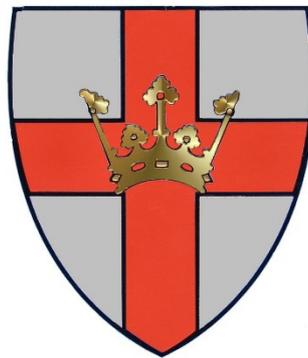


Stadtverwaltung Koblenz



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

**- Bebauungsplan Nr. 228 b -
„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe-
und Technologiepark Bubenheim B 9
- Teilbereich b“**

Begründung

Entwurfsfassung

Begründung

Entwurfssfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung, Planungsanlass und -historie	7
2.	Beschreibung des Plangebiets	9
2.1	Lage im Stadtgebiet	9
2.2	Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	10
3.	Übergeordnete Planungen	11
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	11
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)	13
3.3	Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu)	13
3.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	16
3.5	Satzung der Stadt über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“	17
3.6	Genehmigungsbescheid zur Satzung der Stadt Koblenz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ i. V. mit dem Entscheid zum „Zielabweichungsverfahren“ und dem „Raumordnerischen Entscheid“ zum o.a. Vorhaben	17
3.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz	19
4.	Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung	21
4.1	Nutzungskonzeption	21
4.2	Dimensionierungen der Sondergebietsflächen, Sondergebiet landwirtschaftliche Eigenvermarktung und Gestaltungsmerkmale	23
4.3	Gewerbegebiete	24
4.4	Freiflächenkonzeption	25
4.5	Verkehrerschließung	25
5.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen	27
5.1	Art der baulichen Nutzung / Baustruktur	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	29
5.3	Versorgungsanlagen, Stellplätze und Garagen	31

Begründung

Entwurfssfassung

5.4	Verkehrliche Erschließung, hier Straßenquerschnitte und ÖPNV	32
5.5	Radverkehr	33
5.6	Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz	34
5.7	Bahnanlagen	35
5.8	Archäologie / Denkmalschutz	35
5.9	Einzelhandelsbelange	35
5.10	Emissionsbelange	35
5.11	Altablagerungen/ Altlasten	37
5.12	Landwirtschaft	37
5.13	Rohstoffbelange und „Baurecht auf Zeit“	38
5.14	Einfriedungen/ Werbeanlagen	41
5.15	Grünordnungskonzept / Landschaftsplanung	41
5.16	Folgenbewältigungskonzept Artenschutz	43
5.17	Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen	44
5.18	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	45
6.	Zusammenfassende Abwägung	46
7.	Gender Check	49
8.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	51
9.	Kosten und Finanzierung	51
10.	Umweltbericht	52
10.1	Einleitung	52
10.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	52
10.3	Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	54
10.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	56
10.4.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	56
10.4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	57
10.4.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	57
10.4.4	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	58
10.4.5	Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz	58
10.4.6	Schutzgebiete	59

Begründung

Entwurfssfassung

10.4.7	Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen	59
10.5	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	64
10.5.1	Naturräumliche Gliederung	64
10.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	64
10.5.3	Schutzgut Boden	69
10.5.4	Schutzgut Wasser	70
10.5.5	Schutzgut Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung	71
10.5.6	Schutzgut Klima/Luft	72
10.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	73
10.5.8	Wechselwirkungen	74
10.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)	75
10.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	76
10.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	79
10.7.2	Ausgleichsmaßnahmen	80
10.7.3	Folgenbewältigungskonzept Artenschutz für die Beeinträchtigungen der Offenlandarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 b	80
10.8	Beschreibung der voraussichtlichen (<u>erheblichen</u>) Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens und Bilanzierung	82
10.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring), hier Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen	84
10.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	85

Begründung

Entwurfssfassung

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 228 b	51
Tab. 2	Flächenaufteilung Status Quo (Stand Juni 2007)	53
Tab. 3	Flächenaufteilung Planung (Stand Juni 2015)	53
Tab. 4	Im ursprünglichen B-Plan Nr. 228 <u>nachgewiesene Streng geschützte</u> Arten (Kocks Consult GmbH, Stand 2008):	65
Tab. 5	Im ursprünglichen B-Plan Nr. 228 <u>zusätzlich nachgewiesene Streng</u> <u>geschützte</u> Art (pro bios, Stand 2009):	65
Tab. 6	Im ursprünglichen B-Plan Nr. 228 nachgewiesene Besonders geschützte Vogelarten (Kocks Consult GmbH, Stand 2008)	66
Tab. 7	Flächenbilanz (Stand Juni 2015)	83
Tab. 8	Zusammenfassende Eingriffs-/ Flächen-/ Artenschutzbilanz (Stand Juni 2015)	89

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets im Stadtgebiet	9
Abb. 2:	Lage innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und benachbarter Bebauungspläne	10
Abb. 3:	Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche B-Plan Nr. 228 b, B- Plan Nr. 228 a und B-Plan Nr. 228 a, Ä + E Nr. 2	10
Abb. 4:	RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 mit überlagerter Darstellung des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 228 b	13
Abb. 5:	Entwurf Gesamtkarte 2014 zur 2. Anhörung und Beteiligung nach LPIG, Beschluss der Regionalvertretung vom 23.07.2014, Plangebiet s. Pfeil	14
Abb. 6:	Auszug Beikarte zum Entwurf (2014), Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald zur Beteiligung und gem. Beschluss der Regionalvertretung vom 23.07.2014, Plangebiet s. Pfeil	15
Abb. 7:	Wirksamer Flächennutzungsplan mit überlagerter Darstellung des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 228 b	16
Abb. 8:	Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 228 (Planungsstand 2010 vor Aufteilung und Weiterführung als Teilbereich Nr. 228 a und Nr. 228 b)	21

Begründung

Entwurfssfassung

Abb. 9: Gegenüberstellung der erfassten Vogelarten 2008 und 2013 sowie der Zufallsfunde im gesamten Untersuchungsgebiet (pro bios 2013) 68

Anhang:

Anhang 1: Eingriffsbilanzierung B-Plan Nr. 228 Teil b (Planungsstand Entwurf zur Offenlage, Juni 2015)

Anhang 2: Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 228 vor Aufteilung und Weiterführung als Teilbereich Nr. 228 a und Nr. 228 b (Stand Januar 2010, informelle Darstellung, unmaßstäblich)

Grundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 228 – Gewerbegebiet zwischen Friedrich-Mohr-Straße und der Straße Bubenheimer Bann, **Landespflegerische Untersuchungen** zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Dezember 2009 inkl. **Anlage Fachbeitrag Artenschutz** zum B Plan 228 inkl. FNP-Änderung zum B-Plan Nr. 228, Beurteilung des Vorkommens / potenziellen Vorkommens und der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“ und „besonders geschützten Arten“, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Februar 2008
- B-Plan 228 / FNP-Änderung “Gewerbegebiet zwischen Friedrich-Mohr-Straße und der Straße Bubenheimer Bann“, **Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags mit vertiefenden Felduntersuchungen** zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer, pro bios, Koblenz, März 2009
- B-Pläne Nr. 228 a, Nr. 228 b „Erweiterungs- und Dienstleistungszentrum –Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“, **Brutrevier-Monitoring 2013** mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer, pro bios, Koblenz, Oktober 2013
- Bebauungsplan 228 – Monitoring der Vogelfauna 2013, **Interpretation der Kartiererergebnisse und Ableitung des Handlungsbedarfes**, 61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Koblenz, März 2014
- **Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft** zum B-Plan 228b der Stadt Koblenz, SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, Juni 2015

Begründung

Entwurfssfassung

1. Einleitung, Planungsanlass und -historie

Am 18.02.2002 wurde durch den Rat der Stadt Koblenz die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ per Satzung beschlossen. Diese städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dient dem Ziel, einen großflächigen Teil des Gemeindegebietes gemäß § 165 BauGB entsprechend der besonderen Bedeutung dieser Flächen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Koblenz mittels des Instrumentariums der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erstmalig zu entwickeln.

Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist Intention dieser Maßnahme, einen maßgeblichen Beitrag zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten in der Stadt Koblenz zu leisten. Weitere Ziele der Maßnahme sind

- die Verbesserung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur und die Stärkung des Wirtschaftsraumes im Oberbereich Koblenz durch eine räumlich konzentrierte gewerbliche Nutzung und
- die Korrektur vorhandener städtebaulicher Defizite (Erholungsinfrastruktur, Barrierewirkungen B 9 und Bahnlinie) in diesem Bereich.

Die Umsetzung der Gesamtplanung sollte in zwei zeitlich aufeinanderfolgenden Realisierungsabschnitten erfolgen, wobei der 1. Realisierungsabschnitt durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 229 planungsrechtlich (und zum Großteil auch baulich) bereits erfolgreich umgesetzt wurde bzw. aktuell die restlichen Flächen durch die Stadt Koblenz an Investoren vermarktet werden. Der 2. Realisierungsabschnitt sollte durch den B-Plan Nr. 228 planungsrechtlich vorbereitet werden. Aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen wurde der Geltungsbereich dieses ursprünglichen B-Planes Nr. 228 in zwei Teilbereiche aufgeteilt. In einem ersten Schritt wurde der Teilbereich Nr. 228 a im Verfahren bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt, um die vorhandenen Bauwünsche in diesem ersten Teil kurzfristig umsetzen zu können. Der B-Plan Nr. 228 a besitzt Rechtskraft mit Datum vom 27.10.2010.

Parallel hierzu wurde aber die Verfügbarkeit der für den B-Plan-Teilbereich 228 b zusätzlich erforderlichen (zum Großteil externen) artenspezifischen und sonstigen Kompensationsmaßnahmen und -flächen vorbereitet. Ein geeignetes „Folgenbewältigungskonzept“ zum Artenschutz sowie ein Ausgleichskonzept zur „Eingriffsregelung“ liegen nun soweit konkretisiert vor, so dass auch der Teilbereich Nr. 228 b im Verfahren bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt werden kann.

Basierend auf der weiterhin vorliegenden intensiven Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Planbereich und den hieraus resultierenden Grundstücksverhandlungen besteht ein erheblicher Handlungsdruck, zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der restlichen Flächen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen. Der vorliegende B-Plan Nr. 228 b dient somit der planungsrechtlichen Umsetzung der restlichen Flächen des zweiten Realisierungsabschnittes und zur weitergehenden Realisierung der o.a. städtebaulichen Entwicklungsziele.

Begründung

Entwurfssfassung

Verfahrens-Historie:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.02.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erweiterung des im Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2003 bezeichneten Geltungsbereiches gefasst.

Der Fachbereichsausschuss (FBA) IV hat in seiner Sitzung am 25.09.2007 den Konzeptionsbeschluss gefasst, auf dessen Grundlage die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt wurden.

Der Beschluss über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im FBA IV am 04.12.2007.

In seiner Sitzung vom 22.04.2010 hat der Stadtrat folgenden Beschluss gefasst:

Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 228 vom 27.03.2003, erweitert durch den Beschluss vom 01.02.2007, durch die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 228 in zwei neue Geltungsbereiche und die verfahrensmäßige Fortführung

- eines Teilbereiches als Bebauungsplan Nr. 228 a: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich a, einschließlich geringfügiger Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich der Bahntrasse „Koblenz-Lützel-Ochtendung“ und
- eines Teilbereiches als Bebauungsplan Nr. 228 b: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich b.

Der Bebauungsplan Nr. 228 a: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich a wurde am 16.09.2010 durch den Stadtrat beschlossen. Rechtskraft des Bebauungsplans: Ortsübliche Bekanntmachung am 27.10.2010.

Die Planungsziele des Aufstellungs- und Erweiterungs- sowie des Konzeptionsbeschlusses zum B-Plan Nr. 228 haben weiterhin Bestand.

Hinweis: Der Fachbereichsausschuss (FBA) IV hat in seiner Sitzung am 18.08.2014 weiterhin den Entwurfs- und Offenlagebeschluss zum **B-Plan Nr. 228 a: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich a**, **Änderung und Erweiterung Nr. 2** gefasst, auf dessen Grundlage die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden soll.

Begründung

Entwurfssfassung

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im linksrheinischen Stadtgebiet und umfasst Flächen des Stadtteiles Bubenheim. Im Norden des Plangebietes befindet sich der 1. Entwicklungsabschnitt des Gewerbe- und Technologieparks Bubenheim / B 9, der bereits zum Großteil baulich realisiert wurde, u.a. durch das Einrichtungshaus IKEA. Weiter nördlich verläuft die B 9. Im Osten befindet sich die stillgelegte Bahntrasse Koblenz – Ochtendung, weiter östlich schließt der Siedlungsbereich von Lützel mit gewerblich genutzten Bereichen (Gewerbegebiet Friedrich-Mohr-Straße), einer Kleingartenanlage und einem Wohngebiet („In den Mittelweiden“) an. Im Süden liegt der Stadtteil Metternich mit hier angrenzenden zum Teil landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen, Kleingartenanlagen, Friedhofsflächen und gewerblich genutzten Flächen (Gewerbegebiet Metternich). Im Westen befinden sich die Ortslage Bubenheim sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die stadträumliche Einbindung des Bebauungsplangebietes wird in der unteren Abbildung dargestellt.



Abb. 1: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet

Begründung
Entwurfssfassung

2.2 Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

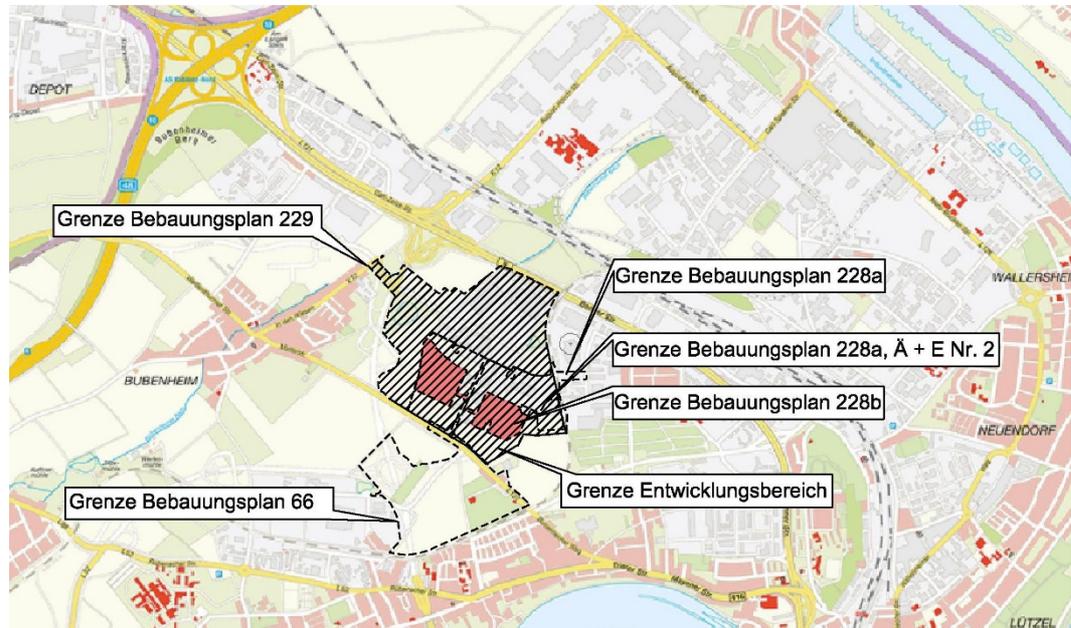


Abb. 2: Lage innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und benachbarter Bauungspläne

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,3 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wird aus der „Insellage“ innerhalb des Bauungspläne Nr. 228 a und Nr. 229 (westliche Grenzabgrenzung) und der 2. Änderung und Erweiterung des Bauungsplans Nr. 228 a (im Nordosten) bestimmt. Der Geltungsbereich des BP Nr. 228 b grenzt somit nahtlos an die o.a. rechtskräftigen Bauungspläne bzw. an den im Verfahren befindlichen B-Plan Nr. 228 a Ä + E Nr. 2 an. Aktuell wird das Plangebiet noch landwirtschaftlich genutzt.

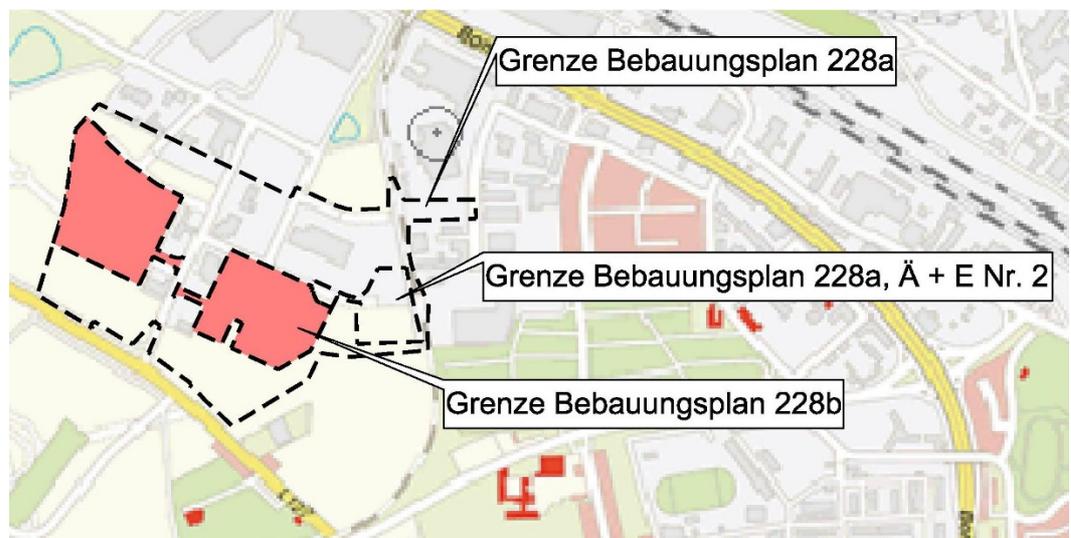


Abb. 3: Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche B-Plan Nr. 228 b, B-Plan Nr. 228 a und B-Plan Nr. 228 a, Ä + E Nr. 2

Begründung

Entwurfssfassung

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

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

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar¹. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.² Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des Weiteren sind die Potenziale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen. Die Bundesgartenschau 2011 soll zur regionalen Identität der Stadt und zur Stärkung weicher Standortfaktoren genutzt werden, des Weiteren sollen die Potenziale des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ und des Welterbes „Limes“ ausgebaut und genutzt werden. Die Ausgestaltung des Entwicklungsbereiches Koblenz / Mittelrhein / Lahn soll durch erhöhte Kooperationen der Städte Koblenz, Neuwied, Andernach, Bendorf, Lahnstein und Mayen (sog. „Herzstädte“) gefördert werden³. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar⁴.

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

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

Innerhalb des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs, das Schienen- und Busstrecken sowie leistungsfähige Umsteiganlagen definiert, liegt die Stadt Koblenz innerhalb der großräumigen Schienenverbindungen „Rheinstrecke Köln /

¹ Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 68

² ebenda, S. 69

³ ebenda, S. 69

⁴ ebenda, S. 70/71

⁵ ebenda, S. 86

⁶ ebenda, S. 128/129

Begründung

Entwurfssfassung

Bonn - Koblenz - Mainz - Ludwigshafen / Mannheim und „Moselstrecke Koblenz - Trier und weiter in Richtung Luxemburg“. Somit werden hier Verdichtungsräume in Deutschland und Europa miteinander verknüpft.⁷

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Der LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft (aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern). Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Weiterhin besitzt es Bedeutung für die Naherholung, u.a. im Raum Koblenz.⁸

Darüber hinaus liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talssystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.⁹

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

Westlich der Mosel und somit für das Plangebiet relevant ist gemäß der Karte Leitbild Rohstoffsicherung¹¹, hier gemäß nachrichtlichem Fachbeitrag, flächig ein „bedeutsames standortgebundenes Vorkommen mineralischer Rohstoffe“ dargestellt. An dieser Stelle ist insbesondere der Grundsatz G 132 hervorzuheben: „Rohstofflagerstätten sind standortgebunden. Ihr Abbau soll möglichst dort erfolgen, wo es sich um wirtschaftlich bedeutsame Lagerstätten handelt und unter Berücksichtigung dieses Umstandes die Beeinträchtigung für Mensch und Natur am geringsten ist. (...).“¹²

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

⁷ ebenda, S. 149

⁸ ebenda, S. 177

⁹ ebenda, S. 181

¹⁰ ebenda, S. 196

¹¹ ebenda, S. 141

¹² ebenda, S. 136

Begründung

Entwurfssfassung

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

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 b folgende Aussagen dar:

- Siedlungsflächen für Sonderbaubereiche (rosa Flächensignatur)
- Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (graue Flächensignatur)
- Wasserschutzgebiet (blau schraffiert - horizontal)
- (nördlich angrenzend) Grünstreifen (grüne, dünnere Schraffur – vertikal)

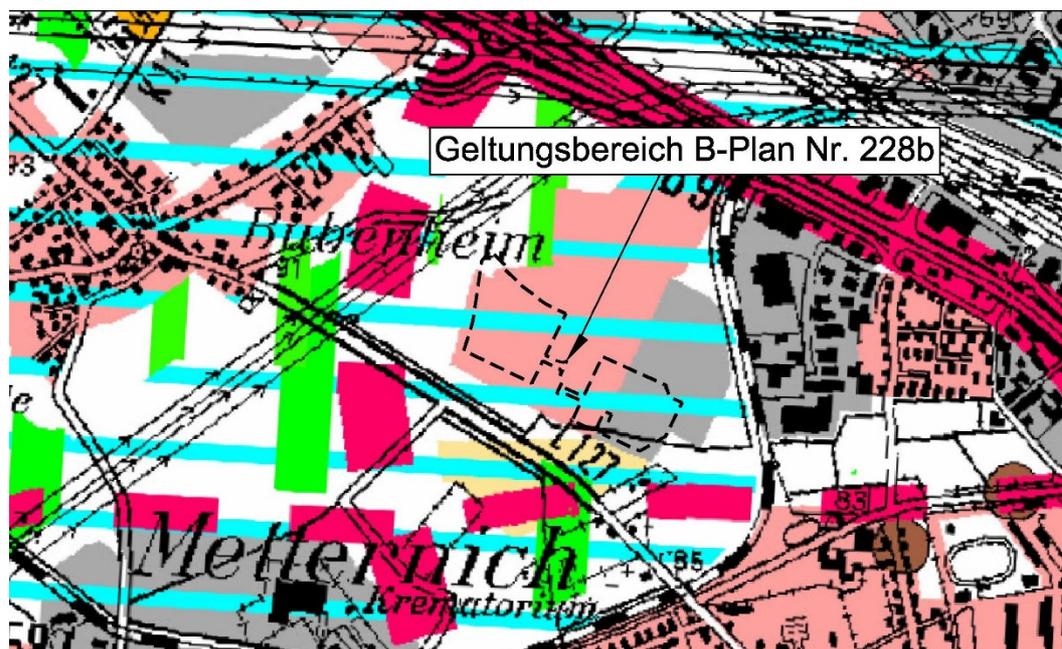


Abb. 4: RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 mit überlagerter Darstellung des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 228 b

Die im B-Plan Nr. 228 b verfolgte Planungskonzeption (Ausweisung von Sonder- und Gewerbegebiete) entspricht somit den Darstellungen und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006.

3.3 **Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu)**

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat am 23. Juli 2014 zur **Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald** (Anpassung an LEP IV) die 2. Anhörung (§ 10 Abs. 1) zum Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Begründung

Entwurfssfassung

Hinweis: "Ziele des RROPneu stellen sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG dar. Sie sind damit nach § 4 ROG bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. An die zu treffenden Abwägungsentscheidungen werden insoweit höhere Anforderungen gestellt, als die künftigen Ziele des RROPneu in die Abwägung eingestellt werden müssen. Bei den Grundsätzen des RROPneu besteht keine Berücksichtigungspflicht. Diese können in die Abwägung eingestellt werden."

Gemäß RROPneu liegt das Vorhabengebiet südlich angrenzend an einer "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe". Der Entwurf des Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (Entwurf RROP 2014) stellt in der Gesamtkarte (Auszug s. unten) außerhalb des Bebauungsplangebietes (nördlich, westlich und südlich) einen regionalen Grünzug dar. Der Bebauungsplan befindet sich weiterhin innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus.

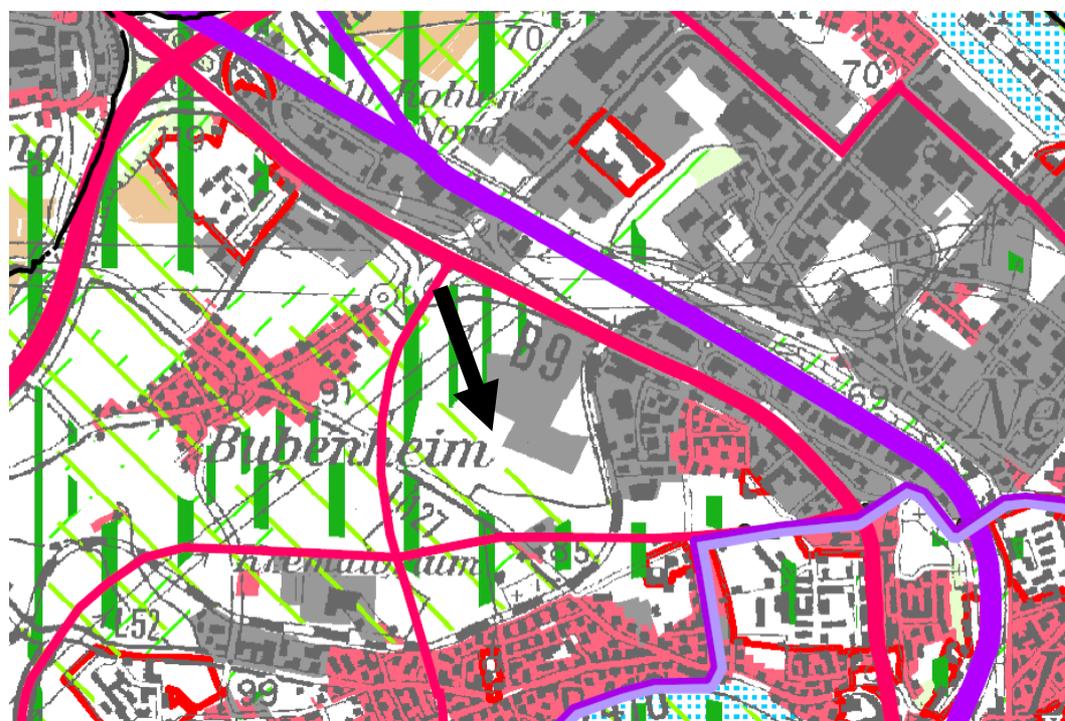


Abb. 5: Entwurf Gesamtkarte 2014 zur 2. Anhörung und Beteiligung nach LPIG, Beschluss der Regionalvertretung vom 23.07.2014, Plangebiet s. Pfeil

In der folgenden Beikarte zum Entwurf (2014) sind die tatsächlichen Nutzungen gemäß Atkis (Siedlungsnutzung, schwarz schraffiert) und die bestehenden/ geplanten Sonderbauflächen gemäß FNP / Raumordnungskataster (gelb) bzw. gewerbliche Bauflächen (grau) dargestellt.

Begründung

Entwurfssfassung

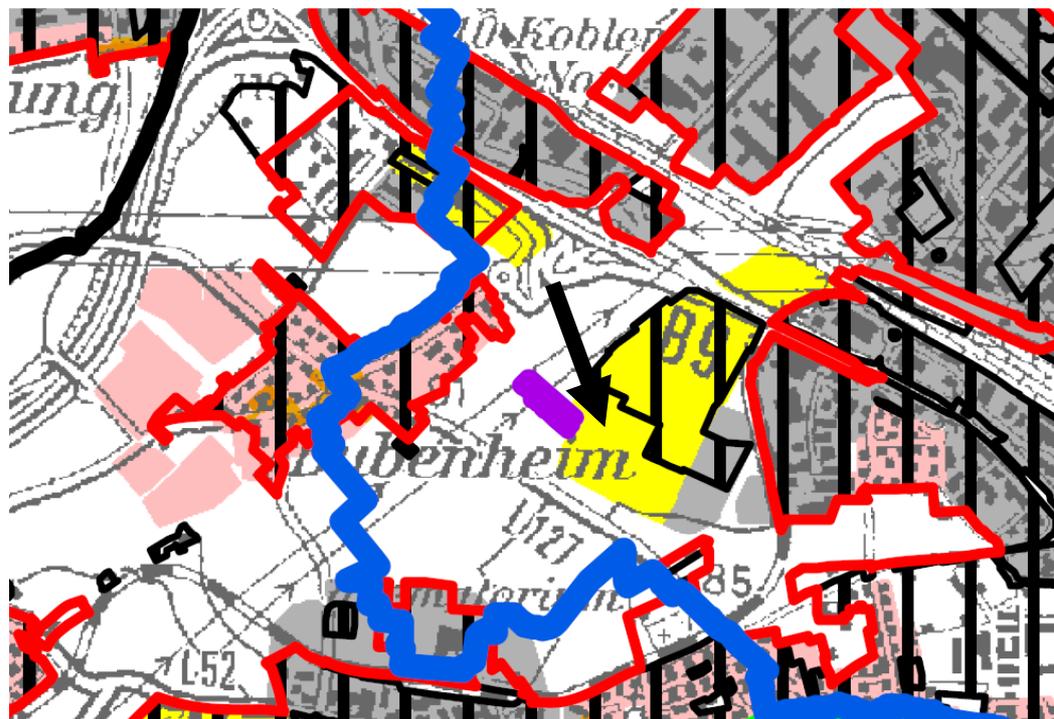


Abb. 6: Auszug Beikarte zum Entwurf (2014), Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald zur Beteiligung und gem. Beschluss der Regionalvertretung vom 23.07.2014, Plangebiet s. Pfeil

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll nach Grundsatz 97 zu Kapitel 2.2.4 "Freizeit, Erholung und Tourismus" der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Eine Betroffenheit hinsichtlich des o.a. Vorbehaltsgebietes „Erholung und Tourismus“ ist aufgrund der „Insellage“ des Bebauungsplans innerhalb des rechtskräftigen B-Plans Nr. 228 a sicher auszuschließen. Weiterhin werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der erhöhten Anforderungen an die Gestaltsqualität einer Bebauung sowie an die Begrünung der Freianlagen die Belange des angrenzenden Freiraumes hinsichtlich der Erholungsnutzung gewahrt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird verneint.

Wie zuvor dargestellt, ist das Planvorhaben aber insbesondere Bestandteil einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die am 18.02.2002 durch den Rat der Stadt Koblenz per Satzung beschlossen wurde und die inhaltliche und planerische Basis verschiedener und hierauf aufbauender Planungsverfahren (z.B. Raumordnungsverfahren IKEA, FNP-Änderungsverfahren, Landesplanerische Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen Nr. 229 und 228) bildete.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele des RROPneu M-W sind durch das Vorhaben nicht betroffen bzw. werden beachtet.

Begründung
Entwurfssfassung

3.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

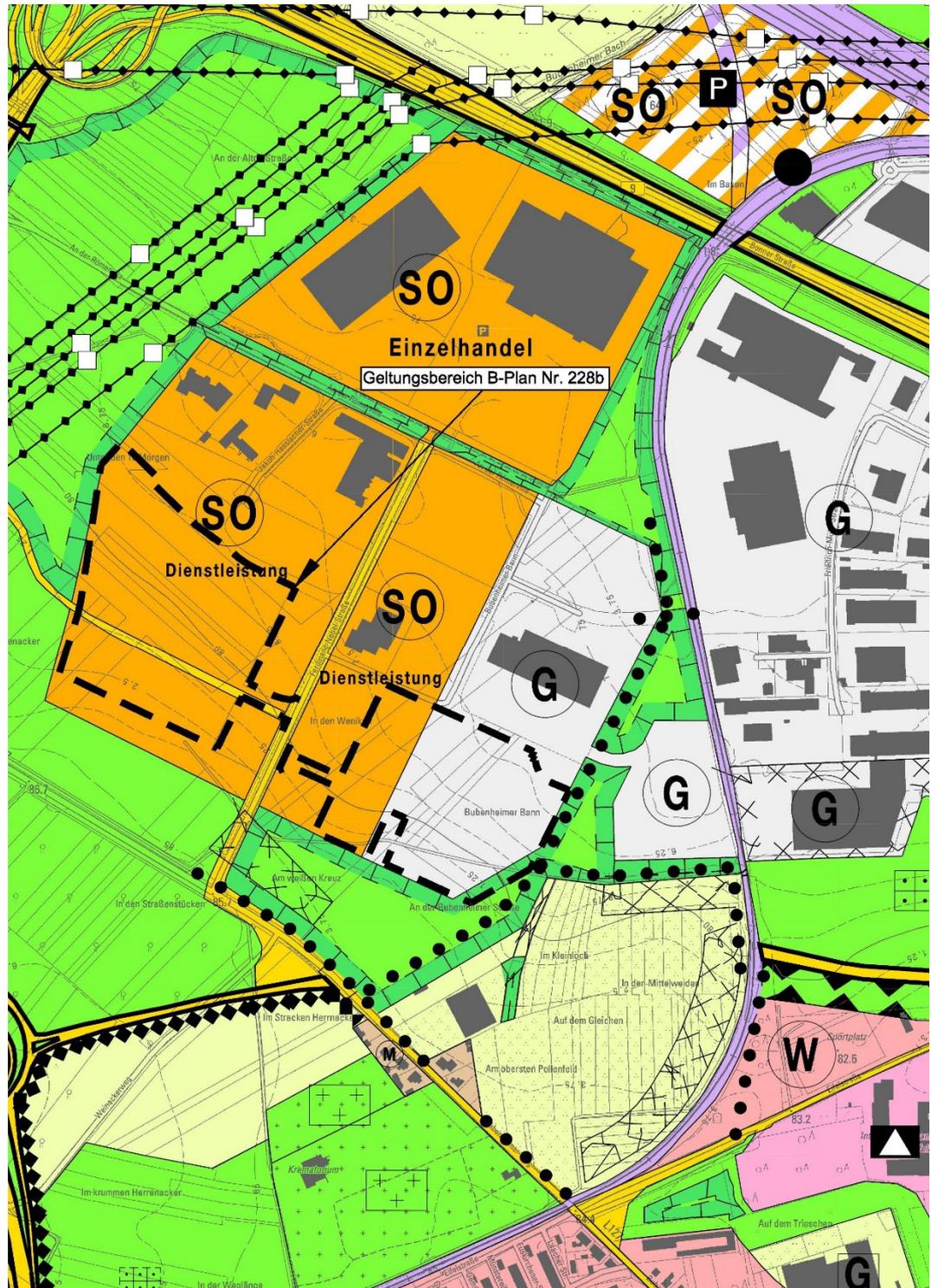


Abb. 7: Wirksamer Flächennutzungsplan mit überlagerter Darstellung des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 228 b

Begründung

Entwurfssfassung

Die letzte Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Plan- gebiets erfolgte im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 228 und dessen Teilfortführung als B-Plan Nr.228 a. Die Änderung war notwendig, damit das Auf- stellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 228 a dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht. Die vom Stadtrat am 25.09.2008 beschlossene Än- derung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne Nr. 228 a und Nr. 228 b wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mit Be- scheid vom 16.02.2009 genehmigt und am 27.03.2009 durch ortsübliche Bekannt- machung der Genehmigung wirksam.

Die in den Bebauungsplänen Nr. 228 a + b festgesetzten Baugebiete (Sonstige Sondergebiete und Gewerbegebiete) entsprechen den Darstellungen des Flä- chennutzungsplanes (hier Sonderbauflächen Dienstleistung und gewerbliche Bau- flächen). Der hier relevante Bebauungsplan Nr. 228 b entspricht somit dem Ent- wicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

3.5 Satzung der Stadt über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Ent- wicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologie- park Bubenheim / B 9“

Der festgelegte städtebauliche Entwicklungsbereich „Dienstleistungszentrum Ge- werbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ wurde am 18.02.2002 als Satzung beschlossen. Dieser Bereich soll „entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung, zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruk- tur und zur Stärkung des Wirtschaftsraumes Koblenz sowie zur Deckung des er- höhten Bedarfs an Arbeitsstätten im Bereich der Stadt Koblenz erstmalig als Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark entwickelt werden“.

Der Bebauungsplan Nr. 228 b dient der planungsrechtlichen Verwirklichung dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

3.6 Genehmigungsbescheid zur Satzung der Stadt Koblenz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungs- zentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ i. V. mit dem Entscheid zum „Zielabweichungsverfahren“ und dem „Raumordnerischen Entscheid“ zum o.a. Vorhaben

Die o.a. Entwicklungssatzung wurde mit Schreiben der SGD Nord vom 10.06.2002 genehmigt. Bestandteil der Genehmigung zur Satzung der Stadt Koblenz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleis- tungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ ist der Entscheid zum „Zielabweichungsverfahren“ und der „Raumordnerische Entscheid“ (s. u.). An dieser Stelle erfolgt eine Darstellung der Maßgaben und Hinweise, die Bestandteil der o.a. Genehmigungen und Entscheide waren und im Rahmen des Bauleitplan- verfahrens zum B-Plan Nr. 228 b zu beachten sind.

Begründung

Entwurfssfassung

Zielabweichungsverfahren¹³:

(Hier Zulassung der Abweichung von dem zu diesem Zeitpunkt (2001) noch wirksamen, im Regionalem Raumordnungsplan 1988 enthaltenen Ziel „Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung“)

- *„Die Zulassung erfolgt mit der Maßgabe, dass ein vorhabens- und erschließungs- begleitender Abbau des Rohstoffvorkommens (Ausbimsung) vorgenommen wird, soweit dies möglich und wirtschaftlich ist. Der Rohstoffabbau soll in allen Bereichen des Vorhabens erfolgen, in denen durch die zukünftige Planrealisierung ein späterer Ausbau ausgeschlossen ist.“*

Raumordnerischer Entscheid¹⁴:

Zulassung von Zielabweichung:

(Hier Zulassung der Abweichung von dem zu diesem Zeitpunkt (2001) noch wirksamen, im Regionalem Raumordnungsplan 1988 enthaltenen Ziel „Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung“). Die Inhalte der Zulassung sind identisch mit den Maßgaben des o.a. Zielabweichungsverfahrens.

Maßgaben:

- *„Die verkehrliche Erschließung des unter Maßgabe 2. genannten Sondergebietes ist mit einer dem Zielverkehr gerecht werdenden Anbindung über den Bubenheimer Kreisel an die B 9 zu gewährleisten. Dabei ist mittelfristig auf eine Verknüpfung über die sogenannte Nordtangente (L 52 neu) hinzuwirken, nicht zuletzt auch mit Blick auf die Entlastung der Ortsdurchfahrten der benachbarten Stadtteile Bubenheim und Metternich.
Die Leistungsfähigkeit und die Sicherheit der Verkehrsabwicklung sind in dem erforderlichen Bauleitplanverfahren nachzuweisen.
Das Sondergebiet ist attraktiv in den ÖPNV der Stadt Koblenz einzubeziehen und dabei insbesondere mit dem großflächigen Einzelhandel im Gewerbegebiet Koblenz-Nord / B 9 zu verbinden.“*
- *„Die vorliegend tangierten landwirtschaftlichen Belange sind im Zusammenhang mit der vorgenannten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu berücksichtigen. Hierbei ist auch die potenzielle Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe zu prüfen.
Auf der Grundlage der landwirtschaftlichen Maßnahmenstrategie sind einvernehmliche Lösungen herbeizuführen.“*

Hinweise:

- *Die Ergebnisse des klima- und lufthygienischen Gutachtens der Stadt Koblenz zum Planbereich (Dezember 2000) und die hieraus resultierenden Maßnahmen- vorschläge sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.*

¹³ Zulassung der Abweichung von den Zielen des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald und des Landesentwicklungsprogramms (LEP III), Ministerium des Innern und für Sport, Schreiben vom 29.11.2001

¹⁴ Raumordnerischer Entscheid für die geplante Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses mit ergänzenden Fachmärkten in Koblenz, SGD Nord, Schreiben vom 12.12.2001

Begründung

Entwurfssfassung

3.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz

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

„Das Zentren- und Sortimentskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Es dient als übergeordneter Orientierungs- und Steuerungsrahmen und als Abwägungsgrundlage für zukünftige Bauleitverfahren. Bei Neuansiedlungen, Umnutzungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben ist durch eine Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf den Koblenzer Einzelhandel im Sinne der formulierten gesamtstädtischen Ziele zu befürchten sind. Planungen, die den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Koblenz zuwiderlaufen, werden auf diese Weise mit dem Zentren- und Sortimentskonzept ausgeschlossen.“¹⁵

Als übergeordnete Entwicklungsziele des Einzelhandels in Koblenz werden dargestellt:

1. **„Innenstadt“:** *Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Geschäftsbereichs in Koblenz als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort von regionaler Bedeutung*
2. **Stadtteilzentren:** *Sicherung und Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren als Einkaufsstandorte mit stadtteilbezogener Versorgungsbedeutung*
3. **Nahversorgung:** *Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung und Abbau bestehender Nahversorgungsdefizite*
4. **Zentralität und Raumordnung:** *Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Koblenz“¹⁶*

Unter Berücksichtigung der Ziele von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, wurden für die Stadt Koblenz folgende Grundsätze und Strategien für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Koblenz abgeleitet:

1. *„1. Räumlich-funktionale, zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Koblenz*
2. *Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen*
3. *Bestimmung und geordnete Entwicklung geeigneter integrierter Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung*
4. *Vermeidung zusätzlicher innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der definierten potenziellen Nahversorgungsstandorte*
5. *Bestimmung und geordnete Entwicklung von Fachmarktstandorten für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote, für die in den zentralen Versorgungsbereichen kein Standort gefunden werden kann (Ergänzungsstandorte im Sinne des*

¹⁵ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78

¹⁶ ebenda, S. 78

Begründung

Entwurfssfassung

LEP IV, Z 59); räumliche Konzentration dieser Einzelhandelsangebote auf die drei Standortbereiche Koblenz Nord, IKEA/FCC und Andernacher Straße/B 9; stärkere Profilierung der Angebotsstruktur dieser drei Standortbereiche

6. *keine „Verhinderung“ von Wettbewerb, sondern Konzentration des Einzelhandels auf bestimmte Standortbereiche im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung*

Die Grundsätze und Strategien bilden gleichzeitig die Grundlage für die Formulierung zahlreicher standortbezogener Entwicklungsziele im Kapitel VII und für die Planung und Umsetzung von Richtlinien, Projekten und Handlungsansätzen zur operativen Umsetzung dieser Entwicklungsziele durch die Akteure aus Politik und Verwaltung.“¹⁷

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

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

Für den Bereich „Dienstleistungszentrum DLZ Bubenheim“ (und somit des B-Planbereiches Nr. 228 b) wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Entwicklungsziele aufgeführt:

- *„Keine Entwicklung des Planbereichs als Einzelhandelsstandort*
- *Ausnahme: untergeordneter Einzelhandel eines Betriebes, der im direkten Zusammenhang mit den am Standort entwickelten, produzierten und weiterverarbeitenden Produkten des Betriebes steht und nicht innenstadtrelevant ist, ist in einer Größenordnung bis max. 300 m² und mit max. einem Drittel der Betriebsfläche zulässig*
- *Keine Ansiedlung von Spielhallen/Casinos, Erotik-Fachmärkten, Erotik-Dienstleistungsbetrieben sowie Kirchen bzw. religiösen Einrichtungen“¹⁸*

Diese Entwicklungsziele werden im vorliegenden B-Plan Nr. 228 b beachtet.

¹⁷ ebenda, S. 79

¹⁸ ebenda, S. 224

Begründung

Entwurfssfassung

4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

Hinweis: Die städtebauliche Gesamtkonzeption als Konkretisierung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde für den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 228 entwickelt. Daher sind die folgenden Ausführungen in den Kontext der Gesamtkonzeption einzuordnen.

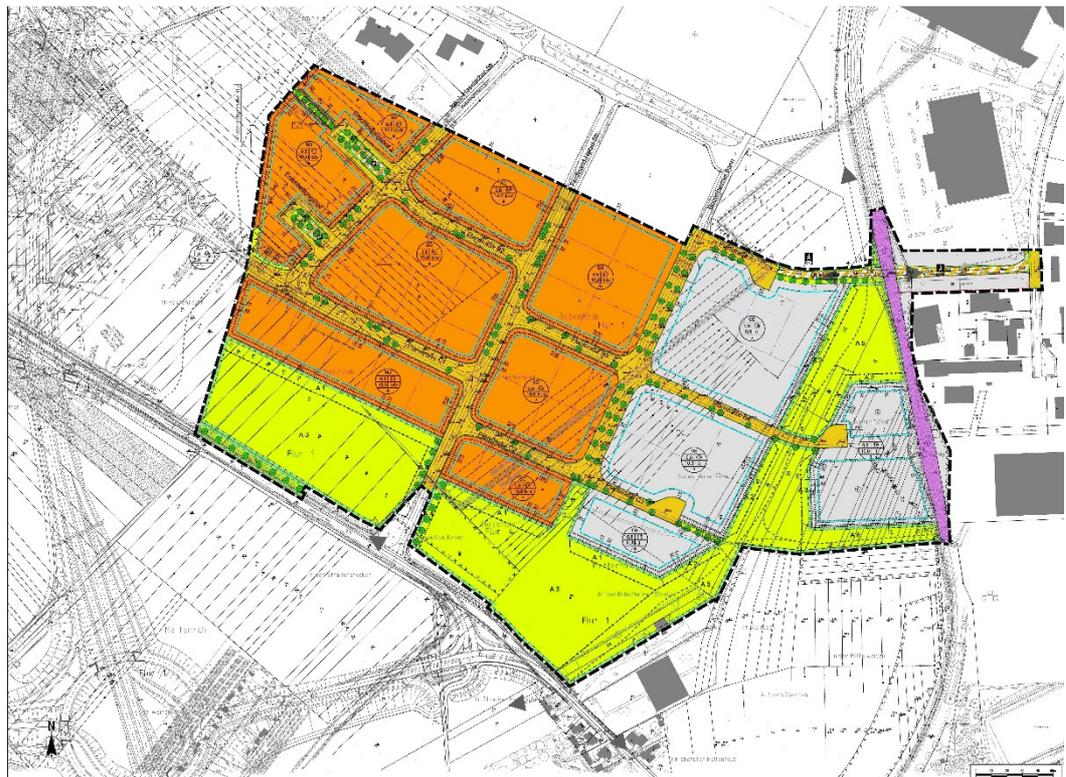


Abb. 8: Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 228 (Planungsstand 2010 vor Aufteilung und Weiterführung als Teilbereich Nr. 228 a und Nr. 228 b)

4.1 Nutzungskonzeption

Zur Jahrtausendwende erwartete die Stadt Koblenz von einer Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsstandortes „IKEA“ als „Käufermagnet“ und „Leuchtturmprojekt“ zum einen eine deutliche Erweiterung ihres Einzugsgebietes und gleichzeitig positive Impulse und Synergieeffekte sowohl für die Innenstadt als auch für den angrenzenden Dienstleistungsbereich. Diese Erwartungen haben sich durch die bereits getätigten Ansiedlungen innerhalb der B-Pläne Nr. 229 und Nr. 228 a, aber auch durch die aktuellen Flächennachfragen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 b vollkommen bestätigt.

Die städtebauliche Konzeption für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 228 b wurde aus den zuvor dargestellten übergeordneten Planungsvorgaben entwickelt.

Begründung

Entwurfssfassung

Sie sieht die bauleitplanerische Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den 2. und letzten Entwicklungsabschnitt dieser Maßnahme in Form eines Sonder- und Gewerbegebietes mit den Funktionszuweisungen Dienstleistung, Technologie und ergänzendes Gewerbe vor. Aufgrund der o.a. Ansiedlungserfolge und den nach wie vor vorhandenen Bedarfen und Nachfragen sieht die im BP Nr. 228 b geplante Gebietsnutzung weiterhin primär die Entwicklung neuer Flächen für Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung und Technologie vor, die ausdrücklich nicht dem Einzelhandel zuzuordnen sind. Hierdurch wird planerisch ein struktur- sowie arbeitsmarktpolitischer und zukunftsorientierter Beitrag für in Koblenz tätige oder ansiedlungswillige, vorwiegend mittelständische Unternehmen vorbereitet, die entsprechend dienstleistungs- und / oder technologieorientiert sind.

Als weiterer Baustein der Gesamtkonzeption ist die Ausweisung von Gewerbeflächen für „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ vorgesehen. Das mit dem städtebaulichen Entwicklungsbereich „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ und somit auch mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich der anzusiedelnden Betriebe verfolgte städtebauliche Konzept wird aus folgenden Ausführungen aus dem Bericht der Stadt Koblenz über die Festlegungsgründe der Entwicklungsmaßnahme ersichtlich:

„Die anzusiedelnden Betriebe sollen entsprechend der o.g. Zielvorstellung eine hohe Arbeitsplatzdichte aufweisen, zukunftsorientierte Produkte, Dienstleistungen erzeugen/ anbieten und eine Mindestqualität an baulichen Anlagen, Freiflächen und ein betriebliches Umfeld nachfragen bzw. realisieren. Bei der Auswahl interessierter Firmen sollen mögliche Synergieeffekte zwischen Dienstleistung/ Technologie und Gewerbe im Vordergrund stehen, um hier das Potenzial des Standortes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung im vollen Umfang ausschöpfen zu können.

Unternehmensprofil SO-Dienstleistung, Technologie (Liste ohne Rangfolge)

- EDV-Unternehmen (Software-/ Hardwareproduzent)
- Architekten-/ Ingenieurbüros, Rechtsanwälte/ Steuerberater,
- Immobilien-/ Versicherungsmakler, sonstige freie Berufe
- Technologiezentrum mit „Start-Up Unternehmen“
- Marketing-/ Event-/ Werbe-Agenturen
- Unternehmensverwaltungen
- Öffentliche Verwaltung
- Schulungszentrum/ Tagungsräume
- Call-Center und sonstige Verwaltungsservicebereiche
- Cateringservice, Copy-Shop/ Reprocenter
- Fitnesscenter, Sauna, Solarium, Wellness
- Motel/Hotel
- Bistro/ Restaurant/ Gaststätten, Ausflugslokal/ Biergarten

Unternehmensprofil Gewerbefläche (Liste ohne Rangfolge)

- Handwerksbetriebe u. Kooperationsformen (Handwerkerhof o.ä.)
- F+E Produktionsstätten (Kleinserien, Prototypen)
- Handwerk/ nicht störende Produktionsunternehmen aus dem Bereich Zukunftstechnologien (Solarenergie, Windkraft, sonst. Umwelttechnologien, Mikrotechnik, Automatisierung, Feinmechanik, Maschinenbau)
- Spezialisierte Sportstätten, Freizeit- / Sport-Dienstleister¹⁹

¹⁹ Bericht der Gemeinde über die Festlegungsgründe (§ 165 Abs. 7 BauGB); Koblenz, Februar 2002, Auszug S. 36 - 37

Begründung

Entwurfssfassung

Durch breit dimensionierte Grünvernetzungen im Süden und Osten (außerhalb des Plangebiets) sowie ein umfassendes Fuß- und Fahrradwegekonzept sollen bereits vorhandene und zum Teil neu entstehende ökologische, städtebauliche und freiraum- / erholungsbezogene Defizite bzw. Konflikte bewältigt werden. Diese Flächen sollen auch das für ein „Dienstleistungs- und Technologiegebiet“ angemessene städtebauliche Umfeld bieten. Neben der angestrebten hochwertigen baulichen Nutzung sollen die Freiraum- / Grünbereiche dem Plangebiet eine weitere gestalterische Prägung verleihen. Ebenso wird angestrebt, die mit den Vorhaben verbundenen Umweltbelastungen so weit wie möglich vor Ort zu kompensieren (Ausgleichsflächen). Dieses Ziel konnte im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 229 und 228 a erreicht werden, im Rahmen des hier relevanten B-Plans Nr. 228 b stehen aber im Rahmen mit der Abwägung mit anderen Belangen (L 52 n und Landwirtschaft) keine örtlichen Ausgleichsflächen in ausreichender Flächengröße zur Verfügung. Daher wurden externe Maßnahmenflächen zum Ausgleich herangezogen.

Zusammenfassend sind im Plangebiet folgende Nutzungsschwerpunkte vorgesehen:

- Ansiedlungsflächen für Unternehmen aus dem Forschungs-, Entwicklungsbereich (F+E), für Büro- und Verwaltungseinrichtungen von dienstleistungs- und / oder sonstigen technologieorientierten Unternehmen
- Ansiedlungsflächen für „nicht erheblich belästigende“ und arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe
- Flächen für die äußere und innere Verkehrserschließung inkl. Fuß- und Radwege
- Kleinteilige öffentliche Grünflächen

4.2 Dimensionierungen der Sondergebietsflächen, Sondergebiet landwirtschaftliche Eigenvermarktung und Gestaltungsmerkmale

Die Dimensionierungen der Sondergebietsflächen (SO) orientieren sich an wirtschaftlichen und der aktuellen Bedarfsnachfrage entsprechenden Grundstückszuschnitten und -tiefen für dienstleistungs- und / oder technologieorientierte Unternehmen. Als Mindestgröße wurden Grundstücksgrößen von 2.000 bis 2.500 m² in der Planungskonzeption zugrunde gelegt. Eine diesbezügliche Festsetzung ist aber städtebaulich nicht erforderlich. Die erforderliche Strukturierung ist über die Erschließung der Verkehrsflächen gegeben.

Als ein weiterer Sondergebietstypus ist eine Fläche für die landwirtschaftliche Eigenvermarktung vorgesehen (SO 1). Diese Fläche wird an einem Standort im Plangebiet vorgesehen, der nach der Realisierung/ Anbindung an die L 52 zukünftigen eine hohe Verkehrsfrequenz und somit für einen Vermarktungsstandort eine hohe Lagegunst aufweisen wird. Hintergrund für dieses Flächen- und Nutzungsangebot ist, dass im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Technologie- und Gewerbepark Dienstleistungszentrum B 9 Nord“ durch ein Bündel verschiedener Maßnahmen eine planungsbedingte Existenzgefährdung von Landwirten vermieden werden soll. Eines dieser Bausteine ist die Förderung der Eigenvermarktung von planungsbedingt betroffenen Landwirten im Stadtgebiet.

Begründung

Entwurfssfassung

Zur Abgrenzung vom normalen Einzelhandel werden nur Verkaufsstände und -wagen für landwirtschaftliche Produkte von Selbsterzeugern im Rahmen der Eigenvermarktung (Bauernmarkt) als zulässig erklärt.

Im Nordwesten wird innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen ein Erschließungshof ausgebildet. Dieses Gestaltungsmerkmal ist bereits im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 228 a (westliches Endstück der Anton-Jordan-Straße) vorhanden.

Die Bedeutung dieser Erschließungshöfe geht über eine rein erschließungstechnische Funktion der angrenzenden Baugebiete hinaus. Im Zentrum dieser Höfe werden neben öffentlichen Stellplätzen auch kleinteilige Grünflächen ausgebildet. Um den Erschließungshof soll ein Ensemble von Dienstleistungs- und Technologieunternehmen entstehen, das durch eine identifikationsreiche Situation zur jeweiligen Nutzung und eine enge und beziehungsreiche Nachbarschaft geprägt ist. Die Erschließungshöfe bilden so neben der Erschließungsfunktion und der Erfüllung des Stellplatzbedarfs für einen Teil der Besucher einen öffentlichen Raum zur Kommunikation und zur Begegnung sowie zur Naherholung der Beschäftigten. Durch diese Funktionen und die angestrebte Gestaltungsqualität wird durch die Erschließungshöfe ein qualitatives Alleinstellungsmerkmal des Dienstleistungs- und Gewerbeplans B 9 / Nord im Vergleich zu „klassischen“ Gewerbegebieten mit „normalen“ Stichstraßen und Wendeanlagen geschaffen.

Westlich, östlich und südlich grenzen öffentliche Grünflächen an das Plangebiet direkt an. Neben den ökologischen Flächenfunktionen werden hierdurch insbesondere die durch Dienstleistungsunternehmen nachgefragten „weichen“ Standortfaktoren, wie z.B. Standortimage durch eine „grüne Lage“, Naherholungsmöglichkeiten für Beschäftigte, Arbeitsplätze mit Blickbeziehungen ins grüne Umland etc. sichergestellt.

4.3 Gewerbegebiete

Die zwei gewerblichen Baugebiete im Osten des Plangebiets erstrecken sich nördlich und südlich der Planstraße „C3“. Im Norden verläuft die Straße „In den Weniken“. Im Osten und Süden werden diese Baugebiete durch Grünflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 a räumlich begrenzt.

Durch die von Norden nach Süden verlaufende Planstraße (Verlängerung Bubenheimer Bann) und deren Fortsetzung als Grünfläche werden diese Gewerbegebietsflächen von den westlich angrenzenden Sondergebieten städtebaulich (räumlich und funktional) gegliedert.

Die Gewerbegebiete dienen konzeptionell der Ergänzung des „Dienstleistungs- und Technologiebereiches“ im Westen. Innerhalb dieser Gewerbeflächen ist die Ansiedlung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ vorgesehen. Die Dimensionierung der Gewerbegebietsflächen orientiert sich an wirtschaftlichen und der aktuellen Bedarfsnachfrage entsprechenden Grundstückszuschnitten und -tiefen. Analog zu den o.a. Sondergebietsflächen entstehen durch die Angrenzung zu Grün- und Freiraumbereichen auch bei den Gewerbegebieten attraktive und identifikationsreiche Unternehmensstandorte.

Begründung

Entwurfssfassung

4.4 Freiflächenkonzeption

Wie zuvor dargestellt wird das städtebauliche Umfeld der o.a. Baugebiete durch räumlich ausgedehnte Grünflächen bestimmt. Diese erstrecken sich entlang der westlichen Plangebietsabgrenzung (hier im Bereich des B-Plans Nr. 229) und südlich der Sondergebiets- und Gewerbeflächen beidseits der L 127 bzw. entlang von zum östlichen Geltungsbereich angrenzenden, verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen bis zur stillgelegten Bahntrasse Koblenz-Ochtendung. Durch die Freiflächenkonzeption wird die im Rahmen von übergeordneten Planungen angestrebte städtische Grün- und Biotopvernetzungsfunktion, die Funktion als Regionaler Grünzug / Grünzäsur und die ebenfalls im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Bahntrasse verfolgte Funktion als Grünzäsur mit integrierter überörtlicher Fuß- / Radwegeverbindung von Rhein und Mosel (Nord-Süd) entsprochen. Eine weitere Funktion dieser Grünflächen ist der Ausgleich von planungsbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft.

4.5 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung des Gewerbe- und Dienstleistungszentrums B 9 Nord (hier Bebauungsplan Nr. 228 vor dessen Aufteilung und Bebauungsplan Nr. 229) wurden von der Fa. VERTEC auf Basis einer Verkehrsuntersuchung drei Erschließungskonzepte erarbeitet²⁰, die Grundlage für die weiteren Straßenplanungen und deren planerische Umsetzung im Bebauungsplanverfahren sind.

- Konzept 2007-Zwischenstufe
- Konzept 2007-Endstufe
- Ringkonzept-Endstufe

Die Konzepte 2007 (Zwischenstufe und Endstufe) gehen von einer Haupteerschließung des Dienstleistungszentrums (DLZ) über den vorhandenen Kreisverkehrsplatz „An der Römervilla“ aus. Das „Konzept 2007“ ist bis zu einer Belegung von 50 % der Baugebietsflächen leistungsfähig und erfordert im umliegenden, vorhandenen Netz keinen Handlungsbedarf. Die im Gutachten aufgezeigten Schwachstellen werden überwiegend zurzeit als unkritisch betrachtet, da die Zunahme der Verkehrsstärke bis zur Realisierung der Nordtangente (L 52n) noch ungewiss ist. Kritisch kann eventuell die Überlastung des Linkseinbiegens von der Jakob-Hasslacher-Straße zur „An der Römervilla“ Richtung B 9 werden. Dieser Knoten kann jedoch kurzfristig mit einer LSA ausgestattet werden (Leerrohre sind bereits vorhanden).

Im Rahmen der „Fachplanung Straße“ für die o.a. Bebauungspläne wurde ein Verkehrserschließungskonzept erarbeitet, das einen einfachen Übergang vom vorläufigen „Konzept 2007“ (Zwischenstufe und Endstufe) zur „Ringkonzept-Endstufe“ ermöglicht. Die Festsetzung der Verkehrsflächen in den Bebauungsplänen Nr. 228 a und b (Lage und Dimensionierung) berücksichtigen den Planfall „Konzept 2007-Zwischenstufe“ als „temporäre“ verkehrliche Erschließung bis zur baulichen Realisierung der L 52n. Die Aufhebung der temporären Anbindung und der Anschluss

²⁰ Bereich DLZ Bubenheim 2007, Kommunale Verkehrsplanung Koblenz, VERTEC, Koblenz, Dezember 2007

Begründung

Entwurfssfassung

an die L 52n (AS Bubenheim) im Zuge deren Realisierung und auch eine ggf. erforderliche Umsetzung der Konzeption „Ringkonzept-Endstufe“ als Einbahnverkehr ist bereits in Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen vorbereitet. Die für den verkehrlichen Anschluss des Gebietes an die zukünftige L 52n benötigten Flächen befinden sich im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und sind bereits im Eigentum der Stadt Koblenz bzw. können durch die Instrumente der Entwicklungsmaßnahme in ihr Eigentum überführt werden. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Bebauungsplangebiete Nr. 228 a und b ist unter diesen Rahmenbedingungen aktuell und auch bei der zukünftigen Realisierung der L 52n gegeben.

Durch eine zügige Fortführung des Verfahrens zum B-Plan Nr. 228 b sollen auch im Hinblick auf die Verkehrserschließung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten verkehrlichen Anschluss des Gesamtgebietes an die L 52n geschaffen werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich zweispurig (Fahrbahnbreite: 3,50 m bzw. 3,25 m) zuzüglich der erforderlichen Abbiegespuren. Im Planfall „2007“ werden alle Straßen im Gegenverkehr befahren. Für den Planfall „Ringkonzept-Endstufe“ können bei einer entsprechenden Verkehrszunahme zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes die Haupterschließungsstraßen zum zweistreifigen Einbahnring umfunktioniert werden.

Die Planungskonzeption (für die Bebauungspläne Nr. 228 a und Nr. 228 b) sieht ein ringförmig ausgebildetes Erschließungssystem vor. Es ist durch drei Nord-Süd- und zwei Ost-West-Achsen gekennzeichnet. Es schließt im Norden an die bestehende Jakob-Hasslacher-Straße und die Straße Bubenheimer Bann (durch Aufhebung der Wendeanlagen) an, im Westen an die straßenplanerisch vorgegebene Lage der Nordtangente (AS Metternich) und im Süden an den Bubenheimer Weg (L 127). Die Ferdinand-Nebel-Straße als bereits bestehende Erschließungsstraße wird in die Planung als Hauptverkehrsachse integriert. Die Verkehrsanschlüsse der äußeren Erschließung orientieren sich somit an den vorhandenen bzw. in Planung stehenden Verkehrsflächen. Mit der Entwicklung des Gebietes und durch die Realisierung der L 52n kann gemäß Verkehrsgutachten VERTEC die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im „Worst-case“ nur über das o.a. „Ringkonzept-Endstufe“ im Einbahnverkehr gesichert werden. Daher sind die Kreuzungspunkte dieser Verkehrsachsen an der Ferdinand-Nebel-Straße im Hinblick auf die verkehrlichen Erfordernisse dieser Konzeption versetzt angeordnet.

Eine dritte äußere Erschließung bildet im B-Plan Nr. 228 a in östlicher Richtung eine geplante Anbindung an die Friedrich-Mohr-Straße mit Querung des Gütergleises der Bahntrasse Koblenz-Ochtendung. Diese äußere Erschließung soll jedoch allein der ÖPNV-Anbindung (Verlängerung Linie 10 der KEVAG) und dem Fuß- / Radverkehr dienen. Durch die Beschränkung der Nutzung der o.a. äußeren Erschließungsstraße auf den ÖPNV- bzw. Fuß- / Radverkehr werden u.a. Schleichverkehre vom östlich des Plangebietes liegenden Gewerbegebiet „Friedrich-Mohr-Straße“ zum IKEA-Komplex bzw. zu den geplanten Sondergebiets- und Gewerbeflächen und die hiermit verbundenen städtebaulich negative Folgen, unterbunden.

Begründung

Entwurfssfassung

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

5.1 Art der baulichen Nutzung / Baustruktur

Für den Bebauungsplan Nr. 228 a sind folgende Schwerpunkte von Nutzungstypen vorgesehen:

- Sonstiges Sondergebiet (SO) „Dienstleistung und Technologie“ (gemäß § 11 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet (SO1) „landwirtschaftliche Eigenvermarktung“ (gemäß § 11 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE) (gemäß § 8 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Dienstleistung und Technologie“:

In den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Betriebe und Anlagen durch die Zweckbestimmung „Dienstleistung und Technologie“ und durch eine ergänzende Positivliste ausreichend bestimmt. Von der zuvor dargestellten städtebaulichen Zielsetzung abweichende Nutzungsarten (z.B. großflächiger und / oder innenstadt-/ zentren- /nahversorgungsrelevanter Einzelhandel) sind somit grundsätzlich ausgeschlossen. Als ausnahmsweise zulässig erklärt werden, da sie als „untergeordnete“ Nutzungen positive und ergänzende Funktionen in einem Dienstleistungs- und Technologiegebiet für Besucher und für die Betriebe und deren Beschäftigte erfüllen können, folgende Nutzungen:

- Anlagen für (sonstige) kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme von größeren Sportanlagen, bei denen die Grundflächen der gebäudegebundene Nutzungen deutlich der Grundfläche von Freianlagennutzungen (z.B. in Form von Tennisplätzen, Golfübungsplätze etc.) untergeordnet sind. Mit dieser Einschränkung sollen flächenintensive Sportanlagen mit großflächigen Freianlagen s.o. vermieden werden, da diese Nutzung nicht den Zielen der Entwicklungsmaßnahme entspricht und auch als ergänzende Funktionen eine zu geringe Arbeitsplatzdichte besitzt.
- Handelsbetriebe für den Handel mit Kraftwagen ohne Instandhaltung und Reparatur, bei denen die Grundfläche von Präsentationsfreiflächen deutlich der Grundfläche von Präsentationsräumen untergeordnet ist, die somit dem Gebietscharakter entsprechen und städtebaulich nach Art und Maß der baulichen Nutzung noch integrierbar sind.
- Sonstige nicht wesentlich störende produzierende oder reparierende oder Serviceleistungen erbringende Handwerks- oder Gewerbebetriebe

Als Ausnahme wird weiterhin Einzelhandelsnutzung in Form des sog. „Annex-Handels“ für zulässig erklärt. Diese Form des Einzelhandels wird aber noch erheblich eingeschränkt. Es sind zum einen nur nicht-innenstadtrelevante Sortimente zulässig. Hierdurch wird eine Beeinträchtigung von Versorgungsbereichen der Stadt

Begründung

Entwurfssfassung

Koblenz und benachbarter Kommunen ausgeschlossen. Zum anderen ist der „Annex-Handel“ nur für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte im funktionalen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang der als Hauptnutzung zulässig erklärten Gewerbe- oder Handwerksbetriebe zulässig. Als eine weitere Einschränkung erfolgt eine qualitative und quantitative Unterordnung des „Annex-Handels“ in Bezug zur Hauptnutzung. Die auf dem Grundstück selbst hergestellten Waren müssen nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche einnehmen. D.h. dass die nicht auf dem Grundstück hergestellten Waren auf 30% der Verkaufsfläche begrenzt werden. Die absolute Obergrenze der Verkaufsfläche einer unselbständigen Verkaufsstätte darf 100 m² nicht überschreiten. Durch diese Regelungen werden den potentiellen betrieblichen Erfordernissen als Ausnahme entsprochen. Der im Plangebiet städtebaulich aber nicht erwünschte „primäre“ Einzelhandel sowie der Einzelhandel mit innenstadt- / zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen.

Sonstiges Sondergebiet (SO1) „landwirtschaftliche Eigenvermarktung“ (Bauernmarkt):

Zulässig sind Verkaufsstände und -wagen für landwirtschaftliche Produkte von Selbsterzeugern im Rahmen der Eigenvermarktung (Bauernmarkt). Außer den oben genannten Verkaufsständen und -wagen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die in einem funktionalem Zusammenhang mit der o.a. definierten Nutzung stehen und keine Verkaufsflächen darstellen, z.B. Verkehrsanlagen, Anlagen für die Sammlung von Abfällen, Anlagen zur Versorgung mit Strom, Wasser und bauliche Anlagen, die dem Verkaufspersonal für sanitäre Zwecke dienen.

Durch diese Festsetzungen werden ortstypische Verkaufsstätten von Landwirten für Direktvermarktungszwecke ermöglicht. Der im Plangebiet städtebaulich aber nicht erwünschte „primäre“ Einzelhandel sowie der Einzelhandel mit innenstadt- / zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird durch die getroffenen Festsetzungen aber ausgeschlossen bzw. durch die Größe des SO1-Gebietes und die getroffene Beschränkung auf Verkaufsstände und -wagen für landwirtschaftliche Produkte von Selbsterzeugern im Rahmen der Eigenvermarktung qualitativ und indirekt quantitativ so stark begrenzt, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche sicher ausgeschlossen werden können.

Gewerbegebiete:

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Einzelhandelsbetriebe werden als nicht zulässig erklärt, da sie im Widerspruch zu den verfolgten Entwicklungszielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für diesen Bereich stehen und ebenfalls dem Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz (Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Koblenz vom 04.06.2009) widersprechen würden. Analog zu den Festsetzungen der SO-Gebiete wird aber ein flächig im Vergleich zur Hauptnutzung deutlich untergeordneter „Annex-Handel“ mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten als zulässig erklärt. Dieser wird analog zu den Regelungen der SO-Dienstleistungsbereiche nur als Ausnahme zulässig und gleichfalls qualitativ und quantitativ begrenzt.

Weiterhin werden Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse verfolgen das

Begründung

Entwurfssfassung

Ziel, das Gewerbegebiet für konventionelle Betriebe vorzuhalten. Die ausgeschlossenen Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe entsprechen nicht den Zielvorgaben der Entwicklungsmaßnahme und des daraus abgeleiteten Bebauungsplanes, im Plangebiet hochwertige, wachstums- und technologieorientierte Arbeitsstätten anzusiedeln und eine hohe Arbeitsplatzdichte zu ermöglichen. Durch Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe werden darüber hinaus für das Plangebiet sog. „Trading-down-Effekte“ befürchtet. Hiermit wären negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet selbst, als auch auf den gesamten Bereich der Entwicklungsmaßnahme verbunden.

Als Ausnahme werden Wohnungen für bestimmte und dem einzelnen Gewerbebetrieb zugeordnete Personengruppen als zulässig erklärt. Diese ausnahmsweise Zulassung erfolgt unter der Maßgabe, dass die Wohnnutzung im Vergleich zur Hauptnutzung erheblich untergeordnet ist.

Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls als Ausnahme zulässig, da sie analog zur Begründung hinsichtlich der SO-Gebiete als „untergeordnete“ Nutzungen positive und ergänzende Funktionen in einem Dienstleistungs- und Technologiegebiet sowohl für Besucher als auch für die Betriebe und deren Beschäftigte erfüllen können.

Um den angestrebten Gebietscharakter des Plangebietes als Standort für hochwertige Dienstleistungs- und Technologiebetriebe und ergänzende Gewerbebetriebe zu wahren sowie arbeitsplatzintensive Betriebe und Flächennutzungen zu fördern, werden von dieser Zielvorstellung in der Regel abweichende Nutzungen und Anlagen in Form von Lagerplätzen, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise als zulässig erklärt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Durch die festgesetzte maximal zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl soll eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen und eine hohe Arbeitsplatzdichte im Plangebiet realisiert werden.

Daher wird aus städtebaulichen Gründen für die Sondergebietsflächen (SO, SO1) mit Zweckbestimmung „Dienstleistung und Technologie“ bzw. „landwirtschaftliche Eigenvermarktung“ und für die Gewerbegebietsflächen (GE) die für diese Baugebiete nach § 17 der BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um Investoren eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen zu ermöglichen. Durch die anhand von Baugrenzen (Baufenster) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig ein möglichst großer Spielraum zur Anordnung der Gebäude und somit zur Optimierung der Betriebsabläufe eröffnet.

Innerhalb der SO-Gebiete als auch in den GE-Gebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind hier entsprechend der offenen Bebauung mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt, so dass auch die vor allem im gewerblichen Bereich üblichen größeren Baukörperformate möglich sind.

Begründung

Entwurfssfassung

Im SO1-Gebiet („Bauernmarkt“) sind allein „kleinformatige“ bauliche Anlagen wie z.B. Verkaufsstände und -wagen, Sanitärgebäude o.ä. zulässig. Daher ist hier keine Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Dementsprechend ist in diesem Baugebiet eine offene Bauweise vorgesehen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe in den Sondergebieten von in der Regel 15,0 m ergibt sich aus der städtebaulich angestrebten hohen Nutzungsdichte, dem Maß der bereits realisierten Bebauung im städtebaulichen Umfeld (z.B. Gewerbegebiet Friedrich-Mohr-Straße, B-Plan Nr. 229 und B-Plan Nr. 228 a) und den hier besonders zu beachtenden klimatischen Belangen. Die Reduzierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe im Bereich der Gewerbegebiete auf 10,0 m basiert auf den diesbezüglichen Planungsempfehlungen der vorliegenden Klima- und lufthygienischen Gutachten²¹, gewährleistet aber immer noch eine für ein Gewerbegebiet in der Regel ausreichende bauliche Anlagenhöhe.

Innerhalb des SO-Gebietes, welches im Norden durch die Planstraße Anton-Jordan-Straße, im Westen durch die Jakob-Haszlacher-Straße, im Süden durch die Planstraße C1 und im Osten durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans räumlich definiert wird, sind Gebäudehöhen von bis zu 22,0 m zulässig.

Hintergrund der Festsetzung ist eine aktuelle Anfrage für ein konkretes Bauvorhaben in diesem Bereich, für das bereits der gutachterliche Nachweis²² geführt wurde, dass vorhabenbedingt bei einer geplanten Gebäudehöhe von 22 m als „punktueller“ Maßnahme keine erheblichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten seien.

Daher wird diese Höhenfestsetzung auf das oben räumlich definierte Baugebiet begrenzt, da aus klimatischen und sonstigen städtebaulichen Gründen für die anderen Baugebiete des B-Plans weiterhin keine höheren Gebäude planerisch vorgesehen werden. Dieses begründet sich wie folgt:

Gemäß Klimagutachten sind die generellen klimatischen Auswirkungen von Gebäuden im Plangebiet für die nordöstlich angrenzenden Gebiete (hier bei den besonders relevanten südwestlichen Winden und der durch die Bebauung resultierenden Leelage mit Turbulenzonen) umso ungünstiger, je höher die Gebäude errichtet werden.

„Bei allen relevanten Anströmungen wirken die Gebäude im Gebiet des B-Plans 228b als Strömungshindernis und sind – mit den angrenzenden Plangebieten (228a bzw. 229) – Teil eines Gesamtkomplexes, der Lee-Effekte produziert. Die größten Turbulenzonen ergeben sich bei stärkeren Winden aus dem SW-Sektor. Eine generelle Erhöhung der Gebäude

²¹ Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Klima- und lufthygienisches Gutachten zu Planung „Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord“ der Stadt Koblenz, Freiburg, 1.12.2000 und Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228b der Stadt Koblenz, SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, Juni 2015 (s. Grundlagen)

²² Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228b der Stadt Koblenz, SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, Juni 2015

Begründung

Entwurfssfassung

auf 22 m ist nicht ratsam; punktuelle Überschreitungen, wie etwa im Fall des LUA-Gebäudes, sind aber tolerierbar.²³

Die in der o.a. gutachterlichen Stellungnahme dargestellten Planungsempfehlungen hinsichtlich einer strömungsgünstigen Gebäudekubatur (längliche Gestaltung) und Ausrichtung (SW-NO-Orientierung) wurden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen, hier innerhalb der o.a. räumlich begrenzten Festsetzung, aufgenommen.

Weiterhin sollen keine „höheren“ Gebäude (hier > 15 m) in den westlichen und südlichen Baugebieten des Plangebiets errichtet werden, weil diese direkt an die Offenlandbereiche angrenzen. Somit soll durch eine weiterhin vorgesehene Höhenbegrenzung eine ansonsten zu befürchtende nachteilige, dominante Wirkung von höheren Gebäuden auf die angrenzenden Grünzüge, welche z.T. Erholungsfunktion besitzen, vermieden werden.

Bei einer Zulassung von höheren Baukörpern in diesen Übergangsbereichen zur offenen Landschaft könnten darüber hinaus auch artenschutzrechtliche Belange nachteilig betroffen sein (hier der Erfolg der bereits im Zuge des B-Plans Nr. 228a umgesetzten Artenschutzmaßnahmen bzgl. einer Besiedlung / Annahme der Artenschutzflächen durch die im Rahmen der Gesamtmaßnahme betroffenen Offenlandarten, hier aufgrund einer erhöhten Störwirkung, einer erhöhten Fluchtdistanz etc.).

Innerhalb des o.a., räumlich eng begrenzten und zentraler gelegener Bereich des Gewerbe- und Technologieparks wird aber eine Staffelung der Gebäudehöhen im Vergleich zum städtebaulichen Umfeld und das hieraus resultierende Höhenprofil / Stadtbildsilhouette als städtebaulich noch vertretbar bewertet.

5.3 Versorgungsanlagen, Stellplätze und Garagen

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, da die Versorgungsträger bei der Versorgung von Gewerbegebieten erst nach Kenntnis der ansiedlungswilligen Unternehmen bzw. des konkreten Vorhabens, Zeitpunkt, Art und Standort(e) ihrer Anlagen (Trafostationen etc.) abschließend festlegen. Diese Festsetzung ermöglicht somit noch zukünftig einen angemessenen Gestaltungsfreiraum.

Die Festsetzung, dass Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, dient der Umsetzung des planerisch verfolgten Gestaltungskonzeptes des „halböffentlichen Raumes“ und somit ebenfalls der Wahrung der angestrebten städtebaulichen Qualität²⁴.

²³ Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228b der Stadt Koblenz, SPACETEC Steini-cke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, Juni 2015

²⁴ Hier grünordnerisch und architektonisch hochwertige Gestaltung der privaten Freiflächen zwischen öffentlichen Straßen- und Freiflächen und den festgesetzten Baugrenzen, die visuell die öffentlichen Flächen erheblich mit prägen

Begründung

Entwurfssfassung

Der Stellplatzbedarf der zulässig erklärten Nutzungen ist auf den Privatgrundstücken selbst nachzuweisen bzw. zu erfüllen. Im öffentlichen Raum werden darüber hinaus zusätzliche Stellplatzangebote geschaffen. Die Straßenverkehrsflächen wurden so dimensioniert, dass außerhalb der Kreuzungsbereiche zusätzlich zu den Fahrspuren und den straßenbegleitenden kombinierten Geh-/Radwegen auch öffentliche Stellplätze- / Grünstreifen ermöglicht werden. Bei der Planstraße C 3 orientiert sich die Dimensionierung der Stellplätze am LKW-Verkehr, z.B. für wartende Anlieferverkehre. In der Planstraße „Erschließungshof 1“ werden öffentliche Stellplatzflächen separat als „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Es sind in der Straßenplanungskonzeption (B-Plan Nr. 228 a und Nr. 228 b) insgesamt ca. 130 öffentliche Stellplätze vorgesehen, davon sind ca. 10 % LKW-Stellplätze.²⁵

5.4 Verkehrliche Erschließung, hier Straßenquerschnitte und ÖPNV

Die Ausbildung des inneren, rasterförmig ausgebildeten Erschließungssystems orientiert sich weitestgehend an der bereits bestehenden und zum Teil geplanten äußeren Erschließung (L 52 n) und der bereits vorhandenen inneren Erschließung. Dieses Erschließungssystem wird aufgrund der vorliegenden Verkehrskonzeption und der angestrebten städtebaulichen Gebietsstruktur innerhalb des Plangebietes durch weitere Erschließungsstraßen ergänzt, vgl. Punkt 4. „Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung“. Die Dimensionierung und Gliederung der einzelnen Planstraßen ist rein informell in der Planurkunde dargestellt.

Die Haupteerschließungsstraßen Ferdinand-Nebel-Straße (Bestand), die Weiterführung der Jacob-Hasslacher-Straße und die Planstraßen C 1 und C 2 besitzen bzw. erhalten einen beidseitig kombinierten Fuß- /Radweg und einen einseitigen, alternierenden Stellplatz- / Grünstreifen. Die Fortführung der Straße Bubenheimer Bann erhält einen beidseitigen Grün- / Parkstreifen und ebenfalls einen beidseitig kombinierten Fuß- /Radweg.

Die Planstraße C 3 erhält aufgrund des hier zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens / Verkehrsfunktion nur einen einseitigen Gehweg sowie einen einseitigen Park- /Grünstreifen.

In den an den Gewerbe- und Technologiepark angrenzenden und bereits planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen) wird ergänzend ein kombiniertes Fuß- / Radwegenetz vorgesehen, dass neben der Erholungsfunktion auch überörtliche Verbindungsfunktionen erfüllen soll und die umliegende Stadtbereiche mit dem Dienstleistungs- und Gewerbepark Bubenheim / B 9 verbindet. Die Verbindung des Wegenetzes der Freianlagen zu den o.a. inneren Erschließungssystem für Fußgänger und Fahrradfahrer wird durch zahlreiche Verknüpfungspunkte (z.B. über die öffentliche Grünfläche im östlichen Plangebiet) gewährleistet.

²⁵ Hinweis: Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrbahnen, Stellplätze und Verkehrsgrünflächen wird in einem nachgeordneten gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen in Text und Planurkunde.

Begründung

Entwurfssfassung

Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) werden im Gesamtkonzept insbesondere durch eine eigene „Bustrasse“ zwischen der Straße „Bubenheimer Bann“, der „Johann-Baulig-Straße“ und der „Friedrich-Mohr-Straße“ gewürdigt. Diese Trasse soll dem Linienverkehr der KEVAG dienen und die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes weiter verbessern.

5.5 Radverkehr

Anbindung an das Radverkehrsnetz: Der Radverkehr aus Richtung der umliegenden Stadtteile und Gemeinden gelangt über die Straße „An der Römervilla“, die Ferdinand-Nebel-Straße oder den Bubenheimer Weg zum geplanten Gewerbequartier. Diese sind bereits überwiegend mit begleitenden Radverkehrsanlagen (gemeinsame Geh-/ Radwege) ausgestattet. Der Bubenheimer Weg verfügt in Teilabschnitten über begleitende Wirtschaftswege, die vom Radverkehr genutzt werden. Die derzeitige Planung der Nordentlastung Metternich (L 52n) sieht für den Bubenheimer Weg über die L 52n hinweg künftig lediglich Rad- und Fußverkehr als Durchgangsverkehr vor. Diese Radroute, von Metternich her kommend, ist Bestandteil einer Hauptroute zwischen der Innenstadt und nordwestlichen Umlandgemeinden (VG Weißenthurm). Über die Straße „An der Römervilla“ besteht der Anschluss an die Parallelroute zur B 9 und den großflächigen Einzelhandelsstandorten östlich der Ortslage Bubenheim.

Radverkehr im Plangebiet: Die HAUPTerschließungsstraßen Ferdinand-Nebel-Straße (Bestand), die Weiterführung der Jacob-Haslacher-Straße und der Straße Bubenheimer Bann sowie die Planstraßen C 1 und C 2 besitzen bzw. erhalten einen beidseitig kombinierten Fuß- /Radweg. Die Planstraße C3 erhält aufgrund des hier zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens / Verkehrsfunktion nur einen einseitigen Gehweg. Der Radverkehr wird hier im Mischverkehr geführt. Gersonderte Radverkehrsanlagen sind infolge der zu erwartenden Verkehrsbelastung nicht erforderlich.

Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr: Im Bereich der neuen gewerblichen Ansiedlungen ist auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl empfehlenswert. Für die Bediensteten sollten die Fahrradabstellanlagen Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus aufweisen. Für Fahrräder von Kunden oder Besuchern sollte eine Positionierung unweit der Gebäudezugänge realisiert werden.

Einschätzung der Fahrradnutzung: Die Entfernungen zu den benachbarten Wohnstandorten Bubenheim, Rübenach und Metternich sowie zu den Rheindörfergemeinden sind mit dem Fahrrad gut überwindbar. Die Gesamtstrecke etwa aus dem Koblenzer Stadtzentrum umfasst ca. 4 km, die nicht durch nennenswerte Höhenunterschiede geprägt ist. Die topografische Lage des Gebietes in Bezug auf Ziele in radrelevanter Entfernung stellt für den Radverkehr gute bis sehr gute Rahmenbedingungen. Die Stadt Koblenz ist weiterhin bestrebt, die Fahrradnutzung im Alltag gezielt zu steigern. Dies setzt auch auf privater Seite die Initiative voraus, dass für die Gruppe der Radnutzer unter den Mitarbeitern entsprechende Angebote und Einrichtungen geschaffen und vorgehalten werden. Dazu zählen in erster Linie qualitativ hochwertige und anforderungsgerechte Radabstellanlagen (siehe oben), aber auch Umkleide- und Wasch-/ Duschgelegenheiten.

Begründung

Entwurfssfassung

5.6 Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz

Die Plangebietsver- und -entsorgung kann durch Anschluss an die im Plangebiet selbst bzw. im Umfeld vorhandenen Leitungssysteme sichergestellt werden. Im Zusammenhang mit dem Straßen- und Wegeneubau innerhalb des Plangebietes werden hierzu Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt.

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert. Das Schmutzwasser wird über die Kläranlage Koblenz entsorgt. Das als belastet geltende Oberflächenwasser wird zum auf dem IKEA-Gelände unterirdisch errichteten Regenklärbecken „IKEA“ der Stadt Koblenz geführt, vorgeklärt und dann in den Bubenheimer Bach eingeleitet. Die Rückhaltung der neu versiegelten Flächen erfolgt als wasserwirtschaftlicher Ausgleich durch das 2010 fertiggestellte Regenklär- und Regenrückhaltebecken Bubenheim. Zusätzlich soll das als unbelastet geltende Oberflächenwasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Versickerungseignung des Plangebietes wurde als grundsätzlich geeignet beurteilt²⁶. Eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers wird durch Ausschluss von Nutzungen und textlichen Festsetzungen (s. dort Punkt A. 5 „Niederschlagswasserbewirtschaftung“) so weit wie möglich ausgeschlossen. Zur Grundwasseranreicherung wird unbelastetes Oberflächenwasser von Grünflächen, Dachflächen (mit Ausnahme von Blei-, Zink- und Kupferdächern) und von unbelasteten Flächen (Fuß- und Radwege, Terrassen o.ä. Flächennutzungen) in Versickerungsanlagen z.B. in Form von Versickerungsmulden o.ä. Anlagen über die belebte Bodenschicht versickert. Zum Schutz des Grundwassers vor Eintrag von belastetem Oberflächenwasser wird die Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen und sonstigen potenziell als belastet eingestuft Flächen als unzulässig erklärt.

Das Gebiet liegt im Bereich ergiebiger bis sehr ergiebiger Grundwasservorkommen. Das Plangebiet des B-Plans Nr. 228 b ist Teil des Wasserschutzgebietes Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz, hier im Bereich der Schutzzone IIIa und IIIb. Die dazugehörigen Brunnen, aus denen das Wasserversorgungsunternehmen „Rhein-Hunsrück-Wasser“ fördert, liegen in weiterer Entfernung in der Gemarkung Kesselheim. 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. Die aktualisierten Schutzzonen sind in der Planurkunde dargestellt.

Durch die o.a. Entwässerungskonzeption wird die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers gewährleistet. Das Verschmutzungspotenzial des Grund-/ Trinkwassers (Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszonen IIIa und IIIb) durch potenziell belastetes Oberflächenwasser wird weitgehend minimiert. Gleichzeitig erfolgt eine verminderte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Versickerung des als unbelastet geltenden Oberflächenwassers.

²⁶ GN Dr. Netta (1998): Bebauungsplangebiet westlich der B 9 (IKEA) zwischen Koblenz – Metternich und Bubenheim, Voruntersuchung und Standorterkundung zur Erstellung einer Entwässerungskonzeption von Niederschlagswasser

Begründung

Entwurfssfassung

5.7 Bahnanlagen

Im östlichen Umfeld des B-Plangebiets verläuft der Streckenabschnitt Koblenz-Lützel-Ochtendung der Bahnstrecke Nr. 3015 Koblenz – Lützel – Mayen-Ost. Die Strecke 3015 ist in dem o. g. Streckenabschnitt gemäß Rahmenvertrag über die Bestandssicherung von bereits stillgelegten oder stilllegungsgefährdeten Eisenbahninfrastrukturen der DB Netz AG im Land Rheinland-Pfalz (Infrastruktursicherungsvertrag) im stillgelegten Zustand gesichert. Die Aufnahme der Strecke 3015 in den in den Infrastruktursicherungsvertrag zwischen der DB Netz AG und dem Land Rheinland-Pfalz erfolgte auf Initiative der Stadt Koblenz.

5.8 Archäologie / Denkmalschutz

Der gesamte Bereich zwischen Bubenheim, Metternich und B 9 ist bekannt für seine zahlreichen archäologischen Funde aus vorgeschichtlicher bis hin zu spät-römischer Zeit. Die Belange der Archäologie werden durch die Informationspflicht vor Baubeginn und ggf. die Erfordernis von baubegleitenden Untersuchungen gewahrt. Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (hier Hinweise).

5.9 Einzelhandelsbelange

Die geplante Gebietsnutzung des B-Planes Nr. 228 a sieht primär die Entwicklung neuer Flächen für Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung / Technologie und diese Nutzung ergänzendes Gewerbe vor. Großflächiger Einzelhandel ist generell im Plangebiet unzulässig. Der sonstige Einzelhandel wird ebenfalls als Regelnutzung ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass in der städtebaulichen Konzeption der Entwicklungsmaßnahme „Dienstleistungszentrum-, Gewerbe- und Technologiepark“ in diesem B-Planbereich auch prioritär Baugebiete für zukunftsorientierte und arbeitsplatzintensive Betriebe aus diesem Themenbereich bereitgestellt werden. Durch diesen Ausschluss werden weiterhin nachteilige Wirkungen durch Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten und / oder innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Nahversorgungszentren der benachbarten Stadtteile der Stadt Koblenz bzw. im Umfeld liegender Gemeinden und Innenstädte (auch auf die Innenstadt von Koblenz) verhindert. Daher wird Einzelhandel nur ausnahmsweise für definierte Bereiche des Autohandels und bei produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben als untergeordnete Nutzung (sog. „Annex-Handel“) für nicht-innenstadtrelevante Sortimente zugelassen, vgl. Punkt 5.1 „Art der baulichen Nutzung / Baustruktur“. Diese Festsetzungen stehen auch im Einklang mit dem durch den Rat der Stadt am 04.06.2009 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz.

5.10 Emissionsbelange

Für den B-Plan Nr. 228 b sind Aussagen zu den zu erwartenden Immissionen auf störeffindliche Nutzungen, ggf. erwartete Nutzungskonflikte und deren planerische Bewältigung zu treffen. Die mit der Planrealisierung verbundenen Verkehrszunahmen und deren lärmbezogene Wirkungen wurden im Bereich des Bubenhei-

Begründung

Entwurfssfassung

mer Kreisels / der Straße „In den Wiesen“ bereits im Verfahren zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 229, im Bereich der L 127 (Bubenheimer Weg) bereits im Verfahren des rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 66 gutachterlich bewertet und in diesen Bauleitplanverfahren planerisch bewältigt (u.a. Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen).

In den **Sonderbauflächen „Dienstleistung und Technologie“** werden als zulässige Nutzungen „nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen, die dem Bereich Dienstleistung und Technologie“ zuzuordnen sind, festgesetzt. Hierbei handelt es sich in der Regel um Büro- und Verwaltungsnutzungen. Ausnahmsweise sind hier „Sonstige nicht wesentlich störende produzierende oder reparierende oder Serviceleistungen erbringende Handwerks- oder Gewerbebetriebe“ zulässig. In den östlich angrenzenden **gewerblichen Bauflächen** werden nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ als zulässig erklärt. Erheblich belästigende Gewerbebetriebe werden durch die vorgenommene Festsetzung auch als Ausnahme ausgeschlossen, da sie der verfolgten Gebietscharakteristik widersprechen würden.

Eine Störung der gewerblichen Nutzung und der Nutzung „Dienstleistung und Technologie“ untereinander ist nicht gegeben, da die zulässigen Nutzungen der Sonderbauflächen gemäß BauNVO ebenfalls generell in den nach § 8 BauNVO festgesetzten gewerblichen Bauflächen zulässig sind und im umgekehrten Fall die anzunehmende Regelnutzung der gewerblichen Flächen zum Großteil auch als Ausnahme in den festgesetzten Sondergebieten zulässig wäre. Die Unterscheidung zwischen den Sonderbau- und den gewerblichen Bauflächen erfolgte somit nicht primär aufgrund ihrer unterschiedlichen Störwirkungen bzw. ihres unterschiedlichen Schutzbedarfs, sondern aufgrund der hier städtebaulich verfolgten Profilbildung der einzelnen Baugebiete. Hierdurch wird entsprechend dem festgestellten Arbeitsstättenbedarf eine gezielte Ansiedlung in den jeweiligen Baugebieten in Form eines „thematischen“ Baugebietes bzw. in Form eines „Arbeitsstätten-Clusters“ verfolgt.

Als „empfindlichste“ benachbarte Nutzung in Bezug zu den hier geplanten Sonder- und Gewerbegebieten (hier B-Plan Nr. 228 a und Nr. 228 b) ist das bestehende Mischgebiet südlich und westlich des Bubenheimer Weges (Entfernung > 170 m zur nächstgelegenen Wohnnutzung des Gebiets) zu bewerten.

Nach einer überschlägigen Prognose gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ wird bei einem Ansatz vom ca. 20 ha als Flächenschallquelle (hier Auswirkungsbetrachtung einer Umsetzung der B-Pläne Nr. 228 a und Nr. 228 b) mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB tags (Gewerbegebiet) in einem Abstand von 150 m bei ungehinderter Schallausbreitung ein Beurteilungspegel von 50 (dB) und somit der Orientierungswert tags für ein Mischgebiet von 60 dB (A) nicht überschritten. Nachts ist aufgrund der besonderen Nutzungsstruktur der Sonderbauflächen und der angegliederten gewerblichen Bauflächen hier nicht von einem relevanten gewerblichen Lärm auszugehen, da diese Betriebstypen in der Regel keinen 24 h Betrieb besitzen.

Weiterhin wurden die verschiedenen baulichen Nutzungen so angeordnet und einander zugeordnet, dass auf Ebene des Bauleitplanverfahrens keine besonderen Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen oder zur Beschränkung von Emissionen

Begründung

Entwurfssfassung

getroffen werden müssen. Zwischen dem „klassischen“ Gewerbegebiet im Bereich der östlich gelegenen Friedrich-Mohr-Straße wurde die gewerbliche Baufläche für „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ zugeordnet und dient gleichfalls der Abschirmung der u.a. aus Vermarktungssicht „empfindlicheren“ Büro- und Verwaltungsnutzung der Sonderbauflächen „Dienstleistung und Technologie“.

5.11 Altablagerungen/ Altlasten

Registrierte Altlasten liegen im Geltungsbereich nicht vor. Potenziell erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen (Altablagerungen und Hohlformen) sind außerhalb des Plangebiets gemäß Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz nur in einem relativ kleinflächigen Bereich westlich der Ferdinand-Nebel-Straße und nördlich des Bubenheimer Weges bekannt. Diese Altablagerungen in einer verfüllten Kies- und Bimsausbeute, die bei Straßenbauarbeiten festgestellt wurden, waren Anlass einer Untersuchung zur Gefahrerforschung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 228 a. Sie haben die Bezeichnung „Ablagerungsstelle Koblenz, Bubenheimer Straße“, Reg.-Nr. 111-00 000-265. Sie liegen im Bereich der Flurstücke 95/9, 95/10 und 95/11, Gemarkung Bubenheim, Flur 1 (Bezeichnung der Flurstücke zum Stand der Untersuchung: Flurstück 95/5 Bubenheimer Weg). Eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser und Boden – Pflanze wurde im jetzigen Zustand ausgeschlossen.¹ Da der Bebauungsplan Nr. 228 a in diesem Bereich eine Ausgleichsfläche festsetzt, sind auch aufgrund der geplanten Nutzung keine erheblichen Umweltwirkungen zu erwarten. Ein planerischer Handlungsbedarf besteht für den Bebauungsplan Nr. 228 b aufgrund dieser Altablagerungsstelle nicht.

5.12 Landwirtschaft

Die Böden des Plangebietes sind gut bis sehr gut für die landwirtschaftliche Nutzung, hier Ackerbau und Sonderkulturen, geeignet. Ein Betroffenheitspotenzial für die Landwirtschaft ergibt sich durch den B-Plan Nr. 228 b sowie durch die Entwicklungsmaßnahme insgesamt, aber auch aufgrund weiterer Flächenansprüche der Stadt Koblenz im linksrheinischen Stadtbereich sowie sonstiger Raumnutzer (z.B. Verkehrsanlage L 52 n). Nach gutachterlicher Aussage² wird der Raum als landwirtschaftlicher Rückzugsraum angesprochen.

Die planungsbedingte Existenzgefährdung verschiedener Planungsmaßnahmen auf die Einzelbetroffenheit von Landwirten wurde bei den Voruntersuchungen zur „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Technologie- und Gewebepark Dienstleistungszentrum B 9 Nord“ im Rahmen einer landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse durch einen externen Gutachter³ im Auftrag der Stadt Koblenz untersucht.

¹ GN Dr. Netta; Gefahrerforschung Bubenheimer Weg: Erkundung des Altablagerungsverdachts Bubenheimer Weg, Gemarkung Metternich, Flur 1, Teilbereich des Flurstückes 95/5, Koblenz, Juni 2008

² GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft (Endbericht im Februar 1997): Landwirtschaftliche Struktur- und Betroffenheitsanalyse Gewerbe- und Industriepark an der A 48/ A 61 sowie Nordumgebung Koblenz und weitere Stadtentwicklung im Auftrag des Planungsverbandes Industriepark A 61, Stadt Koblenz / Kreis Mayen Koblenz

³ ebenda

Begründung

Entwurfssfassung

Für mitwirkungsbereite Landwirte wurde darüber hinaus von einem seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (Dipl. Ing. agrar. Albert Klein) jeweils ein Einzelgutachten zur Betroffenheit des landwirtschaftlichen Betriebes durch die „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Technologie- und Gewebepark Dienstleistungszentrum B 9 Nord“ und weiteren Planungen im Stadtgebiet von Koblenz erstellt.

Eine Verstärkung der Existenzgefährdung durch die verfolgten öffentlichen Planungen (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme DLZ und Neubau der L 52 n) in einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont durch Beanspruchung von weiteren Flächen träte lt. Einzelgutachten bei einzelnen Landwirten ein. Der Zielkonflikt zwischen öffentlichen und privaten Interessen um Betriebserhalt einerseits und weitere öffentliche Planungen andererseits könne lt. Sachverständigengutachten letztendlich rational und nachhaltig nur über die Bereitstellung von Ersatzland in adäquater Qualität, Größe und Besitzsicherheit gelöst werden.

Zur mittel- bis langfristigen Vermeidung einer planungsbedingten Existenzgefährdung wurden und werden seitens der Stadt Koblenz folgende Maßnahmen verfolgt:

- Seitens der Stadtverwaltung wurde ein Pachtflächenkonzept entwickelt, das eine Verpachtung städtischer Landwirtschaftsflächen nur noch an Haupteerwerbslandwirte vorsieht. Stadteigene Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 229, B-Plan Nr. 228 a und Nr. 228 b wurden den betroffenen Landwirten als Zwischennutzung auf eigenes Risiko zur Bewirtschaftung überlassen.
- Es wurden und werden Direktvermarktungsflächen im B-Plan Nr. 229 und im B-Plan Nr. 228 b planungsrechtlich vorbereitet und zum Erwerb den betroffenen Landwirten angeboten.
- Die Stadt Koblenz wird sich weiterhin bemühen, Flächenverluste der Haupteerwerbslandwirte durch Ersatzlandstellung auszugleichen.
- Zudem wird eine Beauftragung von betroffenen Landwirten mit Pflegeleistungen für die öffentlichen Ausgleichsflächen angestrebt.

5.13 Rohstoffbelange und „Baurecht auf Zeit“

Innerhalb der durch das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz (LGB) erstellten geologischen Kartierung wurden im Plangebiet Bimsvorkommen nachgewiesen. Im bisherigen Bauleitplanverfahren wurde, basierend auf dem Grundsatz G2 des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 auf die besondere Berücksichtigung des Bimsvorkommens seitens des LGB hingewiesen. Eine Zustimmung aus rohstoffgeologischer Sicht zur Bauleitplanung könne daher nur erfolgen, wenn ein Bimsabbau vor Umsetzung der Planung gewährleistet sei oder der Nachweis geführt würde, dass kein Bims vorhanden sei.

Im Zuge der parallel zum B-Planverfahren durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde auch flächendeckend das Vorkommen (Art, Mächtigkeit, Qualität) von Bims im Plangebiet im Auftrag der Stadt Koblenz untersucht.

Begründung

Entwurfssfassung

Das Ingenieurbüro für Geo- + Umwelttechnik wurde von der Stadtentwässerung – Eigenbetrieb der Stadt Koblenz im Jahr 2008 mit der Baugrunderkundung, geo- und umwelttechnischen Beratung zum Straßen- und Kanalbau sowie der Erkundung der Bimsmächtigkeiten beauftragt. Die Ergebnisse dieser Erkundung der Bimsmächtigkeiten werden im Folgenden auszugsweise zitiert:

„Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde über den vulkanischen Böden eine Überdeckung von $d \approx 0,4 - 1,0$ m festgestellt. Im Randbereich der Untersuchungsfläche beträgt die Überdeckung nach den verwendeten Altaufschlüssen lokal nur $d \approx 0,3$ m (vgl. [U2] und [U3]). Im südöstlichen Bereich der Erschließungsfläche (BS4 und BS9) wurden keine nennenswerten Vorkommen an vulkanischen Böden festgestellt. Darüber hinaus nimmt die Schichtmächtigkeit in nordöstlicher Richtung vermutlich ebenfalls ab. Im zentralen Bereich der Erschließungsfläche wurden die vulkanischen Böden in den Bohrsondierungen BS1, BS2, BS3, BS6 und BS8 bis zu den Erkundungsendtiefen von $t = 5,1 - 9,2$ m u. GOK nicht durchteuft, so dass die Schichtmächtigkeiten dort zwischen $d \geq 4,1$ m und $d \geq 8,8$ m betragen. In den Bohrsondierungen BS4, BS5 und BS7 wurden die unterlagernden Böden erkundet. Die Schichtmächtigkeiten der vulkanischen Böden variieren an diesen Erkundungsstellen zwischen $d \approx 1,1 - 6,3$ m.

Die Untersuchungsfläche liegt am linken Rheinufer in der Niederterrasse. In Abhängigkeit der Strömungsgeschwindigkeit kamen Sedimente mit unterschiedlichen Korngrößen auf kurzer Distanz zur Ablagerung. Unter Berücksichtigung der geologischen Entstehung der Terrassenablagerungen unterliegt die Tiefenlage der quartären Sedimente starken Schwankungen. Durch die Ablagerung der vulkanischen Böden wurden diese ehemaligen Rinnenstrukturen der Niederterrasse verfüllt. Mögliche Hinweise auf die verfüllten Rinnenstrukturen sind u. a. die stark schwankenden Schichtmächtigkeiten innerhalb der Untersuchungsfläche.

Bodenmechanisch sind die vulkanischen Böden nach DIN 18 196 überwiegend den „nicht bindigen oder gemischtkörnigen Böden“ (Schicht 2a) zuzuordnen und mit unterschiedlichen Anteilen an bindigen Bestandteilen (Schlammkorn) durchsetzt. Bei den Feinkornanteilen handelt es sich augenscheinlich überwiegend um Tuffaschen. Die Sand- und/oder Kiesfraktion besteht aus unterschiedlichen Anteilen vom Bims und/oder Britz. (...).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen innerhalb der vulkanischen Böden im Untersuchungsgebiet sowohl stark schwankende Schichtmächtigkeiten als auch variierende bodenmechanische Zusammensetzungen vorhanden sind (Einzelheiten siehe Schichtenprofile in Anlagenreihe 2). Bimshaltige Böden in denen der reine Bimsanteil überwiegt, wurden nur schichtweise angetroffen.“¹

Durch die durchgeführten Abstimmungstermine mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau (u.a. am 22.10.2007 und am 22.04.2009) und den vorgenommenen Untersuchungen vor Ort zum Bimsvorkommen (s. o.) wird der Grundsatz G2 des RROP 2006 gewahrt, der unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Geologie und Bergbau) eine Prüfung fordert, ob nicht vor Realisierung eines Planungsvorhabens ein Abbau durchgeführt werden kann.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP 2006) ist das potenzielle Rohstoffvorkommen im Plangebiet raumplanerisch als Vorranggebiet nicht mehr

¹ Erweiterung Dienstleistungszentrum Bubenheim/B9, Baugrunderkundung und Beurteilung der Bimsmächtigkeit, Koblenz, Immig • Viehmann, Geo- + Umwelttechnik, Koblenz, 07.10.2008

Begründung

Entwurfssfassung

dargestellt. Die Belange der Rohstoffgewinnung unterliegen somit der städtebaulichen Abwägung.

Im Rahmen der Abwägung der hier zu beachtenden Belange (Rohstoffausbeutung, der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und den Belangen des Artenschutzes wird der genehmigungspflichtige Bimsabbau in großen Teilen des Plangebiets „als Baurecht auf Zeit“ für einen Zeitraum von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes für zulässig erklärt. Hierdurch sollen im Vorgriff auf die Durchführung von Erschließungs- und sonstigen baulichen Maßnahmen die Rohstoffausbeutung in Form des Bimsabbaus ermöglicht werden. Durch die zeitliche Befristung der Bimsgewinnung soll andererseits aber sichergestellt werden, dass die Rohstoffausbeutung eine zeitnahe Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme nicht gefährdet. Gemäß Vorgaben des zuvor dargestellten Genehmigungsbescheides zur Satzung der Entwicklungsmaßnahme und des Entscheides zum Zielabweichungsverfahren¹ ist weiterhin eine Bimsausbeutung nur dort zwingend vorzunehmen, wo eine Rohstoffausbeutung (hier Ausbimsung) möglich und wirtschaftlich ist.

Abweichend und somit parallel zum o.a. „Baurecht auf Zeit für die Bimsgewinnung“ wird auch die gemäß Bebauungsplan jeweils zulässige Folgenutzung als zulässig erklärt, um z.B. den aktuell vorhandenen Investoren bereits ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Baurecht zu ermöglichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen somit nicht in einem unüberwindbaren Widerspruch zu den Belangen der Rohstoffgewinnung (Bimsausbeutung), da im Vorfeld der baulichen Nutzung eine Bimsausbeutung befristet ermöglicht wird. Eine großflächige Abgrabung des gesamten Plangebietes und eine hiermit verbundene dauerhafte „Tieferlegung“ der Baugebiete und der geplanten Erschließungsstraßen ist u.a. allein aufgrund der verkehrlichen und entwässerungstechnischen Zwangspunkte des Bestandes nicht möglich. Ebenso ist der Zeitpunkt des genehmigungspflichtigen Bimsabbaus zwingend zu beschränken, damit der Bimsabbau nicht die angestrebte städtebauliche Entwicklung stört bzw. behindert.

Die Stadt Koblenz wird als Flächeneigentümer in den mit den Investoren / Käufern zu führenden Grundstücksverhandlungen und in den abzuschließenden Kaufverträgen aber zusätzlich darauf hinwirken, dass die in den SO- und Gewerbegebieten präferierte „intelligente, vorhabenbegleitende und vorhabenspezifische“ Ausbimsung durch den Investoren / Käufer selbst bzw. beauftragte Dritte (Bauunternehmer etc.) vorgenommen wird. Hiermit wird aber kein eigenständiger genehmigungspflichtiger Bimsabbau verfolgt, sondern der Bimsabbau sollte als „positiver Nebeneffekt“ im Rahmen von Gründungsmaßnahmen für Hochbauten, der Freiflächengestaltung und ähnlichen baulichen Maßnahmen erfolgen. Diese Form der Bimsgewinnung kann unabhängig vom festgesetzten „Baurecht auf Zeit“ somit – je nach Nachfrage- und Ablauf der Gebietsentwicklung – in den folgenden Jahren unbefristet auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Eine mit der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung des Plangebietes und der baulichen Nutzung abgestimmte bzw. erforderliche Wiederauffüllung der Ausbimsungsbereiche in den

¹ vgl. Punkt 3.6 „Genehmigungsbescheid zur Satzung der Stadt Koblenz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ i. V. mit dem Entscheid zum „Zielabweichungsverfahren“ und dem „Raumordnerischen Entscheid“ zum o.a. Vorhaben“

Begründung

Entwurfssfassung

Baugebieten wird hierbei ebenfalls privatrechtlich zwischen der Stadt Koblenz und dem Investor/ Grundstückskäufer vertraglich geregelt werden.

Der Bimsabbau in den Baugebieten erfolgt weiterhin unter der Maßgabe, dass die präferierte Ausbimsung für den Investor / Käufer wirtschaftlich ist und keine langfristigen und städtebaulich nachteiligen Auswirkungen durch den Bimsabbau zu erwarten sind. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen durch eine fehlende bzw. unzureichende Wiederauffüllung von ausgebimsten Baugebiets(teil)flächen wären z.B. die Entwicklung von – je nach Eigentümer stark divergierenden – Endgrundstückshöhen innerhalb einzelner Baugebiete und/ oder eine erhebliche höhenmäßige „Tiefelage“ einzelner Baugrundstücke bzw. von Baugebieten im Verhältnis zu den angrenzenden Erschließungsstraßen. Auch diese Maßgabe soll privatrechtlich zwischen der Stadt Koblenz und den jeweiligen Investoren/ Grundstückskäufern vertraglich geregelt werden.

5.14 Einfriedungen/ Werbeanlagen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m und in Form von Laubgehölzhecken, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen sowie geschlossenen Wänden, wenn diese zuletzt genannten straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden, zulässig. Alle straßen- und wegeseitigen Einfriedungen müssen einen Abstand zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,50 m einhalten, diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

Durch den festgesetzten Abstand einer Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen/ oder zu öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll die mit Einfriedungen üblicherweise verbundene Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes, insbesondere für Fußgänger (technische Dominanz, Verengung des Lichtraumprofils, Einschränkung/ Verhinderung der Wahrnehmung des halböffentlichen Raumes etc.) verringert werden.

Werbeanlagen sind in den Sondergebietsflächen nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die vor Ort ansässigen Betriebe zulässig. Durch die vorgenommenen Festsetzungen wird eine kommerzielle Fremdwerbung für Produkte und Unternehmen, die nicht vor Ort tätig sind bzw. hergestellt/ bearbeitet werden, ausgeschlossen. Hierdurch soll die städtebauliche Qualität der Sondergebietsflächen vor einer ansonsten zu befürchtenden visuellen Überfrachtung mit Fremdwerbung geschützt werden. Weiterhin soll durch die für Werbeanlagen an Fassadenflächen vorgenommene Größen- und Höhenbeschränkung eine visuell störende Überformung des Plangebietes durch Werbeanlagen vermieden und die mit Werbeanlagen verbundene Fernwirkung räumlich begrenzt werden.

Diesem Zweck dient auch die Höhenbegrenzung von baulich eigenständigen Werbeanlagen. Diese Festsetzung gilt auch für die Gewerbegebietsflächen.

5.15 Grünordnungskonzept / Landschaftsplanung

Freiflächenkonzept:

Der gesamte südlich, westlich und östlich an den B-Plan angrenzende Bereich ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 229 und Nr. 228 a für die Schaffung

Begründung

Entwurfssfassung

von Grünstreifen mit Ausgleichsfunktion vorgesehen und zum Teil bereits umgesetzt. Weiterhin sind zwei kleinteilige öffentliche Grünflächen, z. T. mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgesehen. Die o.a. Grünstreifen erfüllen im Gesamtkonzept mehrere sich ergänzende Funktionen. Zum einen werden durch die Grünstreifen die überörtlichen klimatischen und ökologischen Funktionen des vorhandenen Freiraumes in Teilbereichen gesichert und aufgewertet, zum anderen erfolgt hier ein Großteil der benötigten Kompensationsmaßnahmen für die mit den Bebauungsplänen Nr. 229 und Nr. 228 a und zum Teil durch den Bebauungsplan Nr. 228 b verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie zur Bewältigung der Belange des Artenschutzes.

Innere Durchgrünung:

Am Ende des Erschließungshofes 1 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Grünfläche soll neben der ökologischen und klimatischen Grünfunktion zum einen eine kleinteilige Naherholungsmöglichkeit für Beschäftigte und Besucher bieten, zum anderen ist sie maßgeblicher Bestandteil der Konzeption der Erschließungshöfe als Alleinstellungsmerkmale der städtebaulichen Konzeption hinsichtlich einer besonderen Gestaltungsqualität.

In Verlängerung der Planstraße C 3 wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Anlage von Wegen (Fuß-/ Rad-/ Unterhaltungsweg) wird zugelassen, so dass eine räumliche Verknüpfung über die geplanten Fuß- und Radwege des Plangebiets zu den östlich angrenzenden Grün-/ Offenlandbereichen geschaffen werden kann.

Zur grünordnerischen Gestaltung der öffentlichen Erschließungsstraßen ist die Anlage von Verkehrsgrünflächen und der Verkehrsführung entsprechend alternierenden Baumpflanzungen vorgesehen. Für die Verkehrsachse Bubenheimer Bann ist als Übergangszone zwischen den Sondergebieten und den Gewerbegebieten eine beidseitige Straßenbaumbepflanzung vorgesehen. Damit die jeweils angrenzenden Baugebiete in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden (z. B. von Zufahrten), wird die Lage der im öffentlichen Raum anzupflanzenden Bäume als Hinweis und somit als informelle und nicht bindende Darstellung in der Planurkunde dargestellt. Die verfolgte grünordnerische Qualität der Verkehrsfläche wird in den textlichen Festsetzungen gesichert, indem ein Pflanzgebot von mindestens 35 Straßenbäumen festgesetzt wird. Darüber hinaus sind in den öffentlichen Grünflächen mindestens 9 weitere Bäume zu pflanzen. Die Festsetzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen bewirkt insbesondere positive Effekte hinsichtlich der kleinklimatischen Bedingungen und trägt zu einem positiven Erscheinungsbild der Straßengestaltung im Plangebiet bei.

Auf den privaten Grundstücken sind im räumlichen Übergang von den per Baugrenzen definierten Baufenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen 5 m breite, als unversiegelte Freiflächen in Form von Grünflächen zu gestaltende Flächen festgesetzt. Ausgenommen von der flächigen Begrünung sind aber Grundstückszufahrten, Einfriedigungen, Werbeanlagen und Versorgungsanlagen. Des Weiteren wird die Anpflanzung von einem Baum pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze festgesetzt. Diese Maßnahmen haben eine ökologische, klimatische und gestalterische Funktion im Plangebiet. Sie bewirken insbesondere eine Eingrünung, Gliederung und Gestaltung der Baugebiete hin

Begründung

Entwurfssfassung

zum öffentlichen (Verkehrs-)Raum, als auch zu den angrenzenden Freiflächen. Sie dienen somit sowohl der äußeren Ortsbild- und Landschaftsgestaltung, als auch der prägenden Identität innerhalb des Plangebietes.

Als ergänzende Maßnahmen zur Minderung der mit der Gebietsnutzung verbundenen klimatischen Belastung bzw. Wirkungen werden bei baulichen Anlagen und einer Dachflächensumme mit mehr als 1.000 m² eine (zumindest partielle) gemäß Planungsempfehlungen zur Konfliktminimierung des klima- und lufthygienischen Gutachtens (vgl. unten) extensive Dachbegrünungen und bei fensterlosen bzw. öffnungs- bzw. werbefreien Wandflächen von mehr als 6 m Länge eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

5.16 Folgenbewältigungskonzept Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es u. a. verboten, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß gegen das Verbot liegt bei der Durchführung zulässiger Bauvorhaben aber dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Die Belange des Artenschutzes (Beurteilung des Vorkommens / potenziellen Vorkommens und der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“ und „besonders geschützten Arten“) sowie darauf aufbauende Handlungsempfehlungen zum Bebauungsplan (hier Geltungsbereiche Nr. 228 a und Nr. 228 b) wurden daher umfassend durch einen Fachbeitrag Artenschutz¹ 2007 / 2008 und einer ergänzenden Felduntersuchung 2008 / 2009 ermittelt und erarbeitet. Weiterhin erfolgte ein Brutrevier-Monitoring 2013² und eine auf den o.a. Untersuchungen basierende, Fortschreibung des Handlungskonzepts zum Artenschutz der Stadt Koblenz³.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 b **entfallen** auf Basis der o.a. Ermittlungen und Begutachtungen folgende Brutreviere:

- ggf. 3 Feldlerchenreviere. Davon ist bereits 1 Feldlerchenbrutpaar durch die Maßnahme "Sauer" im Rahmen des BP Nr. 228 a kompensiert.
Handlungsempfehlung: -> Fortsetzung des Monitorings und **externe Kompensation von 2 Feldlerchenrevieren**

¹ Kocks Consult, Fachbeitrag Artenschutz zum B Plan 228 inkl. FNP-Änderung zum B-Plan Nr. 228, Beurteilung des Vorkommens / potenziellen Vorkommens und der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“ und „besonders geschützten Arten“, Koblenz, 2008

² B-Pläne Nr. 228 a, Nr. 228 b „Erweiterungs- und Dienstleistungszentrum – Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“, Brutrevier-Monitoring 2013 mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer, pro bios, Koblenz, Oktober 2013

³ Bebauungsplan 228 – Monitoring der Vogelfauna 2013, Interpretation der Kartiererergebnisse und Ableitung des Handlungsbedarfes, 61/Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Koblenz, März 2014

Begründung

Entwurfssfassung

- 2 Schafstelzenreviere gingen bisher im Planungsraum (hier aber durch den B-Plan Nr. 229 u. den B-Plan Nr. 228 a) insg. verloren, obwohl geeignete Maßnahmen im B-Plan Nr. 228 a getroffen wurden. **Handlungsempfehlung:** -> Fortsetzung Monitoring + Risikomanagement
- 1 Rebhuhn-Revierverslust wurde im Rahmen des B-Plan Nr. 228 a erwartet, ist aber noch nicht eingetreten. **Handlungsempfehlung:** - > Fortsetzung Monitoring + Risikomanagement
- 1 Sumpfrohrsängerrevier ging bisher im Planungsraum insg. verloren, obwohl geeignete Maßnahmen im B-Plan Nr. 228 a getroffen wurden. **Handlungsempfehlung:** -> Fortsetzung Monitoring + Risikomanagement
- Zug- und Rastvögel: Die bereits im BP Nr. 228 a umgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden angenommen. **Handlungsempfehlung:** - > Fortsetzung Monitoring + Risikomanagement

Damit keine Verbotstatbestände des Artenschutzes eintreten, wurde ein **Folgenbewältigungskonzept** für die Beeinträchtigungen der Offenlandarten der Avifauna im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 b (hier Verlust von 2 Brutrevieren der Feldlerche) entwickelt. Dieses ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D. Hinweise Artenschutz, Monitoring / gutachterliche Begleitung in den Grundzügen wiedergegeben. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht der Begründung, s. Punkt 10.7.3 „Folgenbewältigungskonzept Artenschutz für die Beeinträchtigungen der Offenlandarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 b“.

Die mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten baulichen Vorhaben in den festgesetzten Baugebieten zu erwartenden Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf diesen Flächen bewältigt. Die zum externen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmenflächen (Größe / Verfügbarkeit und Lage) sind in den textlichen Festsetzungen, s. Punkt E., hier Anlage 3 dargestellt. Als Ersatzlebensraum für die planungsbedingt betroffenen 2 Feldlerchenpaare ist im Bereich Urmitz (Suchraum 1) eine mind. 4,4 ha große Ackerfläche aus der Nutzung zu nehmen und als intensives Grünland mit randlichen Feldhecken zu entwickeln.

Diese Maßnahmen wurden mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt und sind in jedem Fall ausreichend für die noch erforderliche Kompensation für 2 Brutpaare der Feldlerche. Auf den Maßnahmenflächen sind bereits wenige Feldlerchenpaare erfasst worden. Durch die Maßnahme sollen großflächig ungestörte extensive Bereiche für die Brut und die Nahrungssuche der Offenlandarten geschaffen werden. In einer Email vom 28.02.2013 hat die Obere Naturschutzbehörde (ONB) klargestellt, dass zwischen Eingriffs- und Maßnahmenfläche der erforderliche räumliche Zusammenhang besteht und eine Ausnahmegenehmigung der ONB daher entbehrlich ist. Entsprechend sind nach erfolgreicher Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen **keine** erheblichen Beeinträchtigungen für die „streng und besonders geschützten Arten“ zu erwarten.

Begründung

Entwurfssfassung

5.17 Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen

Für die Arten Rebhuhn, Schafstelze, Sumpfrohrsänger und Feldlerche wurde die Wirksamkeit der im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 229 und Nr. 228 b getroffenen Maßnahmen über ein Monitoring (als Erfolgskontrolle) ab dem Frühjahr 2011 überprüft. Für die Arten Schafstelze, Rebhuhn und Sumpfrohrsänger sowie für die Zug- und Rastvögel soll eine Fortsetzung des Monitorings erfolgen. Über ein Risikomanagement wird sichergestellt, dass bei nicht Erfolg der bisher getroffenen Ausgleichsmaßnahmen eine gleichwertige artenschutzrechtliche Kompensation erfolgen kann. Die Festlegungen zum Monitoring und zum Risikomanagement sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D. Hinweise Artenschutz, Monitoring / gutachterliche Begleitung in den Grundzügen wiedergegeben. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht der Begründung, s. Punkt 10.9 „Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring), hier Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen“.

5.18 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Durch die Planung von Sondergebiets-, Gewerbe- und Verkehrsflächen erfolgen umsetzungsbedingt erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde eine Ausgleichskonzeption für die Gesamtplanung entwickelt, die in den einzelnen Bebauungsplanverfahren bzw. -bereichen konkretisiert und umgesetzt wird.

Der für den B-Plan Nr. 228 b gemäß Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erforderliche Ausgleich kann innerhalb des B-Plangebietes nur zu einem sehr geringen Teil durch die Festsetzung von Grünflächen sowie durch Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken (hier eine 20%-Mindestbegrünung, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, etc.) sichergestellt werden.

Neben den im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen (kleinflächigen) öffentlichen Grünflächen und der Begrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen erfolgen auf den privaten Grundstücken ergänzende landespflegerische Festsetzungen. Diese tragen ebenfalls zum Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft bei. Weiterhin dienen sie gleichzeitig zur Erreichung der hier besonders angestrebten hochwertigen städtebaulichen Qualität, die sich nicht nur durch die angestrebte architektonische Qualität der baulichen Nutzung, sondern auch durch die grünordnerische Qualität der privaten Freianlagenbereiche widerspiegeln soll.

Die Festsetzung von Ausgleichflächen in einem größeren und hier planungsrelevanten Flächenumfang ist im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld mangels Flächenverfügbarkeit und den hier ebenfalls in die Abwägung einzustellenden landwirtschaftlichen Belangen nicht möglich und wird daher auf geeigneten externen Flächen vorgesehen. Für die erforderlichen Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen (hier nach der sog. „Eingriffsregelung“) werden daher gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB mit dem Wasserwerk Koblenz Weißenthurm (WKW) als Eigentümer **im Bereich Urmitz (Suchraum 1) und**

Begründung

Entwurfssfassung

im Bereich Kaltenengers (Teilfläche Suchraum 2) getroffen und hierdurch deren Umsetzung langfristig gesichert. Die erforderliche Zustimmung der Wasserwerke Koblenz Weißenthurm wurde in Aussicht gestellt. Eine bindende, vertragliche Regelung soll – nach Zustimmung der Räte der VG-Weißenthurm – zum Satzungsbeschluss vorliegen.

6. Zusammenfassende Abwägung

Standortalternativen: Die Prüfung von Standortalternativen hat bereits im Rahmen der Voruntersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ergeben, dass anderweitige Flächen im Stadtgebiet von Koblenz für die geplanten Flächennutzungen nicht zur Verfügung stehen bzw. ungeeignet sind und ein dringender Flächen-/Entwicklungsbedarf gegeben ist. Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 b in einer planungsrechtlich gesicherten Fläche (Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan 2006 und im wirksamer Flächennutzungsplan sowie ist als Teilfläche Bestandteil der rechtsverbindlichen Satzung der Stadt Koblenz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“). Die mit der Entwicklungsmaßnahme und deren planerischen Umsetzung im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 228 a und Nr. 228 b verfolgten öffentlichen Belange werden gegenüber den (z. T.) entgegenstehenden bzw. betroffenen öffentlichen und privaten Belangen, insbesondere die des Natur- und Artenschutzes, des Grundwasserschutzes, den klimatischen Belangen, der Rohstoffgewinnung, den Belangen der Landwirtschaft / betroffener Landwirte und Eigentümer als vorrangig bewertet.

Verkehr: Durch die Hauptanbindung des Plangebietes an die Bundesstraße 9 und ferner an die BAB A 61 / A 48 über die Straße „An der Römervilla“ zum östlichen Kreisel der K 12 mit weiterem Anschluss an den Bubenheimer Kreisel (B 9) wird eine leistungsfähige äußere Erschließung des B-Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet. Diese Hauptanbindung ist jedoch temporär und wird im Bereich der L 52n-Trasse im Zuge der späteren Realisierung der L 52n zurückgebaut, als Haupterschließung werden dann die geplanten Anschlussstellen (AS) Bubenheim im Westen und Metternich im Südwesten fungieren.

Die Belange des ÖPNV wurden nach Absprache mit den Verkehrsunternehmen KEVAG und RMV durch die Planung einer Bustrasse im Anschluss zum Gewerbegebiet „Friedrich-Mohr-Straße“ beachtet. Das Plangebiet wird weiterhin für den Fuß- und Radverkehr durch kombinierte Fuß- und Radwege entlang der Erschließungsstraßen und durch separate Fuß- und Radwege in den Grünzügen attraktiv erschlossen.

Einzelhandel: Die Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Koblenz werden beachtet. Einzelhandel wird als Regelnutzung ausgeschlossen. Der im Plangebiet unter erheblichen Einschränkungen noch als ausnahmsweise für zulässig erklärte Einzelhandel in Form des „Handels mit Kraftwagen“ und des sog. „Annex-Handels“ (mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten) kann keine städtebaulich negativen Wirkungen für die Stadt Koblenz und für die benachbarten Kommunen entwickeln.

Begründung

Entwurfssfassung

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

- Im Landschaftsplan und in der Landespflegerischen Untersuchung zum Umweltbericht ist noch eine Ortsrandeingrünung entlang der damaligen Bestands-Gewerbeflächen (südlicher Bereich B-Plan Nr. 229) und die Extensivierung der Landwirtschaft / Anreicherung der offenen Feldflur auch im Bereich der geplanten Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 228 a als Planungsziel dargestellt. Diese Zielvorstellungen entsprechen nicht den inzwischen realisierten aktuellen baulichen Nutzungen, den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und sind daher grundsätzlich nicht mit den hier verfolgten städtebaulichen Entwicklungsabsichten vereinbar.
- Die Stadt Koblenz hat im Rahmen der Abwägung den Belangen einer städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes zum Wohl der Allgemeinheit (Neuansiedlung von Arbeitsstätten und -plätzen / soziale Verpflichtungen eines Oberzentrums) einen höheren Stellenwert eingeräumt als den (damaligen) landschaftsplanerischen Belangen des Landschaftsplanes (hier Freihaltung von Bebauung) und den hieraus entwickelten landespflegerischen Zielvorstellungen. Die Landespflegerischen Zielvorstellungen und daraus abgeleitete Maßnahmenvorschläge im Falle einer Bebauung¹ zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von vorhabenbedingten Eingriffen wurden aber zum Großteil in die Gesamtplanungskonzeption integriert. Abweichend von diesen wurde aber im Rahmen der Abwägung auf eine (Regel-)Festsetzung hinsichtlich einer aus klimatischen Gründen vorgeschlagenen vollflächigen Dachbegrünung verzichtet. Durch die planerisch verfolgte und festgesetzte Begrünung ungestalteter Fassaden, der Begrünung von Stellplätzen, der Festsetzung einer Mindest-Dachbegrünung bei großformatigen Baukörpern, der Festsetzung einer vollflächigen Dachbegrünung im östlichen Gewerbebauggebiet (hier im B-Plan Nr. 228a bzw. dessen 2. Änderung und Erweiterung) und den sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen wird insbesondere auch den klimatischen Belangen weitgehend Rechnung getragen.
- Durch die Berücksichtigung der diesbezüglichen Planungsempfehlungen des vorliegenden Klima- und lufthygienischen Gutachtens² und der aktuellen gutachterlichen Stellungnahme von 2015³ im Bebauungsplan werden die klimatischen Belange angemessen berücksichtigt. Die planungsbedingten großflächigen Eingriffe in Natur und Landschaft und die hiermit verbundenen Konflikte (u.a. Versiegelung, Struktur- und Lebensraumverluste,

¹ ebenda

² Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Klima- und lufthygienisches Gutachten zu Planung „Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord“ der Stadt Koblenz, Freiburg, 1.12.2000

³ Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228b der Stadt Koblenz, SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, Juni 2015

Begründung

Entwurfssfassung

Klimabeeinträchtigung, Grundwassergefährdung) werden durch die Maßgaben des Bebauungsplanes zum Teil gemindert bzw. vollständig durch externe Ausgleichsflächen kompensiert.

Nach erfolgreicher Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Artenschutz: Nach erfolgreicher Umsetzung der im Bebauungsplan als Folgenbewältigungsprogramm entwickelten CEF-Maßnahmen¹ (vorgezogene Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes) verbleiben **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für die „streng und besonders geschützten Arten“. Somit können die planungsbedingten Artenschutzkonflikte planerisch auf Ebene der Bauleitplanung vollständig bewältigt werden.

Landwirtschaft: Eine Verstärkung der Existenzgefährdung durch die verfolgten öffentlichen Planungen (insb. durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit der planungsrechtlichen Umsetzung durch die B-Pläne Nr. 229, Nr. 228 a und Nr. 228 b sowie die im direkten Umfeld planerisch verfolgte L 52n) in einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont durch Beanspruchung von weiteren Flächen träte laut Einzelgutachten bei einzelnen Landwirten ein. Der Zielkonflikt zwischen öffentlichen und privaten Interessen um Betriebserhalt einerseits und weiteren öffentlichen Planungen andererseits könne laut Sachverständigengutachten letztendlich rational und nachhaltig nur über die Bereitstellung von Ersatzland in adäquater Qualität, Größe und Besitzsicherheit gelöst werden. Zur mittel- bis langfristigen Vermeidung einer planungsbedingten Existenzgefährdung wurden und werden seitens der Stadt Koblenz folgende Maßnahmen verfolgt:

- Seitens der Stadtverwaltung wurde ein Pachtflächenkonzept entwickelt, das eine Verpachtung städtischer Landwirtschaftsflächen nur noch an Haupterwerbslandwirte vorsieht. Stadteigene Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 229, Nr. 228 a und Nr. 228 b wurden den betroffenen Landwirten als Zwischennutzung auf eigenes Risiko zur Bewirtschaftung überlassen.
- Es wurden / werden Direktvermarktungsflächen in den Bebauungsplänen Nr. 229 und Nr. 228 b planungsrechtlich vorbereitet und zum Erwerb den betroffenen Landwirte angeboten.
- Die Stadt Koblenz wird sich weiterhin bemühen, Flächenverluste der Haupterwerbslandwirte durch Ersatzlandstellung auszugleichen.
- Zudem wird eine Beauftragung von betroffenen Landwirten mit Pflegeleistungen für die öffentlichen Ausgleichsflächen angestrebt.

Rohstoffbelange: Die Belange der Rohstoffgewinnung unterliegen im B-Plangeltungsbereich der städtebaulichen Abwägung. Im Rahmen der Abwägung der hier zu verfolgenden Belange (Rohstoffausbeutung und der hier angestrebten städtebaulichen Entwicklung) wird der Bimsabbau in großen Teilen des Plangebiets zeitlich befristet im Vorgriff auf die Durchführung von Erschließungs- und sonstigen baulichen Maßnahmen für zulässig erklärt.

¹ continuous ecological functionality-measures

Begründung

Entwurfssfassung

Durch weitere Maßnahmen der Stadt Koblenz (Förderung des Bimsabbaus im Rahmen von privatrechtlichen Regelungen mit den Investoren / Grundstückskäufern) werden die Belange der Rohstoffgewinnung angemessen gewürdigt.

7. Gender Check

Gender Mainstreaming steht für die Chancengleichheit / Gleichberechtigung für Frauen und Männer. Übersetzen kann man Gender mit „sozialem Geschlecht“, dem Zusammenleben und Arbeiten von Frauen und Männern.

Mainstream kann mit dem Begriff "Hauptstrom" übersetzt werden. Beides zusammen will die Anliegen von Frauen und Männern gleichermaßen und querschnittsorientiert in alle Entscheidungsprozesse aufnehmen.¹

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

Ziel des Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung ist es, eine gleichstellungsorientierte Planung durchzuführen, die räumliche Angebote für verschiedene Gruppen und Alltagssituationen schafft.³ Dabei spielen die nachfolgenden Leitziele eine zentrale Rolle, auf die der vorliegende Bebauungsplan Nr. 228 b hin überprüft wurde.

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

² Ebenda.

³ Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2007): Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung, Eine Handreichung mit Checklisten, Berlin.

Begründung

Entwurfsfassung

Funktionsmischung/ Vermeidung von Monostrukturen/ kurze Wege	
<input type="checkbox"/> /-	Horizontale Funktionsmischung durch
<input type="checkbox"/>	Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets „Dienstleistung und Technologie“ mit einem thematischen orientiertem, aber umfangreichen Branchen-/ Gewerbeprofil von „dienstleistungsaffinen“ Betrieben, ergänzenden Gastronomie u. Beherbergungsgewerbe, als Ausnahme weiterhin Anlagen für (sonstige) kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht wesentlich störende produzierende oder reparierende oder Serviceleistungen erbringende Handwerks- oder Gewerbebetriebe und der sog. „Annex-Handel“.
-	Lage der Gebietsarten zueinander
Anmerkung: Aufgrund des thematischen Schwerpunktes des Dienstleistungszentrums, der verfolgten Arbeitsstättenziele, der Flächengröße des Gebiets und der gebietsbezogenen Verkehre ist eine Funktionsmischung / direkte Nähe zu Wohnnutzungen nicht umsetzbar.	
<input type="checkbox"/> /-	Vertikale Nutzungsmischung oder Nutzungsmischung in sonstigen Teilen baulicher Anlagen s.o. horizontale Funktionsmischung
<input type="checkbox"/> /-	Verbindende Wegekette für Fuß- und Radverkehr zu
<input type="checkbox"/>	Versorgungseinrichtungen (hier außerhalb des Plangebiets)
-	Gemeinbedarfseinrichtungen
<input type="checkbox"/>	Grün- und Erholungsflächen (hier überwiegend außerhalb des Plangebiets)
-	Spiel- und Sportanlagen
<input type="checkbox"/> /-	Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen in Verbindung mit Versorgungs- u. Gemeinbedarfseinrichtungen
<input type="checkbox"/>	Versorgungseinrichtungen (hier außerhalb des Plangebiets)
-	Gemeinbedarfseinrichtungen
<input type="checkbox"/>	Grün- und Erholungsflächen (hier überwiegend außerhalb des Plangebiets)
-	Spiel- und Sportanlagen
Anmerkung: Aufgrund des verfolgten Gebietscharakters eines gewerblichen „Dienstleistungszentrums“ werden keine öffentlichen Spiel- und Sportanlagen und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen planerisch vorgesehen. Bei entsprechender Nachfrage sind entsprechende privatwirtschaftliche Angebote (Schank- und Speisewirtschaften, Wellness-/ Fitnessstudios) vorgesehen bzw. zulässig.	
Versorgung und Infrastruktur	
<input type="checkbox"/> /-	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe)
Anmerkung: Aufgrund des thematischen Schwerpunktes des Dienstleistungszentrums werden Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Garagenanlagen nicht vorgesehen. Gemeinschaftliche nutzbare Grünflächen werden kleinteilig als Parkanlage im Erschließungshof 1 vorgesehen. Im öffentlichen Straßenraum werden als Ergänzung zu den privaten Stellplatzanlagen der Baugrundstücke zusätzliche öffentliche Stellplatzangebote geschaffen. Durch den BP Nr. 229 und den BP Nr. 228 a werden aber bereits im Planumfeld des B-Plans Nr. 228 b großflächige und gemeinschaftlich, z.B. für die Pausenerholung, nutzbare Grünflächen gesichert.	
Freiräume	
<input type="checkbox"/> /-	Netzartige Struktur von Freiräumen in Wohngebieten
-/□	Wohnortnahe Grünflächen
-/□	Wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen ohne besondere Zweckbestimmung
<input type="checkbox"/>	Verbindung der Freiräume durch Wegekette
<input type="checkbox"/> /-	Maßvolle städtebauliche Dichte
<input type="checkbox"/>	Geringe Höhe, hohe Dichte / max. 4 Geschosse
-	Gemeinschaftsfläche vor und hinter dem Gebäude
Anmerkung: Die rein wohnnutzungsbezogenen Kriterien können bei der Planung eines Dienstleistungszentrums nicht zutreffen. Die durch den BP Nr. 229 und den BP Nr. 228 a planerisch gesicherten Freiräume dienen aber auch der Erholungsnutzung der angrenzenden Siedlungsgebiete (Bubenheim, Lützel u. Metternich).	
Sicherheit	
<input type="checkbox"/>	Sicherheit durch Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit
Verkehr	
<input type="checkbox"/>	Angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen
<input type="checkbox"/>	Ökonomisch und ökologisch angemessene Parkflächen für Fahrzeuge und Anschlüsse an die Verkehrsflächen
<input type="checkbox"/>	Voraussetzungen für Barrierefreiheit
-	Ausweisung von Mischverkehrsflächen
<input type="checkbox"/>	Sicherheit durch soziale Kontrolle und Einsehbarkeit
	trifft nicht zu, s.o. Sozial kontrollierte Spiel- und Freizeitangebote

= trifft zu

- = trifft nicht zu

Begründung

Entwurfssfassung

8. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

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

Tab. 1 Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 228 b

	m ²	%
Geltungsbereich B-Plan Nr. 228 b:	93.297	100
- SO „Dienstleistung und Technologie“	52.898	57
- SO 1 „landwirtschaftliche Eigenvermarktung“	807	< 1
- Gewerbliche Baufläche	23.998	26
Netto-Bauland insgesamt:	77.703	83
- Öffentliche Verkehrsflächen	14.962	16
Öffentliche Grünflächen	632	< 1
Öffentliche Flächen insgesamt:	15.594	17

9. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung der Bebauungspläne Nr. 228 a und Nr. 228 b **insgesamt** zu erwartenden Kosten (Stand 2010) sind in der folgenden Übersicht aufgelistet:

• Kosten Planung, Gutachten, Bauleitung etc. (netto)¹	ca. 967.000 €
• Ausführungskosten (netto) insg.	ca. 4.837.000 €
davon:	
- Verkehrsanlagen ²	ca. 2.611.000 €
- Entwässerungsanlagen ³	1.714.000 €
- Begrünungs- und / Kompensationsmaßnahmen ⁴	ca. 512.000 €
• Kosten für noch ausstehenden Grunderwerb	k. A.
Gesamtkosten (einschl. 19 % MwSt.)	<u>ca. 5.804.400 €</u>

Teile der o.a. Kosten sind aber bereits aktuell im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 228 a (Ausbau der Erschließungsstraßen Bubenheimer Bann / In den Weniken) angefallen bzw. finanziert. Die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme und der kommunalen Grunderwerbspflicht durch freihändigen Erwerb, durch Absehen vom Erwerb (§168 Abs. 3 Nr. 1. und 2.) und als letztes Mittel durch Enteignung sichergestellt. Die Finanzierung der Maßnahme wird im Wesentlichen über den Differenzbetrag zwischen Anfangs- und Endwert der nach der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zu veräußernden Grundstücke (§ 169 Abs. 8 BauGB) erfolgen. Weiterhin wird der Zwischenerwerb der Grundstücke vom Land Rheinland-Pfalz gefördert.

¹ hier Ansatz 20 % der Ausführungskosten (gerundet)

² Basis Kostenschätzung Vorplanung 10/2008

³ Basis Kostenschätzung Vorplanung 06/2008

⁴ inkl. Straßenbegleitgrün u. Fuß-/ Radwege in den Freianlagen, Basis Kostenschätzung Landespflegerische Untersuchungen zum Umweltbericht 6/2009, hier ohne externe Artenschutzmaßnahmen und für den B-Plan Nr. 228 b erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen

Begründung

Entwurfssfassung

10. Umweltbericht

10.1 Einleitung

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

Der Umweltbericht gibt, z. T. in gekürzter und z.T. inhaltlich und redaktionell fortgeschriebener Fassung, die Ergebnisse der landespflegerischen Untersuchungen (Kocks Consult GmbH 2009) des Fachbeitrages Artenschutz (Kocks Consult GmbH 2008), der ergänzenden Felduntersuchung (pro bios 2009), des Brutrevier-Monitorings (pro bios 2013) und der hierauf aufbauenden „Interpretation der Kartierergebnisse und Ableitung des Handlungsbedarfes“ (Stadt Koblenz, Amt 61 2014) wieder.

Hinweis: Diese Untersuchungen, die als Grundlagen der Begründung beigelegt sind, beziehen sich aber zum Großteil auf den ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 vor Aufteilung und dessen separater verfahrensmäßiger Fortführung als B-Plan Nr. 228 a und B-Plan Nr. 228 b. Durch die durch dieses Verfahren sich ergebende „Verkleinerung“ des ursprünglichen Geltungsbereiches ergeben sich naturgemäß Abweichungen im folgenden Umweltbericht im Hinblick auf die Ergebnisse der o.a. landespflegerischen Untersuchungen und Fachbeiträge zum Artenschutz. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde aber bewusst auf eine redaktionelle Neufassung / Anpassung dieser Fachgutachten verzichtet, da eine Fortschreibung im Rahmen des Umweltberichts als ausreichend bewertet wurde.

Im vorliegenden Umweltbericht wird somit die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für den hier relevanten B-Plan Nr. 228 b vorgenommen.

10.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Koblenz hat im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ für den 2. Abschnitt des Entwicklungsbereiches eine Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 228 „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9“ gefasst. Diese Ergänzung umfasst im Wesentlichen die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 228 in zwei neue Geltungsbereiche und die separate verfahrensmäßige Fortführung als B-Plan Nr. 228 a und B-Plan Nr. 228 b. In einem ersten Schritt wurde der Teilbereich Nr. 228 a im Verfahren bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt, um die vorhandenen Bauwünsche in diesen ersten Teil kurzfristig umsetzen zu können. Das hier relevante B-Plan-Gebiet Nr. 228 b umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,3 ha.

Begründung

Entwurfssfassung

Die Intention der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der hieraus entwickelten Bebauungspläne ist es, im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit einen maßgeblichen Beitrag zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten in der Stadt Koblenz zu leisten. Weitere Ziele der Maßnahme sind

- die Verbesserung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur und die Stärkung des Wirtschaftsraumes im Oberbereich Koblenz durch eine räumlich konzentrierte gewerbliche Nutzung und
- die Korrektur vorhandener städtebaulicher Defizite (Erholungsinfrastruktur, Barrierewirkungen B 9 und Bahnlinie) in diesem Bereich.

Durch einen breiten Grünzug im Westen und Süden, weitere Grünnetzungen im Osten sowie ein umfassendes Fuß- und Fahrradwegekonzept sollen bereits vorhandene und zum Teil neu entstehende ökologische, städtebauliche und freiraum- / erholungsbezogene Defizite bzw. Konflikte bewältigt werden. Diese Freiflächen sollen auch das für ein „Dienstleistungs- und Technologiegebiet“ angemessene städtebauliche Umfeld bieten. Neben der angestrebten hochwertigen baulichen Nutzung sollen die Freiraum- /Grünbereiche dem Plangebiet eine weitere gestalterische Prägung verleihen. Ebenso wird angestrebt, die mit den Vorhaben verbundenen Umweltbelastungen so weit wie möglich vor Ort zu kompensieren (Ausgleichsflächen).

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 228 b liegt am östlichen Rand des Stadtteils Bubenheim. Die Flächen werden derzeit zum größten Teil ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten grenzt eine Rohstoffabbaufläche an das Plangebiet an. Im Norden und beidseits der Ferdinand-Nebel-Straße grenzen bereits planungsrechtlich und zum Großteil auch baulich realisierte Flächen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme an. Weiter nördlich verläuft die B 9. Die im Süden und Südosten angrenzenden Flächen wurden bereits als Ausgleichsflächen angelegt. Im Osten befindet sich die stillgelegte Bahntrasse Koblenz - Ochtendung, weiter östlich schließt der Siedlungsbereich von Lützel mit gewerblich genutzten Bereichen (Gewerbegebiet Friedrich-Mohr-Straße), einer Kleingartenanlage und einem Wohngebiet („In den Mittelweiden“) an. Im Süden liegt der Stadtteil Metternich mit hier angrenzenden zum Teil landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen, Kleingartenanlagen, Friedhofsflächen und gewerblich genutzten Flächen (Gewerbegebiet Metternich). Im Westen befinden sich aktuell noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aber als Ausgleichsflächen, für die Anlage einer Hochwasserentlastungsanlage des Bubenheimer Baches und für die Trasse der L 52 neu vorgesehen sind. An diesen Flächen schließt weiter westlich die Ortslage des Stadtteiles Bubenheim an.

Tab. 2 Flächenaufteilung Status Quo (Stand Juni 2007)

	Status Quo (in ha)	Status Quo (in %)
Fläche insgesamt, davon:	9,33	100
- Sonderbauflächen	0,00	0
- Gewerbliche Bauflächen	0,00	0
- Straßenverkehrsflächen	0,00	0
- Landwirtschaftsflächen	9,33	100
<i>davon Gras- und Krautsäume</i>	<i>0,01</i>	<i><1,0</i>

Tab. 3 Flächenaufteilung Planung (Stand Juni 2015)

Begründung

Entwurfssfassung

	Planung (ha)	Planung (gerundet in %)
Fläche insgesamt, davon:	9,33	100
- Sondergebiete „Dienstleistung und Technologie“ und „landwirt- schaftliche Eigenvermarktung“	5,37	58
- Gewerbliche Baufläche	2,40	26
- Öffentliche Verkehrsflächen	1,50	16
- Öffentliche Grünflächen	0,06	< 1

Die Beschreibung und Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planes erfolgte bereits unter Punkt 5 „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen“. Daher wird an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

10.3 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Beschreibung der im Plangebiet vorkommenden Tiere und Pflanzen erfolgt auf Basis der Auswertung vorhandener Daten, die zunächst im Rahmen der Bearbeitung zur Machbarkeitsstudie „Dienstleistungszentrum B 9 Nord“ (Stand August 1998), zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Bebauungsplan Nr. 229 sowie zum Landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan Nr. 228 (Stand April 2006) zusammengetragen wurden. Diese Daten schließen insgesamt auch das vorliegende Plangebiet ein. Weiterhin wurden die Kartiererergebnisse der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz, der Stadtbiotopkartierung sowie der faunistisch-ökologischen Zustandsanalyse (Drews & Sander, 1997-1998) ausgewertet.

Abgeglichen wurden diese Daten (hier aktuelle Nutzung und Biotoptypen) mit den Ergebnissen von Geländebegehungen in den Jahren 2007 und 2015.

Zusätzlich eingearbeitet wurden die Ergebnisse einer naturschutzfachlichen Untersuchung zu Avifauna und Fledermäusen (Begehungen und Vor-Ort-Erhebungen) vom Juli 2007.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 228 wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung als Fachbeitrag Artenschutz⁵, s. Grundlage die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG abgeprüft. Gemäß diesem Fachbeitrag Artenschutz zum ursprünglichen B-Plan

⁵ Fachbeitrag Artenschutz zum B Plan 228 inkl. FNP-Änderung zum B-Plan Nr. 228, Beurteilung des Vorkommens / potenziellen Vorkommens und der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“ und „besonders geschützten Arten“, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Februar 2008

Begründung

Entwurfssfassung

228 (Stand Januar 2008, s. o.) konnte aber anhand der damals vorliegenden Informationen zu den Offenlandarten (teilweise veraltet und überholt) nicht abschließend beurteilt werden, ob die verbliebenen Lebensräume und die neu geschaffenen Ersatzlebensräume (insb. für Offenlandarten der Avifauna mit vollständigen Habitatsanspruch im betrachteten Bereich) ausreichend sind, damit sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert. Für eine genauere Beurteilung wurde eine aktuelle Brutvogelkartierung⁶ (Abschätzung der aktuell vorhandenen Brutpaare) notwendig.

Diese Brutvogelkartierung der Offenlandarten lag im März 2009 vor. Eine erneute Erfassung der „planungsrelevanten“ Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan und Goldammer erfolgte 2013 im Rahmen eines Brutrevier-Monitorings (pro bios 2013). Auf Basis der Ergebnisse dieser Brutvogelkartierungen der Offenlandarten in den Jahren 2009 und 2013 erfolgten eine Interpretation der Kartierergebnisse und eine Ableitung des planerischen Handlungsbedarfes (61/Amt 2014). Die durch den B-Plan als generell zulässig erklärten Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. hinreichend abschätzbar. Darüber hinaus soll die Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen anhand eines Monitorings (im Sinne einer Erfolgskontrolle) im Jahr 2017 / 2018 erneut überprüft werden. Die Datenbasis ist somit als aktuell und ausreichend zu beurteilen.

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

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)
- Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu)
- Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz (Landkreis Mayen-Koblenz / Koblenz)
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz u. Stadtbiotopkartierung Koblenz
- Faunistisch-ökologische Zustandsanalyse (Drews & Sander, 1997-1998)
- Ergebnisse einer naturschutzfachlichen Untersuchung zu Avifauna und Fledermäusen (Begehungen und Vor-Ort-Erhebungen) vom Juli 2007 durch die KOCKS Consult GmbH
- Fachbeitrag Artenschutz zum B Plan 228 inkl. FNP-Änderung zum B-Plan Nr. 228 vom Januar 2008 (KOCKS Consult GmbH)
- Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer (pro bios März 2009)
- B-Pläne Nr. 228 a, Nr. 228 b „Erweiterungs- und Dienstleistungszentrum –Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“, Brutrevier-Monitoring 2013 mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer, pro bios, Koblenz, Oktober 2013
- Bebauungsplan 228 – Monitoring der Vogelfauna 2013, Interpretation der Kartierergebnisse und Ableitung des Handlungsbedarfes, 61/Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Koblenz, März 2014
- Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228b der Stadt Koblenz, SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, Juni 2015

⁶ bzgl. der Vogelarten: Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer

Begründung

Entwurfssfassung

10.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange sind, dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessen, insbesondere aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken zu entnehmen. Im Rahmen der Abwägung „hat der Plangeber die einschlägigen Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils maßgeblichen Fachrechts in seiner aktuellen Fassung zu berücksichtigen“.⁷ Die planungsrelevanten Umweltziele und die zu beachtenden Vorgaben werden in der nachfolgenden Betrachtung der Fachpläne und für die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die dort gleichfalls dargestellten (abgeleiteten) Leitziele und Einzelziele orientieren sich an den hier planungsbezogenen relevanten lokalen Verhältnissen (u.a. Vorbelastung, Eignung, Entwicklungspotenziale, Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans etc.).

Die nach dem BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (NATURA-2000-Gebiete) u. Nr. g (Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen) zu beachtende Belange werden im Folgenden dargestellt.

10.4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Das Stadtgebiet von Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegt, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.⁸

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Erklärtes Planungsziel ist es, erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Belange im Plangebiet bzw. im Planumfeld zu vermeiden. Die Planungsempfehlungen des Klimagutachtens⁹ (u.a. Freihaltung von west-ost-orientierten Durchlüftungsschneisen, erhöhter Grünanteil im östlichen Plangebiet) werden durch die Lage der Erschließungsachsen, teilweise Festsetzung von Dachbegrünung und weiteren Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen und privaten Flächen, durch die Höhenstaffelung der Plangebiete sowie durch die (in den angrenzenden Bebauungsplänen) festgesetzten Grünzüge umgesetzt.

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

⁷ Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Auflage, S. 273

⁸ Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 128/129

⁹ Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Klima- und lufthygienisches Gutachten zu Planung „Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord“ der Stadt Koblenz, Freiburg, 1.12.2000

Begründung

Entwurfssfassung

charakterisiert wird.¹⁰ Des Weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur besitzt. Primär die Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), als landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraumes besitzen eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung.¹¹

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Durch die festgesetzte (gestaffelte) Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen wird eine visuelle Beeinträchtigung der im LEP IV genannten schutzwürdigen Bereiche ausgeschlossen.

10.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im östlichen Teil „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ und im westlichen Teil „Siedlungsfläche für Sonderbaubereiche“ sowie für den Gesamtbereich „Wasserschutzgebiet“ dar.

Außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches wird im Bereich des Bubenheimer Weges ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, im Norden eine Grünstreifen- und im Westen sowie Süden ein regionaler Grünzug dargestellt.

Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 4.2.3 „Klima und Luft“ des RROP 2006, hier Grundsatz G4, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“¹²

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die Berücksichtigung dieses Grundsatzes (G4) wurde bereits zuvor zum Punkt LEP IV beschrieben. Die in den B-Plänen Nr. 228 a und b insgesamt verfolgte Planungskonzeption (Ausweisung von Sonder- und Gewerbegebieten sowie Grün-/Ausgleichsflächen) entspricht den Darstellungen und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006.

10.4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgte am Anfang im Parallelverfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 228. Die vom Stadtrat am 25.09.2008 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des damaligen Bebauungsplanes Nr. 228 wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mit Bescheid vom 16.02.2009 genehmigt und am 27.03.2009 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

¹⁰ ebenda, S. 177

¹¹ ebenda, S. 181

¹² Ebenda, S. 57

Begründung

Entwurfssfassung

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die auf FNP-Ebene insbesondere verfolgte Grünzäsur entlang der Bahntrasse inkl. dessen Biotopvernetzungsfunktion in Verbindung mit der Schaffung einer überörtlichen Fuß-/ Radwegeverbindung (Rhein-Mosel) wurde im hier relevanten B-Plan Nr. 228 a planerisch berücksichtigt. Auch die im B-Plan Nr. 228 b festgesetzten Baugebiete entsprechen in Lage und Größe den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Sonstige Sondergebiete und Gewerbegebiete). Die Festsetzungen des Bauungsplanes sind somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

10.4.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Koblenz (2007) werden im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für das Gebiet der Bauungspläne Nr. 228 a und b folgende Aussagen getroffen:

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

- Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe
- Extensivierung der Landwirtschaft
- Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Eingrünung von Siedlungs-/Gewerbegebieten (Südrand B-Plan Nr. 229)

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Das Entwicklungsziel „Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe“ wird in der Plankonzeption der Bauungspläne Nr. 228 a und b (aber hier außerhalb der neu festgesetzten Baugebiete) berücksichtigt. Die Entwicklungsziele „Extensivierung der Landwirtschaft und Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen“ werden durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (hier der Bauungspläne Nr. 229 und 228 a) verfolgt.

10.4.5 Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz

In der Zielkarte der Biotopsystemplanung wurden für den Planbereich keine Aussagen formuliert. In der Karte ‚Prioritäten‘ ist das Gebiet als Teil der „Agrarflächen des Mittelrheinischen Beckens“ als Defizitraum dargestellt.

Im Textteil wird als Leitbild der Planung ausgeführt, die intensiv genutzten Agrarbereiche der Neuwieder Rheintalweitung „für die Belange des Arten- und Biotopschutzes durch Entwicklung vielfältiger Kleinstrukturen, Erhöhung des Grünlandanteils (v. a. Streuobstwiesen) und anderer Magerbiotop aufzuwerten“¹³.

¹³ MfU / Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (1993): Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Mayen-Koblenz/Koblenz, Mainz / Oppenheim

Begründung

Entwurfssfassung

Als Ziele der Planung werden zum einen die Entwicklung von Biotopstrukturen im Agrarraum mit u.a. „Sicherung und Entwicklung der Populationen von Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke und Grauammer“, „Berücksichtigung der Standortvoraussetzungen zur Entwicklung vielfältiger Pionier- und Ruderalfluren in der offenen Agrarlandschaft“ und zum anderen die biotopverträgliche Nutzung der ackerbaulich genutzten Bereiche der Neuwieder Talweitung mit Entwicklung von Ackerrandstreifen angegeben.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Zur Sicherung und Entwicklung der o.a. Populationen der Avifauna der offenen Feldlandschaft sind im Rahmen des B-Plans Nr. 228 b (für die hier allein betroffene Feldlerche) eine Etablierung bzw. eine Optimierung von Ersatzlebensräumen außerhalb des Plangebiets als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 BNatSchG vorgesehen.

10.4.6 Schutzgebiete

Geschützte Gebiete bzw. Einzelobjekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

10.4.7 Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen

Die Landespflegerischen Zielvorstellungen enthalten Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, um einen Zustand zu erreichen, der den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 BNatSchG entspricht. Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht dargestellten Analysen und Bewertungen werden die Landespflegerischen Zielvorstellungen wie folgt nach Schutzgütern dargestellt:

Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz:

Als Zielvorgabe nach § 1 Abs.1 sind Natur und Landschaft. *so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*

...

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

Zielvorgabe nach § 1 Abs. 2 BNatSchG:

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

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

Begründung

Entwurfssfassung

3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen werden.

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

...

5. *wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.*

Zielvorgabe nach § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen:

Es ist verboten (...) Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu stören.

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

Es ist nach diesen Maßgaben zu prüfen, ob für besonders geschützte Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen.

Zielvorgabe nach §§ 45 Abs. 7 BNatSchG ist:

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

Schutzgut Boden und Wasser:

Durch die Bodenschutzklausel im BauGB wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Als wesentliche Bodenfunktionen sind gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu berücksichtigen:

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

Als Zielvorgabe nach § 1 Abs. 1 sind Natur und Landschaft ... *so zu schützen, dass*

...

2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter*

...

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

Begründung

Entwurfssfassung

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

...

2. *Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,*
3. *Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; (...) für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.*

Schutzgut Mensch / Gesundheit:

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

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

Hinweis: Die o.a. 16. BImSchV und die TA Lärm sind hier nicht einschlägig. Die mit der Planrealisierung verbundene Verkehrszunahme und deren lärmbezogene Wirkungen im Bereich des Bubenheimer Kreises / Straße „In den Wiesen“ wurden bereits im Verfahren zum B-Plan Nr. 229, die mit der Planrealisierung verbundene Verkehrszunahme im Bereich der L 127 (Bubenheimer Weg) wurde ebenfalls bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 66 gutachterlich bewertet und in diesen Bauleitplanverfahren planerisch bewältigt (Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen). Für die Anwendung der TA-Lärm liegt kein konkretes Vorhaben vor. Bzgl. der Emissionsbelange wird auf die vorherigen Ausführungen zu Punkt 5.10 „Emissionsbelange“ verwiesen.

Für die Planung relevante gesetzliche Grundlagen bzgl. Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe sind:

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

Schutzgut Klima / Luft:

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

Begründung

Entwurfssfassung

...

4. *Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen;*

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung / Kultur- und sonstige Sachgüter:

Zielvorgabe nach § 1 Abs. 4 BNatSchG sind:

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

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

Für die **B-Pläne Nr. 228 a u. b** abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen nach Schutzgütern (**ohne eine Bebauung**):

Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe

- Schutzgut Landschaftsbild und Erholung
Insbesondere am Nordrand des Plangebietes sind gestaffelte Anpflanzungen zur Eingrünung bestehender Gewerbegebiete in die Landschaft erforderlich. Nach Osten sollte der bestehende Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie ergänzt werden.

Extensivierung der Landwirtschaft / Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen

- Schutzgut Biotop und Arten
Um eine Verbesserung der Lebensraumeignung der Feldlandschaft, insbesondere hinsichtlich der Biotopansprüche der Avifauna zu erreichen, ist eine Anreicherung mit Grünstrukturen in der Größenordnung von ca. 5 bis 10 % der Fläche erforderlich. Im Plangebiet sind zur Erreichung der Zielvorgabe Maßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen (z.B. Hecken, Einzelbäume, Baumreihen), ggf. auch Brachestreifen im Randbereich als auch in der Fläche sinnvoll. Als wichtige bestehende Vernetzungsstruktur ist darüber hinaus der Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie zu erhalten.
- Schutzgut Klima / Luft
Offenlandflächen, insbesondere Ackerflächen, kühlen stärker ab als Gehölzbestandene und vor allem versiegelte Bereiche. Insofern besitzen sie auch ohne das Auftreten größerer Kaltluftströme eine nennenswerte klimatische Ausgleichfunktion, hier mit Wirkung in die benachbarten Gewerbeflächen, und sind daher zu erhalten.
- Schutzgut Wasser / Boden
Ziel ist eine boden- und damit auch grundwasserschonendere Bewirtschaftung der Flächen im Bereich des Wasserschutzgebietes. Dabei soll die landwirtschaftliche Nutzung möglichst unter den Kriterien des ökologischen Landbaus

Begründung

Entwurfssfassung

erfolgen, zumindest soll aber eine weitgehende Verringerung des Einsatzes von Pflanzenschutz- und Düngemitteln erfolgen.

- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
Die vorgenannten Maßnahmen führen auch zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anreicherung der Feldflur mit Strukturelementen. Entlang der Straßen (insbesondere Bubenheimer Weg) sollen zusätzlich Baumreihen gepflanzt werden. Nachtrag: Diese Zielvorgabe steht gemäß aktualisierter Bewertung im Widerspruch zu den planungsbedingt betroffenen Artenschutzbelangen der Offenlandarten, welche als vorrangig zu bewerten sind.

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen im Falle einer Bebauung (hier für die B-Pläne Nr. 228 a und b):

Als wichtige landespflegerische Ziele sind insgesamt zu beachten:

- Weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen
- Kompensation der Eingriffe im Bereich des B-Plangebietes
- Verbesserung der Biotopvernetzung im Raum durch Ausgleichsflächen
- Einbeziehung angrenzender Biotopstrukturen bei der Entwicklung des Kompensationskonzeptes
- Ökologische und gestalterische Aufwertung der Freiflächen
- Beachtung der Habitatansprüche der artenschutzrechtlich betroffenen Arten bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen / -flächen.
- Durchgrünung des Straßenraumes

Darüber hinaus wichtige Maßnahmen sind z.B.:

- Festsetzung von Dachbegrünungen
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Höchstmaß (Keine Überschreitung GRZ zulässig)
- Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser der versiegelten Flächen vor Ort so weit wie möglich
- Anpflanzung von Laubbäumen (Hochstämmen) im Stellplatzbereich (Beschattung versiegelter Flächen)
- Verwendung standortgerechter, heimischer Arten

Landespflegerische Zielvorstellungen zum Artenschutz im Falle einer Bebauung:
Eine erhebliche Beeinträchtigung der artenschutzrechtlich relevanten Arten und von „Ruhe- und Rastplätzen“ für Zugvögel gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie ist grundsätzlich anhand von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 BNatSchG durch Etablierung von Ersatzlebensräumen im Plangebiet selbst und da diese nicht für alle Arten ausreichende Ersatzlebensräume bzw. Ruhe- und Rastplätze für Zugvögel darstellen können, außerhalb des Plangebiets vorzusehen.

Begründung

Entwurfssfassung

10.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

10.5.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet zählt naturräumlich zur Neuwieder Rheintalniederung (291.0), einer durch Terrassen leicht gestuften Talebene des Rheins. Das so genannte Neuwieder Becken ist mit etwa 60 m ü. NN der tiefste Teil des Mittelrheinischen Beckens und entstand im Wesentlichen in Folge tektonischer Einbrüche. Gegliedert ist die Talebene in die eigentliche Neuwieder Rheinniederung, die untere Niederterrasse, die obere Niederterrasse und die Mittelterrasse. Diese Terrassen wurden im Quartär durch Ablagerungen (Schotter, Kiese und Sande) von Rhein und Mosel gebildet. Der im Gelände noch schwach erkennbare Übergang aus dem Bereich der Hochflutsedimente (Niederterrasse) zur hier unmittelbar angrenzenden Mittelterrasse verläuft im Gebiet zwischen der B 9 und dem „Bubenheimer Weg“ (L 127) in Höhe der Gehölzgruppen westlich des Betriebsgeländes der Fa. König.

10.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Heutige potenziell natürliche Vegetation (HPNV):¹⁴

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen den Wuchsgebieten der Eichen-Hainbuchenwälder im Norden und des Perlgras-Buchenwaldes bzw. Waldmeister Buchenwaldes im Süden.

Bewertung Vegetation, Biotoptypen:

Eine Biotoptypenkartierung erfolgte im Mai 2005 mit einer Aktualisierung im April 2007. Im nachfolgenden Text werden die kartierten Teillebensräume im Bereich des B-Plans Nr. 228 b hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Schutzgut Biotope und Arten betrachtet. Eine ausführliche Darstellung ist den landespflegerischen Untersuchungen zum Umweltbericht (s. Anlage) zu entnehmen.

L 1000 Acker

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** des Biotoptyps wird als **gering** bewertet.

X 2400 Grasflächen / Krautsäume

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** des Biotoptyps ist als **gering** einzustufen.

Bewertung Fauna

Ergebnisdarstellung des Fachbeitrages Artenschutz (Kocks Consult GmbH, 2008, der vollständige Fachbeitrag Artenschutz befindet sich in der Anlage):

¹⁴ HPNV: Vegetation, die sich auf einem Standort ausschließlich aufgrund der natürlichen Grundlagen (Gestein, Klima, Boden, Wasserversorgung usw.), d.h. ohne fortdauernde menschliche Eingriffe einstellen würde.

Begründung

Entwurfssfassung

**Tab. 4 Im ursprünglichen B-Plan Nr. 228 nachgewiesene Streng ge-
schützte Arten (Kocks Consult GmbH, Stand 2008):**

Art	Rote Liste (RLP / D)	Bestand- strend	Rechts- status	Status	Brutplatz
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	* / *	0	S	H, b	ba
Sperber <i>Accipiter nisus</i>	3 / *	0	S	H, b	ba
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	* / *	0	S	b	ge, fe

Erläuterungen

Rechtsstatus: S: streng geschützte Art (nach § 7 BNatSchG)

B: besonders geschützte Art (nach § 7 BNatSchG)

Rote Listen: RLP Rheinland-Pfalz (nach BRAUN et al. 1992)

D Deutschland (nach BAUER et al. 2002)

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

V Vorwarnliste

*ungefährdet

Status: H = häufige und verbreitete Art

b = Brutvogel¹⁵

Brutplatz: f Freibrüter; ba Baumbrüter

bu Buschbrüter; bo Bodenbrüter

ge Gebäudebrüter; fe Felsbrüter; hō Höhlenbrüter

ni Nischenbrüter

Bestandstrend: + = zunehmend

0 = gleichbleibend

- = abnehmend

? = unbekannt

**Tab. 5 Im ursprünglichen B-Plan Nr. 228 zusätzlich nachgewiesene
Streng geschützte Art (pro bios, Stand 2009):**

Art	Rote Liste (RLP / D)	Bestandstrend	Rechtsstatus
Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	V / 3	unbekannt	S

Hinweis: Die Zauneidechsen wurden im unmittelbaren Bereich des Bahndammes nachgewiesen. Diese Bereiche liegen außerhalb des Wirkraums des B-Plans Nr. 228 b und werden darüber hinaus auch planungsbedingt durch die angrenzenden Bebauungspläne nicht betroffen, da die Bahnanlage in ihrem heutigen Bestand im B-Plan Nr. 228 a nachrichtlich dargestellt wird.

¹⁵ Hinweis: Der Status b = Brutvogel stellt dar, dass diese Vogelart in Rheinland-Pfalz brütet. Aussagen zum Brutvorkommen im Plangebiet können hieraus aber nicht abgeleitet werden. Brutnachweise wurden nur in der vertiefenden Feldunteruntersuchung pro bios 2009, für die dort untersuchten Arten und erhobene Zufallsfunde geführt.

Begründung

Entwurfssfassung

Tab. 6 Im ursprünglichen B-Plan Nr. 228 nachgewiesene Besonders geschützte Vogelarten (Kocks Consult GmbH, Stand 2008)

Offenlandarten (vollst. Habitatsanspruch im Plangebiet: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Äcker, in Verbindung mit Gehölzbeständen und oder Krautfluren) sind **fett** markiert.

Art	Rote Liste (RLP / D)	Bestands-trend	Rechts-status	Status	Brut-platz
Amsel <i>Turdus merula</i>	* / *	0	B	H, b	bu
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	* / *	0	B	H, b	ni (ge, bo,ba)
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	* / *	0	B	H, b	hö
Bluthänfling <i>Carduelis cannabina</i>	* / V	0	B	H, b	bu, ba
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	* / *	0	B	H, b	ba
Buntspecht <i>Picoides major</i>	* / *	0	B	H, b	hö
Dorngrasmücke <i>Sylvia commnius</i>	* / *	0	B	H, b	f
Elster <i>Pica pica</i>	* / *	0	B	H, b	ba
Fasan <i>Phasianus colchicus</i>	* / *	-	B	H, b	bo
Feldlerche <i>Alauda arvensis</i>	* / V	-	B	H, b	bo
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	* / V	-	B	H, b	bu, ba
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	* / *	-	B	H, b	bo, f
Grauschnäpper <i>Muscicapa striata</i>	* / *	0	B	H, b	ni, (ba, bu,fe)
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	* / *	+	B	H, b	bu, ba
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	* / *	0	B	H, b	Ni, fe
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	* / V	-	B	H, b	hö, ha, ge
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>	* / *	0	B	H, b	fr
Kohlmeise <i>Parus major</i>	* / *	0	B	H, b	hö
Mauersegler <i>Apus apus</i>	* / V	0	B	H, b	hö
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	* / *	0	B	H, b	f
Rabenkrähe <i>Corvus c. corone</i>	* / *	+	B	H, b	fr
Rebhuhn <i>Perdix perdix</i>	3 / 2	-	B	b	bo
Ringeltaube <i>Columba pallumbus</i>	* / *	0	B	H, b	f, ba, ge
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	* / *	0	B	H, b	bo
Schafstelze <i>Motacilla flava flava</i>	3 / V	0	B	b	bo
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	* / *	0	B	H, b	fr
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	* / *	+	B	H, b	hö
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	* / *	+	B	H, b	fr
Türkentaube <i>Streptopelia decaocto</i>	* / V	0	B	H, b	ba, ge
Zilzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	* / *	0	B	H, b	bo

Erläuterungen

Begründung

Entwurfssfassung

Rechtsstatus: **S:** streng geschützte Art (nach § 7 BNatSchG)
B: besonders geschützte Art (nach § 7 BNatSchG)

Rote Listen: RLP Rheinland-Pfalz (nach BRAUN et al. 1992) **1** vom Aussterben bedroht
D Deutschland (nach BAUER et al. 2002) **2** stark gefährdet
3 gefährdet
V Vorwarnliste
*ungefährdet

Status: **H** = häufige und verbreitete Art
b = Brutvogel¹⁶

Brutplatz: **f** Freibrüter; **ba** Baumbrüter
bu Buschbrüter; **bo** Bodenbrüter
ge Gebäudebrüter; **fe** Felsbrüter; **hö** Höhlenbrüter
ni Nischenbrüter

Bestandstrend: + = zunehmend

0 = gleichbleibend
- = abnehmend
? = unbekannt

Eine aktualisierte und umfassende Brutvogelkartierung¹⁷ der Offenlandarten erfolgte im März 2009 (Felduntersuchung, pro bios 2009) vor. 2013 erfolgte ein erneutes Monitoring (pro bios 2013). Hinweis: Der Untersuchungsraum dieser Felduntersuchung und des erneuten Monitorings für ausgewählte Offenlandarten ging weit über den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 228 b sowie der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hinaus.

Die folgende Abbildung ist aus dem Ergebnisbericht des Monitorings (pro bios 2013, S. 6. u. 7) entnommen, s. Grundlagen.

¹⁶ Hinweis: Der Status b = Brutvogel stellt dar, dass diese Vogelart in Rheinland-Pfalz brütet. Aussagen zum Brutvorkommen im Plangebiet können hieraus aber nicht abgeleitet werden. Brutnachweise wurden nur in der vertiefenden Feldunteruntersuchung pro bios 2009, für die dort untersuchten Arten und erhobene Zufallsfunde geführt.

¹⁷ Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit vertiefenden Feldunteruntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer, pro bios 2009

Begründung

Entwurfssfassung

Abb. 9: Gegenüberstellung der erfassten Vogelarten 2008 und 2013 sowie der Zufallsfunde im gesamten Untersuchungsgebiet (pro bios 2013)

Tabelle 1: Gegenüberstellung der erfassten Vogelarten 2008 und 2013 sowie der Zufallsfunde im gesamten Untersuchungsgebiet;

Nr.	Namen/Wiss. Namen	Status/Gefährdung	Revierzahl 2008	Revierzahl 2013	Tendenz
1.	Jagdfasan <i>Phasianus colchicus L.</i>	Brutvogel ungefährdet; Art. 1 VSR, bgA	3 Reviere	5 Brutreviere	↗
2.	Feldlerche <i>Alauda arvensis L.</i>	Brutvogel RL BRD 3; Art. 1 u. Art. 4 Abs. 2 VSR, bgA	19 Brutreviere	18 Brutreviere	→
3.	Goldammer <i>Emberiza citrinella L.</i>	Brutvogel bisher ungefährdet; Art. 1 u. Art. 4 Abs. 2 VSR, bgA	8 Brutreviere	5 Brutreviere	↘
4.	Rebhuhn <i>Perdix perdix L.</i>	Brutvogel RL BRD 2; RL RLP 2; Art. 1 VSR, bgA	2 Brutreviere	1 Brutrevier	↘
5.	Schafstelze <i>Montacilla flava L.</i>	Brutvogel RL RLP 3; Art. 1 u. 4 Abs. 2 VSR, bgA	4 Brutreviere;	2 Brutreviere	↘
Zufallsfunde Vögel					
6.	Dorngrasmücke <i>Sylvia communis L.</i>	Brutvogel Art. 1 u. 4 Abs. 2 VSR, bgA	9 Brutreviere	17 Brutreviere	↗
7.	Bluthänfling <i>Carduelis cannabina</i>	Brutvogel RL BRD V; Art. 1 u. Art. 4 Abs. 2 VSR, bgA	Mehrere Reviere entlang des Bahndammes	Reviere entlang des Bahndammes und ein Revier am RRB;	→
8.	Steinschmätzer <i>Oenanthe oenanthe L.</i>	Brutverhalten aber durchziehend RL BRD V; Art. 1 u. 4 Abs. 2 VSR, bgA	2 Expl. durchziehend;	Keine Beobachtung 2013	→
9.	Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	Brutvogel Art. 1 VSR, sgA	1 Brutrevier	1 Brutrevier	→
10.	Grünspecht <i>Picus viridis</i>	Brutvogel RL BRD V / RLP 3, Art. 1 VSR, sgA	3 Brutreviere	2 Brutreviere	→
11.	Feldsperling <i>Passer montanus L.</i>	Brutvogel RL BRD V; Art. 1 Abs. 1 u. 2 VSR	3 Brutplätze mit mehreren Brutpaaren	2 Brutplätze mit mehreren Brutpaaren	→

Zufallsfunde Vögel					
12.	Sumpfrohrsänger <i>Acrocephalus palustris</i>	Brutvogel Art. 1 u. Art. 4 Abs. 2 VSR, bgA	1 Brutrevier	Keine Beobachtung	↘
13.	Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	Brutvogel Art. 1 u. Art. 4 Abs. 2 VSR, sgA	1 Brutrevier	1 Brutrevier	→
14.	Rohrhammer <i>Emberiza schoeniculus</i>	Brutvogel Art. 1 u. Art. 4 Abs. 2 VSR, bgA	1 Brutrevier	Keine Beobachtung	↘
a15.	Uferschwalbe <i>Riparia riparia</i>	Brutvogel RL RLP 3 Art. 1 u. Art. 4 Abs. 2 VSR, sgA	Keine Beobachtung 2008	Brutkolonie in Abbaugrube	→
16.	Braunkehlchen <i>Saxicola rubetra</i>	Brutvogel RL BRD V/RL RLP 3 Art. 1 u. Art. 4 Abs. 2 VSR, bgA	Keine Beobachtung 2008	4 Expl. Zugzeit	→
17.	Schwarzkehlchen <i>Saxicola rubicola</i>	Brutvogel RL BRD V/ RL RLP 3 Art. 1 u. Art. 4 Abs. 2 VSR, bgA	Keine Beobachtung 2008	3 Brutreviere	→
18.	Orpheusspötter <i>Hippolais polyglotta</i>	Brutvogel Art. 1 u. Art. 4 Abs. 2 VSR, bgA	Keine Beobachtung 2008	1 Brutrevier	→

In der Tabelle verwendete Kürzel:

RL = Rote Liste; RL BRD = Rote Liste gemäß SÜDBECK, BAUER, BOSCHERT, BOYE & KNIEF (2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands.- 4. Fassung, Berichte zum Vogelschutz, H. 44; (Hrsg. DRV);
RL RLP = Rote Liste gemäß BRAUN, KUNZ & SIMON (1992): Rote Liste der Brutvogelarten Rheinland-Pfalz.- Fauna und Flora in Rheinland-Pfalz, Heft 6 (4), Landau; Rheinland-Pfalz;
VSR = EU Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG) in der gültigen Fassung vom 30.11.2009;
FFH = Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der EU von 1992 mit Anhängen der geschützten Arten;
Einstufung nach Gefährdungsgrad gemäß Roter Liste: 2 = stark gefährdete Art, 3 = gefährdete Art; V = Vorwamlliste;
Artenschutz: sgA = streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG;
bgA = besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 (b/bb) BNatSchG

Tendenz der lokalen Population: ↗= steigend; ↘= fallend; →= derzeit stabil;

Begründung

Entwurfssfassung

Ursprüngliche Bewertung 2008¹⁸:

Die potenzielle Leistungsfähigkeit des Lebensraumes westlich der Bahnstrecke ist zurzeit nur als gering einzustufen (u. a. durch das Fehlen bestimmter Leitarten). Eine Aufwertung ergibt sich aber durch das Vorkommen von Rote-Liste-Arten, Indikatorarten (Dorngrasmücke) und weiteren geschützten Arten sowie Zielarten wie dem Rebhuhn, womit die **potenzielle Leistungsfähigkeit** dann als **mittel** zu bewerten ist. Im vorliegenden Fall stellt die Größe der im städtischen Randbereich westlich von Lützel (Richtung Bubenheim und Metternich) vorhandenen, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen einen Faktor dar, der trotz der überwiegend intensiven Nutzungsformen für den Erhalt einzelner schützenswerter Arten (v. a. Rebhuhn und Schafstelze als Rote-Liste-Arten RLP) Bedeutung hat. Die **Vorbelastung** wird daher als **mittel** eingestuft.

Nur im räumlichen Zusammenhang mit der umgebenden Feldflur sowie aufgrund des Vorkommens von geschützten bzw. gefährdeten Tierarten besitzen die Flächen des B-Plan-Gebietes westlich der Bahn unter tierökologischen Gesichtspunkten zurzeit eine einheitlich **mittlere gegenwärtige Leistungsfähigkeit**. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der beschriebene Raum gerade für die zuvor genannten Arten heute nur noch suboptimale Lebensräume bietet.

Aktualisierte Bewertung 2009 und 2015:

Aufgrund der Kartiererergebnisse von 2009 und 2013 insb. der nachgewiesenen Reviere der Rote-Liste-Arten sowie des angrenzend zum Plangebiet festgestellten Ruhe- und Rastplatzes für diverse Zugvögel ist für die Offenlandbereiche des Plangebiets von einer **mittleren bis hohen gegenwärtigen Leistungsfähigkeit** des Bereiches **für die Avifauna** auszugehen.

10.5.3

Schutzgut Boden

Im Quartär wurden durch Rhein und Mosel Schotter, Kiese und Sande der Hauptterrasse, der Mittelterrasse und der Niederterrasse sedimentiert. Diese fluviatilen Schichten befinden sich in unterschiedlichen Höhenlagen. Die Hauptterrasse und die Mittelterrasse sind im Bereich des Neuwieder Beckens nur noch in Resten vorhanden. Die Gestalt der heutigen Rheinebene wird überwiegend von den Niederterrassen und weiteren Sedimenten bestimmt.

Im Zuge der parallel zum B-Planverfahren durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde flächendeckend das Vorkommen (Art, Mächtigkeit, Qualität) von Bims im Plangebiet im Auftrag der Stadt Koblenz untersucht¹⁹. Zusammenfassend wird in diesem Gutachten festgestellt, dass auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen innerhalb der vulkanischen Böden im Untersuchungsgebiet sowohl stark schwankende Schichtmächtigkeiten als auch variierende bodenmechanische Zusammensetzungen vorhanden sind. Bims haltige Böden, in denen der reine Bimsanteil überwiegt, wurden nur schichtweise angetroffen. Über den vulkanischen Ablagerungen kommen in unterschiedlicher Stärke Lössanwehungen aus der letzten Eiszeit.

¹⁸ Einschätzung vor Durchführung der o.a. vertiefenden Feldunteruntersuchungen und Kenntnis derer Ergebnisse

¹⁹ Ingenieurbüro für Geo- + Umwelttechnik, Erweiterung Dienstleistungszentrum Bubenheim/B9, Baugrunderkundung und Beurteilung der Bismmächtigkeit, Koblenz, 07.10.2008

Begründung

Entwurfssfassung

Im westlichen Teil des Gebietes sind folgende Bodentypen²⁰ anzutreffen:

- **Kolluvisol** (überwiegend) und
- **Lockerbraunerde** (im südlichen Randbereich des Gebietes)

Diese natürlich anstehenden, tiefgründigen und nährstoffreichen Böden (Bodenwertzahl aufgrund der Bodenschätzung: 80 – 90) unterliegen einer überwiegend intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung. Die unterschiedlichen Böden können zwar bzgl. der Versickerungsfähigkeit sehr unterschiedliche Durchlässigkeiten haben, aufgrund einer vorliegenden Standorterkundung wäre hier aber eine „ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung durch Versickerung möglich“²¹.

Bewertung (B-Plan Nr. 228 a u. b):

Während im Bereich der Ackerflächen der natürlich anstehende Boden zwar beeinträchtigt, aber noch vorhanden ist, ist er auf den durch Verkehrsflächen, gewerbliche Nutzung sowie durch Bahngleise bereits beanspruchten Flächen fast völlig zerstört bzw. nicht mehr vorhanden. Im Folgenden werden daher zwei Bereiche bei der Ermittlung der Leistungsfähigkeit unterschieden:

Natürlich gelagerte, aber überwiegend durch intensive Bodennutzung beeinträchtigte Böden: Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **mittel bewertet**.

Aufgeschüttete und durch intensive Bodennutzung dauerhaft beeinträchtigte bzw. veränderte Böden (einschl. Altablagerung): Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** erhält eine **geringe** Einstufung.

10.5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Grundwasser / Hydrogeologie:

Der vom Umfang her bedeutendste Grundwasserspeicher ist der im Bereich der Hochflutsedimente und Niederterrasse liegende Schotterkörper, der ebenso wie die angrenzenden Flussterrassen von Bims und Lehmlagerungen überdeckt ist. Der Schotterkörper ist im Gegensatz zu den feinkörnigen Ablagerungen wie Lößlehm und Auelehm als guter bis sehr guter Grundwasserleiter einzustufen. Die Lehmschichten sind mittel bis gering durchlässig und bilden einen gewissen Schutz für das darunter vorkommende Grundwasser („mittlere Schutzfunktion“²²). Der Grundwasserspeicher wird im Bereich des Plangebietes teilweise durch Niederschlagswasser, das in den Boden infiltriert, und in geringerem Maße durch Randzuflüsse aus dem südlich angrenzenden, leicht ansteigenden Gebiet gespeist. Grundwasserstand und Grundwasserströmung stehen im Bereich der Niederterrasse im Zusammenhang mit der Wasserführung von Rhein bzw. Mosel (in

²⁰ Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2000): Hydrogeologische Kartierung Neuwieder Becken, Karte 4 Böden M 1 : 25.000, Mainz

²¹ GN Dr. Netta (1998): Bebauungsplangebiet westlich der B 9 (IKEA) zwischen Koblenz – Metternich und Bubenheim, Voruntersuchung und Standorterkundung zur Erstellung einer Entwässerungskonzeption von Niederschlagswasser

²² Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2000): Hydrogeologische Kartierung Neuwieder Becken, Karte 12 Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung M 1 : 25.000, Mainz

Begründung

Entwurfssfassung

Abhängigkeit von den Wasserständen der beiden Flüsse). Der Flurabstand des Grundwassers beträgt hier zwischen 14 – 16 m.

Das Gebiet liegt im Bereich ergiebiger bis sehr ergiebiger Grundwasservorkommen. Das Plangebiet des B-Plans Nr. 228 b ist Teil des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz, hier im Bereich der Schutzzone IIIa und IIIb. Die dazugehörenden Brunnen, aus denen das Wasserversorgungsunternehmen „Rhein-Hunsrück-Wasser“ fördert, liegen in weiterer Entfernung in der Gemarkung Kesselheim. 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. Die aktualisierten Schutzzonen sind in der Planurkunde dargestellt.

Bewertung:

Im Bereich der Niederterrasse ist der hier vorhandene Schotterkörper ein Reservoir mit einem sehr ergiebigen und qualitativ hochwertigen Vorkommen an Grundwasser. Die potenzielle Leistungsfähigkeit ist hier als hoch einzustufen, für den Bereich der südlich angrenzenden Mittelterrasse mit noch ergiebigen Vorkommen ist sie als "mittel" zu bewerten. Die Empfindlichkeit des Grundwassers ist gegen den Eintrag von Schadstoffen allgemein hoch.

Es findet zwar eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen mit entsprechendem Dünger- und Biozideinsatz statt. Zu berücksichtigen ist aber, dass diese Flächen als Wasserschutzzonen IIIa bzw. b mit den entsprechenden Auflagen ausgewiesen sind und bewirtschaftet werden. Die Vorbelastung wird daher nur als gering eingestuft. Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** ist daher für diesen Bereich **hoch** (sehr ergiebige Grundwasservorkommen, Wasserschutzgebiet).

10.5.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung

Arbeiten und Arbeitsumfeld:

Der maßgebliche Beurteilungsgegenstand beim Schutzgut „Mensch“ ist die Wohn- und Wohnumfeldfunktion bzw. hier auch die Funktion Arbeiten und Arbeitsumfeld. Die ebenfalls den Menschen betreffende Erholungsnutzung wird im folgenden Unterpunkt „Landschaftsbild und Erholungsnutzung“ betrachtet.

Im Plangebiet selbst findet keine Wohnnutzung statt. Die Funktion Arbeitsumfeld („Pausenerholung“) findet im Plangebiet aufgrund der fehlenden Wegeerschließung nicht oder nur sehr eingeschränkt statt.

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** (Eignung) des Plangebietes für die Funktion Arbeitsumfeld wird als **gering** eingestuft, da eine hohe Vorbelastung und eine unzureichende Infrastruktur (u.a. fehlende Wegeerschließung, Barrierewirkung B 9/ Bahnstrecke) besteht.

Landschaftsbild / Erholung:

Das Landschaftsbild des Plangebiets und dessen Umfeld werden überwiegend durch weiträumige, offene Ackerfluren und nur zum geringen Teil (östlich der

Begründung

Entwurfssfassung

Bahnstrecke) durch stark versiegelte Gewerbeflächen bestimmt. Beide Bereiche sind durch ihre Gehölzarmut geprägt. Als markante Trennungslinie teilt die Bahnstrecke mit ihren begleitenden Vegetationsstrukturen, insbesondere Gehölzen, die verschiedenen Nutzungen. Durch diesen Gehölzsaum erfolgt auch eine teilweise Eingrünung der östlich der Bahnlinie befindlichen Gewerbeflächen zur offenen Landschaft. In diesem Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie wird die Sicht z. T. durch Baukörper verstellt, in der Feldflurbegrenzung nach Norden prägen die großen Gebäudekörper des nördlich angrenzenden B-Plan-Gebietes (u.a. IKEA) die Sicht. Nach Westen und Süden bestimmen die erst weit außerhalb des Plangebietes befindlichen Obstanlagen und Streuobstwiesenreste des Bubenheimer Ortsrandes bzw. das Gewerbegebiet Metternich die Horizontlinie. Noch sichtbar im Gelände ist hier auch die schwach ausgeprägte Hangkante zwischen Nieder- und Mittelterrasse.

Eine Unterbrechung der weitläufigen Landschaft stellen die Freileitungstrasse, die in Südwest-Nordost-Richtung über die Ackerflächen verläuft sowie die Ferdinand-Nebel-Straße dar. Abseits bestehender Straßen sind im B-Plangebiet keine weiteren Wege vorhanden. Auch sonstige erholungsrelevante Einrichtungen liegen nicht vor.

Bewertung Landschaftsbild / Erholung:

Landschaftsraumtyp „offene Feldflur“: Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **gering** eingestuft.

10.5.6 Schutzgut Klima/Luft

Das subatlantisch geprägte Klima des Neuwieder Beckens ist durch folgende, klimatisch wirksame Faktoren gekennzeichnet:

- starke Verringerung der Windgeschwindigkeit
- Oft nur eingeschränkter Luftaustausch
- Häufige Schwüle und häufige Dunst- bzw. Nebellagen
- Hohe sommerliche Temperaturen (Juli-Durchschnitt 18,8° C)
- Trocken-milde Winter (Temperaturdurchschnitt im Januar 1,4° C)
- Vergleichsweise geringe Jahresniederschläge von ca. 550 mm.

Die aktuelle Nutzung und Topographie (landwirtschaftliche Flächen sehr geringer Hangneigung) bedingen die Funktion des Raumes westlich der Bahnlinie als „Kaltluftentstehungsbereich mit überwiegend eingeschränkten, teilweise auch mäßigen Abflussmöglichkeiten“ (Landschaftsplan Koblenz). Das Gebiet gehört jedoch zu einer intensiven Durchlüftungsbahn regionaler und lokaler Bedeutung, die in Richtung SW-NO verläuft. Die Flächen östlich der Bahnstrecke und nördlich angrenzend (B-Plan Nr. 229 Gebiet) sind dagegen aufgrund ihrer dichten Bebauung bzw. ihres hohen Versiegelungsgrades als „gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich“ ausgewiesen.

Zur konkreten Beurteilung und planerischen Berücksichtigung klimatisch relevanter Belange hat die Stadt Koblenz im Herbst 2000 für den gesamten Bereich des geplanten ‚Dienstleistungszentrums Bubenheim B 9 Nord‘ (tlw. bereits verwirklicht

Begründung

Entwurfssfassung

im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 229) und in 2015 für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 228 b klimatisch / lufthygienische Untersuchung²³ in bzw. eine gutachterliche Stellungnahme²⁴ in Auftrag gegeben. Das in 2000 untersuchte Gebiet schließt das Plangebiet mit ein und trifft u.a. folgende relevante Aussagen:

„Die Windrose zeigt drei ausgeprägte Maxima mit Winden aus Südwesten, Nordwesten und Osten. Die Südwestwinde sind meist überregionalen Ursprungs und gehen mit höheren Windgeschwindigkeiten einher. Die Nordwestwinde entstehen durch Kanalisierung des Rheintals und besitzen meist mittlere Windgeschwindigkeiten. Die Ostwinde sind durch östliche Hochdrucksituationen bedingt und meist schwach.“

Die mit frischer Kaltluft aufgetankten Luftmassen wirken sich je nach den Windverhältnissen unterschiedlich aus:

„Bei SW-Anströmungen ergeben sich regionale Wirkungen (Durchlüftungsachse). Ein lokaler Wirkungsraum ist nicht unmittelbar gegeben, vielmehr profitiert der gesamte Ost- und Nordostraum von Koblenz von dieser Strömung.“

Bei NW-Anströmung entsteht aufgrund der Emissionen der B 9 eine belastete Luftleitbahn mit geringfügig negativer Wirkung auf Wohngebiete nördlich der Mosel. Hier macht sich die Wirkung der Kaltluftflächen des Plangebietes positiv bemerkbar.

Bei O-Anströmung entsteht eine teilweise belastete Luftleitbahn, bedingt durch die Gewerbegebiete östlich der Bahnstrecke mit Wirkung auf Bubenheim westlich des Plangebietes. Durch die gute Durchlüftung der Gebiete westlich der Bahnstrecke wird die negative Wirkung reduziert.“²⁵

Bewertung:

Flächen westlich der Bahnlinie: Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **hoch** bewertet.

10.5.7

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmale bekannt. Andere kulturhistorisch bedeutsame Elemente, wie Wegekreuze oder alte Aussiedlerhöfe, Terrassenanlagen etc. sind nicht vorhanden. Gestalterisch oder funktional herausragende Sachgüter sind ebenfalls im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter betroffen. Als Sachgüter werden die im Plangebiet westlich der Bahn vorkommenden Rohstofflager (Bims, ggf. Kiesvorkommen) sowie die Ertragsfähigkeit der Böden beurteilt. Die Ertragsfähigkeit der Böden liegt im Plangebiet zwischen 80 und 90. Nutzungsbedingt hiervon ausgenommen sind alle anthropogen stark veränderten Flächen (z.B. voll- bzw. teilversiegelt). Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** der sonstigen Sachgüter wird in den Bereichen mit geringer Vorbelastung und mittlerer bzw. hoher potenzieller Eignung als **mittel bis hoch** bewertet.

²³ Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Klima- und lufthygienisches Gutachten zu Planung „Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord“ der Stadt Koblenz, Freiburg, 1.12.2000
²⁴ Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228b der Stadt Koblenz, SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, Juni 2015
²⁵ Ebenda, Steinicke & Streifeneder, 2000

Begründung

Entwurfssfassung

10.5.8 Wechselwirkungen

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

Schutzgut Boden:

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

Schutzgut Wasser:

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

Schutzgut Klima / Luft:

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

Schutzgut Landschaft:

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

Begründung

Entwurfssfassung

10.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)

Anliegen der Status-Quo-Prognose ist es, die weitgehend unbeeinflusste Entwicklung des betrachteten Raumes aufzuzeigen, die sich vollzöge, wenn auf die Umsetzung der Planungsabsicht (aktuell) verzichtet würde. Aber auch bei einer Nichtdurchführung der Planung bestehen weitere Nutzungsansprüche an den Raum, die bereits verwirklicht bzw. im Verfahren z. T. schon weit fortgeschritten sind. Hier sind insbesondere die seit längerem fertiggestellte Ferdinand-Nebel-Straße sowie weitere, in das Gebiet hineinragende Verkehrsflächen aus dem B-Plan-Gebiet Nr. 229 und B-Plan Nr. 228 a zu nennen (Jakob-Haslacher-Straße, Bubenheimer Bann, Johann-Baulig-Straße, Teilstück der Straße "In den Weniken", aktuelle Herstellung der Anton-Jordan-Straße). Dadurch und aufgrund der Insellage innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne ist die weitere Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes sehr wahrscheinlich. Auch angrenzende Planungsvorhaben werden gravierende Auswirkungen auf das Plangebiet selbst bzw. sein Umfeld haben (Zerschneidung bzw. Verinselung, Verlärmung, visuelle Beeinträchtigung etc.). Dies trifft insbesondere für die projektierte „Nordtangente“ (L 52n) westlich des Plangebietes zu. Eine Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke am östlichen Rand des Plangebietes ist ebenfalls zukünftig nicht völlig auszuschließen. Auch südlich davon wird der Charakter der offenen Feldflur durch die Verlängerung der B 416 und die Verlagerung / Neuanlage einer Kleingartenanlage (B-Plan Nr. 66) stark eingeschränkt werden.

Für die Fauna bedeutet diese Entwicklung absehbar einen weiteren Verlust an Lebensraum. Insbesondere Tierarten, die – wie beispielhaft das Rebhuhn - an offene oder halboffene Kulturlandbereiche mit nur spärlicher, vor allem linearer Strukturierung durch Hecken, Brachestreifen etc. angepasst sind, werden aufgrund der anstehenden bzw. schon erfolgten Veränderungen (Erhöhung der Horizontlinie im Nahbereich, Beunruhigungen durch Verkehr etc.), zunehmend verdrängt. Dies würde auch für die Feldflur des Plangebietes zutreffen.

Die weitere Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen hängt im Wesentlichen mit der weiteren Entwicklung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe und der Wirtschaftlichkeit der Bearbeitung der Flächen zusammen. Wie im Handlungskonzept der Nachhaltigen Stadtentwicklung Koblenz, Bereich Bubenheim, Rübenach, Kesselheim, Metternich und Güls (GFL, 2000) eingeschätzt, ist das Plangebiet „landwirtschaftlicher Rückzugsbereich“. Dies kann zu Nutzungsänderungen führen. Bezüglich der heutigen Nutzungsstruktur des Plangebietes selbst (Ackerflächen) ist aber ohne eine bauliche Nutzung nicht mit größeren Veränderungen zu rechnen.

Klimatisch gesehen sind im Plangebiet selbst hinsichtlich der Kalt- und Frischluftentstehung keine größeren Veränderungen zu erwarten, obwohl durch die großformatigen Baukörper und die hohe Flächenversiegelung im angrenzenden Bereich eine Zunahme des Wärmeineffektes bzw. der Überwärmungsbereiche zu erwarten ist. Die klimatisch besonders relevanten Kaltluftmassen werden daher in ihrer Fließrichtung nach Norden und Osten weiterhin nicht über die Randbereiche der dort angrenzenden stark bebauten Flächen hinauskommen. Bei den Schutzgütern Wasser und Boden werden sich keine Änderungen ergeben.

Begründung

Entwurfssfassung

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

Im Folgenden werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens getrennt nach

- baubedingten,
- anlagebedingten und
- betriebsbedingten Auswirkungen

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

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Baubedingt:

- Temporäre Belastung (Lärm, Staub, Erschütterungen) durch Baustellenbetrieb, LKW-Transporte etc.

Anlagebeding:

- Es werden anlagebedingt keine erheblichen Umweltwirkungen erwartet.

Betriebsbeding:

- Zunahme der Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehre aufgrund der baulichen Nutzungen (Lärm, Staub, Luftschadstoffe, Erschütterungen) im Bereich des „provisorischen IKEA-Kreisels“ bzw. bei Realisierung der L 52 n im Bereich der Anschlussstelle (AS) Bubenheim. Diese planbedingten Umweltwirkungen wurden aber bereits im Rahmen der „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ für den Gesamtbereich (B-Pläne Nr. 229, Nr. 228 a und Nr. 228 b) und im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur L 52 n gutachterlich bewertet und bewältigt. Die mit der Planrealisierung verbundene Verkehrszunahme im Bereich der AS Metternich / L 127 (Bubenheimer Weg) wurde ebenfalls bereits im B-Plan Nr. 66 gutachterlich bewertet und planerisch bewältigt. Erhebliche und gewerblich bedingte Emissionswirkungen auf benachbarte, schutzbedürftige Nutzungen werden nicht erwartet (vgl. Punkt 5.10 „Emissionsbelange“).

Schutzgut Tiere / Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt

Baubedingt:

- Beunruhigung / Störung von Tieren, z.B. Vögeln aufgrund von Baulärm und Fahrzeugbewegungen, Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Teilhabitaten / Nahrungshabitaten, Vernichtung und Beeinträchtigung von Vegetationsbeständen (hier aber nur Ackerflächen)

Begründung

Entwurfssfassung

Anlagebedingt:

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. von Teilhabitaten / Nahungshabitaten für Tiere und Pflanzen, insbesondere Offenlandbewohner (Rebhuhn, Schafstelze u.a.) durch dauerhafte Umwandlung von Ackerflächen in versiegelte und befestigte Flächen sowie z. T. durch Pflanzflächen (hier strukturreiche Eingrünung der Baukörper).

Betriebsbedingt:

- Bewegungsunruhe durch erhöhte Frequentierung der Zuwegungstraßen (Bubenheimer Weg / L 127 und Ferdinand-Nebel-Straße)

Schutzgut Boden

Baubedingt:

- Flächenverdichtungen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Materiallagerplätze
- potenzielle Tropfverluste

Anlagebedingt:

- Störung des natürlichen Bodengefüges durch Flächenüberbauung und -versiegelung oder -befestigung

Betriebsbedingt:

- Es sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das Maß der jetzigen Nutzung (aktuelle Belastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung) hinausgehen.

Schutzgut Wasser

Baubedingt:

- Potenzielle Tropfverluste, Unfälle

Anlage-/ Betriebsbedingt:

- Durch die Lage in der WSG Zone III a u. b ist das potenziell belastete Oberflächenwasser (von Straßen, Parkplätzen, Lagerflächen etc.) in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Dieses wird nach einer Vorreinigung im Regenklärbecken „IKEA“ gedrosselt in den Bubenheimer Bach eingeleitet. Eine Verunreinigung des Grundwassers (betriebsbedingt bzw. durch Unfälle) wird durch eine entsprechende Oberflächenversiegelung und die o.a. Ableitung / Vorklärung vermieden. Das als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) wird auf den privaten Grundstücken über die belebte Oberbodenzone versickert. Durch die o.a. Maßnahmen kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

Schutzgut Klima / Luft

Baubedingt:

- Beeinträchtigung durch Stäube und Abgase bei Straßen und Wegebauarbeiten sowie der Errichtung von Gebäuden

Anlagebedingt:

- Veränderung des Kleinklimas durch Erwärmung von befestigten und überbauten Flächen und durch Barrierewirkung / Turbulenzwirkung von baulichen Anlagen

Begründung

Entwurfssfassung

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind, mit Ausnahme eines erhöhten Verkehrsaufkommens (i. V. mit Lärm- und Luftschadstoff-Immissionen) im Bereich der äußeren Erschließungsstraßen (L 52n, L 127), nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / (Erholung)

Baubedingt:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baumaschinen u. Lagerflächen

Anlagebedingd:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der (potenziellen) Erholungsnutzung durch Verkehrsflächen und Gebäude, großflächige Überformung der Landschaft

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind, mit Ausnahme eines erhöhten Verkehrsaufkommens (i. V. mit Lärm- und Luftschadstoff-Immissionen) im Bereich der äußeren Erschließungsstraßen (L 52n, L 127), nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern, mit Ausnahme des Verlustes von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen und des Ausschlusses der Bimsgewinnung in Teilbereichen (hier im Bereich vorgezogene Ausgleichsflächen), zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden bedingt grundsätzlich eine erhebliche und nachteilige Leistungsminderung für die Schutzgüter Wasserhaushalt bzw. Boden. Durch das veränderte Abstrahlungs- und Verdunstungsverhalten der versiegelten Flächen ist zudem eine negative Veränderung der lokalklimatischen Situation bedingt. Potenzielle nutzungsbedingte Gefahren, z.B. durch Unfälle, können insbesondere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden haben. Mit der Flächeninanspruchnahme entfallen gleichzeitig Pflanzenstandorte, dies zieht auch das Verdrängen hier bisher vorkommender Tierarten nach sich.

Die Freiflächenkonzeption des Bebauungsplanes (hier des angrenzenden B-Plans Nr. 228 a) wurde unter Beachtung der Habitatansprüche der im Plangebiet vorkommenden Arten Fasan, Rebhuhn, Schafstelze, Sumpfrohrsänger und Goldammer entwickelt, so dass keine negativen Wechselwirkungen zwischen den entwickelten Ausgleichsmaßnahmen und den Artenschutzbelangen auftreten werden. Der im Rahmen des B-Plans Nr. 228 b prognostizierte Verlust von 3 Feldlerchenrevieren kann im Rahmen der hier verfolgten städtebaulich angestrebten Gesamtentwicklung auf den verbleibenden Rest-Ausgleichsflächen im Planumfeld aber nicht erfüllt werden. Daher werden externe Maßnahmenflächen im Bereich Urmitz und Kaltenengers zur Sicherung der lokalen Population vorgesehen.

Hinweis: Auch im Falle einer Erhaltung der Ackerflächen im Plangebiet würden allein durch die heranrückende Bebauung des B-Plans Nr. 228 a Verluste von Feldlerchenrevieren sehr wahrscheinlich eintreten.

Begründung

Entwurfssfassung

10.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Das B-Plangebiet Nr. 228 b wird zurzeit fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit der großflächigen Umwandlung dieser Flächen in Sonderbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Straßenverkehrsflächen sind erhebliche und aufgrund der städtebaulich verfolgten Planungsziele nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Gemäß § 13 BNatSchG haben vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterbleiben. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Hierbei stehen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen generell an vorrangiger Stelle. Für das Plangebiet sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zu beachten:

- Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen klimatischer Belange im Plangebiet bzw. im Planumfeld: Die Planungsempfehlungen des Klimagutachtens (u.a. Freihaltung von west-ost-orientierten Durchlüftungsschneisen, erhöhter Grünanteil im östlichen Plangebiet, Höhenbegrenzung der Baukörper, Gebäudestellung) werden durch die Lage der Erschließungsachsen, die teilweise Festsetzung von Dachbegrünung, durch die gewählten Höhenfestsetzungen insbesondere im östlichen Plangebiet und in den Übergangsbereichen zur offenen Landschaft, durch Planungshinweise zur Gebäudestellung bei höheren Gebäuden sowie durch den östlichen Grünzug (außerhalb des Plangebiets) umgesetzt.
- Schutz der Wassergebietszone III a und III b: Eine potenzielle Gefährdung des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz ist durch Ausschluss von Nutzungen und durch textliche Festsetzungen (Entwässerungskonzept) so weit wie möglich auszuschließen.
- Regenwasserversickerung: Das als unbelastet geltende Oberflächenwasser soll versickert werden (möglichst auf dem jeweiligen Grundstück).
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich der befestigten (unbelasteten) Flächen. Hinweis: Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Wasserschutzgebietszone III a und b wurde auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet.
- Artenschutz: Die Bautätigkeiten müssen auf Zeiträume außerhalb der Brut-, Ruhe- und Rastzeiten der erhobenen Avifauna beschränkt werden.

Begründung

Entwurfssfassung

10.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden werden die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 228 b zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde eine Ausgleichskonzeption für die Gesamtplanung entwickelt, die nun für den Teilbereich des B-Plans Nr. 228 b konkretisiert und planungsrechtlich umgesetzt werden soll. Der vorliegende Entwurf stellt die zum Ausgleich erforderlichen Ausgleichsflächen dar. Insbesondere sieht das Ausgleichskonzept neben der vollständigen Kompensation der Neuversiegelung und des Strukturverlustes vor allem die Schaffung von Ersatzlebensräumen für die im Plangebiet betroffenen 3 Feldlerchenreviere vor.

Zum Ausgleich der planungsbedingt betroffenen und noch extern zu kompensierenden 2 Brutpaare der Feldlerche soll im Bereich von Urmitz (Suchraum 1) eine ca. 4,3 ha große Ackerfläche aus der Nutzung genommen und als extensives Grünland mit randlichen Feldhecken entwickelt werden. Die Maßnahmen wurden mit den zuständigen Unteren Naturschutzbehörden (UNB) abgestimmt und sind in jedem Fall ausreichend für die Kompensation der 2 Brutpaare. Derzeit werden hierzu die erforderlichen Verträge vorbereitet.

Auf den Maßnahmenflächen sind bereits wenige Feldlerchenpaare erfasst worden. Durch die Maßnahme sollen großflächig ungestörte extensive Bereiche für die Brut und die Nahrungssuche der Offenlandarten geschaffen werden.

Folgende externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen (hier unter Punkt D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und Hinweise“ dargestellt und nach § 1 a (3) Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Wasserwerk Koblenz Weißenthurm (WKW) getroffen:

- Extensivierung der Nutzung von 44.213 m² im Bereich von Urmitz (WKW-Ausgleichsfläche, Suchraum 1)
- Extensivierung der Nutzung von 24.393 m² im Bereich von Kaltenengers (WKW-Ausgleichsfläche, Teilfläche von Suchraum 2)

10.7.3 Folgenbewältigungskonzept Artenschutz für die Beeinträchtigungen der Offenlandarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 b

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es u. a. verboten, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß gegen das Verbot liegt bei der Durchführung zulässiger Bauvorhaben aber dann **nicht** vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (zum Zeitpunkt der Umsetzung sog. CEF-Maßnahmen) festgelegt werden.

Da die Artenschutzproblematik für den ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 228 nicht gelöst werden konnte, da die

Begründung

Entwurfssfassung

hierfür erforderlichen artenspezifischen Kompensationsflächen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, wurde der Geltungsbereich geteilt, um einen ersten Teil der konkret vorliegenden Bauwünsche unter Beachtung der Artenschutzbelange umsetzen zu können. Gleichzeitig wurde aber weiterhin die Bereitstellung der zusätzlich für den B-Plan Nr. 228 b erforderlichen externen artenspezifischen Kompensationsflächen vorbereitet (hier **externes Ausgleichsflächenkonzept WKW-Flächen**).

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 b entfallen durch den Lebensraumverlust nach Darstellungen der vertiefenden Felduntersuchung zu den Offenlandarten (pro bios, März 2009) und den Monitoringergebnissen zum B-Plan Nr. 229, 228 a + b (Brutrevier-Monitoring pro bios 2013) sowie auf Basis der "Interpretation der Kartiererergebnisse und Ableitung des Handlungsbedarfes" (Stadt Koblenz, Amt 61, 2014) folgende Brutreviere:

- ggf. 3 **Feldlerchen**reviere. Davon ist bereits 1 Feldlerchenbrutpaar durch die Maßnahme "Sauer" im Rahmen des B-Plan Nr. 228 a kompensiert -> **Handlungsbedarf**: Fortsetzung Monitoring und **externe Kompensation von 2 Feldlerchenreviere**
- 2 **Schafstelzen**reviere gingen bisher im Planungsraum insg. verloren, obwohl geeignete Maßnahmen im B-Plan Nr. 228 a getroffen wurden -> **Handlungsbedarf**: Fortsetzung Monitoring + Risikomanagement
- **Rebhuhn**: 1 erwarteter Revierverlust ist noch nicht eingetreten - > **Handlungsbedarf**: Fortsetzung Monitoring + Risikomanagement
- 1 **Sumpfrohrsänger**revier ging bisher im Planungsraum insg. verloren, obwohl geeignete Maßnahmen im B-Plan Nr. 228 a getroffen wurden -> **Handlungsbedarf**: Fortsetzung Monitoring + Risikomanagement
- **Zug- und Rastvögel**: Die bereits im B-Plan Nr. 228 a umgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden angenommen - > **Handlungsbedarf**: Fortsetzung Monitoring + Risikomanagement

Risikomanagement:

Wenn die festgelegte Fortsetzung des Monitorings die Erwartung bzgl. der o.a. Offenlandarten nicht bestätigen, dass sich auf den bereits umgesetzten Maßnahmenflächen die erforderliche Anzahl von Brutpaaren ansiedeln bzw. gesichert werden, wird ersatzweise auf die Aussagen zu der externen artenschutzrechtlichen Kompensation für die Feldlerche verwiesen. Die für die Feldlerche extern festgelegte Maßnahmenart und die Flächengrößen sind geeignet, auch für die o.a. potenziell betroffenen Vogelarten die dann erforderliche Kompensation nachzuweisen. Da die Flächen unabhängig vom Artenschutz ohnehin für die Kompensation der Bodenversiegelung vorgesehen sind, dürften dann zusätzliche (optimierte) Ersatzlebensräume für die Art ausreichend zur Verfügung stehen.

Durch dieses „Maßnahmenbündel“ soll die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Begründung

Entwurfssfassung

Nach fristgerechter Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die „streng und besonders geschützten Arten“ zurück. Die ökologische Funktion der planungsbedingten betroffenen "Fortpflanzungs- und Ruhestätten" sowie die ökologische Funktion der betroffenen "Ruhe- und Rastplätzen" können im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Ein Verstoß gegen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG liegt somit nicht vor.

10.8 Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens und Bilanzierung

Hinweis: Hier unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, aber noch ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen.

Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung

- keine

Schutzgut Tiere / Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt

- Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 b entfallen voraussichtlich 3 Feldlerchenreviere

Schutzgut Boden/ Wasser

- Störung des natürlichen Bodengefüges / Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenüberbauung, -versiegelung oder -befestigung

Schutzgut Klima / Luft

- Veränderung des Kleinklimas durch Erwärmung von befestigten und überbauten Flächen

Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / (Erholung)

- Beeinträchtigung des kleinräumigen Landschaftsbildes durch fast vollständige Überformung der Landschaft mit Verkehrsflächen und Bebauung

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Böden

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

- Großflächige Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden führt grundsätzlich zu einer erheblichen und nachteiligen Leistungsminderung für die Schutzgüter Wasserhaushalt bzw. Boden.
- Das veränderte Abstrahlungs- und Verdunstungsverhalten der versiegelten Flächen bedingt zudem eine negative Veränderung der lokalklimatischen Situation.
- Nutzungsbedingte Gefahren, z.B. Unfälle können insbesondere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden haben.
- Durch die großflächige Flächeninanspruchnahme entfallen gleichzeitig Biotop- und Pflanzenstandorte, dies zieht auch das Verdrängen hier bisher vorkommender Tierarten nach sich.

Begründung

Entwurfssfassung

Für die Feldlerche wurden externe Maßnahmen konzipiert, da auch im Falle einer Erhaltung aller verbleibenden Freiflächen als Ackerflächen die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Feldlerche auf diesen verbleibenden Restflächen nicht ausreichend erfüllt werden kann. Diese externen Maßnahmen wären auch im Falle eines ggf. erforderlichen Risikomanagements zur Kompensation von Artenschutzbelangen der hier relevanten Arten der Offenland-Avifauna geeignet.

Nach fristgerechter Durchführung der vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden bzw. vertraglich zu fixierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich zusammenfassend folgendes Bilanzierungsergebnis:

Tab. 7 Flächenbilanz (Stand Juni 2015)

Eingriffe in Natur und Landschaft	Bilanz	
	[- = Defizit/ + Überschuss]	[100% = Ausgleich]
Bodenversiegelung:		
• Flächenbilanz Bodenversiegelung	0 m ²	100 %
Strukturverlust:		
• Flächenbilanz Strukturverlust, ohne CEF-Maßnahmen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches	+ 4.007m ²	weit mehr als 100 %
Lebensraumverlust: ¹⁾		
• Hier Beurteilung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	entfällt	die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna werden im räumlichen Zusammenhang gewahrt

¹⁾ Hinweis: Der Lebensraumverlust bzw. der hierfür erforderliche / vorgesehene artenschutzrelevante Ausgleich lässt sich nicht rein mathematisch 1:1 bilanzieren. Der Lebensraumverlust soll durch Aufwertung und Erhalt der ökologischen Funktion der planungsbedingt betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden.

Bzgl. der Bodenversiegelung ist **keine** verbleibende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu verzeichnen, da ein vollständiger externer Ausgleich erfolgt. Weiterhin ist eine sehr positive Bilanz hinsichtlich der im B-Plan festgesetzten Strukturanreicherungsmaßnahmen (Bepflanzungsmaßnahmen und Nutzungsänderung) zu verzeichnen. Die planungsbedingt prognostizierten Biotop- und Lebensraumverluste werden durch die Aufwertung / Schaffung von neuen Biotopen (Umwandlung von Ackerflächen in extensive Grünlandbereiche mit randlichen Gehölzflächen) im naturräumlichen Zusammenhang ausgeglichen. Durch das vorgesehene artenschutzrechtliche Handlungskonzept soll die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Entsprechend verbleiben nach Umsetzung der zuvor beschriebenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die „streng und besonders geschützten Arten“ zurück.

Begründung

Entwurfssfassung

Die ausführliche Bilanzierung der maßnahmenbezogenen Eingriffe sowie der festgesetzten bzw. festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ist im Anhang 1 der Begründung dargestellt.

Fazit:

Die nach dem städtebaulichen Planungskonzept nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß § 13 BNatSchG vollständig kompensiert. Weiterhin verbleiben nach erfolgreicher Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zum Artenschutz **keine** erheblichen Beeinträchtigungen für die planungsbedingt betroffenen „streng und besonders geschützten Arten“ zurück.

10.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring), hier Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen

Für die Arten Feldlerche, Schafstelze, Rebhuhn und Sumpfrohrsänger sowie bzgl. der Thematik Zug- und Rastvögel wird zur Überwachung der Wirksamkeit der Maßnahmen ein erneutes Monitoring (Erfolgskontrolle) für 2017 / 2018 festgelegt.

Grundlage für die Erfolgskontrollen sind die Anzahl der Brutreviere aus 2009 (pro bios 2009). Die Anzahl der real entfallenen Reviere ist zu ersetzen. Gegebenenfalls sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu modifizieren (s.a. Risikomanagement).

Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Durchführung und Auswertung des Monitorings ist durch einen fachkundigen Ornithologen sicherzustellen.

Im Bereich der Wasserwerke Koblenz Weißenthurm GmbH werden darüber hinaus bereits im Jahr 2015 ca. 9,2 ha WKW-Flächen (u.a. auch die festgelegten externen Artenschutzflächen für die Feldlerche im Suchraum 1) im Vorfeld der Umsetzung von CEF-Maßnahmen der Referenzstatus des aktuellen Artenbestandes erhoben, um die artenschutzrechtliche Wirksamkeit der geplanten Maßnahme überprüfen zu können. Hierzu wird für den gesamten Bereich eine Revierkartierung aller dort vorkommenden Brutvogelarten durchgeführt. Von besonderem Interesse sind dabei die Feldvögel bzw. Offenlandarten.

Der Referenzstatus für die hier relevante Feldlerche wurde aber bereits ausreichend genau auf Basis von Referenzwerten der Fachliteratur konservativ abgeschätzt. Aufgrund der gemäß Biotopausstattung aktuell anzunehmenden geringen Revier- /Siedlungsdichte kann mit einer ausreichenden Prognosesicherheit davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Aufwertungsmaßnahmen die erforderliche Kompensation der planungsbedingt potenziell betroffenen und noch auszugleichenden 2 Feldlerchenbrutpaare erfolgen kann.

Begründung

Entwurfssfassung

10.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 228 b liegt am östlichen Rand des Stadtteils Bubenheim. Die Flächen werden derzeit zum größten Teil ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten grenzt eine Rohstoffabbaufläche an das Plangebiet an. Im Norden und beidseits der Ferdinand-Nebel-Straße grenzen bereits planungsrechtlich und zum Großteil auch baulich realisierte Flächen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme an. Die im Süden und Südosten angrenzenden Flächen wurden bereits als Ausgleichsflächen angelegt. Weiter nördlich verläuft die B 9. Im Osten befindet sich die stillgelegte Bahntrasse Koblenz - Ochtendung, weiter östlich schließt der Siedlungsbereich von Lützel mit gewerblich genutzten Bereichen (Gewerbegebiet Friedrich-Mohr-Straße), einer Kleingartenanlage und einem Wohngebiet („In den Mittelweiden“) an. Im Süden liegt der Stadtteil Metternich mit hier angrenzenden zum Teil landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen, Kleingartenanlagen, Friedhofsflächen und gewerblich genutzten Flächen (Gewerbegebiet Metternich). Im Westen befinden sich aktuell noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aber als Ausgleichsflächen, für die Anlage einer Hochwasserentlastungsanlage des Bubenheimer Baches und für die Trasse der L 52 neu vorgesehen sind. An diesen Flächen schließt weiter westlich die Ortslage des Stadtteiles Bubenheim an.

Die städtebauliche Konzeption für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 228 b wurde aus den übergeordneten Planungsvorgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ entwickelt. Sie sieht die bauleitplanerische Umsetzung des 2. und letzten Entwicklungsabschnitts dieser Maßnahme weiterhin in Form eines Sonder- und Gewerbegebietes mit den Funktionszuweisungen Dienstleistung, Technologie und ergänzendes Gewerbe vor.

Die Umweltprüfung erfolgte insbesondere anhand der Ergebnisse der landespflegerischen Untersuchungen (Kocks Consult GmbH 2009), des Fachbeitrages Artenschutz (Kocks Consult GmbH 2008), der ergänzenden Felduntersuchung (pro bios 2009), des Brutrevier-Monitorings (pro bios 2013) und der hierauf aufbauenden „Interpretation der Kartiererergebnisse und Ableitung des Handlungsbedarfes“ (Stadt Koblenz, Amt 61 in 2014).

Ziele des Umweltschutzes aus planerischen Vorgaben:

- Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im östlichen Teil „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ und im westlichen Teil „Siedlungsfläche für Sonderbaubereiche“ sowie für den Gesamtbereich „Wasserschutzgebiet“ dar
- Die im B-Plan Nr. 228 b festgesetzten Baugebiete (Sonstige Sondergebiete und Gewerbegebiete) entsprechen in Lage und Größe den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.
- Das im Landschaftsplan (2007) formulierte Entwicklungsziel „Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe“ wird in der Plankonzeption der Bebauungspläne Nr. 228 a und b (aber hier außerhalb der neu festgesetzten Baugebiete) berücksichtigt. Die weiteren Entwicklungsziele „Extensivierung der Landwirtschaft und Anreicherung der ausgeräumten Feldflur

Begründung

Entwurfssfassung

mit Strukturelementen“ werden durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (hier der Bebauungspläne Nr. 229 und 228 a) verfolgt.

- In der Planung vernetzter Biotopsysteme sind in der Zielkarte der Biotopsystemplanung für den Planbereich keine Aussagen formuliert. In der Karte ‚Prioritäten‘ ist das Gebiet als Teil der „Agrarflächen des Mittelrheinischen Beckens“ als ‚Defizitraum‘ dargestellt. Als Ziele der Planung werden zum einen die Entwicklung von Biotopstrukturen im Agrarraum mit u.a. „Sicherung und Entwicklung der Populationen von Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke und Grauammer“, „Berücksichtigung der Standortvoraussetzungen zur Entwicklung vielfältiger Pionier- und Ruderalfluren in der offenen Agrarlandschaft“ und zum anderen die biotopverträgliche Nutzung der ackerbaulich genutzten Bereiche der Neuwieder Talweitung mit Entwicklung von Ackerrandstreifen angegeben.
- Naturschutzrelevante Gebiete bzw. Einzelobjekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

Die Schutzgüter des Plangebiets wurden wie folgt bewertet:

Schutzgut	gegenwärtige Leistungsfähigkeit
Biotope/	gering
Arten	mittel / Avifauna mittel - hoch
Boden	mittel
Wasser (Grundwasser)	mittel - hoch
Klima / Luft	hoch
Landschaftsbild und Erholung	gering
Mensch / Gesundheit	gering
Kultur / Sonstige Sachgüter	mittel - hoch

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose) bestehen weitere Nutzungsansprüche an den Raum, die bereits verwirklicht bzw. im Verfahren z. T. schon weit fortgeschritten sind. Hier sind insbesondere die seit längerem fertiggestellte Ferdinand-Nebel-Straße sowie weitere, in das Gebiet hineinragende Verkehrsflächen aus dem B-Plan-Gebiet Nr. 229 und B-Plan Nr. 228 a zu nennen (Jakob-Haslacher-Straße, Bubenheimer Bann, Johann-Baulig-Straße, Teilstück der Straße "In den Weniken", aktuelle Herstellung der Anton-Jordan-Straße). Dadurch und aufgrund der Insellage innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne ist die weitere Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes sehr wahrscheinlich. Auch angrenzende Planungsvorhaben werden gravierende Auswirkungen auf das Plangebiet selbst bzw. sein Umfeld haben (Zerschneidung bzw. Verinselung, Verlärmung, visuelle Beeinträchtigung etc.). Dies trifft insbesondere für die projektierte „Nordtangente“ (L 52n) westlich des Plangebietes zu. Eine Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke am östlichen Rand des Plangebietes ist ebenfalls zukünftig nicht völlig auszuschließen. Auch südlich davon wird der Charakter der offenen Feldflur durch die Verlängerung der B 416 und die Verlagerung / Neuanlage einer Kleingartenanlage (B-Plan Nr. 66) stark eingeschränkt werden.

Für die Fauna bedeutet diese Entwicklung absehbar einen weiteren Verlust an Lebensraum. Insbesondere Vogelarten der offenen Feldflur werden aufgrund der anstehenden bzw. schon erfolgten Veränderungen (Erhöhung der Horizontlinie im

Begründung

Entwurfssfassung

Nahbereich, Beunruhigungen durch Verkehr etc.), zunehmend verdrängt. Dies würde auch auf die Feldflur des Plangebietes zutreffen.

Aus den Analysen und Bewertungen der Schutzgüter lassen sich unter Berücksichtigung der **Entwicklungsziele des Landschaftsplanes** folgende landespflegerische Zielvorstellungen (hier ohne Berücksichtigung der mit einer geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe) ableiten:

- **Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung der bereits realisierten Siedlungs- und Gewerbeflächen (Schutzgut Landschaftsbild und Erholung)**
- **Extensivierung der Landwirtschaft / Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen** (Schutzgut Biotope und Arten, Schutzgut Klima / Luft, Schutzgut Wasser / Boden, Landschaftsbild / Erholung)

Für das Plangebiet sind im Falle einer Bebauung folgenden **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung** zu beachten bzw. vorgesehen:

- Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen klimatischer Belange im Plangebiet bzw. im Planumfeld: Die Planungsempfehlungen des Klimagutachtens (u.a. Freihaltung von west-ost-orientierten Durchlüftungsschneisen, erhöhter Grünanteil im östlichen Plangebiet, Höhenbegrenzung der Baukörper, Gebäudestellung) werden durch die Lage der Erschließungsachsen, die teilweise Festsetzung von Dachbegrünung, durch die gewählten Höhenfestsetzungen insbesondere im östlichen Plangebiet und in den Übergangsbereichen zur offenen Landschaft, durch Planungshinweise zur Gebäudestellung bei höheren Gebäuden sowie durch den östlichen Grünzug (außerhalb des Plangebiets) umgesetzt.
- Schutz der Wassergebietszone III a und III b: Eine potenzielle Gefährdung des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz ist durch Ausschluss von Nutzungen und durch textliche Festsetzungen (Entwässerungskonzept) so weit wie möglich auszuschließen.
- Regenwasserversickerung: Das als unbelastet geltende Oberflächenwasser soll versickert werden (möglichst auf dem jeweiligen Grundstück).
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich der befestigten (unbelasteten) Flächen. Hinweis: Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Wasserschutzgebietszone III a und b wurde auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet.
- Artenschutz: Die Bautätigkeiten müssen auf Zeiträume außerhalb der Brut-, Ruhe- und Rastzeiten der erhobenen Avifauna beschränkt werden.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, aber noch ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen werden bei Realisierung der Planungsvorhaben voraussichtlich folgende Umweltauswirkungen erwartet:

Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung

- Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Begründung

Entwurfssfassung

Schutzgut Tiere / Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt

- Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 b entfallen voraussichtlich 3 Feldlerchenreviere

Schutzgut Boden/ Wasser

- Störung des natürlichen Bodengefüges / Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenüberbauung, -versiegelung oder -befestigung

Schutzgut Klima / Luft

- Veränderung des Kleinklimas durch Erwärmung von befestigten und überbauten Flächen

Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / (Erholung)

- Beeinträchtigung des kleinräumigen Landschaftsbildes durch fast vollständige Überformung der Landschaft mit Verkehrsflächen und Bebauung

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Böden

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

- Großflächige Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden führt grundsätzlich zu einer erheblichen und nachteiligen Leistungsminderung für die Schutzgüter Wasserhaushalt bzw. Boden.
- Das veränderte Abstrahlungs- und Verdunstungsverhalten der versiegelten Flächen bedingt zudem eine negative Veränderung der lokalklimatischen Situation.
- Nutzungsbedingte Gefahren, z.B. Unfälle können insbesondere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden haben.
- Durch die großflächige Flächeninanspruchnahme entfallen gleichzeitig Biotop- und Pflanzenstandorte, dies zieht auch das Verdrängen hier bisher vorkommender Tierarten nach sich.

Das **Ausgleichskonzept** des Bebauungsplans sieht neben der vollständigen Kompensation des Strukturverlustes im Plangebiet, der Neuversiegelung (hier externe WKW-Ausgleichsflächen im Bereich Urmitz, Suchraum 1 und WKW-Ausgleichsflächen im Bereich Kaltenengers, Teilfläche von Suchraum 2) sowie die vorgezogene Schaffung (CEF) von externen Ersatzlebensräumen für die im Plangebiet betroffenen 2 Feldlerchenreviere vor. Zum Ausgleich der planungsbedingt betroffenen und noch auszugleichenden 2 Brutpaare der Feldlerche soll im Bereich von Urmitz (Suchraum 1) eine ca. 4,3 ha große Ackerfläche aus der Nutzung genommen und als extensives Grünland mit randlichen Feldhecken entwickelt werden. Die Maßnahmen wurden mit den zuständigen Unteren Naturschutzbehörden (UNB) abgestimmt und sind in jedem Fall ausreichend für die Kompensation der 2 Brutpaare. Derzeit werden hierzu die erforderlichen Verträge vorbereitet.

Für die Arten Feldlerche, Schafstelze, Rebhuhn und Sumpfrohrsänger sowie bzgl. der Thematik Zug- und Rastvögel wird zur Überwachung der Wirksamkeit der Maßnahmen ein erneutes **Monitoring** (Erfolgskontrolle) für 2017 / 2018 festgelegt.

Begründung

Entwurfssfassung

**Tab. 8 Zusammenfassende Eingriffs-/ Flächen-/ Artenschutzbilanz
(Stand Juni 2015)**

Eingriffe in Natur und Landschaft	Bilanz	
	[- = Defizit / + Überschuss]	[100% = 1 : 1 Ausgleich]
Bodenversiegelung:		
• Flächenbilanz Bodenversiegelung	+ / - 0 m ²	100 %
Strukturverlust:		
• Flächenbilanz Strukturverlust	+ 4.007m ²	> 100%
Lebensraumverlust:		
• hier Beurteilung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	entfällt	die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna werden im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Fazit:

Die nach dem städtebaulichen Planungskonzept nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß § 13 BNatSchG vollständig kompensiert. Weiterhin verbleiben nach fristgerechter erfolgreicher Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zum Artenschutz **keine** erheblichen Beeinträchtigungen für die planungsbedingt betroffenen „streng und besonders geschützten Arten“ zurück.

Koblenz, Juni 2015

KOCKS CONSULT GmbH
Beratende Ingenieure

Begründung

Entwurfssfassung

Anhang

Anhang 1

Eingriffsbilanzierung B-Plan Nr. 228 Teil b (Planungsstand Entwurf zur Offenlage, 05. Mai 2015)						
Zellen/ Spaltenbezeichnung	A	B	C	D	E	F
	E-Versiegelung	Fläche m²	Faktor	m²	Berechnung	Bemerkung
	Bestand:					
1	Sonderbaufläche (SO1 u. SO)	0	0,80	0	Spalte B*C	
2	Gewerbliche Baufläche	0	0,80	0	Spalte B*C	
3	Straßenverkehrsfläche	0	0,95	0	Spalte B*C	(Ansatz Anteil Verkehrsgrün mit pauschal 5 % gem. Ausbau)
4	Landwirtschaftliche Fläche	93.297	0,00	0	Spalte B*C	
5	Summe	93.297		0	Summe Z 1 - Z 4	
	Planung:	Fläche m²	Faktor	m²	Berechnung	
6	Sonderbaufläche (SO1 u. SO)	53.705	0,80	42.964	Spalte B*C	(max. zulässige Versiegelung einschl. Nebenanlagen)
7	Gewerbliche Baufläche	23.998	0,80	19.198	Spalte B*C	
8	Straßenverkehrsfläche, ink. Verkehrsgrün u. Parkplätze	14.962	0,95	14.214	Spalte B*C	(Ansatz Anteil Verkehrsgrün mit pauschal 5 % gem. abgestimmter Straßenplanung)
9	Landwirtschaftl. Fläche	0	0,00	0	Spalte B*C	
10	Öffentliche Grünfläche	632	0,50	316	Spalte B*C	
11	Summe	93.297		76.692	Summe Z 6 - Z 10	
12		abzügl. Versiegelung Bestand		0	Z 5	
13				76.692	Differenz Z 11 - Z 5	
	E-Strukturverlust	Fläche m²	Faktor	m²	Berechnung	Bemerkung
14	bei gleichzeitigem Strukturverlust mit (s. Plan Nr. 1 Realnutzung / Bestandsbewertung)					
15	mittelwertigen Strukturen (Gebüsche)	0	1,00	0	Spalte B*C	
16	gering - mittelwertigen Strukturen (Obstanlage)	0	0,75	0	Spalte B*C	
17	geringwertigen Strukturen (Gras-, Krautsäume)	144	0,25	36	Spalte B*C	
18	Summe	144		36	Summe Z 14 - Z 17	
	E-Lebensraumverlust	Fläche m²	Faktor	m²	Berechnung	Bemerkung
19	Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 b entfallen durch den Lebensraumverlust nach Darstellungen der vertiefenden Felduntersuchung zu den Offenlandarten (pro bios, März 2009, Karte 1) und den Monitoringergebnissen zum BP Nr. 229, 228 a + b (Brutrevier-Monitoring pro bios 2013) sowie auf Basis der "Interpretation der Kartierergebnisse und Ableitung des Handlungsbedarfes" (Amt 61, 05.03.2014) folgende Brutreviere: <ul style="list-style-type: none"> • ggf. 3 Feldlerchenreviere. Davon ist bereits 1 Feldlerchenbrutpaar durch die Maßnahme "Sauer" im Rahmen des BP Nr. 228a kompensiert -> Fortsetzung Monitoring und externe Kompensation von 2 Feldlerchenreviere • 2 Schafstelzenreviere gingen bisher im Planungsraum insg. verloren, obwohl geeignete Maßnahmen im BP Nr. 228 a getroffen wurden -> Fortsetzung Monitoring + Risikomanagement • Rebhuhn: 1 erwarteter Revierverlust ist noch nicht eingetreten -> Fortsetzung Monitoring + Risikomanagement • 1 Sumpfrohrsängerrevier ging bisher im Planungsraum insg. verloren, obwohl geeignete Maßnahmen im BP Nr. 228 a getroffen wurden -> Fortsetzung Monitoring + Risikomanagement • Zug- und Rastvögel: Die bereits im BP Nr. 228a umgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden angenommen -> Fortsetzung Monitoring + Risikomanagement 					Der konkrete Flächenbedarf ist von der Art und auch von der konkreten Lage der Maßnahmenflächen abhängig. Die Kompensation soll in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden auf externen Ausgleichsflächen (WKW-Flächen) im Bereich Urmitz (Suchraum 1) und Kaltenengers (Suchraum 2) erfolgen.
20	Summe	-	-	-		Aufgrund der komplementären Verluste und Aufwertung macht eine quantitative Bilanzierung/ Summenbildung (in m²) fachlich keinen Sinn.

Anhang 1

Kompensationsmaßnahmen						
	A-Versiegelung	Fläche m²	Faktor	m²	Berechnung	Bemerkung
21	Aufwertung vorher intensiv genutzter landwirtschaftl. Flächen (T-Flächen im B-Plangeltungsbereich)	0	1,00	0	Spalte B'C	
22	Aufwertung vorher intensiv genutzter landwirtschaftl. Flächen zu öffentl. Grünflächen (hier Anrechnung 50%, Werte aus Spalte B; Z 10)	632	0,50	316	Spalte B'C	Verbesserung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes durch Extensivierung der Nutzung auf ehemals landwirtschaftlich genutzten / vorbelasteten Böden
23	Grünflächenanteil der privaten Grundstücke Sonderbaufläche = 20% (hier Anrechnung 50%, Wert aus Spalte B; Z 6)	10.741	0,50	5.371	Spalte B'C	
24	Grünflächenanteil der privaten Grundstücke Gewerbl. Baufläche = 20% (hier Anrechnung 50%, Wert aus Spalte B; Z 7)	4.800	0,50	2.400	Spalte B'C	
25	WKW-Ausgleichsfläche im Bereich von Urmitz (Suchraum 1)	44.213	1,00	44.213		
26	WKW-Ausgleichsfläche im Bereich von Kaltenengers (Suchraum 2), hier Abbuchung der aufwertbaren Teilfläche s. Bemerkung	32.432	s. rechts	24.393		Auf 32.432 m² werden im Suchraum 2 Maßnahmen umgesetzt, die zu 27.789 m² aufwertbare Fläche führen. Davon werden für den BP- 228b nur 24.393 m² benötigt (Rest 3.396 m² aufwertbare Flächen i.R. d. Ökokontos).
27	Summe	92.818		76.692	Summe Z 21 - Z 26	
28	Bedarf s. o.			76.692	Z 13	
29	Bilanz Versiegelung			0	Differenz Z 28 - Z 27	
A-Strukturverlust						
		Fläche m²	Faktor	m²	Berechnung	Bemerkung
29	Strukturelle Aufwertung (Ansatz mit 25% Strukturaneicherung durch Wiesenansaat, Säume, Gehölze u. Baumgruppen) vorher intensiv genutzter landwirtschaftl. Flächen (öffentl. Grünflächen) (Wert aus Spalte B; Z 10)	632	0,25	158	Spalte B'C	Hohe Aufwertung der Flächen (Neuschaffung von Strukturen) durch Anpflanzung von Gehölzen und Wiesenansaat
30	Strukturelle Aufwertung vorher intensiv genutzter landwirtschaftl. Flächen mit Ansatz von 5% der Gesamtfläche, hier Grünflächenanteil der privaten Grundstücke Sonderbaufläche = 20%, davon Anrechnung Strukturaneicherung mit 25%, (Wert aus Spalte B; Z 6)	10.741	0,25	2.685	Spalte B'C	
31	Strukturelle Aufwertung vorher intensiv genutzter landwirtschaftl. Flächen mit Ansatz von 5% der Gesamtfläche, hier Grünflächenanteil der privaten Grundstücke Gewerbl. Baufläche = 20%, davon Anrechnung Strukturaneicherung mit 25%, (Wert aus Spalte B; Z 7)	4.800	0,25	1.200	Spalte B'C	
32	Summe	16.173		4.043	Summe Z 29 - Z 31	
33	Bedarf s. o.			36	Z 18	
34	Bilanz Strukturverlust			4.007	Differenz Z 32 - Z 33	
A-Lebensraumverlust/ Artenschutz						
		Fläche m²	Faktor	m²	Berechnung	Bemerkung
35	Als Ersatzlebensraum für die 2 Feldlerchenpaare ist im Bereich Urmitz (Suchraum 1) eine mind. 4,4 ha große Ackerfläche aus der Nutzung zu nehmen und als extensives Grünland mit randlichen Feldhecken zu entwickeln. Für die Arten Schafstelze, Rebhuhn und Sumpfrohrsänger sowie für die Zug- und Rastvögel erfolgt eine Fortsetzung des Monitorings. Über ein Risikomanagement wird sichergestellt, dass bei nicht Erfolg der bisher getroffenen Ausgleichsmaßnahmen eine gleichwertige artenschutzrechtliche Kompensation erfolgen kann.	-	-	-	-	Die Maßnahmen wurden mit den zuständigen unteren Naturschutzbehörden (UNB) abgestimmt und sind in jedem Fall ausreichend für die Kompensation der 2 Brutpaare. Auf den Maßnahmenflächen sind bereits wenige Feldlerchenpaare erfasst worden. Durch die Maßnahme sollen großflächig ungestörte extensive Bereiche für die Brut und die Nahrungssuche der Offenlandarten geschaffen werden. In einer Email vom 28.02.2013 hat die obere Naturschutzbehörde (ONB) klargestellt, dass zwischen Eingriffs- und Maßnahmenfläche der erforderliche räumliche Zusammenhang besteht und eine Ausnahmegenehmigung der ONB daher entbehrlich ist. Im Rahmen der Ausführungsplanung soll eine Detailabstimmung z. B. über eine extensive Beweidung mit der UNB erfolgen.
Kompensationsbilanz nach naturschutzfachlicher Eingriffsregelung und Artenschutz						
				m²	Berechnung	Bemerkung
36	Flächenbilanz Bodenversiegelung (Wert aus Spalte B; Z 39)			0		vollständiger Ausgleich Bodenversiegelung
37	Flächenbilanz Strukturverlust (Wert aus Spalte B; Z 45)			4.007		Positiver Ausgleich Strukturverlust
38	Beurteilung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG:			Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG liegen nicht vor		Nach Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die „streng und besonders geschützten Arten“ zurück. Die ökologische Funktion der planungsbedingten betroffenen "Fortpflanzungs- und Ruhestätten" sowie die ökologische Funktion der betroffenen "Ruhe- und Rastplätzen" können im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Ein Verstoß gegen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG liegt somit nicht vor.

