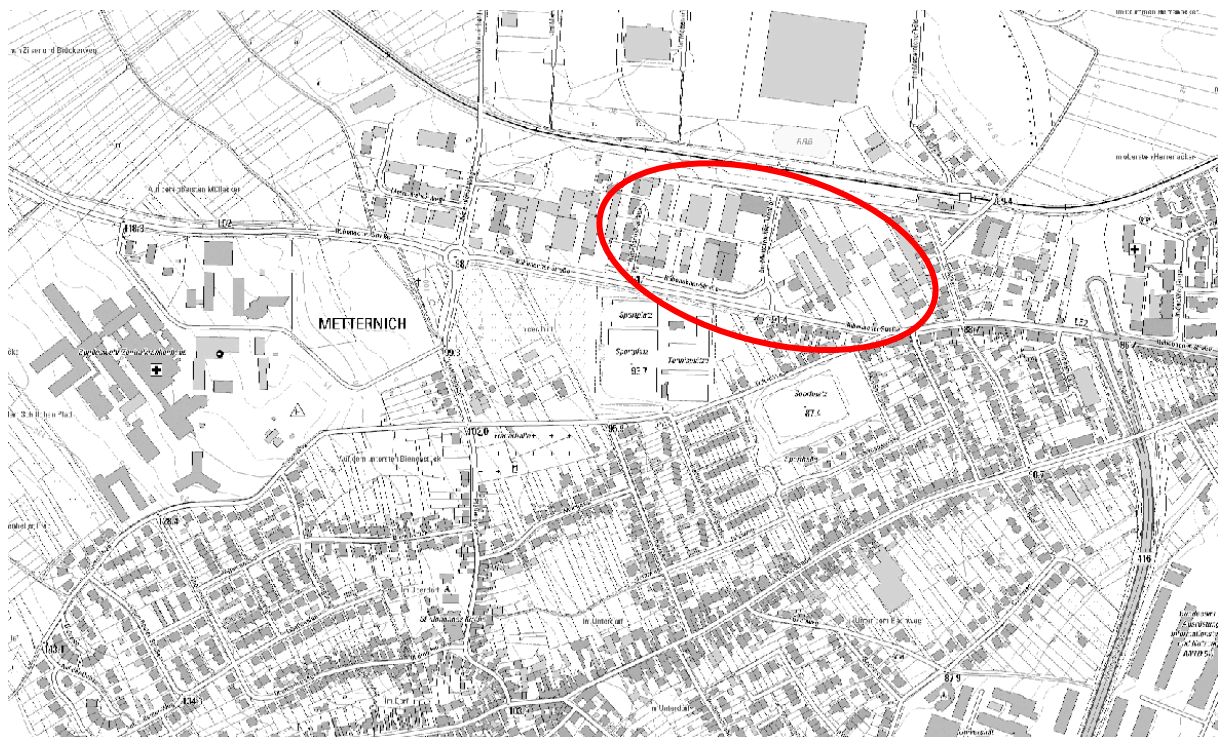


ENTWURF

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 242
„Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“
und der DB- Strecke Koblenz-Mayen“

3. Änderung



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

September 2017



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele	3
2. Art des Verfahrens	3
3. Plangebiet	4
3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	4
3.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen	4
4. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben	5
4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz	5
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)	5
4.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (Vorentwurf zur Vorlage zur Genehmigung 12/16)	6
4.4 Flächennutzungsplan	6
4.5 Weitere Konzepte der Stadt z. B. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	6
4.6 Altlasten / Altablagerungen	6
5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung	7
5.1 Bau- und Nutzungskonzept	7
5.2 Dimensionierung und Gestaltungsmerkmale.....	7
5.3 Verkehrserschließung	7
6. Städtebauliche Konzeption und wesentliche Auswirkungen / Ziele Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen.....	8
6.1 Maß der baulichen Nutzung	8
6.2 Emissionsbelange	9
6.3 Altablagerungen / Altlasten	9
6.4 Landwirtschaft / Rohstoffbelange	9
6.5 Grünordnungskonzept / Landschaftsplanung	10
6.6 Berücksichtigung des Artenschutzes / Folgenbewältigungskonzept	10
6.7 Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen	11
6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichregelung	11
6.9 Klima und Lufthygiene.....	12
7. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“).....	13
8. Berücksichtigung von Umweltbelangen	13
9. Bodenordnung und Kosten	13
10. Grundlagen	13
Abbildungsverzeichnis	14



1. Anlass der Änderung und Beschreibung der Planungsziele

Das Gewerbegebiet im Bereich Rübenacher Straße/ Im Acker/ Am Metternicher Bahnhof befindet sich mehr und mehr im Umbruch. In den vergangenen Jahren mehren sich die Anfragen hinsichtlich der Umnutzung der gewerblichen Grundstücke zu dienstleistungs- bzw. handelsorientierten Nutzungen.

Die im Bebauungsplan Nr. 242 festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ steht dieser Entwicklung nicht unbedingt entgegen. Allerdings ist die Realisierung derartiger Nutzungen aufgrund der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen erschwert. Die Festsetzung erlaubt lediglich eine Gebäudehöhe von ca. 10 m über Gelände.

Um die Festsetzung an die geänderten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Nachfrage in diesem Gebiet sowie bezüglich der bautechnischen Notwendigkeiten im Bereich des Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungsgebäudebaus anzupassen, soll die Höhe baulicher Anlagen neu geregelt werden. Es wird eine Erhöhung der Obergrenze um bis zu 6,50 m auf maximal 16 m über Gelände angestrebt.

2. Art des Verfahrens

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 242 „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“ und der DB-Strecke Koblenz-Mayen“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert.

Ein Bebauungsplan darf nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt bzw. geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine zulässige Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird [...]. Gleichmaßen kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen, wenn die festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm beträgt und im Rahmen einer überschlägigen Prüfung ermittelt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die vorliegende Änderung umfasst ausschließlich Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Andere Festsetzungen bzw. Änderungen mit baulichen Auswirkungen z. B. hinsichtlich der zulässigen Grundfläche sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche, noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Flächen, die bereits versiegelt sind und als Bebauungsfläche festgesetzt werden, sind bei der Ermittlung der versiegelten Fläche mitzurechnen. Im vorliegenden Fall erfolgt weder eine Festsetzung von Bauflächen, noch eine Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. einer Größe der Grundfläche. Die Änderung hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen erfolgt rein textlich. Die sonstigen Festsetzungen der Vorgängerpläne (BPlan 242, 242Ä1 und 242Ä2) bleiben weiterhin gültig.



Dennoch wird die versiegelbare Fläche innerhalb des Mutterbebauungsplans zur Ermittlung der Einhaltung der Schwellenwerte herangezogen. Die Gesamtfläche der Bauflächen im Änderungsbereich beträgt rund 56.969 qm. In der Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl inkl. Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO (0,8) ergibt sich eine versiegelbare Baufläche von rund 45.575 qm. Damit ist § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden und eine überschlägige Ermittlung der voraussichtlich zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt und ergab keine zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen (s. Grundlagen/Anlage).

Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht sind demnach erfüllt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Rübenacher Straße (L 52) und der stillgelegten Bahnstrecke Koblenz-Lützel-Mayen-Ost im Stadtteil Koblenz-Metternich und hat eine Gesamtgröße (inkl. Verkehrsflächen) von ca. 7,1 ha.

3.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Das Gebiet ist derzeit durch gewerbliche Nutzungen charakterisiert, welche durch teils großflächige Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden.

Für die Umorganisation und Erweiterung des Einzelhandels im Gebiet wurde der Bebauungsplan im Jahr 2014 bereits geändert (Änderung Nr. 2).

Die baulichen Strukturen sind somit einerseits durch moderne Einzelhandelsbetriebe, andererseits jedoch auch durch teils in die Jahre gekommene Gewerbebauten (niedrige Hallenbaukörper, kleinteilige Geschäftsniederlassungen handwerklicher Betriebe, Lagerplätze, untergeordnet auch Praxisräume/ Labornutzung) gekennzeichnet. Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist insgesamt sehr heterogen, lässt an manchen Stellen jedoch bereits den Trend zur Aufwertung der baulichen Strukturen in Folge von Neuansiedlungen/ Umorganisationen bestehender Nutzungen erkennen.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)

4. Übergeordnete Planungen oder Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Die nachhaltige Siedlungsentwicklung ist durch die Reduzierung der quantitativen Flächenneuanspruchnahme zu fördern (LEP IV Z 31). Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die vorliegende Planung trägt dazu bei, bereits erschlossene und bebaute Gewerbeflächen, auch zum Zweck der Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, besser aus- bzw. umnutzen zu können. Dabei wird der Entwicklung derartiger Nutzungen in die Vertikale der Vorzug gegenüber der Ausdehnung auf der horizontalen Ebene eingeräumt.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)

Der RROP legt die Plangebietsfläche als Gewerbeflächen fest. Zudem ist das Planzeichen für Wasserschutzgebiet im Bereich des Geltungsbereichs enthalten.

Die Planung entspricht den Inhalten des RROP. Die Art der baulichen Nutzung ist derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Dies bleibt unverändert.

Die ursprünglichen Grenzen des Wasserschutzgebietes wurden geändert. Das jetzt nur noch im weiteren Umfeld vorhandene Wasserschutzgebiet Urmitz-Koblenz tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplans hingegen nicht mehr.



4.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (Vorentwurf zur Vorlage zur Genehmigung 12/16)

Im Planentwurf zur Neuaufstellung des RROP ist für den Bereich des Plangebiets, der westliche Teil als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und der Teil östlich der Straße „Am Metternicher Bahnhof“ als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

Die kommunalen Planungen weisen das Gebiet seit Jahren (bereits seit der Aufstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1983) entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gewerbefläche aus. Die Darstellung im Planentwurf zur Neuaufstellung des RROP wurde nun entgegen der Inhalte des derzeit gültigen RROP aus 2006 und entgegen der tatsächlichen Nutzung zum Teil zu „Siedlungsfläche Wohnen“ geändert.

Die Festlegung der Siedlungsbereiche Wohnen bzw. Gewerbe in der Planzeichnung des RROP entspricht einer „sonstigen Darstellung“ im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme. Dieser Planinhalt verfügt insofern nicht über die Rechtsqualität vergleichbar der Ziele und Grundsätze der Regionalplanung. Letztlich kann die vorliegende Bauleitplanung, trotz geringfügiger Abgrenzungsunterschiede zwischen Gewerbe und Wohnen, dennoch als mit der Regionalplanung in Einklang befindlich bezeichnet werden.

4.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Plangebietes als Gewerbeflächen dar. Im Rahmen der laufenden Fortschreibung wird diese Darstellung übernommen. Die Bebauungsplanung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.5 Weitere Konzepte der Stadt z. B. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz trifft für den Bereich Rügenacher Straße / Am Metternicher Bahnhof die Aussage, dass der ansässige, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbestand gesichert werden soll. Eine zusätzliche Ansiedelung von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe, wird städtebaulich nicht befürwortet und durch die Bebauungsplanänderung auch nicht ermöglicht. Der Standort ist nicht integriert und stellt keinen zentralen Versorgungsbereich dar.

4.6 Altlasten / Altablagerungen

Es liegen Erkenntnisse aus einem früheren Planverfahren vor, dass sich innerhalb des Plangebietes zwei nicht näher klassifizierte Gewerbe- und Industrialtstandorte befinden. Außerdem sind verschiedene Brancheneinträge in der Betriebsflächendatei des Umweltamtes der Stadt Koblenz vermerkt.

Aus technischen Gründen ist eine genauere und vollständige Analyse des Plangebietes anhand der Betriebsflächendatei derzeit nicht möglich. Daher wurde der Hinweis aufgenommen, dass eine genaue Abfrage der



Betroffenheit durch Kontaminationen für den konkreten Standort des Vorhabens durch den Bauherrn im Vorfeld der Bautätigkeit vorzunehmen ist. Bzw. das Umweltamt unverzüglich zu informieren ist, falls Kontaminationen im Zuge von Baumaßnahmen festgestellt werden.

5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

5.1 Bau- und Nutzungskonzept

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 242 befindet sich seit einigen Jahren im Umbruch. Das ansässige Gewerbe wird zunehmend durch anderweitige Nutzungen ersetzt, bzw. werden bislang mindergenutzte Liegenschaften einer neuen Nutzung zugeführt. Mit der Verfestigung und Modernisierung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 242, Änderung Nr. 2 gelegenen Einzelhandelsbestandes zeichnete sich die Veränderung des Gesamtgebietes bereits deutlich ab.

Mit der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 242 sollen die Rahmenbedingungen für die bereits begonnene Entwicklung des Gebiets verbessert werden. Dabei wird insbesondere auf die Erleichterung der Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden abgestellt. Die Art der baulichen Nutzung „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ zählt bereits zu den im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Allerdings entsprechen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht den heutigen Ansprüchen im modernen Geschäftshausbau.

Der im Mutterbebauungsplan geregelte Nutzungsmix aus Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden, Anlagen für kulturelle Zwecke, etc. soll bestehen bleiben.

5.2 Dimensionierung und Gestaltungsmerkmale

Aufgrund der ausnahmsweisen Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 16 m über Geländehöhe ergibt sich ein heterogeneres Erscheinungsbild des Gebietes in Bezug auf die bauliche Silhouette. Da diese geänderte Regelung aber ausschließlich für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke greift, kann vermieden werden, dass überhöht wirkende Gewerbebauten / -hallen im Gebiet entstehen, die durch ungegliederte Fassaden nicht selten eine erdrückende Wirkung entfalten können.

Die sonstigen gestalterischen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 242 bleiben unverändert erhalten.

5.3 Verkehrserschließung

Im Zuge der 3. Änderung werden zunächst keine Umplanungen oder Neuausweisungen im bestehenden Erschließungssystem erforderlich.

Aus der vorangegangenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 242 liegen bereits Erkenntnisse hinsichtlich der bedenklichen Leistungsfähigkeit des



Knotenpunktes Am Metternicher Bahnhof / Rübenacher Straße vor. Dem ist jedoch gegenüber zu stellen, dass mit der Inbetriebnahme des derzeit im Bau befindlichen ersten Bauabschnitts der Nordentlastung (L52 neu), mit einer Reduzierung des DTV auf der Rübenacher Straße und damit einhergehend mit einer Entschärfung der Belastung des Knotenpunktes gerechnet wird. Aus diesem Grund wird zum jetzigen Zeitpunkt auf aufwendige Investitionen in die bauliche Situation am Knoten aus ökonomischen Gründen verzichtet. Die Einmündungssituation wird zunächst wie im Bestand vorhanden belassen und erst bei einem sich in der Praxis erweisenden Bedarf (Rückstau, Unfälle) eine Signalisierung der Einmündung nachgerüstet. Insbesondere zur Sicherung der Kostenübernahme der Maßnahme wurde bereits im Jahr 2014 ein städtebaulicher Vertrag mit den seinerzeitigen Vorhabenträgern geschlossen. Gleiches soll aktuell zwischen der Stadt Koblenz und den nun an der Planung beteiligten Investoren geschehen.

Die Kostenübernahme durch die Investorengruppe soll dann erfolgen, sofern sich der Bedarf für eine Lichtsignalanlage ergibt, bzw. wenn sich in den Folgejahren nach Fertigstellung der Maßnahme eine Unfallhäufungsstelle am Einmündungsbereich einstellt.

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

6. Städtebauliche Konzeption und wesentliche Auswirkungen / Ziele Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird insofern geändert, dass eine Gebäudehöhe von bis zu 16 m über Gelände realisiert werden kann. Diese Erweiterung der baulichen Ausnutzbarkeit wird jedoch nur ausnahmsweise und ausschließlich für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Über eine gutachterlich zu begleitende weitere Ausnahme kann darüber hinaus eine zusätzliche Überschreitung von bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.

Eine Gebäudehöhe von 16,0 m konnte durch die klimatologische Untersuchung zur Bebauungsplanänderung als verträglich ermittelt werden. Da die Inanspruchnahme der besonderen Ausnahme von einer weiteren Überschreitung um 1,0 m nicht der Regelfall sein wird, bzw. deren verbreitete Umsetzung auch nicht städtebauliches Hauptziel ist, wurde diese Möglichkeit nicht als Standardfall bzw. worst case untersucht. Um dennoch zu vermeiden, dass sich durch die Ausschöpfung der besonderen Ausnahme nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben, wurde diese Regelung an



einen zu erbringenden gutachterlichen Unbedenklichkeitsnachweis im Baugenehmigungsverfahren gekoppelt.

In den vergangenen Jahren mehren sich die Anfragen hinsichtlich der Umnutzung der gewerblichen Grundstücke zu dienstleistungs- bzw. handelsorientierten Nutzungen. Die derzeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242 festgesetzten Höhen erschweren die Errichtung derartiger Gebäude, da diese nicht auf die heute standardmäßig benötigten Geschosshöhen im Geschäfts- / Bürogebäudebau ausgerichtet sind. Die Art der baulichen Nutzung selbst ist bereits im Ursprungsbebauungsplan zugelassen und stellt somit keine Hürde zur Umsetzung dar.

Die Änderung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht nur vertretbar, sondern durchaus wünschenswert, da die Entwicklung des Plangebietes hin zu einem dienstleistungs- und handelsorientierten Standort, gemischt mit dem ansässigen Gewerbe, am Ortseingang des Stadtteils Metternich zu einer städtebaulichen Aufwertung des in die Jahre gekommenen Gewerbegebietes führen kann.

6.2 Emissionsbelange

Der von den ansässigen Gewerbebetrieben ausgehende Lärm ist im Bebauungsplan Nr. 242 bereits über flächenbezogene Schalleistungspegel beschränkt. Es werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben vorbereitet, die eine Verschärfung der Lärmsituation befürchten lassen.

6.3 Altablagerungen / Altlasten

Es liegen Erkenntnisse aus einem früheren Planverfahren vor, dass sich innerhalb des Plangebietes zwei nicht näher klassifizierte Gewerbe- und Industriestandorte befinden. Außerdem sind verschiedene Brancheneinträge in der Betriebsflächendatei des Umweltamtes der Stadt Koblenz vermerkt.

Aus technischen Gründen ist eine genauere und vollständige Analyse des Plangebietes anhand der Betriebsflächendatei derzeit nicht möglich. Daher wurde in der Hinweis aufgenommen, dass eine genaue Abfrage der Betroffenheit durch Kontaminationen für den konkreten Standort des Vorhabens durch den Bauherrn im Vorfeld der Bautätigkeit vorzunehmen ist. Bzw. das Umweltamt unverzüglich zu informieren ist, falls Kontaminationen im Zuge von Baumaßnahmen festgestellt werden.

6.4 Landwirtschaft / Rohstoffbelange

Die ausnahmsweise Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe für bestimmte Gebäudetypen hat keinerlei Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft oder der Rohstoffindustrie.



6.5 Grünordnungskonzept / Landschaftsplanung

Durch rein textliche Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe werden die Festsetzungen der Bebauungspläne 242 und 242Ä1 und Ä2 hinsichtlich der Grünordnung und der Landschaftsplanung nicht berührt und gelten unverändert weiter (Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen, Begrünung von mind. 20 % der Grundstücke, Begrünung von Stellplätzen mit Bäumen in ausreichend großen Baumscheiben, Fassadengestaltung, etc.).

Erholungsfunktion / Stadt- bzw. Landschaftsbild:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist inzwischen von allen Seiten mit Baugebieten umschlossen und grenzt nicht mehr unmittelbar an die „freie Landschaft“ an. Im Norden befindet sich die stillgelegte Bahntrasse Koblenz-Mayen, die sich zwischenzeitlich durch Sukzession zu einer linearen Gehölzstruktur entwickelt hat. Unmittelbar nördlich davon schließen die Kompensationsflächen des Bebauungsplanes 188 an, die zusammen einen ca. 50 – 60 m breiten, extensiven Grünzug bilden. Dieser Bereich kann als innerstädtischer Grün- und Naherholungsbereich angesprochen werden. Der Fuß- und Radweg liegt zwischen diesen beiden Teilflächen, so dass die Sicht auf das in Rede stehende Gewerbegebiet durch die Gehölzstrukturen der Bahntrasse verdeckt wird. Daher kann eine optische Beeinträchtigung der Erholungsfunktion dieser Fläche durch neue höhere Gebäude (u. U. erdrückende Wirkung) ausgeschlossen werden. Innerhalb des Gewerbegebietes wird sich die Stadtansicht / Silhouette ggf. verändern. Da aber bereits entsprechend hohe Gebäude im Gebiet vorhanden sind, ändern sich der Gebietscharakter und der optische Eindruck des Gebietes nicht wesentlich.

Andere Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Biotope und (menschliche) Gesundheit werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Auch im Landschaftsinformationssystem des Landes (LANIS) sind für den Geltungsbereich keine Eintragungen vorhanden. D. h. der Geltungsbereich berührt keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete. Ebenso befinden sich innerhalb des Plangebietes selber keine gesetzlich geschützten Biotope. Südlich der Rübenacher Straße, an der Ecke zur Pfaffengasse, liegt ein in der Biotopkartierung erfasster alter Streuobstbestand (Streuobstwiese bzw. Streuobstwiesenbrache am Kreisel Bundeswehrkrankenhaus; BT-5611-0037-2011 bzw. -0039-2011), der durch die beabsichtigte Planänderung in seiner Substanz und Qualität jedoch nicht beeinflusst wird.

6.6 Berücksichtigung des Artenschutzes / Folgenbewältigungskonzept

Da die Änderung nur textlich erfolgt, das Gebiet ohnehin nahezu vollständig versiegelt bzw. überbaut und genutzt ist, sind kurzfristig keine unmittelbaren Auswirkungen auf potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Tierarten (Biotopverlust, erstmalige Versiegelung von Grün- und



Freiflächen, Abrisse, etc.) erkennbar. Daher wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens auch keine Artenschutzuntersuchungen durchgeführt.

Die potentiellen artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe sind räumlich und zeitlich noch sehr unbestimmt und erst zeitversetzt zu erwarten. Daher ist eine abschließende Einzelfallprüfung, ob tatsächlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Nahrungshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten bei konkreten Bauvorhaben betroffen sind, erst auf der Ebene des konkreten Einzelfalls im Baugenehmigungsverfahren sinnvoll und sollte dann abschließend erfolgen.

Hierzu muss der Antragsteller dann einen Bestandsplan der betroffenen Parzelle(n) mit einreichen, in dem die vorhandene Vegetation, Wege und Gebäude (Nutzungen) eingetragen sind. Die Vorgaben des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz (Artenschutzuntersuchung vor Abriss) sind zu beachten. Auf Basis dieser Unterlagen prüft die zu beteiligende Untere Naturschutzbehörde, ob entsprechende Artenschutzbelange betroffen sein könnten und entscheidet dann über das artenschutzrechtlich erforderliche weitere Vorgehen (vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz, Erfordernis von vorgezogenen und / oder sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz etc.).

Erst in diesem Verfahren können somit die potentiell betroffenen Belange des Artenschutzes abschließend bewältigt, d. h. notwendige Maßnahmen festgelegt werden.

Im Übrigen gelten im Hinblick auf den Artenschutz für die Rodung und Baufeldfreimachung die gesetzlichen Bestimmungen (Bauzeitenregelung, Fristen für Rückschnitt und Rodung, Untersuchung und Verschluss potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch fachkundiges Personal).

6.7 Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen

Aufgrund fehlender Hinweise, dass durch die Änderung akut die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfüllt werden könnten, wurden weder vertiefte Artenschutzuntersuchungen durchgeführt noch entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und umgesetzt. Insofern ist zum jetzigen Zeitpunkt auch kein Monitoring zum Artenschutz erforderlich.

6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichregelung

Aufgrund der Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung formal ausgesetzt (Abs. 2 Ziff. 1), so dass weder eine Bilanzierung noch Kompensationsmaßnahmen oder –flächen erforderlich werden. Zudem werden durch die Änderung der ausnahmsweise zulässigen maximalen Gebäudehöhe ohnehin keine zusätzlichen flächenbeanspruchenden Eingriffe ermöglicht, die nicht schon vorher zulässig gewesen wären. Außer diverser Einzelbäume sind auf den privaten Gewerbegrundstücken auch keine flächenhaften oder wertvollen Grün- oder Biotopstrukturen vorhanden, die beeinträchtigt werden könnten. Im Zuge der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes und der



Genehmigung von Einzelbauvorhaben sind aber weiterhin die geltenden landespflegerischen Festsetzungen einzuhalten und umzusetzen.

6.9 Klima und Lufthygiene

Durch die (nachträgliche) Erhöhung einzelner Baukörper kann es zu einer Veränderung des Lokalklimas kommen, indem möglicherweise die Durchlüftung des Gebietes und damit der Luftaustausch (Temperatur) und die Verdünnung von Luftschadstoffen im Gebiet und seine unmittelbaren Umgebung nachteilig beeinflusst werden. Die Effekte sind von vielen Parametern (konkrete Höhe der Gebäude, ihre Lage und ihre Anordnung zueinander) abhängig und schwer einschätzbar. Da im Gebiet schon jetzt entsprechend hohe Gebäude vereinzelt vorhanden sind und die Flächen nicht in einer bekannten (Kalt)Luftschneise liegen oder Kontakt zu Kaltluftentstehungsflächen haben, wurden die nachteiligen Auswirkungen als kaum messbar und daher unerheblich eingeschätzt. Da diesbezüglich Unsicherheiten bestanden, wurde zusätzlich die Expertise eines Fachbüros eingeholt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Südlich des Plangebietes kann es insbesondere dann zu einer Verschlechterung der klimatischen bzw. lufthygienischen Situation kommen, wenn 16 m hohe Gebäude in Ost-West Richtung, also parallel zur Rübenacher Straße, als Riegel errichtet werden. Die nordwestlichen Winde könnten dann weniger zur erwünschten Verdünnung der Schadstoffe im Bereich der Straßentrasse beitragen. Daher sollten im südlichen Bereich keine entsprechend hohen und orientierten Riegelbauten entstehen. Hinsichtlich der zweiten relevanten Anströmrichtung aus Süd-West (überregionale Hauptwindrichtung) kann festgehalten werden, dass sich durch die Planung keine erheblichen, über die bereits bestehenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation hinausgehenden Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzung ergeben. Unter Beachtung der o. g. Planungshinweise ist aus Sicht des Gutachters daher gegen die geplante zulässige Maximalhöhe der Gebäude aus klimatisch-lufthygienischer Sicht nichts weiter einzuwenden.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Grundstückszuschnitte innerhalb des vollständig bebauten Plangebiets ist aktuell nicht davon auszugehen, dass es im Zuge der Nachverdichtung oder im Rahmen einer Nachnutzung eines brachgefallenen Grundstückes zu der Errichtung eines derartigen Gebäuderiegels (Ost-West-Ausrichtung, Maximalhöhe) kommen wird. Dieses Prognosezenario kann also vernachlässigt werden.



7. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich legitimierte Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen erwarten. Die nicht über das Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (insb. im Zusammenhang mit der detaillierten Gebäudeplanung) haben sich an den hierfür gültigen geschlechterneutralen Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren bzw. diese umzusetzen.

8. Berücksichtigung von Umweltbelangen

In Kapitel 6 sind alle relevanten Umweltbelange angesprochen und behandelt worden. Danach könnten durch die geplante Änderung gegebenenfalls Lokalklima und Lufthygiene betroffen sein. Bei Berücksichtigung der Planungshinweise des klimatologischen Gutachtens können aber auch für diese Belange nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine planerische Übernahme der Hinweise scheint aber nicht erforderlich, da aufgrund der aktuellen Grundstückszuschnitte die auszuschließende Entwicklung mit großer Wahrscheinlichkeit nicht eintreten wird. Alle anderen Umweltbelange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt bzw. erheblich betroffen.

...

9. Bodenordnung und Kosten

Die betroffenen Grundstücksflächen befinden sich weitgehend in Privateigentum. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Weiterhin entstehen der Stadt durch die vorliegende Planung geringfügige Kosten für planungsbedingte Gutachten (Klimatologisches Gutachten 1.487,50 €). Diese werden von einem beteiligten Projektträger anteilig finanziert. Der Verteilungsschlüssel wird zu einem späteren Zeitpunkt vertraglich festgelegt. Bei der Stadt verbleiben voraussichtlich Kosten im niedrigen vierstelligen Bereich.

10. Grundlagen

- Überschlägige Ermittlung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) zum Bebauungsplan Nr.



242 „Gewerbegebiet zwischen der B 258, der Straße „Im Acker“ und der DB-Strecke Koblenz-Mayen“, 3. Änderung

- Klimatologisches Gutachten zur Änderung des B-Plans Rübenacher Straße / Am Metternicher Bahnhof, Freiburg 16.08.2017, SPACETEC, Steinicke & Streifeneder, Umweltuntersuchungen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab) 5