

Bebauungsplan Nr. 311

"Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)"

der Stadt Koblenz



Begründung

Stadt: Koblenz
Gemarkung / Flur: Niedernberg Nr. 6,
Arenberg Nr. 1

In der Fassung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (1) BauGB.

MEDIATION **planen+bauen**

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Jodokstraße 16
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041
Mobil 0177 753 1950
Email mail@mediation-planenundbauen.de
www. mediation-planenundbauen.de

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahren	3
3. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	4
3.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze	4
3.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis	4
3.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze	4
3.2 Plangebiet	5
3.2.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	5
3.2.2 Nutzung im Plangebiet	6
3.2.3 Umgebung des Plangebietes	6
3.2.4 Erschließung des Plangebietes	6
3.3 Planungsgrundlagen	6
3.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.3.2 Bestehendes Baurecht	7
3.4 Vorgaben aus überörtliche Planungen und Fachplanungen, Vorgaben der städtischen Fachbehörden	7
3.4.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.4.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz	7
3.4.3 Masterplan Koblenz	10
3.5 Städtebauliches Konzept	10
3.6 Planungs- und Standortalternativen	11
3.7 Planinhalte	11
3.7.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
3.7.3 Bauweise	13
3.7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie	13
3.7.5 Nebenanlagen und Zufahrten, Garagen, Stellplätze	14
3.7.6 Versorgungsleitungen	14
3.7.7 Anpflanzung von Bäumen	14
3.7.8 Private Grünfläche	15
3.7.9 Dachbegrünung	15
3.7.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.7.11 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	15
3.7.12 Maßnahmen für den Artenschutz	16
3.7.13 Gestalterische Festsetzungen nach § 88 LBauO	16
3.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
3.8.1 Städtebauliche Auswirkung	17
3.8.2 Auswirkungen auf den Verkehr	17
3.8.3 Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz	17
3.9 Planverwirklichung	23
3.9.1 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	24
3.9.2 Eigentumsverhältnisse	24
3.9.3 Flächenbilanz des Plangebietes	24
3.9.4 Kosten	25
4. Grundlagen und Anlagen der Begründung	25

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung,
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem 2-stufigen Verfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß §§ 3, 4 BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1 a BauGB erstellt.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb von 1.200 qm bis weniger 5.000 qm Geschossfläche (Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG) keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG sondern die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall nach § 3 c UVPG. Diese Anforderungen des UVPG werden mit dem gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zu prüfenden Umweltauswirkungen erfüllt.

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

3.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –grundsätze

3.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Baumschule Diewald in Koblenz-Niederberg ist ein seit über 100 Jahren bestehender Familienbetrieb, der bereits mehr als 30 Jahre am derzeitigen Standort ansässig ist. Insgesamt erstreckt sich die bewirtschaftete Fläche vom Schnittpunkt der Straßen Niederberger Höhe / Arenberger Straße im Osten bis zur Wohnbebauung im Westen. Die Gesamtfläche von ca. 3,0 ha untergliedert sich in ca. 2,3 ha Eigentum der Firma Diewald und ca. 0,7 ha gepachtete Grundstücksflächen.

In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen an den Betrieb der Baumschule verändert, so dass für die zukünftige Standortsicherung Umstrukturierungs- und Neubaumaßnahmen erforderlich sind.

Westlich der geplanten baulichen Anlagen der Baumschule beabsichtigt eine Investorengesellschaft einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit 2.000 qm Verkaufsfläche zu errichten. Die Festsetzungen des Bebauungsplan berücksichtigen die Ziele und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Koblenz vom Juni 2015.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Vorhaben erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den Festsetzungen eines „Sondergebietes – großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sowie einem „Sondergebiet – Baumschule“ gemäß § 11 (2) BauNVO.

3.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Geltungsbereich geplanten baulichen Anlagen eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie für die Neuordnung der bereits ansässigen Baumschule geschaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Planungsziele verbunden:

- Standortsicherung eines ortsansässigen Betriebes,
- Stärkung der Nahversorgung mit Lebensmittel-Vollsortimenten,
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB,
- Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen parallel zur Arenberger Straße zum Schutz der Klimafunktionen,
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffes in Natur- und Landschaft innerhalb des Plangebietes.

3.2 Plangebiet

3.2.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Niederberg bzw. ab dem Flurstück 15/1 im Nordwesten des Stadtteils Arenberg. Die überbaubaren Flächen des Lebensmittel-Vollsortiments und der Baumschule sind im Gemarkungsbereich Niederberg vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3 ha und wird wie folgt begrenzt:

Norden: Niederberger Höhe
Osten: Kreisel - Niederberger Höhe / Arenberger Straße
Süden: Arenberger Straße
Westen: Wohnbebauung und Freifläche

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Gemarkung Niederberg, Flur 6, Flurstücke Nr.: 65/6, 65/9, 66/5, 67/5, 68/5, 69/5, 70/5, 73/5, 73/8, 76/1, 644/77, 78/1, 79/1, 80/1 und Gemarkung Arenberg, Flur 1, Flurstücke Nr.: 15/1, 20/1, 21/1, 25/1, 27/1, 28/1, 29/6.

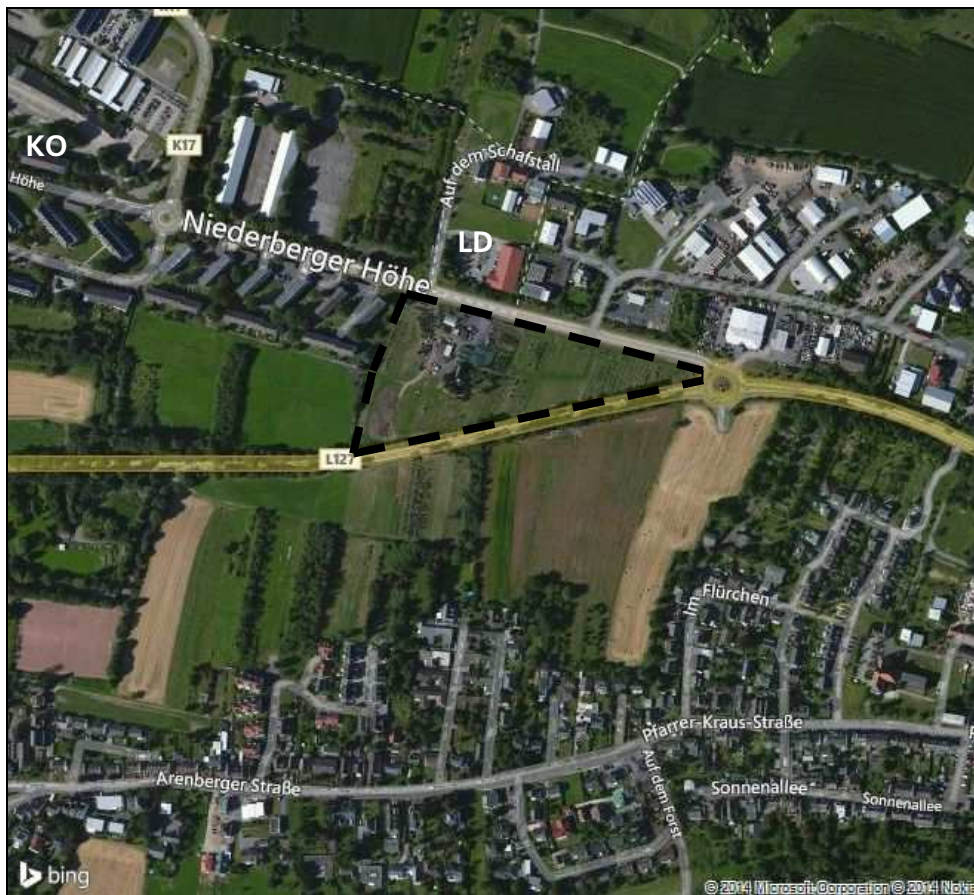


Abb. 1: Plangebiet und Umgebung (www.bing.com/maps)

3.2.2 Nutzung im Plangebiet

Auf dem Betriebsgelände der Baumschule Diewald sind derzeit ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber, Büroräume, Lagerflächen und ein Gewächshaus vorhanden. Die überwiegenden Flächen des Betriebsgeländes werden zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern genutzt. Insgesamt erstreckt sich die bewirtschaftete Fläche vom Schnittpunkt der Straßen Niederberger Höhe / Arenberger Straße im Osten bis zur Wohnbebauung im Westen.

3.2.3 Umgebung des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes (Abb. 1) ist von 2 Seiten durch Verkehrsflächen, die in einem Kreisverkehr münden, begrenzt. Die umgebende Bebauung ist im Norden durch Gewerbe und im Westen und Süden durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich der Niederberger Höhe existiert auf der Gemarkung der Gemeinde Urbar ein Lebensmittel-Discounter (Abb. 1 Nr. LD). Ein weiterer Lebensmittel-Discounter und Lebensmittel-Vollversorger sind in einer Entfernung von ca. 2,0 km im Südwesten an der Arenberger Straße angesiedelt. Auf der nördlich der Niederberger Höhe gelegenen Konversionsfläche „Fritsch-Kaserne“ soll Wohnbebauung entwickelt werden.

3.2.4 Erschließung des Plangebietes

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Niederberger Höhe. Für den Lebensmittelmarkt und für die Baumschule sind jeweils kombinierte Ein- und Ausfahrten vorgesehen. Auf Grundlage der Leistungsfähigkeitsberechnung wird die Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt auf der Niederberger Höhe mit einem Linksabbiegestreifen ausgestattet (vgl. Ingenieurbüro Weinand, Verbrauchermarkt KO-Niederberg). Die fußläufige Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die bereits vorhandenen Fußwege entlang der Niederberger Höhe in Verbindung mit dem nördlich des Plangebietes zu ergänzenden Fußweg bis zum östlichen Kreisverkehrsplatz.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist mit der Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Plangebietes im Bereich der Niederberger Höhe gewährleistet. Die Planung erfordert eine Verlegung der Bushaltestelle und der Querungshilfen. Die Erschließungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil des Plangebietes und werden bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

3.3 Planungsgrundlagen

3.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz ist das zu beplanende Gebiet überwiegend als „Grünfläche“, dargestellt. Teilweise ist dieser Bereich als „Fläche für den Gemeindbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ konkretisiert. Des Weiteren sind im Westen des Plangebietes eine „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ sowie eine „Hauptversorgungsleitung“ dargestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sowie „Sondergebiet – Baumschule“ gemäß § 11 (2) BauNVO sind nicht aus dem rechtskräftigen FNP im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Die Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3.3.2 Bestehendes Baurecht

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die bestehenden baulichen Anlagen wurden als landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich gemäß § 35 BauGB genehmigt.

3.4 Vorgaben aus überörtlichen Planungen und Fachplanungen, Vorgaben der städtischen Fachbehörden

3.4.1 Landes- und Regionalplanung

Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 ist für das Plangebiet keine bauliche Nutzung ausgewiesen. Im Entwurf gemäß Beschluss der Regionalvertretung vom 12.09.2011 ist der Geltungsbereich als Gewerbefläche ausgewiesen.

Nach den Zielen der Regionalplanung ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten, z.B. Lebensmittel, nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d.h. in Innenstädten, Stadt- und Stadtteilzentren zulässig. Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz wird der Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes positiv beurteilt.

3.4.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz

Im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz sind folgende Ziele formuliert:

- Sicherung, Förderung und Attraktivierung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Koblenz,
- Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums Innenstadt als dominierende Einkaufslage,
- Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung,
- Räumlich-funktionale und zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Ziel hinsichtlich des Ausbaus der wohnortnahen Grundversorgung entsprochen.

Im Einzelhandelskonzept werden Niederberg, Arenberg und Immendorf als zentraler Versorgungsbereich zusammengefasst. Hierzu wird ausgeführt: „Bereits aus Karte 3 wird ersichtlich, dass große Siedlungsgebiete in den Stadtteilen Goldgrube, Neuendorf, Wallersheim, Rübenach, Niederberg, Arenberg, Immendorf, Pfaffendorf, Horchheim und Horchheimer Höhe derzeit (mit Lebensmitteln) unterversorgt sind.“ Für die Bewohner der Stadtteile Niederberg, Arenberg und Immendorf werden zur Deckung des Lebensmittelbedarfs keine Angebote in den benachbarten Stadtteilen aufgesucht, da dort zum Teil ebenfalls keine Nahversorgungsangebote vorhanden sind. Die Nahversorgung erfolgt überwiegend außerhalb von Koblenz, z.B. im angrenzenden Urbar.

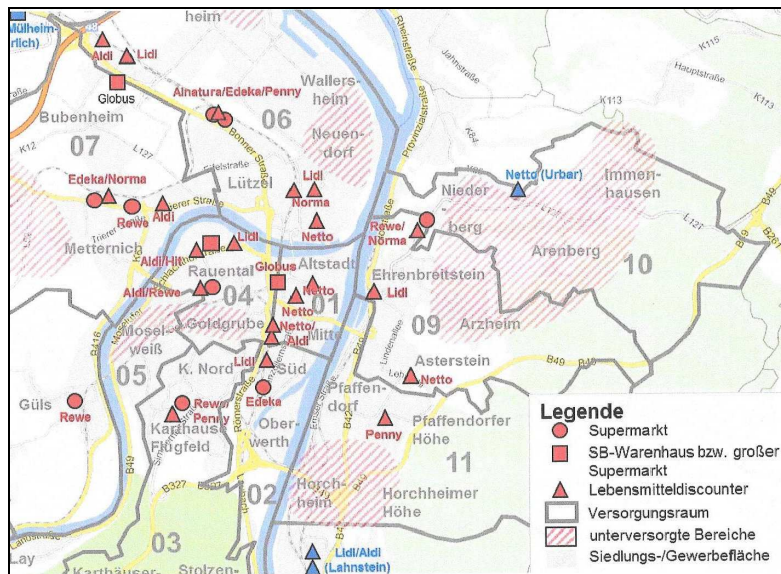


Abb. 2: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept – Karte 3

Zur Bewertung des Versorgungsraumes wird folgendes ausgeführt:

- „quantitativ: deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung bei Lebensmittel und Drogeriewaren.“
- „qualitativ: bislang kein größerer Lebensmittelmarkt vorhanden; kleiner Lebensmittelmarkt in Niederberg mit wichtiger Nahversorgungsfunktion; Angebot in allen drei Stadtteilen nur rudimentär durch mehrere Bäckereien, 2x Metzger, Getränkeshop, und Tankstellenshops sowie 2x Apotheken abgebildet.“
- „räumlich: trotz grundsätzlich für einen Lebensmittelmarkt ausreichenden Nachfragepotenzials bislang Unterversorgung, z.T. Orientierung der Wohnbevölkerung zu Lebensmittelmärkten in Urbach (Netto) bzw. Ehrenbreitstein.“
- Empfehlung: „Ausbau der wohnortnahen Nahversorgung durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes entweder innerhalb eines der drei Stadtteile oder in für alle drei Stadtteile verkehrsgünstige, integrierte Lage.“

Als Steuerungsempfehlung des Einzelhandels innerhalb der definierten Nahversorgungszentren soll für Niederberg / Arenberg / Immendorf bei Neuansiedlungen der Angebotsschwerpunkt bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfs liegen, so dass hier Lebensmittelmärkte (auch großflächig) angesiedelt werden sollten.

Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wurden im Einzelhandelskonzept die Standorte Immendorfer Straße, Kasernengelände Fritsch sowie Niederberger Höhe untersucht. Die Potenzialfläche an der Immendorfer Straße wurde aufgrund der verkehrlichen Gegebenheiten und der rückwärtigen Lage als ungeeignet beurteilt. Das Kasernengelände Fritsch (,Abb. 1: Nr. KO) wird als Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes positiv beurteilt.

Der Standort Niederberger Höhe wird wie folgt bewertet:

- „Lage: teilintegrierte Lage mit Wohngebietsanschluss außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.“
- „Aktuelle Nutzung: Baumschule / Grünfläche.“
- „Erreichbarkeit: Direkte Anbindung über die Niederberger Höhe, ÖPNV-Haltestelle im Umfeld.“
- „Innenstadtanbindung, Einsehbarkeit: Standort ist von der Niederberger Höhe sowie von der Landstraße 127 aus direkt einsehbar, keine Anbindung an den Ortskern von Arenberg.“
- Bewertung, mögliche Nutzung: Unter Berücksichtigung der Nähe des Standortes zu den bereits vorhandenen Wohnbebauungen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Standort Niederberger Höhe aus gutachterlicher Sicht darstellbar. Perspektivisch würde das Einwohnerpotenzial im Nahbereich mit der Umwidmung des Kasernengeländes Fritsch zu Wohnnutzung anwachsen. Aus gutachterlicher Sicht sollte allerdings ein Standort auf dem Kasernengelände selbst eine höhere Priorität gegenüber der Potenzialfläche Niederberger Höhe genießen. Demgegenüber ist anzumerken, dass die Ansiedlung eines Nahversorgers auf der Analysefläche Niederberger Höhe auch kurzfristig möglich ist und die Nahversorgungssituation somit auch zeitnah verbessert werden könnte, wohingegen der Realisierungszeitraum zur Umnutzung des Kasernengeländes Fritsch nach Kenntnissstand der Gutachter derzeit ungewiss ist.“

Nach dem Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

Im Einzelhandelskonzept sind Niederberg, Arenberg und Immendorf als zentraler Versorgungsbereich zusammengefasst. Die Untersuchungen haben ergeben, dass für diesen zentralen Versorgungsbereich keine Nahversorgungsangebote vorhanden sind.

Die zentralen Versorgungsbereiche entsprechen den städtebaulich integrierten Lagen gemäß dem Ziel 58 LEP IV. Sie unterscheiden sich von siedlungsräumigen Lagen insbesondere dahingehend, dass sie aufgrund ihres Einzelhandelsbesatzes eine nennenswerte Versorgungsfunktion für einen bestimmten Teilraum einnehmen. Im Einzelhandelskonzept werden zwei Kategorien zentraler Versorgungsbereiche definiert: Hauptzentrum (Innenstadt) und Nahversorgungszentren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln die Zulässigkeit von ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Koblenz. Weitere Randsortimente sind nur eingeschränkt zulässig (siehe Ziffer 3.7.1 Art der baulichen Nutzung).

Vor dem Hintergrund des im LEP IV formulierten Ziels, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Sortimente ist der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter mit dem Ziel 58 des LEP IV zu vereinbaren. In der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 23.02.2016 wird ausgeführt, dass im Hinblick auf die Wirksamkeit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Koblenz das Ziel 58 LEP IV als erfüllt angesehen wird.

In der v.g. Stellungnahme wird ebenfalls ausgeführt, dass im Rahmen einer Tragfähigkeitsbeurteilung nachzuweisen ist, ob die zulässige Verkaufsfläche von 2.000 qm im ausgewogenen Verhältnis zum Einzugsbereich steht und ein entsprechender Kaufkraftnachweis vorliegt.

Die Tragfähigkeitsanalyse wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellt (vgl. Anlage). In der Zusammenfassung ist folgendes ausgeführt:

„Hinsichtlich des geplanten Lebensmittelmarktes an der Niederberger Höhe ist davon auszugehen, dass dieser in der geplanten Größenordnung von ca. 2000 qm Verkaufsfläche einen Umsatz von ca. 6,8 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmittel erzielen würde. In Gegenüberstellung zur Kaufkraft im Versorgungsraum Niederberg, Arenberg und Immendorf (= ca. 14,5 Mio. € entspricht dies einer rechnerischen Marktabschöpfung von 47%, was aus Gutachtersicht jedoch nicht realistisch zu erzielen ist. Die Tragfähigkeit des Planvorhabens stützt sich somit auch auf Kaufkraft von außerhalb des Versorgungsraums, v.a. aus der ebenfalls zum Einzugsgebiet zu zählenden Ortsgemeinde Urbar, wobei sich der durchschnittliche Marktanteil im Einzugsgebiet auf ca. 29% belaufen wird. Es ist davon auszugehen, dass bei einem Markt dieser Größenordnung etwa zwei Drittel der Umsätze mit Kaufkraft der Bevölkerung aus dem Versorgungsraum 10 in Koblenz (Niederberg, Arenberg, Immendorf) und zu etwa ein Drittel der Umsätze mit Kaufkraft von Kunden von außerhalb des Versorgungsraumes, v.a. aus der Ortsgemeinde Urbar, generiert wird. Ein Supermarkt in der geplanten Größenordnung würde somit gemeinsam mit dem Netto Lebensmitteldiscounter einen sowohl auf die Einwohner der drei Koblenzer Stadtteile Niederberg, Arenberg und Immendorf als auch der Ortsgemeinde Urbar ausgerichteten Koppelstandort im Sinne eines interkommunalen Versorgungsstandortes darstellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Ziele und Empfehlungen des LEP IV sowie des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Koblenz.

3.4.3 Masterplan der Stadt Koblenz

Im Masterplan Koblenz sind wichtige Zielaussagen zur Zukunft der Stadt in allen Fachdisziplinen mit Raumwirksamkeit formuliert, in erklärenden Karten, Fotos und Grafiken dargestellt und zueinander in Bezug gesetzt. Darüber hinaus und als langfristige Vision wird durch den Masterplan auch ein Orientierungsrahmen für die Umsetzung von kurz- und mittelfristigen Projekten und Konzepten gebildet. Im Zusammenhang mit den Planungszielen des Bebauungsplanes werden in „Kapitel 4.2 Nahversorgung“ folgende Aussagen getroffen: „Potential für die Ansiedlung neuer Lebensmittel-Nahversorger besteht in den Stadtteilen Rübenach, Wallersheim, Arenberg und Horchheimer Höhe. Hierbei ist auf eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu achten. Entsprechend sollte im Stadtteil Arenberg ein zentrumsnaher Standort entwickelt werden.“

3.5 Städtebauliches Konzept

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.000 qm wird über die Niederberger Höhe erschlossen. Die Anlieferung des Marktes erfolgt im Süden des Gebäudes. Mit dem Gebäudeversatz im Bereich der Anlieferungszone werden Lärmbelästigungen hinsichtlich der im Westen vorhandenen Wohnbebauung vermieden. Die Stellplätze sind im Osten und Süden des Gebäudes angeordnet.

Östlich des Lebensmittel-Vollsortimenters plant die Baumschule Diewald die notwendigen baulichen Anlagen für den Baumschulbetrieb zu errichten. Die Blumenhalle mit Büro, zwei aus bespannten Netzen bestehende Schattenhallen sowie das Wohnhaus für den Betriebsinhaber werden über eine Zufahrt von der Niederberger Höhe erschlossen, unabhängig von der Zu- und Abfahrt des Lebensmittel-Vollsortimenters. Die übrigen östlich angrenzenden Flächen bis zum Schnittpunkt der Niederberger Höhe mit der Arenberger Straße werden auch zukünftig weiterhin als Pflanzflächen von der Baumschule genutzt.

Mit der vorgesehenen Gebäudeanordnung kann im Süden eine Freifläche zum Schutz der Klimafunktionen von der Bebauung freigehalten werden.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept

3.6 Planungs- und Standortalternativen

Mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter an der Gemarkungsgrenze Niederberg / Arenberg kann der Nahversorgungsbedarf der Stadtteile Niederberg, Immendorf und Arenberg abgedeckt werden. Nach den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes ist in den einzelnen Stadtteilen kein Marktpotenzial für eigenständige Lebensmittelmärkte vorhanden. Die Erreichbarkeit des Standortes ist über die gut ausgebauten Verkehrsnetze, dem öffentlichen Nahverkehr sowie fußläufig von den umliegenden Wohngebieten gewährleistet. Der geplante Lebensmittelmarkt mit Vollsortimenten ist eine zweckmäßige Ergänzung zum bereits auf den Flächen der Gemeinde Urbar vorhandenen Lebensmittel-Discountermarkt nördlich der Niederberger Höhe.

Als Standortalternative ist die Konversionsfläche nördlich der Niederberger Höhe (Kasernengelände Fritsch) zu betrachten (Abb. 1 Nr. KO). Die bauliche Entwicklung des Gebietes ist jedoch zeitlich nicht absehbar. Der vorhandene derzeitige Bedarf für einen Lebensmittel-Vollsortimenter kann mit der vorgesehenen Planung abgedeckt werden.

3.7 Planinhalte

3.7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen für einen geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter sind gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Mit der geplanten Verkaufsfläche von bis zu 2.000 qm in Verbindung mit der Nettogeschossfläche von ca. 2.600 qm wird die in § 11 Abs. 3 BauNVO definierte Vermutungsgrenze von 1.200 qm Geschossfläche hinsichtlich der Auswirkungen insbesondere auf die Umwelt, Infrastruktur und die Versorgung der Bevölkerung überschritten.

Das „Sonstiges Sondergebiet (SO) - Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel-Vollsortiment). Entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Koblenz (siehe Anlage zu den Textfestsetzungen) sind folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) inkl. Lebensmittelhandwerk,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren,
- pharmazeutische Artikel
- Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitärwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Zeitungen

Ausnahmsweise zulässig sind innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Randsortimente bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes.

Die festgesetzte Obergrenze von 10% resultiert aus den in der Begründung zu Ziel 60 des Landesentwicklungsplanes (LEP IV) benannten Anhaltspunkt für die Beschränkung innenstadt-relevanter Randsortimente zum Schutz der vielfältigen Zentrenlandschaft in Koblenz.

Die getroffenen Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung und zu den zulässigen Sortimenten ergeben sich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz.

Die Flächen der Baumschule werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet – Baumschule“ festgesetzt. Die Baumschulnutzungen unterscheiden sich von den in §§ 2 bis 10 BauNVO definierten Baugebieten, so dass nur die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ zweckmäßig ist. Das Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Baumschule“ dient der Züchtung und Veredelung von Gehölzen, die bis zu einer gewissen Größe gezogen und anschließend weiterverkauft werden. Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Sortimente, die dem Zweck der Baumschule dienen:

- Lager- und Schattenhallen
- Geschäfts-, und Bürogebäude
- Wohnungen auf maximal 200 qm Geschossfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

Entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Koblenz sind folgende nicht innenstadtrelevanten Sortimente zulässig:

- Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf.
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik/Pflanzgefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des bestehenden und zu verlagernden Baumschulbetriebes. Eine Begrenzung der zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzung resultiert aus dem Grundsatz, dass mit den Festsetzungen die Zweckbestimmung des Sondergebietes gewahrt bleiben muss und damit die Wohnnutzung dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.

3.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die überbaubare Fläche und durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen (10,0 m) geregelt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie einer Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) wird verzichtet, weil die v.g. Festsetzungen bereits eindeutige Bebauungsgrenzen vorgeben. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an das vorliegende städtebauliche Konzept (Ziffer 3.5).

Auch wenn auf die Festsetzung der GRZ verzichtet wird, gelten die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (0,8 für sonstige Sondergebiete). Diese wird durch Stellplätze und Zufahrten im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel um 0,15 auf 0,95 überschritten. Im Sondergebiet Baumschule wird die zulässige GRZ nicht ausgenutzt. Für das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel wurde in den textlichen Festsetzungen die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen GRZ aufgenommen. Die Überschreitung der GRZ für Zufahrten und Stellplätze ist städtebaulich vertretbar, da die GRZ hinsichtlich der Hauptnutzung bei vollständiger Ausnutzung des Baufensters lediglich 0,4 beträgt. Außerdem sind auf dem Grundstück, zu dem auch die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gehört, umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die das Verhältnis von bebauter und unbebauter Flächen ausgleichen.

Die mit der Überschreitung der GRZ verbundenen Nutzungen hinsichtlich der Stellplätze sind für den geplanten Lebensmittelmarkt unentbehrlich. Die Überschreitung ergibt sich aus der Festsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, die bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt wird. Diese Fläche ist jedoch Bestandteil des Grundstückes, auf dem der Lebensmittelmarkt errichtet wird.

3.7.3 Bauweise

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit beidseitigem Grenzabstand zu errichten; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

Für das Sondergebiet „Baumschule“ wird gemäß Eintragung in der Planzeichnung offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist die einseitige Grenzbebauung festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an das vorliegende städtebauliche Konzept (Ziffer 3.5).

3.7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und der Notwendigkeit aus klimatischen Gründen einen Bereich von ca. 50,0 m nördlich der Arenberger Straße von der Bebauung freizuhalten. Aus dieser Vorgabe und den Eigentumsverhältnissen ergibt sich die Festsetzung einer Baulinie für die westliche überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet „Baumschule“. Mit der Konzentration der überbaubaren Flächen parallel zur Niederberger Höhe wird ebenfalls das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.

3.7.5 Nebenanlagen und Zufahrten, Garagen, Stellplätze

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und im Sondergebiet „Baumschule“ sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrt innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind südlich der Linie „Freihaltebereich für Klimaschutz“ nur Stellplätze und Zufahren innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Sondergebiet „Baumschule“ sind südlich der Linie „Freihaltebereich für Klimaschutz“ nur Stellplätze und Zufahren sowie die Spannung von Netzen auf Tragwerke, die in Punktfundamente gegründet sind, für Schattenhallen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Schattierung durch die Schattenhalle schützt sonnenempfindliche Pflanzen und dient zur Akklimatisierung.

In der Planzeichnung sind für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und für das Sondergebiet „Baumschule“ jeweils eine Zu- und Abfahrt von der Niederberger Höhe festgesetzt. Weitere Zu- und Abfahrten sind auf Grund der Festsetzungen im Plangebiet nicht zu realisieren. Damit wird das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt sowie der zügige Verkehrsfluss auf der Niederberger Höhe gewährleistet.

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplatzflächen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist die Flächeninanspruchnahme innerhalb des 50,0 m tiefen von der Bebauung freizuhaltenden „Klimaschutzbereichs“ erforderlich. Eine Erweiterung der Stellplatzflächen in westlicher Richtung ist aus Gründen der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Der Klimaschutz wird durch die mit wassergebundenen Oberflächen herzustellenden Stellplätze sowie durch die Schattenhallen nicht wesentlich beeinträchtigt.

3.7.6 Versorgungsleitungen

Die private Grünfläche wird von einer 20-kV-Freileitung überspannt. Zur Sicherung der Freileitung ist beidseits der Leitungstrasse ein 7,50 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Die Anpflanzung von Gehölzen ist in diesem Bereich unzulässig.

Für die im Bereich der Grünfläche vorhandenen Wasserleitung ist beidseits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 1,50 m zu Gunsten des Erschließungsträgers festgesetzt, so dass die Wartung der Leitung durchgeführt werden kann.

3.7.7 Anpflanzung von Bäumen

Zur Begrünung des Plangebietes sind in der Planzeichnung Standorte für Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen. Die Baumstandorte dürfen unter Beibehaltung der festgesetzten Gesamtstückzahl jeweils um bis zu 5 m verschoben werden. In den Pflanzvorgaben werden eine Verbesserung des Kleinklimas auf den Parkplatzflächen und eine gestalterische Aufwertung der überwiegend versiegelten Flächen gesehen. Mit den Anpflanzungen wird außerdem zum naturschutzrechtlichen Ausgleich beigetragen.

3.7.8 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist in der Bestandserhebung überwiegend als „ruderales Wiese“ und in Teilen als intensive Nutzung der Baumschule dargestellt. Da diese Fläche für die geplanten Vorhaben sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht betroffen sind, wird auf die Festsetzung konkreter Nutzungen verzichtet.

3.7.9 Dachbegrünung

Die Festsetzung, dass flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 25° dauerhaft zu 90% mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen sind, hat positive Auswirkungen auf das Klima sowie der Verwertung von Niederschlagswasser. Des Weiteren wird hiermit ein Beitrag zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs geleistet.

3.7.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft ist auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche eine Obstwiese mit extensiver Pflege als artenreiche Glatthaferwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind die bisher nicht als Grünland genutzten Flächen mit der Saatgutmischung '01 Blumenwiese' der Fa. Rieger-Hoffmann oder einer qualitativ vergleichbaren Mischung einzusäen. Die Grünlandfläche ist zweimal jährlich im Juni / Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Auf der Fläche sind zudem in Abständen von mindestens 10 m zueinander hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Apfelsorten zu bevorzugen, da diese schneller als andere Baumhöhlen ausbilden. Die Bäume müssen in den ersten Jahren die notwendigen Erziehungsschnitte erhalten. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

3.7.11 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken selbst über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind an der Oberschicht als Grünflächen zu gestalten. Ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden wurde ein Bodengutachten erstellt.

Mit dieser Festsetzung werden die Grundsätze des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt. Demnach soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

3.7.12 Maßnahmen für den Artenschutz

Die festgesetzten Maßnahmen für den Artenschutz ergeben sich aus der Artenschutzprüfung Fauna gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Ober-Ramstadt, Oktober 2015).

Für die Artengruppe der Fledermäuse wurde eine Betroffenheit von an Gebäude gebundenen Arten festgestellt. Nachgewiesen wurde die Zwergfledermaus. Als Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzuhalten, dass mit Realisierung der Festsetzung 3.1, 3.4, und 3.5, kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG eintritt, ein Ausnahmeerfordernis in diesem Fall nicht entsteht.

Das aktuell dokumentierte Artenspektrum belegt mit Girlitz (*Serinus serinus*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) zwei an Gehölze gebundene Brutvogelarten mit einer besonderen artenschutzrechtlichen Bedeutung. Als Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzuhalten, dass mit Realisierung der gesetzlichen Vorgaben zu den Rodungszeiten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) kein Verbotstatbestand nach § 44(1) BNatSchG eintritt und somit kein Ausnahmeerfordernis entsteht.

Für die Goldammer wurde festgestellt, dass im direkten Umfeld geeignete Habitatkomplexe vorhanden sind, wodurch die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang im Grundsatz gewahrt bleibt und somit die Anwendbarkeit des § 44 (5) BNatSchG hinreichend gegeben ist. Mit Realisierung der Festsetzung 3.2 ist das Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden.

Da dem Haussperling unter den synanthropen Arten eine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung zukommt, war für ihn eine detaillierte Wirkungsanalyse durchzuführen. Als Ergebnis der Artenschutzprüfung ist festzuhalten, dass mit Realisierung der Festsetzung 3.3, 3.4, und 3.5 kein Verbotstatbestand nach § 44(1) BNatSchG eintritt und somit kein Ausnahmeerfordernis entsteht.

Der vorhandene alte Trafoturm ist als wichtiger Träger von Quartier- und Bruthabitatpotenzialen zu erhalten. Der Trafoturm wird mit den geplanten Vorhaben nicht berührt. Sollte der Energieversorger Umbaumaßnahmen planen, ist der Artenschutz im Rahmen der dann vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen.

3.7.14 Gestalterische Festsetzungen nach § 88 LBauO

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind nur flach geneigte Dächer von 0° bis 25° zulässig. Im Sondergebiet „Baumschule“ sind flach geneigte Dächer von 0° bis 25° sowie geneigte Dächer bis 45° zulässig. Mit dieser Festsetzung wird in Verbindung mit den Regelungen zu der Dachbegrünung sichergestellt, dass überwiegend begrünte Dachflächen hergestellt werden.

3.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.8.1 Städtebauliche Auswirkung

Mit der vorliegenden städtebaulichen Konzeption wird die bestehende Baumschule mit den ungeordneten baulichen Anlagen in östlicher Richtung verlagert. Die vorhandenen Gebäude werden abgerissen und durch ein neu zu erstellendes Wohnhaus und einer Halle ersetzt, so dass eine geordnete städtebauliche Situation entsteht. Auf dem ehemaligen Standort der Baumschule ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes vorgesehen. Die neu geplanten Gebäude sind im Abstand von ca. 5,0 m zur Niederberger Höhe angeordnet. Damit wird die im Westen vorhandene Bauflucht der Wohnbebauung mit Unterbrechung durch die private Grünfläche fortgeführt. Im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet und dem Lebensmittel-Discounter fügen sich die geplanten Vorhaben in die städtebauliche Umgebung ein.

3.8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen zum Einzelhandelskonzept versorgen sich die Bewohner der Stadtteile Arenberg, Niederberg und Immendorf bereits heute vorwiegend mit dem PKW. Es wird der Ausbau der wohnortnahen Nahversorgung durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes entweder innerhalb eines der drei Stadtteile oder in für alle drei Stadtteile verkehrsgünstige, integrierte Lage empfohlen. Diese formulierte Empfehlung wird mit dem hier vorgesehenen Standort berücksichtigt.

Auf Grundlage der Leistungsfähigkeitsberechnung, ist die Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt durch einen Linksabbiegestreifen auf der Niederberger Höhe auszustatten. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird im Bereich der Planungsmaßnahme von 70km/h auf 50 km/h reduziert.

Die Fuß- und Raderschließung erfolgt über die vorhandenen Wegeverbindungen. Zusätzlich wird ein durchgehender Gehweg nördlich des Plangebietes vorgesehen und die Optimierungen hinsichtlich der Lage der Querungsstellen und der Bushaltestelle vorgenommen.

Die vorhandene Bushaltestelle liegt im geplanten Zufahrtsbereich der Baumschule. Die Bushaltestelle wird in Richtung Osten verlegt und in den Gehweg integriert.

Die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Auswirkungen auf den Verkehr liegen außerhalb des Plangebietes und werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.8.3 Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft, Umwelt und Artenschutz

Nach der vorliegenden Bestandserhebung werden die zukünftig bebauten Flächen derzeit überwiegend als Lagerplatz, Hausgarten und Verkaufsfläche für den Gartenbaubetrieb genutzt. Ökologisch bedeutsame Flächen wurden nicht ermittelt.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs erfolgt mittels der verbalargumentativen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, April 2016). Zu ermitteln war der Umfang der Eingriffe in die Schutzgüter Mensch / Erholung / Gesundheit, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild. Als letzter rechtmäßiger Zustand wurde der Bestandsplan Mai 2015 zugrunde gelegt. Die Bilanzierung erfolgte getrennt für drei Teilbereiche (vgl. Abb. 4).

Nach den Ergebnissen der Eingriffs- Ausgleichsbilanz kann der Eingriff innerhalb des Plangebiets durch die Festsetzung einer extensiv genutzten Obstwiese auf der Teilfläche D ausgeglichen werden.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, April 2016) ausführlich dargelegt.

In der Zusammenfassung wird zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter differenziert nach den Teilflächen A – D folgendes ausgeführt:

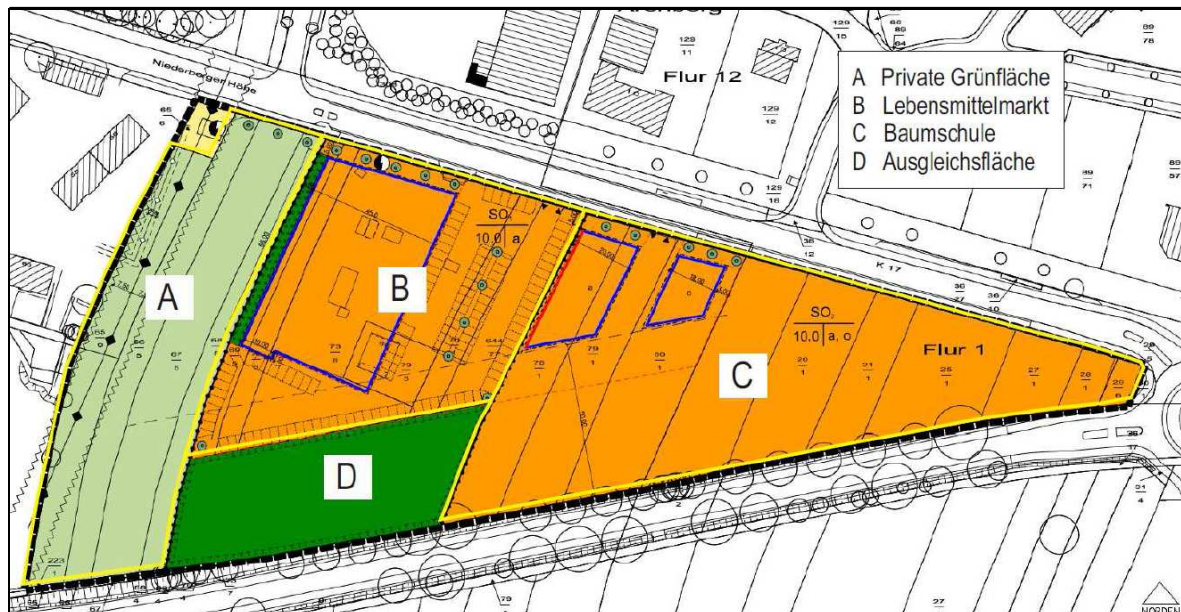


Abb. 4: Flächenbezeichnung für Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mensch und Gesundheit

Bereich A

Die abgezaunte Fläche steht der siedlungsnahen Erholung derzeit nicht zur Verfügung. Bei Realisierung der Planung wird sich dies ändern, da die Fläche dann zumindest für einen eingeschränkten Personenkreis zur Wochenend- und Feierabenderholung genutzt werden kann. Für dieses Schutzgut des Naturhaushaltes kann der Planungszustand daher als eine positive Entwicklung eingestuft werden. Es entsteht kein Kompensationserfordernis.

Bereich B

Die abgezaunte Fläche steht der siedlungsnahen Erholung der Bevölkerung derzeit nicht zur Verfügung. Lediglich der Hausgarten im Umfeld des Wohngebäudes kann für die Bewohner eine Funktion für die Wochenend- und Feierabenderholung übernehmen. Bei Realisierung der Planung wird die gesamte Fläche des Lebensmittelmarktes mit den zugeordneten Stellplätzen und kleinflächigen Grünbereichen nicht mehr für eine Erholungsnutzung zur Verfügung stehen. Diese Veränderung im Vergleich zum Status quo ist jedoch für das Schutzgut Mensch nicht als Eingriff zu werten.

Bereich C

Die abgezaunte Fläche steht der siedlungsnahen Erholung der Bevölkerung derzeit nicht zur Verfügung. Da sich dies auch bei Realisierung der Planung nicht ändern wird, entsteht für das Schutzgut Mensch kein Kompensationserfordernis.

Bereich D

Die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese wird sich auf die Gesundheit des Menschen eher positiv auswirken.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bereich A

Als Lebensraum für die lokalen Pflanzen- und Tiergemeinschaften sind derzeit vor allem die Grünlandanteile von Bedeutung, die aktuell den überwiegenden Teil der Fläche einnehmen. Bei einer möglichen gärtnerischen Umgestaltung dieser Bereiche wird damit zu rechnen sein, dass die Wiesen zumindest teilweise umgebrochen oder doch zumindest als Scherrasen einer intensiven Pflege zugeführt werden. Beide Szenarien bedeuten eine graduelle bis vollständige Entwertung großer Flächenanteile, die einen Kompensationsbedarf auslösen. Der vor allem für Vögel als Brutstätte bedeutsame Gebüschstreifen wird bei einer gärtnerischen Nutzung möglicherweise erhalten werden, da er am Gebietsrand keine größeren Flächenanteile einnimmt. Ein weiterer Gesichtspunkt für die Bewertung des Planungszustands ist das Umfeld der überplanten Fläche, das gemäß Landschaftsplan eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist. Der Verzicht auf eine Bebauung zugunsten einer privaten Grünfläche ist vor diesem Hintergrund sehr zu begrüßen, da hierdurch ein un bebauter Korridor für die Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden Offenlandbereiche erhalten wird.

Bereich B

Der geplante Standort für den Lebensmittelmarkt verfügt für die lokale Flora und Fauna derzeit nur teilweise über Lebensraumpotenziale. Zu nennen sind hier der Hausgarten mit seinen Gehölzbeständen, die Grünlandareale und die Baumschulbereiche, die zusammen etwa ein Viertel der Fläche einnehmen. Da bei Realisierung der Planung quasi nur noch die zu 90% begrünte Dachfläche und die 256 qm große Heckenpflanzung als Lebensraum genutzt werden kann, kommt es durch die Planung in diesem Teilbereich zu einem Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope, der ein Kompensationserfordernis auslöst.

Ein weiterer Gesichtspunkt für die Bewertung des Planungszustands ist das Umfeld der überplanten Fläche, das gemäß Landschaftsplan eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist. Auch vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes im Teilbereich B als Eingriff zu werten.

Bereich C

Der geplante Standort für die Baumschule wird derzeit fast zur Hälfte von Flächen zur Verschulung von Gehölzen eingenommen, denen als Lebensraum für die lokale Flora und Fauna nur eine relativ geringe Bedeutung zukommt. Etwas günstiger zu beurteilen ist zwar das ausgedehnte Grünlandareal, wegen seiner Arten- und Blütenarmut kann jedoch auch diese Wiese keinen wesentlichen Beitrag zur Lebensraumbereicherung leisten. Für die lokalen Lebensgemeinschaften von untergeordneter Bedeutung ist die im Mai 2015 vegetationsfreie Fläche. Da der Teilbereich C nach Realisierung der Planung vorwiegend von Baumschulflächen und den zwei Gebäuden bestimmt sein wird, entsteht für das Schutzgut Arten- und Biotope ein Kompensationserfordernis. Ein weiterer Gesichtspunkt für die Bewertung des Planungszustands ist das Umfeld der überplanten Fläche, das gemäß Landschaftsplan eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist. Vor diesem Hintergrund ist es zu begrüßen, dass die Bebauung des Teilbereich C relativ geringfügig sein wird.

Bereich D

Die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese wird sich auf das Schutzgut Arten und Biotope sehr positiv auswirken. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung (Natur im Raum, Oktober 2015) lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Da für die geplante Bebauung vor allem intensiv genutzte Grünlandflächen sowie Gehölzbiotoppe in Anspruch genommen werden, kommt es im Planungsfall vor allem zu unmittelbaren und irreversiblen Habitatverlusten für an Gehölze gebundene Arten. Da der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand abgerissen wird, sind zudem synanthrope Vogel- und Fledermausarten vom Vorhaben unmittelbar betroffen. Weiterhin werden durch die geplante Umnutzung Habitatveränderungen verursacht, da auf den nicht überbauten oder von Parkplätzen in Anspruch genommenen Flächen ausschließlich anthropogen geprägte Lebensräume (v.a. Grünflächen) entstehen, die für weniger spezialisierte Arten zwar nach wie vor nutzbar sind, gleichzeitig aber auch anderen – bisher nicht vorkommenden Arten – neuen Lebensraum bieten. Geprüft wurden die Gruppe der Vögel, eine Teilgruppe der Fledermäuse sowie die Zauneidechse.

Für folgende Arten / Gruppen tritt auch ohne weitere Maßnahmen zum Artenschutz kein Verbotstatbestand nach § 44(1) ein:

Mäusebussard
Steinkauz
Mauersegler
Mehlschwalbe
Dorngrasmücke

Für folgende Arten / Gruppen tritt nur bei Auführung spezieller Maßnahmen zum Artenschutz kein Verbotstatbestand nach § 44(1) ein:

Zwergfledermaus (Festsetzungen 3.1, 3.4, und 3.5)
Girrlitz (Rodungszeiten - § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Stieglitz (Rodungszeiten - § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Goldammer (Festsetzung 3.2)
Haussperling (Festsetzung 3.3, 3.4 und 3.5)

Für die artenschutzrechtlich relevante Zauneidechse sind im Plangebiet punktuell geeignete Habitate vorhanden. Ein Nachweis konnte trotz intensiver Nachsuche nicht erbracht werden.

Boden

Bereich A

Für die Böden des Bereiches A ist davon auszugehen, dass die als Grünland genutzten Flächen derzeit die günstigsten Bedingungen bieten, da sie - im Gegensatz zu den Pflanzflächen der Baumschule - vermutlich nicht mit Düngemitteln und Bioziden behandelt werden und zudem keine Verdichtung oder Befestigung aufweisen. Da sich dieser Zustand durch die geplante Umnutzung ändern kann, wenn etwa ein Wiesenumbruch oder eine Intensivnutzung (Scherrasen, s.o.) erfolgt, entsteht auch für das Bodenpotenzial bei Realisierung der Planung ein Kompensationserfordernis.

Bereich B

Auch für die Böden des Bereich B ist davon auszugehen, dass die knapp 900 qm großen Grünlandflächen derzeit die günstigsten Bedingungen bieten, während die Pflanzflächen der Baumschule sowie wahrscheinlich auch der Hausgarten mit Düngemitteln und Bioziden behandelt werden. Auf den als Verkaufs-, Lager- und Wegeflächen sind die Böden verdichtet und daher nicht mehr in vollem Umfang funktionsfähig, und im Bereich der Bestandsgebäude findet derzeit keinerlei Bodenleben statt. Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes werden die Böden fast im gesamten Bereich B durch Bebauung, Versiegelung und Befestigung in ihren Funktionen, die mit 'sehr hoch' eingestuft sind, mehr oder weniger stark eingeschränkt. Da dieser Eingriff durch die geplante Begrünung von 90% der Dachfläche, die 256 qm große Heckenpflanzung und die Flächen mit Abstandsgrün nur in geringem Maße ausgeglichen werden kann, verbleibt für das Schutzgut Boden ein entsprechendes Kompensationserfordernis.

Bereich C

Auch für die Böden des Bereich C ist davon auszugehen, dass die etwa ein Drittel des Bereichs einnehmende Grünlandfläche sowie das große vegetationsfreie Areal derzeit die günstigsten Bedingungen bieten, während davon auszugehen ist, dass die Pflanzflächen der Baumschule mit Düngemitteln und Bioziden behandelt werden. Durch die geplante Bebauung werden dem Naturhaushalt dauerhaft bisher funktionsfähige Böden mit sehr hoher Bedeutung entzogen. Da gleichzeitig die Baumschulflächen auf Kosten der bisherigen Wiese ausgeweitet werden, erfolgt für das Schutzgut Boden ein Eingriff, der durch die geplante Begrünung der Dachfläche nur minimiert, nicht aber kompensiert werden kann. Für das Bodenpotenzial verbleibt daher ein Kompensationserfordernis.

Bereich D

Die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese wird sich auf das Schutzgut Boden positiv auswirken.

Wasser

Bereich A

Auch das eng mit dem Schutzgut Boden verknüpfte Wasserpotenzial profitiert am meisten von der aktuellen Grünlandnutzung, da die anfallenden Niederschläge dort ungehindert und ohne Schadstoffeinträge im Boden versickern können. Da sich dieser Zustand durch die geplante Umnutzung ändern kann, wenn etwa ein Wiesenumbruch, eine Intensivnutzung (Scherrasen, s.o.) oder eine Flächenbefestigung erfolgt, entsteht auch für das Wasserpotenzial bei Realisierung der Planung ein Kompensationserfordernis. Wegen der nur geringen Grundwasserergiebigkeit ist der entstehende Kompensationsbedarf jedoch nicht sehr umfangreich.

Bereich B

Auch das eng mit dem Schutzgut Boden verknüpfte Wasserpotenzial profitiert am meisten von den aktuellen Grünlandarealen, da die anfallenden Niederschläge dort ungehindert und ohne Schadstoffeinträge im Boden versickern können. Die übrigen Flächen eignen sich von der aktuellen Nutzung her nur in geringem Maß oder gar nicht zur Versickerung des Oberflächenwassers, da die Böden verdichtet oder bebaut sind. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung wird dem lokalen Wasserhaushalt dauerhaft mehr als die Hälfte der potenziellen Versickerungsfläche entzogen, und auf etwa einem Viertel des Teilbereichs B wird auf den Stellplätzen eine Verminderung der Einsickerung erfolgen. Wegen der nur geringen Grundwasserergiebigkeit und der geplanten Begrünung von 90% der Dachflächen ist der entstehende Kompensationsbedarf jedoch nicht sehr umfangreich.

Bereich C

Auch das eng mit dem Schutzgut Boden verknüpfte Wasserpotenzial profitiert am meisten auf den aktuellen Grünlandarealen und der vegetationsfreien Fläche, da die anfallenden Niederschläge dort ungehindert und ohne Schadstoffbelastung im Boden versickern können. Im Bereich der Baumschulareale ist dagegen mit dem Eintrag von Düngemitteln und Bioziden zu rechnen. Durch die geplante Bebauung wird dem lokalen Wasserhaushalt eine relativ untergeordnete Versickerungsfläche dauerhaft entzogen. Da es zudem aber zu einer deutlichen Ausweitung des Baumschulareals kommen wird, ist hier zukünftig mit entsprechend höheren Schadstoffbelastungen zu rechnen. Aus diesem Grund verbleibt trotz der geringen Grundwasserergiebigkeit für das Schutzgut Wasser ein Kompensationserfordernis.

Bereich D

Die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese wird sich auf das Schutzgut Wasser positiv auswirken.

Klima

Das Plangebiet liegt in einem Kaltluftentstehungs- und Abflussbereich mit mäßigen Abflussmöglichkeiten. Kaltluftentstehungsflächen weisen eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung auf.

Bereich A

Die als Planungszustand definierte gärtnerische Nutzung des Bereichs wird sich voraussichtlich eher positiv auf den lokalen Klimahaushalt auswirken, da mit einer dauerhaften Begrünung von überwiegenden Teilen der zukünftigen Grünfläche zu rechnen ist. Damit können bei Realisierung der Planung auch Flächen, die aktuell keine Vegetation aufweisen (v.a. Wege und Lagerflächen), zur Bildung von Kalt- und Frischluft beitragen. Die Realisierung der Planung ist für das Schutzgut Klima daher nicht als Eingriff zu werten.

Bereich B

Mit Ausnahme der bebauten Flächen kann der Teilbereich B aufgrund seiner Nutzungen einen Beitrag zur Produktion von Kalt- bzw. Frischluft innerhalb des Plangebiets leisten. Durch die geplante Versiegelung (Verkehrsfläche) und Befestigung (Stellplätze) werden sich nach Realisierung der Planung etwa 50% der Fläche bei Strahlungswetterlagen vermehrt aufheizen und damit eine Beeinträchtigung des Lokalklimas auslösen. Da zur Eingriffsminimierung jedoch eine Begrünung von 90% der Dachflächen und eine 256 qm große Heckenpflanzung vorgesehen ist, kann dieser Eingriff innerhalb des Plangebiets deutlich minimiert werden. Insgesamt verbleibt jedoch ein Kompensationserfordernis für den Bereich der Stellplatzanlage.

Bereich C

Aufgrund seiner bisherigen Nutzungen kann der Teilbereich C derzeit vollflächig zur Produktion von Kalt- bzw. Frischluft innerhalb des Plangebiets beitragen. Da mit Ausnahme der Gebäude, die nur einen relativ geringen Flächenanteil einnehmen, von einer vollflächigen Begrünung der Gartenbauflächen ausgegangen werden kann, werden sich an diesem positiven Zustand auch bei Realisierung der Planung keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Realisierung der Planung ist für das Schutzgut Klima daher nicht als Eingriff zu werten.

Bereich D

Die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese wird sich auf das Schutzgut Klima positiv auswirken.

Landschaftsbild

Bereich A

Das Landschaftsbild des Plangebiets zeigt mit seinen unterschiedlichen Nutzungen in diesem Bereich derzeit ein sehr inhomogenes Gepräge. Da die als Planungszustand definierte Garten-nutzung einen Beitrag zur Gestaltung dieses Übergangsbereichs zwischen Wohnnutzung und dem Bereich Lebensmittelmarkt leisten kann, ist die Realisierung der Planung nicht als Eingriff zu werten.

Bereich B

Im Teilbereich B wird das Landschaftsbild derzeit bereits durch die Verkaufsflächen der Baumschule, die Pflanzbeete, den Hausgarten, die Lager- und Wegeflächen sowie die Bestandsgebäude anthropogen geprägt. Nach der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit seinem großkubaturigen Gebäude und der großflächigen Stellplatzanlage wird die in Rede stehende Fläche vollständig als Teil des Siedlungsraums in Erscheinung treten. Da hierdurch ein relativ umfangreicher Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt, entsteht bei Realisierung der Planung ein entsprechendes Kompensationserfordernis.

Bereich C

Änderungen des Landschaftsbildes, das bisher im Wesentlichen durch Pflanzbereiche, Grünland und eine vegetationsfrei Fläche geprägt ist, werden sich vorwiegend durch die Bebauung angrenzend an den Lebensmittelmarkt ergeben. Da die übrigen Flächen zukünftig aber als Baumschulflächen mehr oder weniger intensiv begrünt sein werden, entsteht durch die Planung kein Kompensationserfordernis.

Bereich D

Die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Obstwiese wird sich auf das Landschaftsbild positiv auswirken.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Der mit den geplanten Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet durch die geplante Streuobstwiese und den Festsetzungen zu den Artenschutzmaßnahmen vollständig im Plangebiet kompensiert werden.

Die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes wurden für die Bereiche A bis C sowohl verbal-argumentativ wie auch durch ein Punktesystem ermittelt und der geplanten Kompensationsmaßnahme (Bereich D, extensiv gepflegte Obstwiese) gegenübergestellt (Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 311, Ober-Ramstadt, April 2016).

Die extensiv gepflegte Obstwiese wird sich auf alle Schutzgüter des Naturhaushalts positiv auswirken, insbesondere aber auf die Schutzgüter

Arten, Biotope: naturraumtypischer Ersatz-Lebensraum für die lokalen Lebensgemeinschaften,

Klima und lufthygienische Situation: klimatische Ausgleichswirkung, Frischluftproduktion

Landschaftsbild: keine Einsehbarkeit des Lebensmittelmarktes von der Arenberger Straße aus.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes hat die Regionalstelle Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord in der Stellungnahme vom 04.08.2016 angeregt eine Untersuchung nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) durchzuführen. Es sollte geprüft werden, ob mit dem geplanten Lebensmittelmarkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm hinsichtlich der westlich gelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Dieser Anregung wurde gefolgt. In der Schallimmissionsprognose vom 09.09.2016 (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbh, Bericht Nr. 16-2663) ist in der Zusammenfassung ausgeführt, dass bei Beachtung von aufgeführten Randbedingungen, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind, die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm erfüllt sind.

3.9 Planverwirklichung

3.9.1 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann über die bestehenden Anschlüsse in der Straße „Niederberger Höhe“ sichergestellt werden. Die Schmutzwasserentsorgung kann ebenfalls in den vorhandenen Kanal erfolgen.

Nach den Grundsätzen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden wurde ein Bodengutachten erstellt. In der Zusammenfassung wird folgendes ausgeführt: „Der geologische Aufbau des Projektareals wird in den für eine Versickerung relevanten Deckschichten zunächst von sehr feinkörnigen Böden geprägt. Es dominiert Lehm, der vornehmlich als schwach durchlässig einzustufen ist. Darunter folgen als durchlässig einzustufende Terrassenkiese. Eine höhere Durchlässigkeit wurde auch in der belebten Bodenzone festgestellt.

Im Vergleich zu Erfahrungswerten, die allgemein eher eine geringere Durchlässigkeit annehmen lassen, ist davon auszugehen, dass die im Bereich der oberflächennahen belebten Oberbodenzone ermittelte Infiltrationsrate wesentlich durch Mikrograb- und -wühlgänge der Bodenfauna sowie durch die Durchwurzelung begünstigt wird. Nach den gewonnenen Erkenntnissen kommen daher für eine Versickerung von Niederschlagswasser am Standort vorrangig die sandigen feinkornarmen Terrassenkiese mittels Schachtbauwerken in Betracht. Auch die belebte Oberbodenzone bieten aufgrund ihrer Bodenstruktur noch (eingeschränkte) Möglichkeiten für eine oberflächennahe Versickerung, z.B. in flachen Mulden.“

3.9.2 Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 3,0 ha untergliedert sich in ca. 2,3 ha Eigentum der Firma Diewald und in ca. 0,7 ha von 8 anderen Eigentümern. Die folgenden unterstrichenen Flurstücke sind nicht im Eigentum der Firma Diewald:

Gemarkung Niedernberg, Flur 6, Flurstücke Nr.: 65/6 (Trafostation), 65/9, 66/5, 67/5, 68/5, 69/5, 70/5, 73/5, 73/8, 76/1, 644/77, 78/1, 79/1, 80/1 und Gemarkung Arenberg, Flur 1, Flurstücke Nr.: 15/1, 20/1, 21/1, 25/1, 27/1, 28/1, 29/6.

Die erforderlichen Flächen für den Lebensmittel-Vollsortimenter werden die Investoren von den derzeitigen Eigentümern erwerben. Entsprechende notarielle Vereinbarungen sind bereits getroffen.

3.9.3 Flächenbilanz des Plangebietes

Tabelle 2: Flächenbilanz

Gebietsbezeichnung	Flächengröße
Sondergebiet – Baumschule	11.673 qm
Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel	7.962 qm
Fläche für Maßnahmen	3.389 qm
Private Grünfläche	6.792 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	207 qm
	30.023 qm

3.9.4 Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Koblenz keine Kosten. Die anfallenden Planungskosten werden von den Investoren des geplanten Einzelhandelsbetriebes übernommen. Die Kosten der Maßnahmen für die Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes außerhalb des Plangebietes im öffentlichen Straßenraum - Linksabbiegespur, Querungshilfen, Verlegung der Bushaltestelle, Fußweg bis zum östlichen Kreisverkehrsplatz – werden ebenfalls von den Investoren getragen. Die Einzelheiten der Kostentragung sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Investoren und der Stadt Koblenz geregelt.

4.0 Grundlagen und Anlagen der Begründung

Ingenieurbüro Weinand, Verbrauchermarkt KO-Niederberg, Neuhäusel, 02.06.2015.

Ingenieurbüro Weinand, Verbrauchermarkt KO-Niederberg, Neuhäusel - Lageplan, 02.06.2015. (Anlage)

Kaiser Geotechnik, Verbrauchermarkt Niederberg, Koblenz, Untersuchungen zur Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser, Niederahr, 13.05.2015.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, Juni 2015

Masterplan Koblenz (www.koblenz.de/bauen_wohnen/k61_masterplan.html), beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Koblenz am 22.05.2014.

Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 311, Ober-Ramstadt, April 2016. (Anlage)

Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 311, Ober-Ramstadt, April 2016. (Anlage)

Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Artenschutzprüfung Fauna gem. § 44 (1) BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 311, Ober-Ramstadt, Oktober 2015. (Anlage)

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Tragfähigkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Koblenz-Niederberg, Niederberger Höhe, Köln, den 19.04.2016.

Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Schallimmissionsprognose, Neubau REWE-Lebensmittelmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 311 „Sondergebiet Aufm Flürchen zwischen der Straße Niederberger Höhe (K 17) und der Arenberger Straße (L 127)“, Bericht Nr. 16-2663, Darmstadt, den 09.09.2016.