

Stadt Koblenz

Änderung des Flächennutzungsplans

für den Teilbereich des in Aufstellung befindlichen

**Bebauungsplans Nr. 69
„Schulgebiet Beatusstraße“,
Änderung Nr. 4**

im Parallelverfahren

Begründung und Umweltbericht

**Fassung für den Konzeptionsbeschluss
durch den Fachbereichsausschuss IV**

Stand: Oktober 2018

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Koblenz und der
Beatus Grundstücks UG (haftungsbeschränkt) & CO. KG**



Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 · 87 80 · 0
F 0 67 42 · 87 80 · 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Beschreibung der Planung bzw. Maßnahme nach Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	4
2.1 Allgemeines.....	4
2.2 Übergeordnete Planungen.....	5
2.3 Naturräumliche Grundlagen.....	11
3. Übersicht über die wichtigsten vom Träger der Planung oder Maßnahme geprüften Standortalternativen und die wesentlichen Auswahlgründe	14
4. Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt (Prognose)	15
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	20
6. Zusätzliche Angaben.....	21
7. Zusammenfassung	22



1. Anlass und Aufgabenstellung

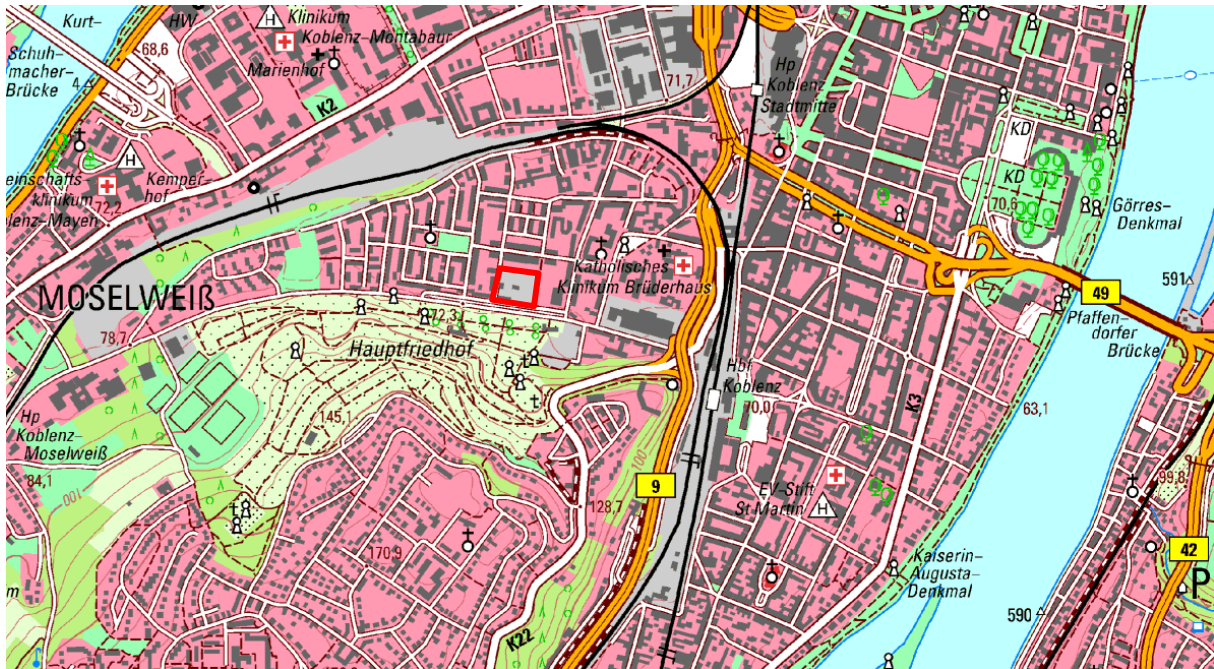


Abbildung 1: Lageübersicht des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)

© GEO-Basis-DE/LVermGeoRP

Die Stadt Koblenz beabsichtigt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gelände der Gärtnerei Rickenbach mit dem dort gelegenen Wohnbaugrundstück sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Eigentümer der Flächen nördlich der Beatusstraße ist die Beatus Grundstücks UG (haftungsbeschränkt) & CO. KG.

Eigentümer und Straßenbaulastträger des Flurstücks 108/55, Flur 4 sowie der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Stadt Koblenz.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Etablierung eines Lebensmittel-Discountmarkts mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und einzelhandelsnaher Dienstleistungen zur Stadtteilnahversorgung, kombiniert mit der Neuanlage von zentrumsnahem Wohnraum. Hierzu soll ein Teilbereich des bestehenden Gärtnereibetriebs umgenutzt werden. Die Verkehrsanbindung der gewerblichen Nutzung soll über die Beatusstraße erfolgen. Die Anbindung der wohnbaulichen Nutzung ist über die Schaefferstraße angedacht.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ aus dem Jahr 1968 setzt im betroffenen Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie, im Bereich der Beatusstraße, öffentliche Verkehrsflächen fest. Von einer Entwicklung der betroffenen Fläche als Schulstandort wurde aufgrund zwischenzeitlich erfolgter anderweitiger (Standort-)Planungen und Umsetzungen Abstand genommen. Bereits zur Bebauungsplanaufstellung von 1968 stellt sich der Geltungsbereich bis heute als gewerblich genutzte Gärtnereibetriebsfläche dar.

Mit der angestrebten Umnutzung des Standorts wird übergeordneten sowie konkreten städtebaulichen Zielen entsprochen. Einerseits wird dem innenstadtnahen Wohnraumbedarf Rechnung getragen, andererseits werden die Ziele und Entwicklungspotentiale aus



der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2016 umgesetzt, nach der Ansiedlungsmöglichkeiten eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur spürbaren Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Goldgrube geprüft werden sollen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als Grünfläche und als Verkehrsfläche dargestellt. Um die vorgesehenen Nutzungen realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2. Beschreibung der Planung bzw. Maßnahme nach Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden



Abbildung 2: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)

2.1 Allgemeines

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt gegenüber dem Hauptfriedhof der Stadt Koblenz an der Beatusstraße im südlichen Randbereich des Stadtteils „Goldgrube“. Nördlich, westlich und östlich des Plangebiets erstrecken sich die großflächigen und einwohnerstarken Wohnquartiere der Stadt Koblenz.

Östlich des Planbereichs grenzen die öffentlichen Grünflächen des städtischen Hallenbades „Beatus-Bad“ an. Die nördliche Grenze des Plangebiets wird durch das 1,5 m breite Flurstück des öffentlichen Fußwegs 139/4 gebildet, der u. a. zur Andienung der Garten-



flächen südlich der Gebäude an der Straße „In der Goldgrube“ dient. Im Süden grenzt das das Plangebiet an die Beatusstraße -, im Westen an die Schaefferstraße.

Den Großteil des Plangebiets bildet das Betriebsgelände der Gärtnerei Rickenbach, in dem Verkaufsräume, überdachte Warenpräsentationsflächen, Gewächshäuser und Folientunnels, Lagergebäude und mehrere Schuppen errichtet wurden. Im Westen des Gärtnergeländes existiert bereits ein Wohnhaus (Schaefferstraße 21) mit Nebengebäuden.

Die Freiflächen werden durch Beetflächen und Pflanzkästen eingenommen, die je nach Saison mit unterschiedlichen Beetpflanzen bestellt werden. Daneben existieren Flächen mit angepflanzten Ziergehölzen, die regelmäßig verschult werden. Nördlich der Lagerhalle wächst eine Reihe höherer Fliederbüsche und Schnittweiden.

Vor allem entlang des nördlichen Grundstücksrands haben sich im Lauf der Zeit durchgewachsene Sträucher und Obstbaum-Halbstämme etabliert, die das Plangebiet zu den nördlich angrenzenden Gartenflächen abschirmen.

Wüchsige Bäume mit Stammdurchmessern von mehr als 30 cm kommen im Plangebiet, mit Ausnahme eines Walnussbaums in der nordwestlichen Plangebietsecke, nicht vor.

Verkehrstechnisch wird das Gebiet über die Beatus- und die Schaefferstraße erschlossen. Der Verkehrsraum der Beatusstraße ist durch Kfz-Stellplätze und eine parallel verlaufende Fahrbahn zur Erschließung dieser Stellplätze gegliedert.

2.2 Übergeordnete Planungen

Für die Stadt Koblenz und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

2.2.1 LEP IV

Entsprechend den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV (2008) ist die Stadt Koblenz als „Oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt“ und als freiwillig kooperierendes Oberzentrum dargestellt. Darüber hinaus ist die Stadt Koblenz Schnittpunkt mehrerer großräumiger und überregionaler Verkehrsverbindungen. Ein Großteil der Stadt liegt innerhalb des UNESCO-Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“.

Bezüglich des Einzelhandels werden im LEP IV folgende einschlägige Ziele formuliert:

Z 57: Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot).

Z 58: Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 60: Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah und Mittelbereiche) be-



nachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

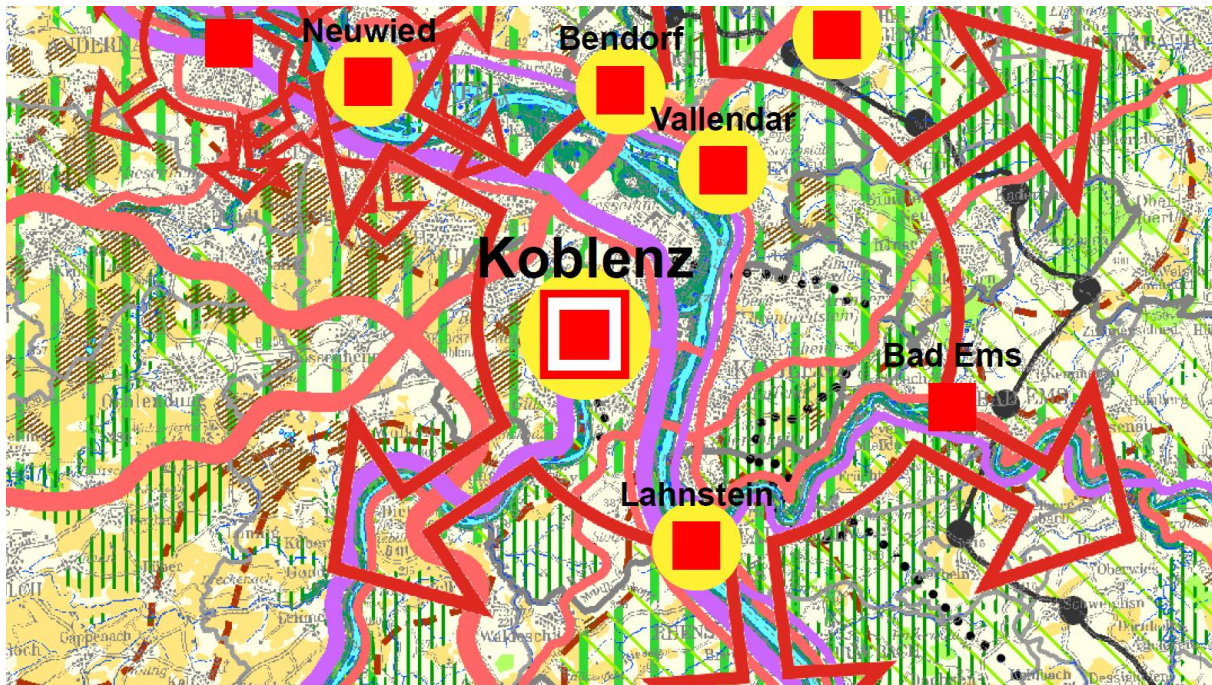


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP IV 2008

2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan

Der RROP erhält für die Stadt Koblenz folgende Vorgaben:

- Oberzentrum,
- Festigung der polyzentrischen Struktur,
- weiterer Ausbau der oberzentralen Funktionen,
- der Bereich des Hauptfriedhofs ist als Regionaler Grünzug und als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus ausgewiesen,
- bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung wird das Thema der Innenentwicklung zunehmend bedeutsam. Im vorgesehenen Plangebiet bieten sich hierfür geeignete Potenziale, wie die gegenständliche Bauleitplanung belegt.

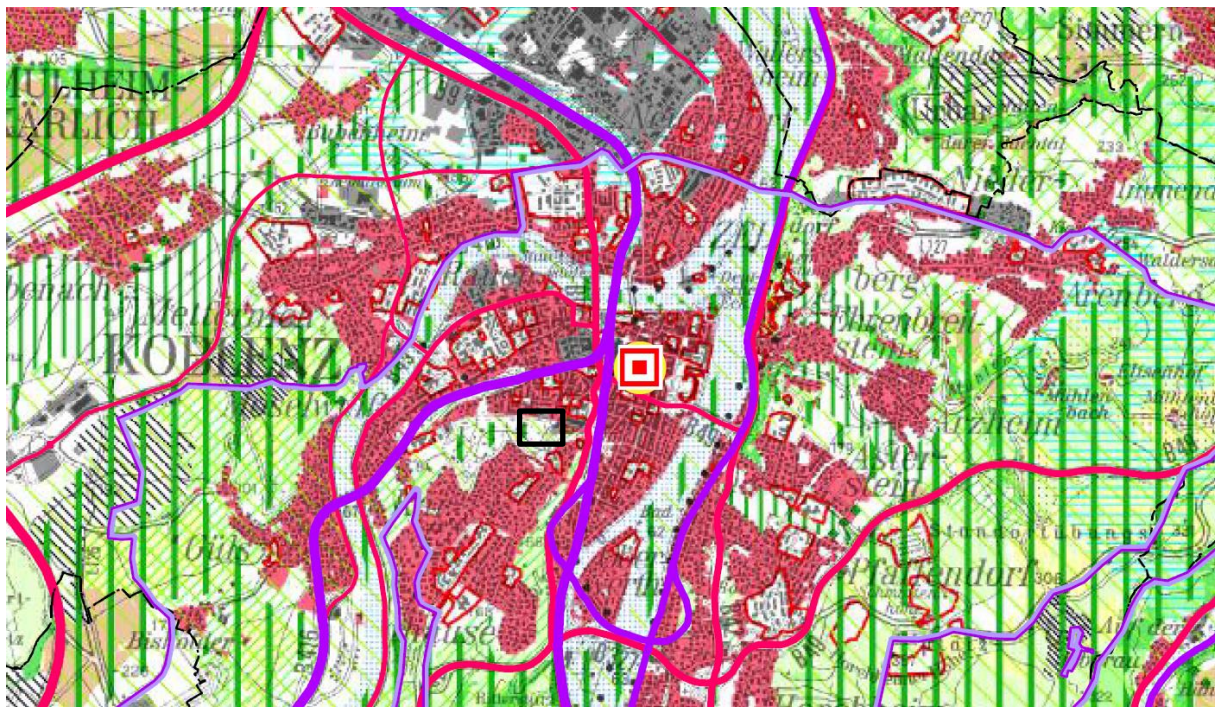


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017; schwarzer Rahmen = Lage des Plangebiets

Bezüglich des großflächigen Einzelhandels und der Nahversorgung werden folgende, einschlägige Grundsätze formuliert:

G 37: Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

G 38: In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

G 39: Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

G 40: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

G 41: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.



Begründung/Erläuterung :

„Im Bereich des Einzelhandels werden vorstehende Grundsätze ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV getroffen. Insbesondere die Ziele Z 57 bis Z 61 des LEP IV gelten unmittelbar. Dies sind das Zentralitätsgebot, das städtebauliche Integrationsgebot, die Bestimmungen zu Ergänzungsstandorten, das Nichtbeeinträchtigungsgesamt und das Agglomerationsverbot mit den jeweiligen Vorgaben. Aus regionalplanerischer Sicht muss die verbrauchernahe Versorgung insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung erhalten bleiben, um die Abhängigkeit vom Individualverkehr besonders im ländlichen Raum nicht weiter zu erhöhen. Eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung auch mit Einzelhandelsdienstleistungen ist ein Aspekt der Gleichwertigkeit von Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Region“. Analog gilt dieses auch für die Stadt Koblenz.

„Die Ergebnisse von Einzelhandelskonzepten sind örtlich differenziert und spezifiziert und werden von einem regionalen Konsens getragen. Die mit beteiligten Behörden und Kommunen gefundenen Ergebnisse sollen bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben eine entscheidende Rolle spielen.“

2.2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als Grünfläche und als Verkehrsfläche dargestellt. Westlich, nördlich und östlich grenzen hieran Wohngebietsflächen, das Beatus-Bad und südlich die Grünflächen des Koblenzer Hauptfriedhofs an.

Die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen eines Sondergebiets „Nahversorgungszentrum + Wohnen“, eines Mischgebiets sowie eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Zuge der aktuellen Planung soll der Flächennutzungsplan entsprechend fortgeschrieben werden. In der Änderung des Flächennutzungsplans werden Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Sondergebietsflächen dargestellt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz

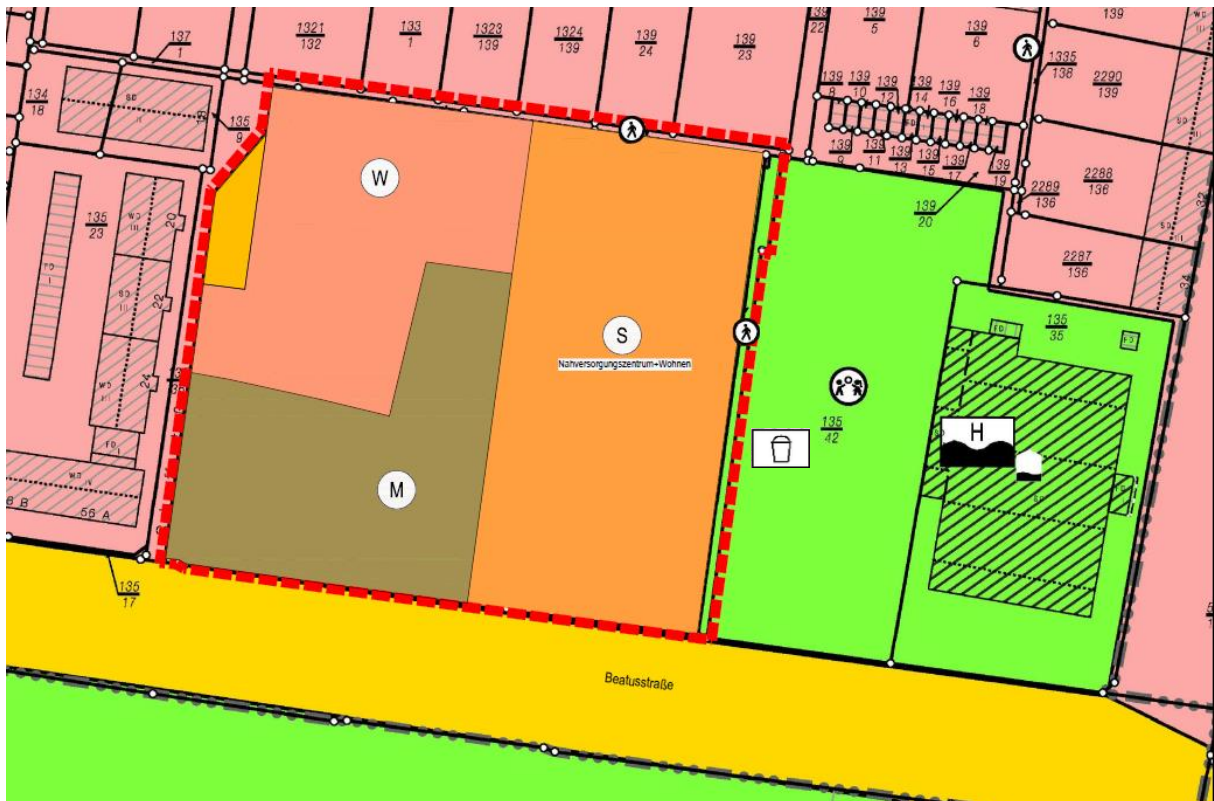


Abbildung 6: Vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans



2.2.4 Kommunales Einzelhandelskonzept

Gemäß dem Einzelhandelsgutachten¹ existieren im Stadtteil Goldgrube bislang keine strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe. Außer einem Getränkemarkt, einem Blumengeschäft und einer Apotheke existiert lediglich ein rudimentäres Angebot der Nahversorgung mit ausschließlich kleinteiligem Geschäftsbesatz. Aufgrund der fehlenden räumlichen Konzentration der Angebote und lediglich geringer Angebotsbreite und -tiefe, wurde im Stadtteil Goldgrube kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Die Sicherung und der Ausbau der wohnortnahen Versorgung werden für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ als Ziel definiert. Große Siedlungsgebiete im Stadtteil Goldgrube sind derzeit unterversorgt und weisen entsprechende Versorgungslücken auf.

Discountern mit einer Verkaufsflächengröße von 800 -1.300 m², wie hier vorgesehen, werden, je nach Standorteignung und Anbieter, teils wichtige Nahversorgungsfunktion bescheinigt. Ergebnis von Untersuchungen im Rahmen des GMA-Gutachtens war, dass die vorliegende Potenzialfläche der Gärtnerei Rickenbach als Fläche mit der höchsten Eignung für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes im Stadtteil Goldgrube erkannt wurde.

2.2.5 Planungen aus den Bereichen Umwelt-/ Naturschutz

Planung vernetzter Biotopsysteme

- Karte ‚Prioritäten‘: keine Zielformulierungen
- Karte Ziele: Biototypenverträgliche Nutzung (keine gesonderten Zielformulierungen)

Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

- Es sind keine kartierten Biotope und nach § 30 BNatSchG oder nach § 15 LNatSchG geschützten Flächen durch die Planung betroffen.

Landschaftsplan Koblenz 2007 (GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft)

- Karte Boden: Freiflächen im besiedelten Bereich bzw. ohne Angabe des Bodentyps
- Karte Arten und Biotope: Grünfläche, auf dem Hauptfriedhof: besonders bedeutsame Fledermausquartiere
- Karte Wasser: Freiflächen, sehr ergiebige Grundwasservorkommen,
- Karte Klima: gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich, Stadt-Klimatope mit hoher Aufwärmung am Tag und sehr geringer nächtlicher Abkühlung; gegenüber der Umgebung entsteht ein Wärmeinseleffekt mit relativ niedriger Luftfeuchtigkeit. Die regionalen und überregionalen Windsysteme werden durch die dichte und hohe Bebauung relativ stark beeinträchtigt. Der Luftaustausch wird eingeschränkt und die Schadstoff- und Lärmbelastung ist hoch. Die Beatus- und die Lindenstraße fungieren als lokal bedeutsame Luftaustauschbahnen 1. Ordnung.
- Karte Landschaftsbild: Freiräume/Grünanlagen mit Bedeutung für die Naherholung, Radwanderweg entlang der Beatusstraße
- Karte Entwicklungsziele: (für die Raumeinheit Innenstadt, Rauental und Moselweiß) Erhalt von alten Baumbeständen und vorhandenen Grün- und Freiflächen,

¹ GMA: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Koblenz, Köln, Februar/September 2016; S. 41.



Erhalt und Entwicklung von Strukturen / Nischen für gebäudebewohnende Tierarten, Optimierung vorhandener Grünstrukturen, Erhöhung der Durchgrünung, Verbesserung des Innenstadtklimas durch Reduzierung der Versiegelung, Vernetzung der erholungswirksamen Flächen.

- Karte Maßnahmen: Entwicklung einer grünen Vernetzungsachse entlang der Beatusstraße

Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt oder beeinträchtigt keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG oder NATURA 2000-Gebiete gemäß § 32 BNatSchG. Trink- oder Heilwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“.

2.3 Naturräumliche Grundlagen

2.3.1 Geologie und Boden

Den Untergrund bilden die Niederterrassensedimente von Rhein und Mosel, die aus sandigem, geringmächtig mit Lehm überdecktem Mittel- und Grobkies bestehen.

Die darüber liegenden, als Ausgangssubstrate zur Bodenbildung dienenden Auen- und Hochflutlehme, sind in den gärtnerisch genutzten Bereichen des Plangebiets noch anzutreffen. Im Regelfall sind sie mit Bimstephra aus dem Ausbruch des Laacher-See-Vulkans vermischt. Im Plangebiet sind die Auenlehme mit Hangsedimenten der Hauptterrassensedimente der ‚Karthause‘ verzahnt.

Durch die intensive gärtnerische Nutzung im Bereich des Gärtneriegeländes und der privaten Gärten sind die unbebauten Böden als Hortisole anzusprechen.

Generell hat der Boden eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Beeinträchtigt ist der Boden in seinen natürlichen Funktionen durch die gartenbauliche Nutzung (Pestizide, Düngemittel). Die Böden des Plangebiets wirken auch als Zwischenspeicher für Niederschlagswasser und als Puffer und Filter für Schadstoffe vor der Abgabe des Niederschlagswassers an das Grundwasser. Darüber hinaus wirken die Böden, vor allem in städtischen Bereichen mit langer Besiedlungsgeschichte als kulturhistorisches Archiv.

Seltene Bodentypen oder Böden mit besonderen Standortbedingungen kommen im Plangebiet nicht vor.

2.3.2 Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Durchlässigkeiten des geologischen Untergrunds (quartäre Terrassensedimente auf paläozoischem Schiefergebirge) sind gemäß dem geologischen Landesamt² als hoch einzustufen. Die Schutzwirkung der die den Grundwasserkörper überdeckenden Schichten

² <http://mapclient.lgb-rlp.de/>, aufgerufen am 11.10 2018.



wird als ungünstig bezeichnet. Gemäß Angaben des ‚Geoportals Wasser‘³ liegt die Grundwasserneubildungsrate mit 74 mm/a im niedrigeren Bereich (mittelgering). Trink- oder Heilwasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Für das Schutzgut Grundwasser besitzt das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung.

2.3.3 Klima

Das niederschlagsarme, städtisch geprägte Beckenklima kann durch eine hohe Wärmebelastung, einen niedrigen Kältereiz und schlechte Durchlüftungsverhältnisse beschrieben werden. Die Inversionshäufigkeit ist extrem hoch ausgeprägt. Insgesamt ist die thermische Belastung im innerstädtischen Bereich hoch bis extrem hoch. *„Aufgrund seiner Lage im Tal der umgebenden Mittelgebirge Eifel, Hunsrück und Westerwald sowie der Nähe von drei Flüssen (Rhein, Mosel, Lahn) bildet sich in Koblenz oftmals ein „Kesselklima“ aus, das im Sommer im Vergleich zum Umland oftmals recht schwül ist. In den Herbst- und Wintermonaten sind zähe Nebellagen keine Seltenheit, während auf den Höhen der Mittelgebirge wolkenfreier Himmel herrscht.“*⁴

Gemäß dem Klimaatlas der Stadt Koblenz⁵ besitzt das Plangebiet keine besonderen Kaltluftbildungs- oder -ableitungsfunktionen.

Die Gehölze des Plangebiets wirken klimaausgleichend und luftfilternd. Von einer klimaverbessernden Wirkung, die wesentlich über das Plangebiet hinausreicht, ist jedoch nicht auszugehen.

2.3.4 Arten- und Biotope

Ein Teil des Plangebiets (ca. 1.660 m²) ist von Gebäuden bestanden. Ca. 7.180 m² der Flächen des Plangebiets sind derzeit noch unversiegelt, bzw. als befestigte Folientunnels, Pflanzbeete und Pflanzkästen mit Anschluss an offene Bodenflächen ausgebildet, die je nach Saison mit unterschiedlichen Beetpflanzen bestellt werden. Daneben existieren Flächen mit angepflanzten Ziergehölzen, die regelmäßig verschult werden. Wertgebende Bäume mit Stammdurchmessern von mehr als 30 cm kommen, mit Ausnahme eines Walnussbaums in der nordwestlichen Plangebietsecke, im Plangebiet nicht vor.

Vor allem entlang des nördlichen Grundstücksrands haben sich im Lauf der Zeit durchgewachsene Sträucher und Obstbaum-Halbstämme etabliert, die das Plangebiet zu den nördlich angrenzenden Gartenflächen abschirmen. Entlang der Grenze zu den öffentlichen Grünflächen westlich des Beatusbads wächst eine ca. 5 m hohe, dichte Hecke aus Scheinzypressen. Die Hecke stockt auf dem Flurstück 135/29, einer städtischen Wegeparzelle. Im nordwestlichen Bereich ist das Gärtneriegelände zur Schaefferstraße durch eine Lebensbaum-Hecke eingegrünt. Einen großer Anteil an den Gehölzen im Plangebiet haben die nicht standortgerechten Arten wie z. B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Eibe oder Lorbeerkirsche.

³ <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 11.10.2018.

⁴ <https://de.wikipedia.org/wiki/Koblenz#Klima>, aufgerufen am 11.10.2018.

⁵ <http://www.klimaatlas.koblenz.de/>, aufgerufen am 11.10.2018.



Das östliche Gärtnergelände wird weniger intensiv genutzt; hier dominiert die Nutzung als Betriebsgelände und Lagerfläche der betriebszugehörigen Garten- und Landschaftsbau-Firma. In einem brachgefallenen Bereich hat sich eine Ruderalvegetation aus hauptsächlich einjährigen Pflanzen gebildet.

Derzeit wird die Fläche durch ein faunistisch arbeitendes Büro begutachtet. Insofern kann die faunistische Beurteilung nur als erste Einschätzung verstanden werden.

Das Plangebiet kann lokal bedeutsamer Bereich für Brutvögel eingestuft werden. Es wird davon ausgegangen, dass es ausschließlich von ubiquitären, bundes- und landesweit ungefährdeten Vogelarten besiedelt wird (mit Ausnahme des Haussperlings).

Für die Fledermausfauna stellt das Gebiet aufgrund der Wärmebegünstigung, des Blütenreichtums und der daraus resultierenden Insektenvielfalt ein Nahrungs- bzw. Jagdhabitat von lokaler Bedeutung (im Bereich Goldgrube) dar. Essenzielle Nahrungshabitate, Vernetzungs- oder Leitstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund des Vorkommens von Blütenpflanzen (in Beeten und den Ruderalbiotopen) sind Vorkommen von häufigen und anspruchslosen Falterarten wie Tagpfauenauge, Kleiner Fuchs, Großer und Kleiner Kohlweißling oder Schornsteinfeger zu erwarten.

Für verschiedene Nager wie Eichhörnchen, Haselmaus und Siebenschläfer bietet das Plangebiet potenzielle Lebensraumstrukturen, deren Ausstattung jedoch nur suboptimal ist. Das Plangebiet ist von Straßen und Siedlungsflächen umgeben, die eine Vernetzung mit anderen Lebensräumen für viele landgebundene Arten erschweren bzw. unterbinden. Die Hauptvorkommen dieser Arten dürften im benachbarten Gelände des Hauptfriedhofes liegen.

Primäre Lebensräume für mulm- und totholzbewohnende Käfer (stark zersetzter, weicher Holz-Mulm im Inneren von abgestorbenen Baumstämmen oder dickeren Ästen alter Laubbäume), die für Hirschkäfer oder Nashornkäfer geeignet wären, kommen im Plangebiet nicht vor. Zwar existieren im Plangebiet Ersatzhabitate wie Kompost- und Rindenmulchhaufen oder Holzstapel, die Wahrscheinlichkeit für Vorkommen der Käferarten werden jedoch als gering eingeschätzt, da längerfristige Ruheperioden der Ersatzhabitate als Voraussetzung für das Larvenwachstum und die Ausbildung der Käfer nicht gegeben sind.

Insgesamt wird das Plangebiet als mäßig bedeutsam für das Schutzgut Pflanzen und Tiere eingestuft. Der Bereich eignet sich vor allem für ubiquitäre Arten.

2.3.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt an der vielbefahrenen Beatusstraße, der durch Gewerbe und Geschosswohnungsbau geprägten Haupterschließungsstraße des Stadtteils Goldgrube. Umliegende Nutzungen sind das Beatus-Hallenbad mit angrenzenden Grünflächen, großflächige Wohnquartiere und der parkartig angelegte Hauptfriedhof der Stadt Koblenz mit seinem schützenswerten Baumbestand. Es handelt sich jedoch um einen mäßig gut strukturierten Bereich im städtischen Siedlungsraum. Da sich der Großteil der Plangebietsflächen in Privatbesitz befindet, ist eine Nutzung des Plangebiets zu Erholungszwecken praktisch nicht möglich.



2.3.6 Menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter

Derzeit gehen vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens oder Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Aussagen zu Lärmemissionen und -immissionen werden ergänzt, sobald das schalltechnische Gutachten vorliegt.

Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor, bzw. sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3. Übersicht über die wichtigsten vom Träger der Planung oder Maßnahme geprüften Standortalternativen und die wesentlichen Auswahlgründe

Bei der Planungsfläche handelt es sich um ein Gebiet, in dem eine Innenentwicklung forciert werden soll. Im Rahmen des GMA-Einzelhandelsgutachtens der Stadt Koblenz wurden die Möglichkeiten zur Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes im Stadtteil Goldgrube untersucht. Ergebnis der Untersuchung war, dass die im vorliegenden Bebauungsplan überplante Potenzialfläche der Gärtnerei Rickenbach als Fläche mit der höchsten Eignung im Stadtteil erkannt wurde.

Im GMA-Gutachten wurde das Plangebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ als „Analysefläche Beatusstraße 1“ wie folgt bewertet:

Es handelt sich um eine integrierte Lage mit Wohngebietsanschluss, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches; es besteht keine direkte Anbindung oder Sichtbeziehung zur Innenstadt oder zu einem anderen zentralen Versorgungsbereich. Der Standort eignet sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Auf diesem Wege könnte die Nahversorgungssituation im Stadtteil Goldgrube im Nahrungs- und Genussmittelsektor verbessert werden.

Angesichts der Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens wurde auf eine Untersuchung von Alternativstandorten verzichtet. Darüber hinaus eignet sich die Fläche für die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen, da eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in attraktiver Lage mit guter Nahversorgungssituation – unter Verzicht der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen - ermöglicht wird.



4. Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt (Prognose)

Die bauliche Entwicklung auf bisherigen Freiflächen ist i. d. R. mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Insbesondere kann jedoch mit folgenden Auswirkungen gerechnet werden:

Schutzgut Mensch

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- Erschütterungen durch die Bautätigkeit;
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Heizungen, Klimaanlage und Verkehr;
- Nachteilige, dauerhafte Veränderung von bisherigen Freiflächen.

Bewertung des Eingriffs:

Der städtische Raum ist hinsichtlich der Emissionen bereits stark vorbelastet.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens, welches zurzeit erarbeitet wird, werden die durch das Vorhaben verursachten Lärmemissionen und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen aufgezeigt.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet werden können. Eine Einstufung hinsichtlich der Erheblichkeit der erwarteten Einwirkungen auf die menschliche Gesundheit und das Allgemeinwohl wird nach Vorliegen des schalltechnischen Gutachtens ergänzt.

Schutzgut Boden

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit;
- Nachteilige Veränderung weitgehend intakter Bodeneigenschaften;
- Bodenaustausch- bzw. Einbau von Fremdmaterial;
- weiterführende Bodenverdichtung außerhalb der überbaubaren Flächen durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Befahrung, etc.;
- Beseitigung von Böden als Substrat, Lebensraum, Wasserspeicher- und regulator, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv durch Versiegelung;
- Gefahr von Bodenverunreinigungen durch auslaufende Betriebsstoffe im Bereich der Kfz-Stellplätze.

Bewertung des Eingriffs:

Grundsätzlich handelt es sich beim Boden um ein endliches, nicht vermehrbares Gut mit vielfältigen Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt. Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust dieser Funktionen. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, die Versickerung wird unterbunden, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt.



Aufgrund der Neuversiegelung derzeit gärtnerisch und als Lagerflächen genutzter Böden sind die Umweltfolgen der möglichen Auswirkungen auf den Boden als hoch zu bezeichnen.

Schutzgut Fläche

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bereichs. Auch wenn im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan Grünflächen dargestellt sind, wurden innerhalb des Plangebiets mittels Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulgelände“ festgesetzt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB „ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Bezüglich der landespflegerischen Eingriffstatbestände kann daher festgestellt werden, dass diese "nur" für die Flächen maßgeblich sind, für welche neue/zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden bzw. zusätzliche und damit neue Baurechte entstehen.

Es wird davon ausgegangen, dass gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Versiegelung von 1,23 ha innerhalb des FNP-Änderungsbereichs möglich gewesen wäre. Die maximal mögliche Versiegelung gemäß der geplanten Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“ beträgt 1,13 ha.

Die mögliche Versiegelungsintensität gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegt also höher als die, welche durch die geplante 4. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht wird. Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Schutzgut Wasser

- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit;
- Störung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen;
 - Gefahr der Versickerung von schadstoffbefrachteten Oberflächenabflüssen.

Bewertung des Eingriffs:

Aufgrund der geringen Versickerungsraten wird die ohnehin recht geringe Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet weiter herabgesetzt.

Die Umweltfolgen der möglichen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser werden als gering eingestuft.

Schutzgut Klima

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von Freiflächen und klimatisch ausgleichend und als Filter wirkenden Gehölzen, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen);
- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission durch Andienungs- und Kunden- und Anwohnerverkehr, sowie durch Gebäudeheizungen und Klimaanlage..



Bewertung des Eingriffs:

Für das örtliche Klima der Stadt Koblenz ist die Plangebietsfläche von untergeordneter Bedeutung. Das Lokalklima ist bereits durch die städtische Bebauung, durch Versiegelungen, Immissionen aus Heizungsanlagen und gewerblichen Betrieben sowie durch die hohe Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebiets deutlich vorbelastet. Daher werden die Umweltfolgen möglicher weiterer Auswirkungen auf das Klima als gering beurteilt.

Schutzgut Arten und Biotope

- Beseitigung von Vegetationsbeständen bzw. Beeinträchtigung von Pflanzenstandorten;
- Irreversible Schädigung von Lebensräumen bzw. Nahrungsquellen für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, Insekten, Bodenlebewesen etc.;
- Verstärkung der vorhandenen Störwirkungen durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bautätigkeit;
- erhöhte Mortalitätsraten von lichtempfindlichen Insekten durch die abendliche Beleuchtung des Parkplatzes;
- Störung der Tierwelt durch Unruhe im Plangebiet und dessen näherer Umgebung.

Bewertung des Eingriffs:

Die Umweltfolgen möglicher Auswirkungen auf Pflanzen sind gering, da Vorkommen seltener oder geschützter Pflanzenarten im Plangebiet unwahrscheinlich sind. Diesbezügliche Arten konnten nicht festgestellt werden.

Die Folgen möglicher Auswirkungen auf die Tierwelt sind als mittel anzusehen, da Lebensräume bzw. Nahrungsflächen für überwiegend weitverbreitete, ungefährdete Arten verloren gehen. Für diese Arten bleiben die ökologischen Funktionen in den angrenzenden Flächen der nahen Umgebung (Gehölze in den umliegenden Gärten und öffentlichen Flächen, Grünflächen am Beatusbad, Hauptfriedhof) erhalten.

Für wertgebende Arten des Naturschutzes spielt das Plangebiet lediglich eine untergeordnete Rolle. Für störungsempfindliche Arten oder Arten mit einem großen Revieranspruch ist das Plangebiet als Lebensraum nicht geeignet.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung

- Beeinträchtigung des vorbelasteten, örtlichen Landschaftsbilds durch die Errichtung von und die Anlage von Parkplatzflächen.

Für die naturgebundene Naherholung ist das Plangebiet ungeeignet.

Bewertung des Eingriffs:

Die Folgen möglicher Auswirkungen auf die Erholungseignung und das Landschaftsbild werden demzufolge als gering bzw. vernachlässigbar eingeschätzt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erholungseignung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.



Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Nahversorgungszentrum + Wohnen“, eines Mischgebiets und eines allgemeinen Wohngebiets in dem Tankstellen ausgeschlossen sind, ist mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoffemissionen nicht zu rechnen. Ein Umgang oder die Lagerung von größeren Mengen an umweltgefährdenden Stoffen sind nicht vorgesehen.

Emissionen von Licht, Lärm, Erschütterungen und Wärme werden sich voraussichtlich in einem für Menschen und für Natur und Landschaft verträglichen Maß bewegen.

Mit Strahlungsemissionen ist nicht zu rechnen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Im Plangebiet werden die nach Art- und Menge typischen Haushalts- und Gewerbeabfälle anfallen. Im Bereich des Einzelhandelsunternehmens fallen wahrscheinlich vorwiegend Verpackungsabfälle und Wertstoffe aus dem Recycling von Verpackungen an. Im Bereich des Gärtnereibetriebs ist ein erhöhtes Aufkommen organischer Abfälle (Pflanzenreste) anzunehmen. Es ist davon auszugehen, dass die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen sichergestellt werden wird.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Nach derzeitiger, vorläufiger Einschätzung bestehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit. Risiken für das kulturelle Erbe bestehen nicht. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (bzw. durch auslaufende Kraft- oder Brennstoffe, Brände etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Wirtschafts- bzw. Lebensrisikos.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Wirkungsverstärkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben in benachbarten Plangebieten sind nicht erkennbar.

Durch das Vorhaben wird mit einer Erhöhung des Kfz-Verkehrsaufkommens auf der Beatusstraße und höheren Lärm- und Verkehrsschadstoffemissionen gerechnet.

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht betroffen.

Eine umweltrelevante Nutzung natürlicher Ressourcen ist nicht beabsichtigt.



Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die durch die gewerbliche Tätigkeit und die Wohnnutzung produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich im für diese Nutzungen üblichen Rahmen. Eine Ansiedlung von Betrieben, die erhebliche Emissionen von klimaschädigenden Stoffen verursachen, ist nicht beabsichtigt. Die Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima werden in Kap. 4 beschrieben.

Die Anfälligkeit der Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Hitze, Trockenheit, Starkregenereignisse, Stürme) wird als gering angesehen. Durch Maßnahmen wie die Begrünung der Dächer oder eine Fassadenbegrünung sollen die klimatischen Auswirkungen gemindert werden.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet wird von der Verwendung häufig eingesetzter, marktgängiger Methoden und Stoffe ausgegangen.



5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

In Teilen des Plangebiets sollen die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Wasserdurchlässige Belagsarten

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen außerhalb von Gebäuden liegende Kfz-Stellplätze und private Fußwege in wasserdurchlässigen Belagsarten (z. B. Sickerpflaster, Breittugpflaster, Rasengittersteine, Dränasphalt bzw. -beton, wassergebundene Decke) ausgeführt werden.

Bewirtschaftung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers

Diesbezügliche Planungen befinden sich zurzeit in der Abstimmung.

Baumpflanzungen im Bereich der Kfz-Stellplätze

Die außerhalb von Gebäuden liegenden Parkplatzflächen des SO sollen mit Bäumen überstellt werden. Die Anzahl der Baumpflanzungen wird zurzeit abgestimmt.

Fassadenbegrünung

Die nach Norden ausgerichteten Fassadenflächen des SO sollen mit einer Fassadenbegrünung versehen werden. Die Maßnahme wird zurzeit abgestimmt.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Als allgemeine Schutzmaßnahmen sind der Schutz des Mutterbodens, Schutz des Bodens während der Bauarbeiten sowie der Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Falls artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen erforderlich werden sollten, werden diese im Lauf des Verfahrens ergänzt. Derzeit wird ein faunistisches Gutachten erarbeitet.



6. Zusätzliche Angaben

Planungsalternativen

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und Wege würde eine andere Anordnung der Gebietsarten, ohne eine Änderung der Ziele des Bebauungsplans, keine planerisch sinnvollen Lösungen ermöglichen.

Methodik und Kenntnislücken

Die floristische Bestandsaufnahme für die Umweltprüfung erfolgte im Mai 2018. Eine faunistische Bestandserfassung wurde nicht durchgeführt, es wurden lediglich Zufallsbeobachtungen erfasst.

Ein faunistisches Gutachten wird derzeit bearbeitet. Diesbezügliche Aussagen werden zur Offenlegung des Bebauungsplans vorliegen.

Im Rahmen eines noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens werden die vorhandenen Nutzungen sowie die geplanten Nutzungen und die hiermit zusammenhängenden Verkehrsbewegungen betrachtet. Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden zur Offenlegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen. Insofern bestehen derzeit noch Kenntnislücken über Auswirkungen durch Geräusche, die mit dem Vorhaben in Bezug stehen.

Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die Sachlage im Gebiet angemessen erfasst und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilt wurden.

Technische Verfahren kamen im Zusammenhang mit Umweltbelangen bisher nicht zur Anwendung.

Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung,
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen,
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik,
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit,
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna, Gewässergüte, etc.).



7. Zusammenfassung

Die Stadt Koblenz beabsichtigt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Das Plangebiet liegt gegenüber dem Hauptfriedhof der Stadt Koblenz an der Beatusstraße im südlichen Randbereich des Stadtteils „Goldgrube“. Nördlich, westlich und östlich des Plangebiets erstrecken sich die großflächigen und einwohnerstarken Wohnquartiere der Stadt Koblenz. Östlich des Geltungsbereichs grenzen die öffentlichen Grünflächen des städtischen Hallenbades „Beatus-Bad“ an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Schaefferstraße.

Von einer Entwicklung der betroffenen Fläche als Schulstandort wurde zwischenzeitlich Abstand genommen. Bereits bei der Bebauungsplanaufstellung von 1968 bis heute stellt sich der Änderungsbereich als gewerblich genutzte Gärtnereibetriebsfläche dar.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Etablierung eines Lebensmittel-Discountmarkts mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und einzelhandelsnaher Dienstleistungen zur Stadtteilnahversorgung, kombiniert mit der Neuanlage von zentrumsnahem Wohnraum.

Den Großteil des Plangebiets nimmt das Betriebsgelände der Gärtnerei Rickenbach ein. In der südwestlichen Ecke des Plangebiets wurden entlang der Beatusstraße Verkaufsräume für Blumen, Floristik, Gartenpflege und Gartendekoration sowie überdachte Warenpräsentationsflächen errichtet. Auf der straßenabgewandten Seite grenzen Gewächshäuser an, die nördlich der Verkaufsräume als feste Stahl-Glas-Konstruktionen, in der östlichen Hälfte des Plangebiets als Folientunnels errichtet wurden. An der Schaefferstraße steht ein langgezogenes Lagergebäude, welches das Gärtnereigelände zum Straßenraum der Schaefferstraße abschirmt.

Im Westen des Gärtnereigeländes existiert bereits ein Wohnhaus (Schaefferstraße 21) mit Nebengebäuden. Ansonsten sind im Geltungsbereich noch einige, dem Gärtnereibetrieb zugeordnete Nebenanlagen (z. B. Lagerschuppen, Gewächshäuser) vorhanden.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl:	Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit wird nach Vorliegen des schalltechnischen Gutachtens ergänzt
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	nicht betroffen
Schutzgut Arten und Biotope:	mittlere Eingriffserheblichkeit (vorläufige Bewertung)
Schutzgut Boden:	hohe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Wasser:	geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Klima:	geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Erholung/Landschaftsbild:	geringe Eingriffserheblichkeit



Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebietsausweisungen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Weltkulturerbe werden als unerheblich eingestuft.

Nach derzeitiger Einschätzung bestehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit. Mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen, Lärm, Erschütterungen, Licht oder Wärme ist nicht zu rechnen. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (bzw. durch auslaufende Kraft- oder Brennstoffe, Brände etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Wirtschafts- und Lebensrisikos. Eine Wirkungsverstärkung im Zusammenhang mit benachbarten Vorhaben ist nicht erkennbar. Durch das Vorhaben wird mit einer Erhöhung des Kfz-Verkehrsaufkommens auf der Beatusstraße und höheren Lärm- und Verkehrsschadstoffemissionen gerechnet. Im Plangebiet werden die nach Art- und Menge typischen Haushalts- und Gewerbeabfälle anfallen. Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht betroffen. Die Anfälligkeit der Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels wird als gering angesehen.

Durch folgende plangebietsinterne Maßnahmen können die Eingriffe minimiert werden:

- Einschränkung der Zeiten für Gehölzrodungen auf die Winterzeit
- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke im WA und MI
- Wasserdurchlässige Belagsarten
- Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Baumpflanzungen im Bereich der Kfz-Stellplätze
- Fassadenbegrünung
- Allgemeine Schutzmaßnahmen

Die mögliche Versiegelungsintensität gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist höher ist als die, welche durch die geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans maximal ermöglicht wird. Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Die Darlegungen zum Artenschutz im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung, Entnahme, Störung, Beschädigung von besonders geschützten sowie streng geschützten Arten und deren Lebensstätten) werden zur Offenlegung des Bebauungsplans gemäß §§ 3(2) und 4(2) ergänzt. Zu diesem Zeitpunkt wird auch das faunistische Gutachten vorliegen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Frank Assion
Dipl.-Geogr.
Boppard-Buchholz, Oktober 2018