfalz. 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. Der Geltungsbereich der Planänderung befindet sich gemäß der o.a. vorläufigen Anordnung nun nicht mehr in der Wasserschutzgebietszone III B, sondern in der neu abgegrenzten Zone III A. Dementsprechend werden die Planurkunde im Änderungsbereich sowie die wasserwirtschaftlichen Hinweise in den textlichen Festsetzungen im Rahmen der Planänderung aktualisiert.

5.10 Bodenschutz/ Altlasten

Die getroffenen Planänderungen haben bzgl. der Belange des Bodenschutzes und von Altlasten keine Relevanz.

5.11 Planungsalternativen

Auf Grundlage der der Planänderung zugrundeliegenden Planungsziele, der vorhandenen Topografie und Eigentumsstruktur liegen keine grundsätzlichen Planungsalternativen vor bzw. drängen sich auf.

Eine untersuchte Planalternative mit Verlagerung des Wendehammers in die öffentliche Grünfläche bzw. in den Grünzug wurde aus städtebaulichen und ökologischen Gründen verworfen, da hierdurch die gestalterische und räumliche Wirkung sowie die ökologische Funktion der öffentlichen Grünfläche / des Grünzuges durch die Einengung (von alt ca. 50 m auf neu 20 m Breite) beeinträchtigt bzw. gemindert würde. Weiterhin würde faktisch hierdurch ein neuer Ausgleichsbedarf durch die zusätzliche Versiegelung resultieren.

Ein vollständiger Verzicht auf den Wendehammer würde bei LKW-Fehlfahrten und bei geschlossenen Betriebstoren das Fehlen einer Wendemöglichkeiten am Ende des Erschließungsstichs bedeuten. In diesem Falle wären ca. 200 m Rückwärtsfahrt zur nächsten öffentlichen Wendemöglichkeit (Kreuzungsbereich) erforderlich. Insbesondere aus Verkehrssicherheitsaspekten wurde daher diese Planungsvariante ebenfalls verworfen.

Die sogenannte "Null-Variante", d.h. die Beibehaltung der aktuellen Planung, erfüllt nicht die hier verfolgten Planungsziele einer Optimierung der baulichen und gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten (Gebietsvergrößerung und optimierter Zuschnitt) des zukünftigen Baugrundstücks und wurde daher in diesem Verfahren planerisch nicht vertiefend betrachtet.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

5.12 Durchführung der Planung

Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da die Flächen der Planänderung sich im Eigentum der Stadt Koblenz befinden oder über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ins Eigentum der Stadt Koblenz überführt werden können. Die mit dem Bauleitplanänderungsverfahren verbundenen Kosten werden durch die Fa. König Eugen GmbH getragen. Die Herstellungskosten der öffentlichen Verkehrs- und Entwässerungsanlagen werden weiterhin durch die Stadt Koblenz getragen bzw. über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme finanziert.

6. Gender Check

Gender Mainstreaming steht für die Chancengleichheit / Gleichberechtigung für Frauen und Männer. Die im Geltungsbereich bereits vorliegende planungsrechtlich gesicherte Bestandssituation in Verbindung mit der hier vorgesehenen Verlagerung von öffentlichen Verkehrsflächen (hier örtliche Lage des Wendehammers) lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugung erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu den (konkreten) öffentlichen Straßenausbau- und Infrastrukturvorhaben sowie zu den privaten Hochbaumaßnahmen werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

Aufgestellt
Koblenz, Juni 2014

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure

Mansfeld

Tönnies