

Mai 2019

# Stadtverwaltung Koblenz



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

## **Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Parallelverfahren zu dem in Aufstellung befindlichen

### **Bebauungsplanes Nr. 228 c**

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Stand:  
Entwurfssfassung zur Planoffenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Leitziele</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich der FNP-Änderung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Erfordernisse der Raumordnung</b>	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	10
3.4	Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes	11
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der Änderungen und Auswirkungen im Einzelnen und Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Generelle Standortalternativen</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Angaben nach § 2a BauGB (Umweltbericht)</b>	<b>17</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	4
Abb. 2:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	7
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan	10
Abb. 4:	Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes	11
Abb. 5:	Lageplan externe Artenschutz- u. Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Bubenheimer Weg	15

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä	12
---------	---------------------------------------	----

## Grundlagen:

Umweltbericht des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

## 1. Planungsanlass und Leitziele

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

Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist Intention dieser Maßnahme:

- Einen maßgeblichen Beitrag zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten in der Stadt Koblenz zu leisten.

Weitere Ziele der Maßnahme sind

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

Die J. N. Köbig GmbH, Fachgroßhandel für Baustoffe, mit Standort in der Friedrich-Mohr-Straße 11 in Koblenz-Lützel, besitzt innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 b: „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich b“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) stellen einen idealen Neustandort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bisher langjährig vorhandenen Betriebsgelände dar. Die bisher hier verfügbaren Flächen reichen allerdings nicht aus, um den Erweiterungsbedarf des Fachgroßhandels vollständig zu decken. Um den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB gerecht zu werden, sollen die Flächen des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO daher nach Süden in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erweitert werden. Diese Flächen übernehmen aktuell sowohl die Funktion des landespflegerischen als auch des artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

Die im Bebauungsplan Nr. 228 c festgesetzten Flächen (Gewerbegebiet und Grünflächen) entsprechen aufgrund der Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen nach Süden und der hiermit einhergehenden Verkleinerung von Grün-/Ausgleichsflächen nur bedingt den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit soll der Flächennutzungsplan in Teilbereichen des hier relevanten Bebauungsplans Nr. 228 c im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

## 2. Lage und Geltungsbereich der FNP-Änderung

Der Geltungsbereich zur FNP-Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 c.

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

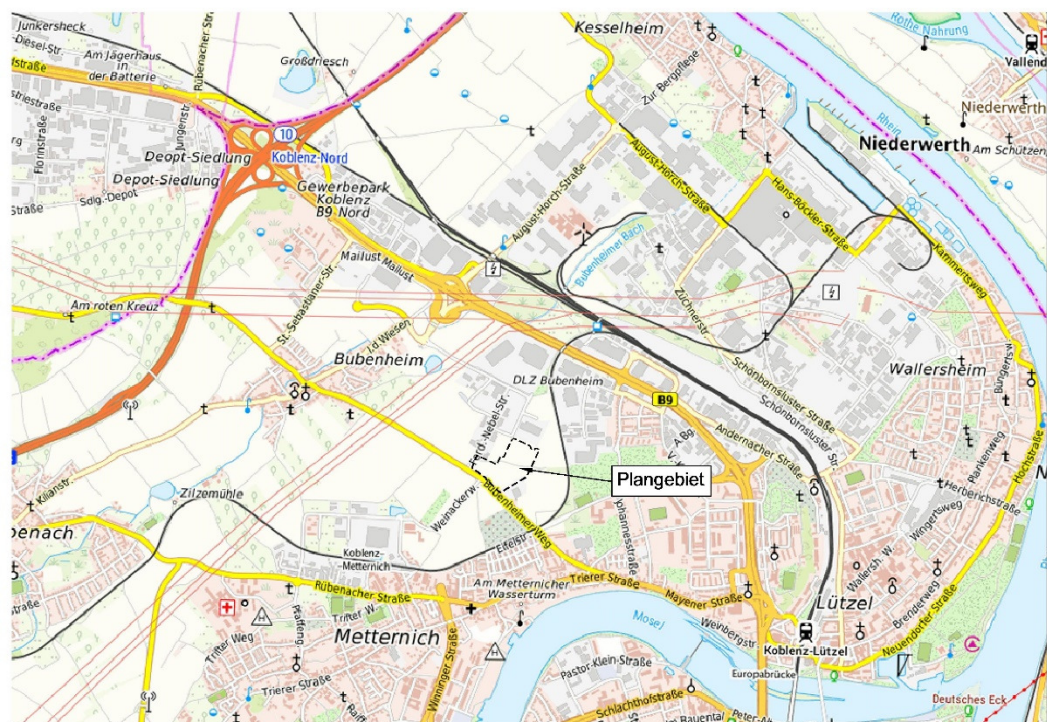


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Der eigentliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird als Grünfläche mit überlagerter Darstellung als Ausgleichfläche dargestellt und aktuell heute als solche angelegt (extensive Wiese mit nördlichen Gehölzanpflanzungen zur Eingrünung des Baugebiets).

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

### 3. Erfordernisse der Raumordnung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar<sup>1</sup>. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.<sup>2</sup> Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des Weiteren sind die Potenziale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen. Die Bundesgartenschau 2011 soll zur regionalen Identität der Stadt und zur Stärkung weicher Standortfaktoren genutzt werden, des Weiteren sollen die Potenziale des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ und des Welterbes „Limes“ ausgebaut und genutzt werden. Die Ausgestaltung des Entwicklungsbereiches Koblenz / Mittelrhein / Lahn soll durch erhöhte Kooperationen der Städte Koblenz, Neuwied, Andernach, Bendorf, Lahnstein und Mayen (sog. „Herzstädte“) gefördert werden<sup>3</sup>. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar<sup>4</sup>.

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

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

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

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

2 ebenda, S. 69

3 ebenda, S. 69

4 ebenda, S. 70/71

5 ebenda, S. 86

6 ebenda, S. 128/129

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

Mainz - Ludwigshafen / Mannheim und „Moselstrecke Koblenz - Trier und weiter in Richtung Luxemburg“. Somit werden hier Verdichtungsräume in Deutschland und Europa miteinander verknüpft.<sup>1</sup>

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Der LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft (aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern). Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Weiterhin besitzt es Bedeutung für die Naherholung, u.a. im Raum Koblenz.<sup>2</sup>

Darüber hinaus liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.<sup>3</sup>

Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter liegt Koblenz im nördlichen Bereich des Gebietes, das im Jahre 2002 auf Antrag der Länder Rheinland-Pfalz und Hessen als Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Die UNESCO-Konvention zum Schutz des Weltkultur- und Naturerbes definiert in Art. 1 das Kulturerbe als bestehend aus Denkmälern, Ensembles und Stätten und das Naturerbe als Naturgebilde, geologische und physiografische Erscheinungsformen bzw. Gebiete sowie Naturstätten und Kulturlandschaften.<sup>4</sup>

Westlich der Mosel und somit für das Plangebiet relevant ist gemäß der Karte Leitbild Rohstoffsicherung<sup>5</sup>, hier gemäß nachrichtlichem Fachbeitrag, flächig ein „bedeutsames standortgebundenes Vorkommen mineralischer Rohstoffe“ dargestellt. An dieser Stelle ist insbesondere der Grundsatz G 132 hervorzuheben: „Rohstofflagerstätten sind standortgebunden. Ihr Abbau soll möglichst dort erfolgen, wo es sich um wirtschaftlich bedeutsame Lagerstätten handelt und unter Berücksichtigung dieses Umstandes die Beeinträchtigung für Mensch und Natur am geringsten ist. (...)“<sup>6</sup>

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

---

1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 149  
2 ebenda, S. 177  
3 ebenda, S. 181  
4 ebenda, S. 196  
5 ebenda, S. 141  
6 ebenda, S. 136

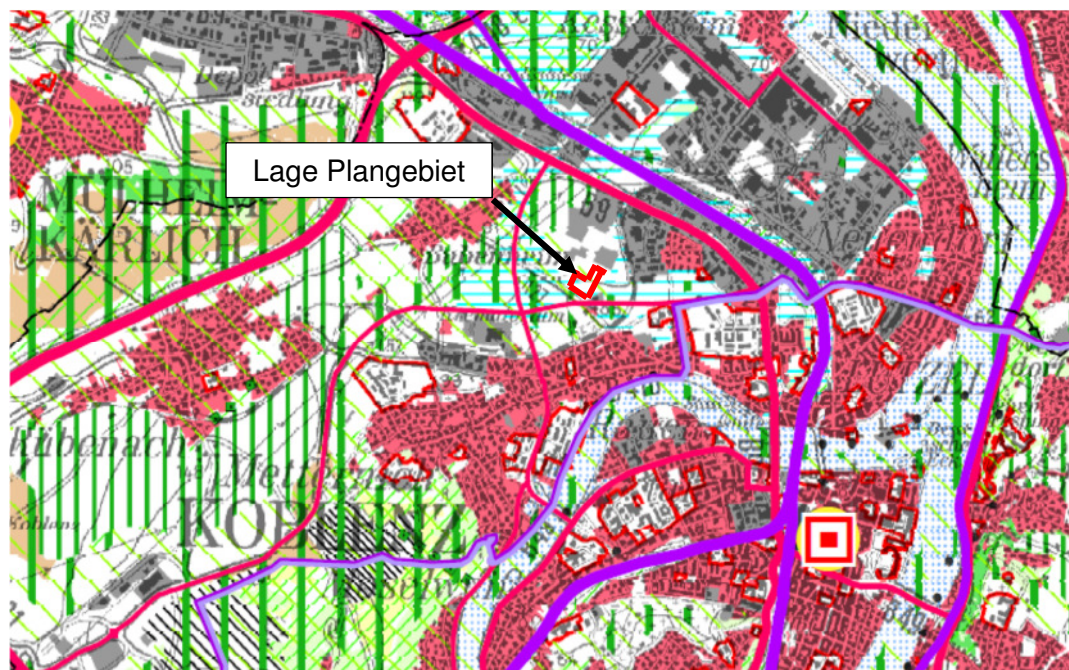
Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden. Er löst den regionalen Raumordnungsplan 2006 ab.

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum des B-Plans Nr. 228 c betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

- weiße Fläche (keine Darstellung)
- Vorranggebiet Grundwasserschutz (blau schraffiert - horizontal)
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (gelbe Schrägschraffur)
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (großräumig, u.a. gesamtes Stadtgebiet)



**Abb. 2: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017**

Das Planumfeld wurde besonders in den letzten Jahren durch die Schaffung von Baurecht für den Dienstleistungs- und Technologiepark B 9 Nord erheblich gewerblich und infrastrukturell (Erschließungsstraßen) geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 c grenzt unmittelbar an die bereits bestehenden gewerblichen Siedlungsflächen an, sodass eine zusammengehörige Bebauung mit dem Nutzungsschwerpunkt Dienstleistung und Gewerbe erzielt werden wird.

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

Das Bebauungsplangebiet liegt zum Teil gemäß RROP 2017 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll nach Grundsatz 97 zu Kapitel 2.2.4 „Freizeit, Erholung und Tourismus“ der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Unter Punkt 1.3.3 Gewerbe werden im RROP 2017 folgende relevante Grundsätze dargestellt:

*G34: „Gewerbestandorte sind in der Regel auch zentrale Orte.“*

*G35: „Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.“*

Dieses trifft im Falle der Stadt Koblenz und dieses Vorhabens zu, wie in der Begründung/ Erläuterung dieser Grundsätze u.a. wie folgt ausgeführt wird:

*„Die weitere gewerbliche Entwicklung soll räumlich in den Gemeinden konzentriert werden, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Hierzu gehören in der Regel die zentralen Orte, soweit sie nicht auf Grund topographischer Bedingungen oder aus anderen Gründen wie der Freiraumsicherung davon ausgenommen sind. Als Gewerbestandorte oder für die gewerbliche Entwicklung eignen sich auch weitere größere Gemeinden, die bereits heute eine überdurchschnittlichen Gewerbebestand aufweisen, gut und leistungsfähig in die Verkehrsnetze eingebunden sind und räumlich den zentralen Orten zugeordnet werden können. Diese Gemeinden sollen über Flächenpotentiale verfügen, die für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Die gewerbliche Entwicklung soll ebenso durch die Förderung unternehmensnaher Dienstleistungen gefördert werden. Die enge wirtschaftliche Verzahnung von produzierender Wirtschaft und Dienstleistungsgewerbe erfordert räumliche Nachbarschaft und dementsprechende Flächenausweisung. Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionalflughafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn.“<sup>1</sup>*

Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz und als Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP 2017, hier Grundsatz G74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedin-

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan 2017, S. 20



---

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

gungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“<sup>1</sup>

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 228 c wurde eine gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft erstellt<sup>2</sup>, welche mit folgendem Fazit endet: *„Aus klimatschlufthygienischer Sicht ist die Planung nicht zu beanstanden.“*<sup>3</sup> Weiterhin wurden entsprechend der o.a. Grundsatzes G74 in den textlichen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken klimarelevante Festsetzungen zur Stellplatz-, Fassaden- und Dachbegrünung getroffen.

Das Gebiet liegt im Bereich ergiebiger bis sehr ergiebiger Grundwasservorkommen (Vorranggebiet Grundwasserschutz). Das Plangebiet des B-Plans Nr. 228 c ist Teil des Wasserschutzgebietes Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz, hier im Bereich der Schutzzone III A und III B. Die neue Rechtsverordnung wurde am 18.03.2019 festgesetzt und ist am 26.03.2019 in Kraft getreten.

Die verfolgte Planungskonzeption (Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie von Grün -/ Ausgleichsflächen) entspricht somit den Darstellungen, Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017.

---

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan 2017, S. 41

<sup>2</sup> Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228c der Stadt Koblenz; SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, 14. September 2018

<sup>3</sup> ebenda, S. 4

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

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

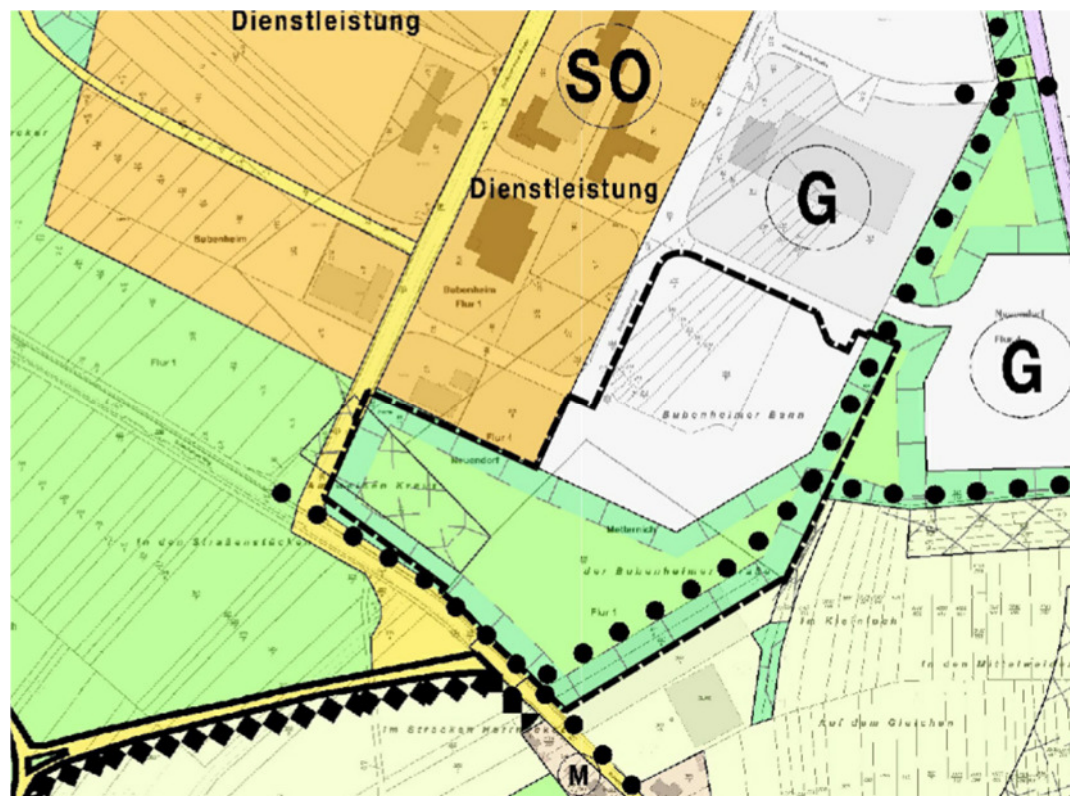


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

### 3.4 Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes

Die im Bebauungsplan Nr. 228 c festgesetzten Flächen (Gewerbegebiet und Grünflächen) entsprechen aufgrund der Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen nach Süden und der hiermit einhergehenden Verkleinerung von Grün-/Ausgleichsflächen nur bedingt den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit soll der Flächennutzungsplan in Teilbereichen des hier relevanten Bebauungsplans Nr. 228 c im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wie folgt geändert werden.

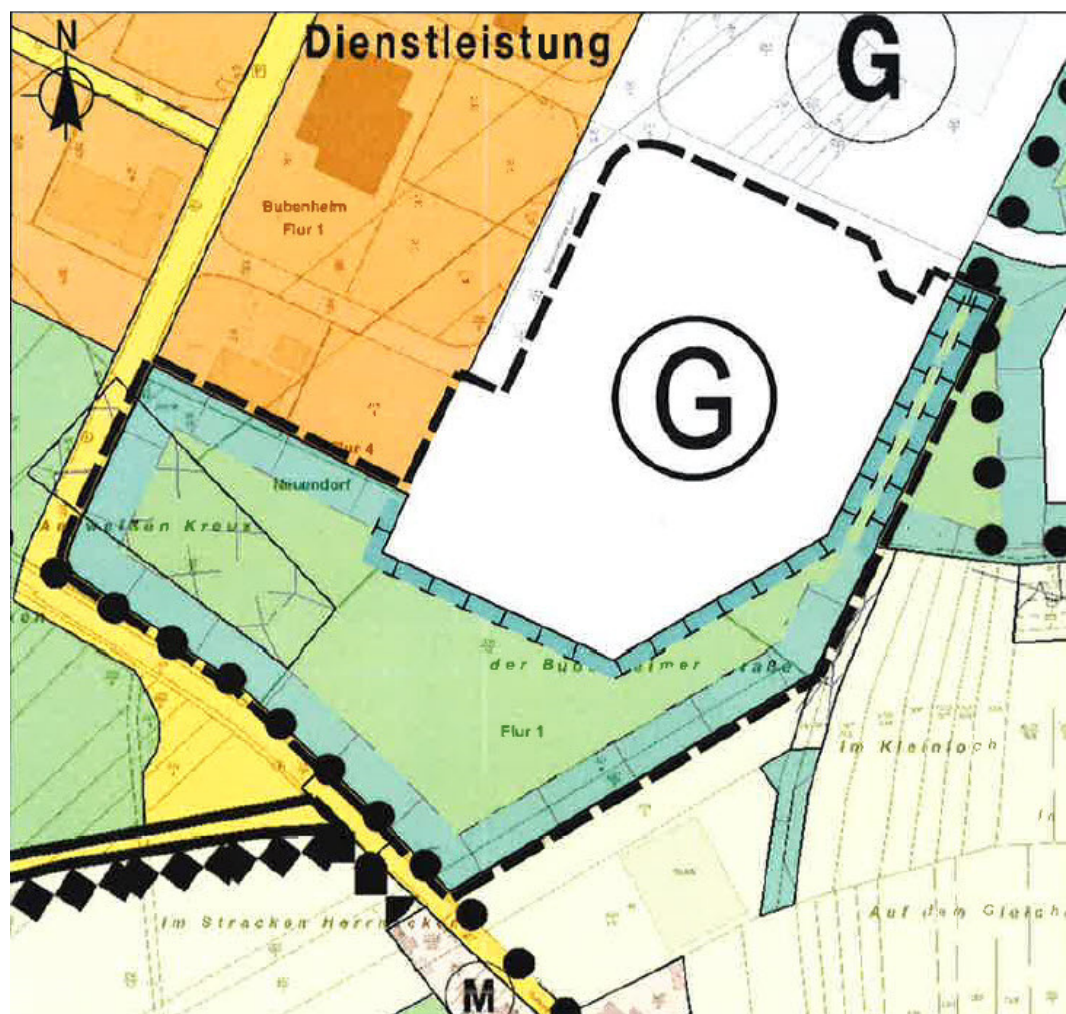


Abb. 4: Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

#### 4. Beschreibung der Änderungen und Auswirkungen im Einzelnen und Flächenbilanz

Der nachfolgende tabellarische Vergleich zeigt die Veränderungen der Flächenanteile der einzelnen Bodennutzungen im Rahmen der FNP-Änderung.

Flächennutzung	wirksamer FNP [ha]	Anteil [%]	FNP-Änderung [ha]	Anteil [%]	Änderung [ha]
Gewerbliche Baufläche	2,71	42	3,13	48	+ 0,42
Grün-/ Ausgleichsflächen	3,76	58	3,34	52	- 0,42
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6,47</b>	<b>100</b>	<b>6,47</b>	<b>100</b>	

**Tab. 1: Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä**

Es erfolgt somit eine Umwidmung von ca. 0,42 ha Grün-/ Ausgleichsflächen zugunsten einer Darstellung als gewerbliche Baufläche.

**Gewerbliche Bauflächen:** Die gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung erstrecken sich östlich der Straße „Bubenheimer Bann“. Im Norden verläuft die in Bau befindliche (östliche) Straßenverlängerung „In den Weniken“. Im Osten und Süden werden die gewerblichen Bauflächen durch bereits hergestellte Ausgleichsflächen räumlich begrenzt. Die gewerblichen Bauflächen dienen konzeptionell der Ergänzung des „Dienstleistungs- und Technologiebereiches“ im Westen. Innerhalb dieser Gewerbeflächen ist die Ansiedlung von „nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben“ vorgesehen. Analog zu den westlich angrenzenden Sonderbauflächen entsteht durch die Angrenzung zu Grün- und Freiraumbereichen auch bei den gewerblichen Bauflächen ein attraktiver und identifikationsreicher Unternehmensstandort.

**Erschließung / Verkehrsbelange:** Die durch die FNP-Änderung verfolgte Planänderung mit einer Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen um ca. 0,42 ha und einer hiermit einhergehenden Reduzierung von Grün-/ Ausgleichsflächen haben keine relevanten Auswirkungen auf die Verkehrs- und sonstige Erschließung des Gewerbe- und Dienstleistungszentrums B 9 Nord. Eine öffentliche innere Erschließung des Gewerbegebiets ist planerisch nicht erforderlich. Die äußere Hauptererschließung ist durch die (unveränderten) Straßen „Bubenheimer Bann“ (siehe FNP-Darstellung) und im weiteren Verlauf über die Straße „In den Weniken“ (ohne FNP-Darstellung) gegeben. Durch die geplante Vergrößerung der gewerblichen Flächen um rd. 0,42 ha wird keine abwägungsrelevante und erhebliche Verkehrszunahme erwartet.

Die Plangebietsver- und -entsorgung der Erweiterungsfläche kann durch Anschluss an die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (an das Plangebiet direkt angrenzenden) vorhandenen Leitungs- / Entwässerungssysteme sichergestellt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist für das durch die Flächenerweiterung begünstigte Baugrundstück der Nachweis zu führen, dass durch die planerisch zusätzlich

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

vorgesehenen 0,4 ha gewerblichen Bauflächen keine Mehreinleitung von Niederschlagswasser gegenüber den bisherigen Entwässerungsannahmen bzw. Entwässerungsgenehmigungen erfolgen wird.

In der bisherigen Planungskonzeption wurde im Bereich der Ausgleichsflächen eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Bubenheimer Weg als planerisch zulässig erklärt. Da aber auch alternative Wegeführungen (westlich über die Fuß- /Radwege des Plangebiets und östlich über die Kleingärten) als möglich und zweckmäßig bewertet wurden und aus Artenschutzgründen eine weitere Belastung (Störung) der Ausgleichsflächen für die betroffene Avifauna gemäß fachgutachterlicher Anregung vermieden werden sollte, wurde auf die Planungsoption einer Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der Ausgleichsflächen im Plangebiet verzichtet.

**Emissionsbelange:** Auf den gewerblichen Bauflächen werden nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 228 c als zulässig erklärt. Erheblich belästigende Gewerbebetriebe werden durch die vorgenommene Festsetzung auch als Ausnahme ausgeschlossen, da sie der verfolgten Gebietscharakteristik widersprechen würden. Als „empfindlichste“ benachbarte Nutzung in Bezug zu den hier geplanten Sonder- und Gewerbegebieten ist das bestehende Mischgebiet südlich und westlich des Bubenheimer Weges (Entfernung rd. 150 m zur nächstgelegenen Wohnnutzung) zu bewerten.

Nach einer überschlägigen Prognose gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ wird bei einem Ansatz vom ca. 20 ha als Flächenschallquelle (hier Auswirkungsbetrachtung einer Umsetzung der B-Pläne Nr. 228 a und Nr. 228 b und Nr. 228 c) mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB tags (Gewerbegebiet) in einem Abstand von 150 m bei ungehinderter Schallausbreitung ein Beurteilungspegel von 50 (dB) und somit der Orientierungswert tags für ein Mischgebiet von 60 dB (A) nicht überschritten.

Nachts ist aufgrund der besonderen Nutzungsstruktur der Sonderbauflächen und der östlich hiervon angegliederten gewerblichen Bauflächen nicht von einem relevanten gewerblichen Lärm auszugehen, da diese Betriebstypen in der Regel keinen 24 h Betrieb bzw. Nachtbetrieb besitzen.

**Freiflächenkonzeption:** Das städtebauliche Umfeld des "Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9" inkl. des hier relevanten Plangebietes Nr. 228 c bzw. der FNP-Änderung soll durch räumlich ausgedehnte Grünflächen eingefasst werden. Diese erstrecken sich entlang der westlichen Plangebietsabgrenzung (hier im Bereich des B-Plans Nr. 229) und südlich der Sondergebiets- und Gewerbeflächen nördlich der L 127 bzw. entlang von zum östlichen Geltungsbereich angrenzenden, verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen bis zur stillgelegten Bahntrasse Koblenz-Ochtendung. Durch die Freiflächenkonzeption wird die im Rahmen von übergeordneten Planungen angestrebte städtische Grün- und Biotopvernetzungsfunktion, die Funktion als Regionaler Grünzug / Grünzäsur und die ebenfalls im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Bahntrasse verfolgte Funktion als Grünzäsur mit integrierter überörtlicher Fuß- / Radwegeverbindung von Rhein und Mosel (Nord-Süd) entsprochen. Eine weitere wesentliche Funktion dieser

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

Grünflächen ist der Ausgleich von planungsbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft inkl. Maßnahmen zum Artenschutz (hier insbesondere der Bebauungspläne Nr. 229 und 228 a). Im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen (Neubau der L 52 n und der Landwirtschaft) stehen für die hier relevante Planänderung durch den B-Plan Nr. 228 c bzw. im Rahmen der FNP-Ä und den hiermit verbundenen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft keine Ausgleichsflächen im direkten Umfeld des Plangebiets zur Verfügung. Daher werden externe Maßnahmenflächen zum Ausgleich herangezogen.

**Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz:** Das Gebiet liegt im Bereich ergiebiger bis sehr ergiebiger Grundwasservorkommen (Vorranggebiet Grundwasserschutz). Das Plangebiet des B-Plans Nr. 228 c ist Teil des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz, hier im Bereich der Schutzzone III A und III. Die neue Rechtsverordnung wurde am 18.03.2019 festgesetzt und ist am 26.03.2019 in Kraft getreten.

**Klimabelange:** Für den Bebauungsplan 228 c der Stadt Koblenz wurde eine gutachterliche Stellungnahme bzgl. klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen abgegeben.<sup>1</sup> Folgende Grundlagen wurden berücksichtigt:

- die zulässige Bauhöhe ist auf 15 m festgelegt (vormals 10 m),
- die Lücke (Anmerkung: die bisherige Grünfläche) südlich der Planstraße C2/3 (Anmerkung: Verlängerung Bubenheimer Bann) ist nun geschlossen,
- ein Grünzug ist ausgewiesen, der die Bebauung im Südsektor umschließt.

*Fazit: Bei allen relevanten Luftströmungen wirkt die Bebauung im B-Plan 228 c als Strömungshindernis; sie ist Teil eines Gesamtkomplexes, der Lee-Effekte produziert. Die stärkste Wirkung ergibt sich bei Winden aus dem SW-Sektor. Selbst in diesem Fall führt die Erhöhung der Bebauung auf 15 m und die o.g. Schließung der Lücke hinsichtlich der Durchlüftung nicht zu relevanten negativen Einflüssen auf die Umgebung. Betroffen sind allenfalls gewerblich genutzte Flächen. Positiv ist die Festlegung eines Grünstreifens, der die Bebauung im Südsektor umschließt. Aus klimatisch-lufthygienischer Sicht ist die Planung nicht zu beanstanden.<sup>2</sup>*

Zum klimatischem Ausgleich wird im parallelen Bebauungsplanverfahren insbesondere eine extensive Dachbegrünung von großformatigen Flachdächern und gering geneigten Dächern auf mindestens 80% der Gesamtdachflächen (Zum Vergleich: Für den hier überplanten rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 228 b wurde bisher eine Dachbegrünung von mindestens 20%) festgesetzt.

**Altablagerungen/ Altlasten:** Registrierte Altlasten liegen im Bereich der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nicht vor.

<sup>1</sup> Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228 c der Stadt Koblenz, SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, September 2018

<sup>2</sup> Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228 c der Stadt Koblenz, SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, September 2018

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

**Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung:** Durch die geplante südliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen mit einer Flächengröße von ca. 0,42 ha durch Umwandlung von bisher festgesetzten Ausgleichsflächen wird naturschutzfachlich gemäß Eingriffsregelung nach dem BNatSchG der Ersatz dieser Ausgleichsflächen in einem Verhältnis von 1:2 bzw. in einer Flächengröße von rd. 0,84 ha erforderlich.



**Abb. 5: Lageplan externe Artenschutz- u. Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Bubenheimer Weg**

Dieser naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich kann innerhalb des B-Plangebietes nicht erbracht werden. Für die erforderlichen Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen (hier nach der sog. „Eingriffsregelung“) werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB geeignete Maßnahmen auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen umgesetzt und dauerhaft gesichert. Die zum externen Ausgleich nach der "Eingriffsregelung" vorgesehenen Ausgleichsflächen (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind in Punkt E der textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 228c, hier Anlage 4 dargestellt. Die als CEF-Maßnahmenflächen zum Artenschutz erforderlichen Flächen im Bereich des Bubenheimer Weges dienen somit ebenfalls für den Kompensationsbedarf nach der "Eingriffsregelung".

**Artenschutzbelange:** Zur Ermittlung und Bewertung sowie zur planerischen Bewältigung erfolgte ein artenschutzrechtliches Monitoring für die Bebauungspläne Nr. 228 a und b. Parallel hierzu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz für die durch den Bebauungsplan Nr. 228 c verfolgte Planänderung erstellt. Die im Fachbeitrag Artenschutz angeregten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Darüber hinaus werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 228 c erforderlich. Diese CEF-Maßnahmenflächen werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Koblenz und dem Eigentümer, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Koblenz mbH, nach § 11 BauGB gesichert bzw. durch geeignete Maßnahmen auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen umgesetzt.

---

Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

Gemäß der vorliegenden fachgutachterlichen Bewertung sind die außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen im Bereich der St.-Maternus-Straße und des Bubenheimer Weges (s.o.) unter der Maßgabe der gutachterlichen Gestaltungsanforderungen geeignet, den durch die Bebauungsplanänderung resultierenden und im Fachbeitrag Artenschutz zum B-Plan 228 c ermittelten artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf (Entwicklung von jeweils 1 Revier) für alle betroffenen Arten zu erfüllen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Ausnahmevoraussetzungen i. S. eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Kap. 7.2 des Gutachtens) sei nicht erforderlich.

## **5. Generelle Standortalternativen**

Die Prüfung von großräumigen Standortalternativen hat bereits im Rahmen der Voruntersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ergeben, dass anderweitige Flächen im Stadtgebiet von Koblenz für die geplanten Flächennutzungen nicht zur Verfügung stehen bzw. ungeeignet sind und ein dringender Flächen-/Entwicklungsbedarf gegeben sind. Die mit der Entwicklungsmaßnahme und deren planerischen Umsetzung im Rahmen von Bebauungsplänen verfolgten öffentlichen Belange wurden bereits in den dortigen Verfahren gegenüber den (z. T.) entgegenstehenden bzw. betroffenen öffentlichen und privaten Belangen, insbesondere denen des Natur- und Artenschutzes, des Grundwasserschutzes, den klimatischen Belangen, der Rohstoffgewinnung, den Belangen der Landwirtschaft / betroffener Landwirte und Eigentümer als vorrangig bewertet.

Kleinräumige Standortalternativen ergeben sich nicht, da eine Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen nur nach Süden planerisch befürwortet wird. Eine alternativ denkbare Vergrößerung nach Osten wurde aufgrund der entgegenstehenden Belange des hier vorgesehenen Grünzuges und dessen verfolgten und naturschutzfachlich erforderlichen Mindestbreite im Planungsvorfeld planerisch nicht befürwortet. Ein Verzicht auf eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen würde dem Planungsziel entgegenstehen, einem ortsansässigen Fachgroßhandel für Baustoffe ein für dessen Standorterweiterung ausreichend großes Baugrundstück zu Verfügung zu stellen und wird daher nicht befürwortet.



Begründung und Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung zur Planoffenlage)

## 6. Angaben nach § 2a BauGB (Umweltbericht)

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“ ersetzt dieser vollständig die durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 228 a, Nr. 228 a ÄE Nr. 2 und Nr. 228 b.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 228 c. Im Sinne des "Abschichtungsprinzips" i.S.v. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgendem Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Bei der in diesem Verfahren durchzuführenden Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. 228 c wird daher der Fokus auf neue bzw. zusätzlich zu beachtende Umweltauswirkungen der hier planerisch verfolgten Planänderung gelegt.

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt (wie für den in Aufstellung und im Parallelverfahren befindlichen B-Plan Nr. 228 c vorliegend) soll nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren (hier FNP-Änderung) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

**Im Vergleich zum o.a. Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 228 c liegen bei der hier verfolgten FNP-Änderung keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen vor.**

Um Wiederholungen zu vermeiden wird daher an dieser Stelle auf den Umweltbericht des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c“ (s. Grundlagen) verwiesen

Koblenz, Mai 2019

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure