

August 2019

Stadtverwaltung Koblenz



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

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

Begründung gemäß § 2 a BauGB

**Stand:
Satzungsfassung**

Begründung

(Satzungsfassung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Planungshistorie	5
2.	Planungsanlass und städtebauliche Ziele	6
3.	Beschreibung des Plangebiets	7
3.1	Lage im Stadtgebiet	7
3.2	Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	8
4.	Übergeordnete Planungen	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	9
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	11
4.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	14
4.4	Satzung der Stadt über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“	15
4.5	Genehmigungsbescheid zur Satzung der Stadt Koblenz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ i. V. mit dem Entscheid zum „Zielabweichungsverfahren“ und dem „Raumordnerischen Entscheid“ zum o.a. Vorhaben	15
4.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz	17
5.	Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung	18
5.1	Grundlegende Planungskonzeption	18
6.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen	21
6.1	Art der baulichen Nutzung / Baustruktur	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	22
6.3	Versorgungsanlagen, Stellplätze und Garagen	22
6.4	Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz	23
6.5	Starkregenereignisse	25
6.6	Archäologie / Denkmalschutz	25
6.7	Emissionsbelange	25
6.8	Klimatisch-lufthygienische Auswirkungen	26
6.9	Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel	27
6.10	Landwirtschaft	28

Begründung

(Satzungsfassung)

6.11	Rohstoffbelange und „Baurecht auf Zeit“	29
6.12	Einfriedungen/ Werbeanlagen	29
6.13	Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken	30
6.14	Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 – A 5)	31
6.15	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	31
6.16	Artenschutzbelange	32
6.17	Monitoring zur bisherigen Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen Monitoring / gutachterliche Begleitung	33
7.	Generelle Standortalternativen	34
8.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	34
9.	Durchführung der Planung	35
10.	Gender Check	35

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 228 c	34
--------	--	----

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	8
Abb. 2:	Lage innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und benachbarter Bebauungspläne	9
Abb. 3:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	12
Abb. 4:	Wirksamer Flächennutzungsplan mit überlagertem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 228 c	14
Abb. 5:	Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 228 (Planungsstand vor Aufteilung und Weiterführung der BP Nr. 228 a und Nr. 228 b bzw. Änderung des hier relevanten BP Nr. 228 a ÄE Nr. 2 und der hier verfolgten Bebauungsplanänderung durch den BP Nr. 228 c)	18
Abb. 6:	Bauliche Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ (Quelle: LANIS – Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Stand Luftbildaufnahme 31/10/2018)	19

Begründung

(Satzungsfassung)

Grundlagen:

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

Artenschutzrechtliches Monitoring für den Bebauungsplan 228 "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9"; SWECO; Mai 2019

Bebauungsplan 228c: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich c, Fachbeitrag Artenschutz, SWECO; Mai 2019

Stellungnahme Ausgleichsflächen BPlan 228 c"; SWECO; 30. April 2019

Begründung

(Satzungsfassung)

1. Einleitung und Planungshistorie

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 und
- die Korrektur vorhandener städtebaulicher Defizite (Erholungsinfrastruktur, Barrierewirkungen B 9 und Bahnlinie) in diesem Bereich.

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

Parallel hierzu wurde aber die Verfügbarkeit der für den B-Plan-Teilbereich 228 b zusätzlich erforderlichen (zum Großteil externen) artenspezifischen und sonstigen Kompensationsmaßnahmen und -flächen vorbereitet. Ein geeignetes „Folgenbewältigungskonzept“ zum Artenschutz sowie ein Ausgleichskonzept zur „Eingriffsregelung“ wurden erstellt, so dass auch der Teilbereich Nr. 228 b im Verfahren bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt werden konnte. Der B-Plan Nr. 228 b besitzt Rechtsverbindlichkeit mit Datum der Bekanntmachung vom 14.07.2016.

Ein östlicher Teilbereich des B-Plans Nr. 228 a wurde im Rahmen einer 2. Änderung dieses B-Planes geändert. Dieser B-Plan Nr. 228 a, Änderung und Erweiterung Nr. 2, besitzt Rechtsverbindlichkeit mit Datum der Bekanntmachung vom 23.10.2017. Zur planerischen Klarheit (Festsetzung des Geltungsbereiches der Planänderung BP Nr. 228 c bzw. des Baugrundstücks bis zur öffentlichen Straße) wird ein geringer südwestlicher Flächenanteil dieses B-Planes durch den Bebauungsplan

Begründung

(Satzungsfassung)

Nr. 228 c überplant. Die Planungsinhalte dieses Planes werden aber nahezu unverändert (bis auf die für das gesamte Baugebiet geänderte maximale Gebäudehöhe und Geschossigkeit) in die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 c übernommen.

Verfahrenshistorie B-Plan Nr. 228 c

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 04.05.2018.

16.04.2018: Durchführung eines sog. Scoping-Termins mit Fachämtern und Fachbehörden

12.12.2018: Vorstellung des Konzeptionsbeschlusses im Ortsbeirat Koblenz-Bubenheim und Zustimmung der Beschlussvorlage

18.12.2018: Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durch den FBA IV

18.02.2019: Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung in Bubenheim

ab 30.01.2019: Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung

09.04.2019: Unterrichtung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

2. Planungsanlass und städtebauliche Ziele

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.

Durch die J. N. Köbig GmbH ist konkret der Neubau eines Baustofflagers mit Ausstellungsgebäuden geplant. Um den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB gerecht zu werden, sollen die Flächen der Gewerbegebiete (GE) nach § 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. Diese wegfallenden Maßnahmenflächen müssen mit dem aus der Erweiterung der Gewerbegebiete resultierenden neuen Ausgleichsflächenbedarf ausgeglichen werden.

Begründung

(Satzungsfassung)

Neben der Flächenerweiterung soll zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke auch die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzte zulässige Gebäudehöhe von maximal 10,0 m auf maximal 15,0 m erhöht werden. Entsprechend der neu zulässigen Gebäudehöhen werden analog zu den Festsetzungen der angrenzenden Sondergebietsflächen die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf IV (ehemals II) und die maximal zulässige Geschossflächenzahl auf 2,4 (ehemals 1,6) erhöht.

Daher beabsichtigt die Stadt Koblenz, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 228 a, Nr. 228 a ÄE Nr. 2 und Nr. 228 b durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 c zu überplanen. Als städtebauliche Ziele werden hierbei insbesondere verfolgt:

- Änderung der bisher festgesetzten Gebäudehöhen von aktuell 10 m auf 15 m in Verbindung mit einer Überprüfung / Anpassung der Baugrenzen,
- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen / des geplanten Baugrundstücks der ortsansässigen Firma durch Umwandlung von bisher festgesetzten Ausgleichsflächen im Süden in gewerbliche Bauflächen,
- Landespflegerische und artenschutzrechtliche Überprüfung und bei Optimierungsbedarf Änderungen der Festsetzungsinhalte der angrenzenden Ausgleichsflächen,
- Erfüllung des naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs auf externen Ausgleichsflächen bzw. Ökokontoflächen.

Weiterhin soll der wirksame Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet 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 / B9, welcher bereits zum Großteil baulich realisiert wurde, u.a. durch das Einrichtungshaus IKEA. Weiter nördlich verläuft die B9. Im Osten befindet sich die stillgelegte Bahntrasse Koblenz - Ochtendung, weiter östlich schließt der Siedlungsbereich von Lützel mit gewerblich genutzten Bereichen (Gewerbegebiet Friedrich-Mohr-Straße), einer Kleingartenanlage und einem Wohngebiet („In den Mittelweiden“) an. Im Süden liegt der Stadtteil Metternich mit hier angrenzenden zum Teil landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen, Kleingartenanlagen, Friedhofsflächen und gewerblich genutzten Flächen (Gewerbegebiet Metternich). Im Westen befinden sich die Ortslage Bubenheim sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die stadträumliche Einbindung des Bebauungsplangebietes wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Begründung

(Satzungsfassung)

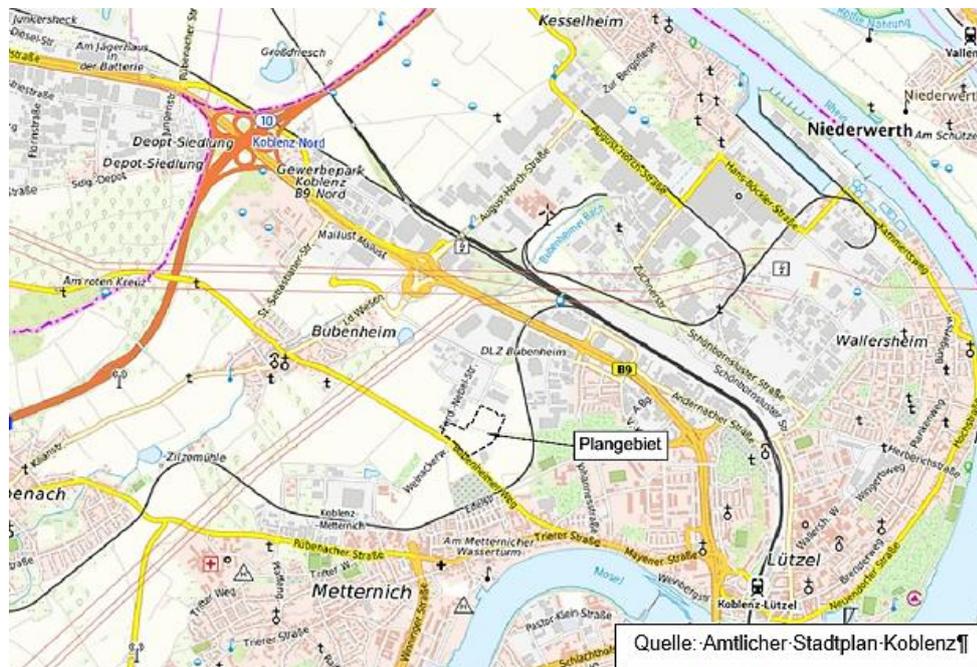


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

3.2 Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,5 ha und liegt in den Gemarkungen Bubenheim (Flur 1), Metternich (Flur 1) und Neuendorf (Flur 4).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird aus der „Insellage“ innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 228 b (westliche Grenzbildung) und der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 228 a (im Nordosten) bestimmt. Im Süden überlagert der Bebauungsplan Nr. 228 c einen Teilbereich des als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 228 a.

Aktuell wird der bisher gewerblich festgesetzte Plangebietsteil temporär noch landwirtschaftlich genutzt. Der bisher als Ausgleichsfläche festgesetzte Plangebietsteil wurde bereits als Ausgleichsfläche angelegt.

Begründung

(Satzungsfassung)

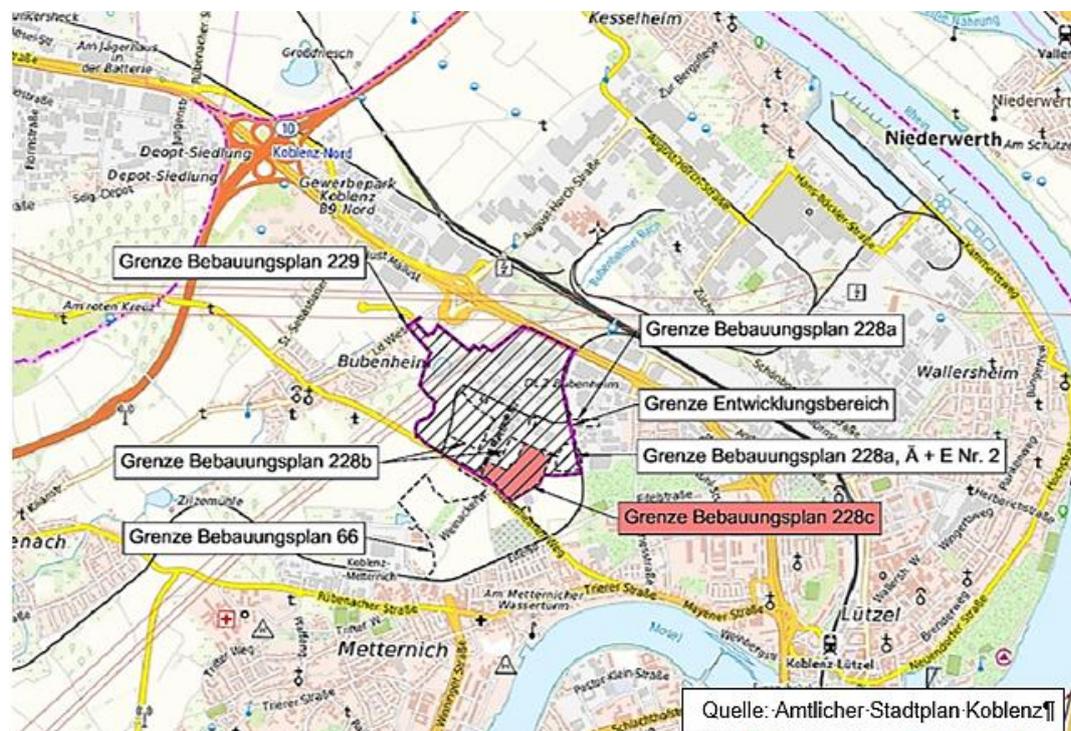


Abb. 2: Lage innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und benachbarter Bebauungspläne

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

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

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar¹. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.² Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des Weiteren sind die Potenziale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen. Die Bundesgartenschau 2011 soll zur regionalen Identität der Stadt und zur Stärkung weicher Standortfaktoren genutzt werden, des Weiteren sollen die Potenziale des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ und des Welterbes „Limes“ ausgebaut und genutzt werden. Die Ausgestaltung des Entwicklungsbereichs

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

² ebenda, S. 69

Begründung

(Satzungsfassung)

ches Koblenz / Mittelrhein / Lahn soll durch erhöhte Kooperationen der Städte Koblenz, Neuwied, Andernach, Bendorf, Lahnstein und Mayen (sog. „Herzstädte“) gefördert werden¹. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar².

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.³

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.⁴

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 - Mainz - Ludwigshafen / Mannheim und „Moselstrecke Koblenz - Trier und weiter in Richtung Luxemburg“. Somit werden hier Verdichtungsräume in Deutschland und Europa miteinander verknüpft.⁵

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.⁶

Darüber hinaus liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talssystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.⁷

1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 69

2 ebenda, S. 70/71

3 ebenda, S. 86

4 ebenda, S. 128/129

5 ebenda, S. 149

6 ebenda, S. 177

7 ebenda, S. 181

Begründung

(Satzungsfassung)

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.¹

Westlich der Mosel und somit für das Plangebiet relevant ist gemäß der Karte Leitbild Rohstoffsicherung², 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. (...)“³

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

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 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)

¹ Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 196

² ebenda, S. 141

³ ebenda, S. 136

Begründung

(Satzungsfassung)

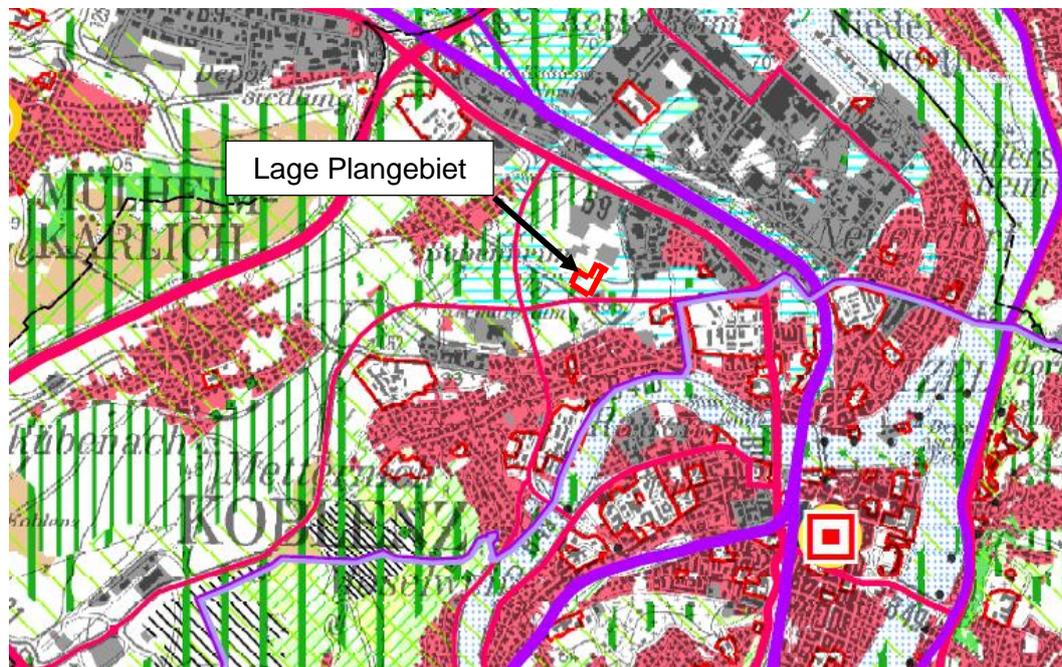


Abb. 3: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017

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.

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.

Da ein erheblicher Anteil des Plangebiets weiterhin für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen wird, die auch zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebiets beitragen sollen, wird der Schutz des Landschaftsbildes durch die Planung beachtet und gewürdigt.

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

G34: „Gewerbstandorte 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.“

Begründung

(Satzungsfassung)

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 Gewerbebestände 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, Regionalflyghafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn.“¹

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 Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“²

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 228 c wurde eine gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft erstellt³, welche mit folgendem Fazit endet: *„Aus klimatischluftthygienischer Sicht ist die Planung nicht zu beanstanden.“*⁴ 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 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.

¹ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, S. 20

² ebenda, S. 41

³ Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228c der Stadt Koblenz; SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, 14. September 2018

⁴ ebenda, S. 4

Begründung

(Satzungsfassung)

4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die letzte Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Plan-
gebiets erfolgte im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 228 und dessen Teil-
fortführung als B-Plan Nr. 228 a und b. Die Änderung war notwendig, damit das
Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 228 a und b dem Entwicklungsge-
bot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht. Die vom Stadtrat am 25.09.2008 beschlos-
sene 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.

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

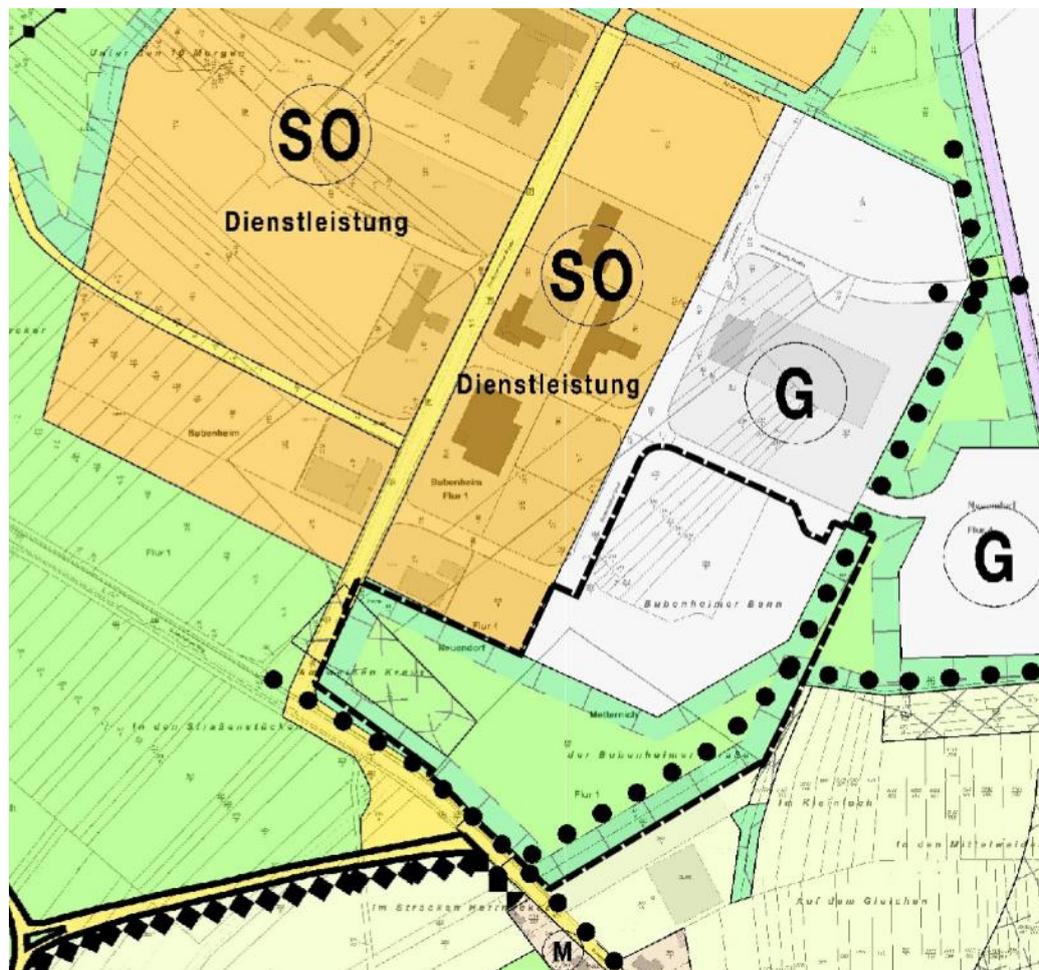


Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan mit überlagertem Geltungsbe-
reich des B-Plans Nr. 228 c

Begründung

(Satzungsfassung)

4.4 **Satzung der Stadt über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“**

Der festgelegte städtebauliche Entwicklungsbereich „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ wurde am 18.02.2002 als Satzung beschlossen. Dieser Bereich soll „entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung, zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und zur Stärkung des Wirtschaftsraumes Koblenz sowie zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten im Bereich der Stadt Koblenz erstmalig als Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark entwickelt werden“. Der Bebauungsplan Nr. 228 c dient der planungsrechtlichen Verwirklichung dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

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

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

Zielabweichungsverfahren¹:

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

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

¹ Zulassung der Abweichung von den Zielen des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald und des Landesentwicklungsprogramms (LEP III), Ministerium des Innern und für Sport, Schreiben vom 29.11.2001

Begründung

(Satzungsfassung)

Raumordnerischer Entscheid¹:

Zulassung von Zielabweichung:

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

Maßgaben:

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

Hinweise:

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

¹ Raumordnerischer Entscheid für die geplante Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses mit ergänzenden Fachmärkten in Koblenz, SGD Nord, Schreiben vom 12.12.2001

Begründung

(Satzungsfassung)

4.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz

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

Die Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Koblenz vom 04.06.2009 wurden bereits in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 228 a, Nr. 228 a ÄE Nr. 2 u. Nr. 228 b berücksichtigt. Mit Beschluss des Stadtrats vom 15.09.2016 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben (Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für Koblenz¹).

Hinsichtlich der Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 228 c hat sich durch die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes keine Änderung ergeben. Allerdings wurde im Zuge der Fortschreibung die Koblenzer Sortimentsliste aktualisiert. Die ursprüngliche Sortimentsliste wurde als Anlage in die textlichen Festsetzungen der o.a. rechtsverbindlichen Bebauungsplänen aufgenommen. Aufgrund der Aktualisierung im Zuge der Fortschreibung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes 228 c ein Austausch der Anlage: Koblenzer Sortimentslisten - Verbindliche Liste von innenstadtrelevanten-, innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die J. N. Köbig GmbH ist nicht nur als Fachgroßhandel, sondern auch als Fachhandel für den Endverbraucher tätig. Der Verkauf an den Endverbraucher erfolgt per Internetshop oder am Standort selbst. Aufgrund der angebotenen Produkte liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Belange des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Koblenz beeinträchtigt werden könnten. Durch die folgend dargestellte textliche Festsetzung werden die o.a. Belange planerisch gesichert:

"Die in § 8 (2) der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Ausgenommen hiervon ist der Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten (Begriffsdefinition s. Punkt E., hier Anlage 3). Bei diesen nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben wird die zulässige Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche bzw. auf maximal 100 m² begrenzt."

¹ Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Endfassung Feb./ Sept. 2016

Begründung

(Satzungsfassung)

5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

5.1 Grundlegende Planungskonzeption

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

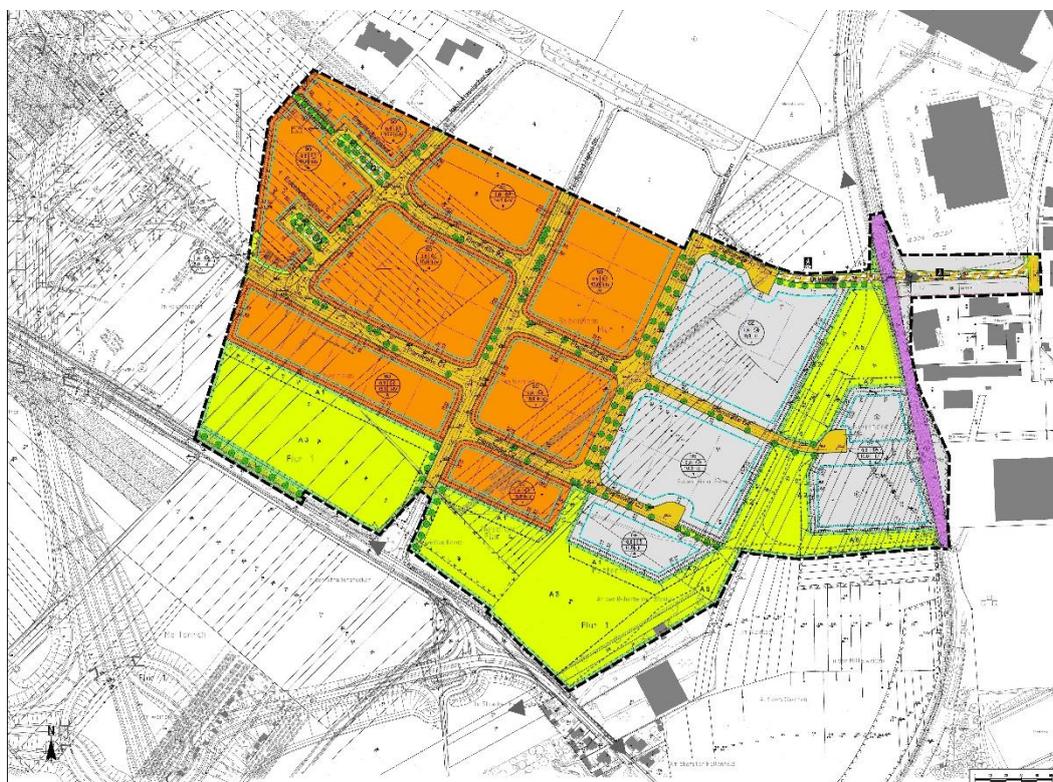


Abb. 5: Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 228 (Planungsstand vor Aufteilung und Weiterführung der BP Nr. 228 a und Nr. 228 b bzw. Änderung des hier relevanten BP Nr. 228 a ÄE Nr. 2 und der hier verfolgten Bebauungsplanänderung durch den BP Nr. 228 c)

Die städtebauliche Konzeption für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 228 c ist aus den zuvor dargestellten übergeordneten Planungsvorgaben entwickelt. Sie sieht die bauleitplanerische (Teil-)Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den letzten Entwicklungsabschnitt dieser Maßnahme in Form eines Gewerbegebietes vor.

Mit der (getätigten) Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsstandortes „IKEA“ als „Käufermagnet“ und „Leuchtturmprojekt“ verfolgte die Stadt Koblenz zum einen eine deutliche Erweiterung ihres Einzugsgebietes und gleichzeitig positive Impulse und Synergieeffekte sowohl für die Innenstadt, als auch für den angrenzenden Dienstleistungsbereich. Diese Erwartungen haben sich u.a. bereits

Begründung

(Satzungsfassung)

durch die getätigten Ansiedlungen innerhalb des "Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9", als auch durch die weiterhin vorhandene hohe Flächennachfrage in diesem Bereich bestätigt, s. folgende Abbildung.



Abb. 6: Bauliche Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ (Quelle: LANIS – Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Stand Luftbildaufnahme 31/10/2018)

Die geplante Gebietsnutzung des B-Planes Nr. 228 c sieht (unverändert) die Entwicklung neuer Flächen für Gewerbe vor. Hierdurch wird zukunftsorientiert ein struktur- sowie arbeitsmarktpolitischer Beitrag für in Koblenz tätige oder ansiedlungswillige, vorwiegend mittelständische Unternehmen vorbereitet. Konkret soll ein Großteil des festgesetzten Gewerbegebietes im B-Plan Nr. 228 c dem geplanten Neubau eines Baustofflagers mit Ausstellungsgebäuden einer ortsansässigen Firma dienen.

Begründung

(Satzungsfassung)

Durch Grünvernetzungen im Süden und Osten sollen bereits vorhandene und zum Teil neu entstehende ökologische, städtebauliche und freiraum- / erholungsbezogene Defizite bzw. Konflikte bewältigt werden. Diese Flächen sollen auch für das „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ ein angemessenes städtebauliches Umfeld bieten. Neben der insbesondere in den Sondergebietsflächen (direkt angrenzend zum Plangebiet) angestrebten hochwertigen baulichen Nutzung sollen die umgebenden Freiraum- / Grünbereiche dem Plangebiet eine weitere gestalterische Prägung verleihen.

Gewerbegebiet: Das geplante gewerbliche Baugebiet erstreckt sich östlich der Straße „Bubenheimer Bann“. Im Norden verläuft die in Bau befindliche (östliche) Straßenverlängerung „In den Weniken“. Im Osten und Süden wird das Baugebiet durch die geplanten und zum Großteil bereits hergestellten Ausgleichsflächen räumlich begrenzt.

Das Gewerbegebiet dient konzeptionell der Ergänzung des „Dienstleistungs- und Technologiebereiches“ im Westen. Innerhalb dieser Gewerbefläche ist die Ansiedlung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ vorgesehen. Die Dimensionierung der Gewerbegebietsfläche orientiert sich an wirtschaftlichen und der aktuellen Bedarfsnachfrage entsprechenden Grundstückszuschnitten und -tiefen. Analog zu den o.a. Sondergebietsflächen entsteht durch die Angrenzung zu Grün- und Freiraumbereichen auch bei dem Gewerbegebiet ein attraktiver und identifikationsreicher Unternehmensstandort.

Freiflächenkonzeption: Das städtebauliche Umfeld des "Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9" inkl. des hier relevanten Plangebietes Nr. 228 c 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 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 und den hiermit verbundenen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft keine Ausgleichsflächen im direkten Umfeld des Plangebiets zur Verfügung. Daher sollen externe Maßnahmenflächen zum Ausgleich herangezogen werden.

Erschließung: Die durch den B-Plan Nr. 228 c verfolgten Planänderungen 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 Erschließung ist durch die (unveränderten) Straßen „Bubenheimer Bann“ und „In den Weniken“ gegeben.

Begründung

(Satzungsfassung)

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

6.1 Art der baulichen Nutzung / Baustruktur

Für den Bebauungsplan Nr. 228 c ist folgender Nutzungstyp vorgesehen:

- Gewerbegebiet (GE) (gemäß § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet:

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Einzelhandelsbetriebe werden als nicht zulässig erklärt, da sie im Widerspruch zu den verfolgten Entwicklungszielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für diesen Bereich stehen und ebenfalls dem Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz (Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Koblenz vom 04.06.2009, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes im September 2016) widersprechen würden. Analog zu den Festsetzungen der SO-Gebiete wird aber ein flächig im Vergleich zur Hauptnutzung deutlich untergeordneter „Annex-Handel“ (maximal 10% der realisierten Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal 100 m²) mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten als zulässig erklärt.

Weiterhin werden Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse verfolgen das Ziel, das Gewerbegebiet für konventionelle Betriebe vorzuhalten. Die ausgeschlossenen Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe entsprechen nicht den Zielvorgaben der Entwicklungsmaßnahme und des daraus abgeleiteten Bebauungsplanes, im Entwicklungsbereich hochwertige, wachstums- und technologieorientierte Arbeitsstätten anzusiedeln.

Durch Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe werden darüber hinaus für das Plangebiet und dessen Umfeld sog. „Trading-down-Effekte“ befürchtet. Hiermit wären negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet selbst, als auch auf den gesamten Bereich der Entwicklungsmaßnahme verbunden.

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

Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls als Ausnahme zulässig, da sie als „untergeordnete“ Nutzungen positive und ergänzende Funktionen in einem Dienstleistungs- und Technologiegebiet für Besucher, als auch für die Betriebe und deren Beschäftigte erfüllen könnten.

Um den angestrebten Gebietscharakter des Plangebietes als Standort für Gewerbebetriebe zu wahren sowie arbeitsplatzintensive Betriebe und Flächennutzungen

Begründung

(Satzungsfassung)

zu fördern, werden von dieser Zielvorstellung in der Regel abweichende Nutzungen und Anlagen in Form von Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise als zulässig erklärt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Durch die nach § 17 (1) BauNVO festgesetzte Obergrenze der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl soll eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen und eine hohe Arbeitsplatzdichte im Plangebiet realisiert werden.

Daher wird aus städtebaulichen Gründen für die Gewerbegebietsflächen (GE) die für diese Baugebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8, eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 sowie eine Geschossigkeit von max. vier Vollgeschossen (IV) festgesetzt, um Investoren eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen zu ermöglichen. Durch die anhand von Baugrenzen (hier ein Baufenster für das gesamte Gewerbegebiet) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig ein möglichst großer Spielraum zur Anordnung der Gebäude und somit zur Optimierung der Betriebsabläufe eröffnet.

Im festgesetzten GE-Gebiet wird weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind hier entsprechend einer offenen Bebauung mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt, so dass auch die vor allem im gewerblichen Bereich üblichen größeren Baukörperformate möglich sind.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe von 15,0 m sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus der städtebaulich angestrebten hohen Nutzungsdichte und dem Maß der bereits realisierten bzw. zulässigen Bebauung im städtebaulich westlich angrenzenden Umfeld.

6.3 Versorgungsanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Die Festsetzung, dass Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, dient der Umsetzung des planerisch verfolgten Gestaltungskonzeptes des „halböffentlichen Raumes“ und somit ebenfalls der Wahrung der angestrebten städtebaulichen Qualität¹.

¹ Hier grünordnerisch und architektonisch hochwertige Gestaltung der privaten Freiflächen zwischen öffentlichen Straßen- und Freiflächen und den festgesetzten Baugrenzen, welche visuell die öffentlichen Flächen erheblich mit prägen

Begründung

(Satzungsfassung)

Der Stellplatzbedarf der zulässig erklärten Nutzungen ist auf den Privatgrundstücken selbst nachzuweisen bzw. zu erfüllen. Im öffentlichen Raum werden darüber hinaus zusätzliche Stellplatzangebote geschaffen. Die Straßenverkehrsflächen wurden so dimensioniert, dass Stellplätze- / Grünstreifen inkl. Straßenbäume ermöglicht werden.

6.4 Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz

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

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert. Das Schmutzwasser wird über die Kläranlage Koblenz entsorgt. Das als belastet geltende Oberflächenwasser wird zum auf dem IKEA-Gelände unterirdisch errichteten Regenklärbecken „IKEA“ der Stadt Koblenz geführt, vorgeklärt und dann in den Bubenheimer Bach eingeleitet. Die Rückhaltung der neu versiegelten Flächen erfolgt als wasserwirtschaftlicher Ausgleich durch das 2010 fertiggestellte Regenklär- und Regenrückhaltebecken Bubenheim. Zusätzlich soll das als unbelastet geltende Oberflächenwasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Versickerungseignung des Plangebietes wurde als grundsätzlich geeignet beurteilt¹. Eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers wird durch Ausschluss von Nutzungen und durch textliche Festsetzungen (s. dort Punkt A. 5 „Niederschlagswasserbewirtschaftung“) so weit wie möglich ausgeschlossen. Zur Grundwasseranreicherung wird unbelastetes Oberflächenwasser von Grünflächen, Dachflächen (mit Ausnahme von Blei-, Zink- und Kupferdächern) und von unbelasteten Flächen (Fuß- und Radwege, Terrassen o.ä. Flächennutzungen) in Versickerungsanlagen z.B. in Form von Versickerungsmulden o.ä. Anlagen über die belebte Bodenschicht versickert. Zum Schutz des Grundwassers vor Eintrag von belastetem Oberflächenwasser wird die Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen und sonstigen potenziell als belastet eingestuften Flächen als unzulässig erklärt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist für das durch die Flächenerweiterung begünstigte Baugrundstück der Nachweis zu führen, dass durch die planerisch zusätzlich vorgesehenen 4.174 m² gewerblichen Bauflächen keine Mehreinleitung von belastetem Niederschlagswasser in das bestehende Regenklärbecken im Bereich des IKEA-Parkplatzes gegenüber den bisherigen Entwässerungsannahmen bzw. Entwässerungsgenehmigungen erfolgen wird.

Da gegenüber der damaligen Bemessung des Regenklärbeckens im Plangebiet eine als potenziell belastet zu bewertende und dementsprechend zu entwässernde Erschließungsstraße entfallen ist, aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorliegt und zum Großteil wenig befahrene / gering belastete Verkehrs- und sonstige Flächen zu erwarten sind, liegen keine Anhaltspunkte vor, dass der o.a. erforderliche Nachweis nicht zu führen ist.

¹ GN Dr. Netta (1998): Bebauungsplangebiet westlich der B 9 (IKEA) zwischen Koblenz – Metternich und Bubenheim, Voruntersuchung und Standorterkundung zur Erstellung einer Entwässerungskonzeption von Niederschlagswasser

Begründung

(Satzungsfassung)

Analog ist im Baugenehmigungsverfahren für das durch die Flächenerweiterung begünstigte Baugrundstück der Nachweis zu führen, dass durch die planerisch zusätzlich vorgesehenen 4.174 m² gewerblichen Bauflächen keine Mehreinleitung von unbelastetem Niederschlagswasser gegenüber den bisherigen Entwässerungsannahmen bzw. Entwässerungsgenehmigungen erfolgen wird.

Auch dieser Nachweis wird voraussichtlich sicher zu führen sein, da durch die neu festgesetzte großflächige Dachbegrünung ein reduzierter Regenabfluss der großformatigen Dachflächen des Baugebiets erfolgen wird und seitens der B-Planfestsetzung eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort zwingend vorgesehen ist.

Das bestehende Regenklär- und Regenrückhaltebecken Bubenheim sowie das Regenklärbecken IKEA sind somit von der Planung nicht betroffen.

In der mit A 5 in der Planurkunde gekennzeichneten Flächen wurde gegenüber der bisherigen Konzeptionsfassung die Anlage von Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser von unbelasteten Flächen unter folgenden Maßgaben für zulässig erklärt:

Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen sind als Grünland feuchter bis nasser Standorte (Regiosaatgut, Herkunftsregion 7, Rheinisches Bergland, Feuchtwiese, FLL RSM Regio) naturnah anzulegen und zu gestalten und als solche dauerhaft extensiv zu unterhalten. Sichtbare technisch dominante Anlagen und technische Einfriedungen (Zaunanlagen) sind unzulässig. Erforderliche Böschungen / Dammbereiche sind mit einer Neigung von 1:3 oder geringer herzustellen. Die Anlage von dauerfeuchten Stellen und die Anpflanzung von randlichen standortgerechten Gehölzen sind zulässig. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.

Hiermit werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten vorbereitet, dass das auf den westlich angrenzenden gewerblichen Baugrundstücken anfallende und unbelastete Oberflächenwasser auf diesen Flächen zurückgehalten und versickert werden kann. Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls in Abwägung mit dem nachgewiesenen hohen Flächenbedarf des Vorhabens Fachgroßhandel für Baustoffe. Durch diese wasserwirtschaftlich begründete und auch aus ökologischen Gründen generell zu begrüßende Maßnahme wird die Ausgleichsfunktion der Fläche A 5 unter Beachtung der o.a. Maßgaben nicht erheblich bzw. gravierend beeinträchtigt werden.

Das Gebiet liegt im Bereich ergiebiger bis sehr ergiebiger Grundwasservorkommen. Das Plangebiet des B-Plans Nr. 228 c ist Teil des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz, hier im Bereich der Schutzzonen III A und III B. Die Schutzzonen sind in der Planurkunde dargestellt. Die dazugehörigen Brunnen, aus denen das Wasserversorgungsunternehmen „Rhein-Hunsrück-Wasser“ und das Wasserwerk Koblenz/Weißenthurm GmbH (WKW) fördert, liegen in weiterer Entfernung in der Gemarkung Kesselheim.

Insbesondere bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung (RV) des Trinkwasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“ (Festsetzung der RV vom 18.03.2019 und Bekanntmachung am 25.03.2019)

Begründung

(Satzungsfassung)

sind zu beachten. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist weiterhin eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

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

6.5 Starkregenereignisse

Eine Gefährdungsanalyse der Ortslagen durch Sturzflut nach Starkregen, einschließlich ausgewiesener Starkregengefährdungskarten liegt bei der Stadt Koblenz vor (Auftraggeber: Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz Hochwasservorsorge durch Flussgebietsentwicklung - Stadt Koblenz -, Stand 06.11.2018).

Gemäß der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregenereignissen“ des Landesamtes für Umwelt mit Stand vom 05.11.2018 befindet sich der Geltungsbereich der Planänderung nicht in einem „Sturzflutentstehungsgebiet“ und auch nicht in einem „Wirkungsbereich Sturzflut nach Starkregen“.

6.6 Archäologie / Denkmalschutz

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

6.7 Emissionsbelange

Für den (hier überplanten und relevanten) rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 228 b wurden bereits Aussagen und Maßnahmen zu den zu erwartenden Immissionen auf stöempfindliche Nutzungen, ggf. erwartete Nutzungskonflikte und deren planerische Bewältigung getroffen. Die mit der Planrealisierung verbundenen Verkehrszunahmen und deren lärmbezogene Wirkungen wurden im Bereich des Bubenheimer Kreisels / der Straße „In den Wiesen“ bereits im Verfahren zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 229, im Bereich der L 127 (Bubenheimer Weg) bereits im Verfahren des rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 66 gutachterlich bewertet und in diesen Bauleitplanverfahren planerisch bewältigt (u.a. Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen).

Durch die geplante Vergrößerung der gewerblichen Baugebietsflächen im Rahmen des B-Plans Nr. 228 c um rd. 4.174 m² wird keine abwägungsrelevante und erhebliche Verkehrszunahme erwartet.

Begründung

(Satzungsfassung)

Auf den **gewerblichen Bauflächen** werden nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ als zulässig erklärt. Erheblich belästigende Gewerbebetriebe werden durch die vorgenommene Festsetzung auch als Ausnahme ausgeschlossen, da sie der verfolgten Gebietscharakteristik widersprechen würden. 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.

6.8 Klimatisch-lufthygienische Auswirkungen

Für den Bebauungsplan 228 c der Stadt Koblenz wurde eine gutachterliche Stellungnahme bzgl. klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen abgegeben. Grundlage ist die „Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228 b der Stadt Koblenz“ vom 12. Juni 2015. Hier war der heutige Bereich 228 c zum Großteil in den B-Plan 228 b integriert. Eine Anpassung des Gutachtens an die neuen bauplanungsrechtlichen Erfordernisse erfolgte zum September 2018.¹

In dem überarbeiteten Gutachten zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228c wurden folgende Grundlagen 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.²

¹ Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228 c der Stadt Koblenz, SPACETEC Steini-cke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, September 2018

² ebenda

Begründung

(Satzungsfassung)

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 228 b wurde aus klimatischen Gründen (Freihaltung einer Ventilationsschneise im Bereich der ehemals in der Gesamtkonzeption zum "B-Plan 228" vorgesehenen Planstraße B 2) kein Baufenster bzw. keine Bebauung mit Hochbauten vorgesehen. Da das o.a. Gutachten diese Ventilationsschneise aus klimatisch-lufthygienischer Sicht nicht für zwingend erforderlich erachtet und der ansiedlungswillige Fachgroßhandel für Baustoffe eine Bebaubarkeit dieser Flächen mit Hochbauten benötigt, werden die zwei Baufenster nun zu einem großen Baufenster vereinigt. Zum klimatischem Ausgleich wird 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.

6.9 Altablagerungen/ Altlasten / Kampfmittel

Registrierte Altlasten liegen im Bereich des geplanten Gewerbegebiets nicht vor. Potenziell erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen (Altablagerungen und Hohlformen) sind außerhalb des Gewerbegebiets gemäß Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz nur in einem relativ kleinflächigen Bereich östlich der Ferdinand-Nebel-Straße und nördlich des Bubenheimer Weges bekannt, s. nachrichtliche Übernahme in der Planurkunde. Diese Altablagerungen in einer verfüllten Kies- und Bimsausbeute, die bei Straßenbauarbeiten festgestellt wurden, waren Anlass einer Untersuchung zur Gefahrerforschung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 228 a. Sie haben die Bezeichnung „Ablagerungsstelle Koblenz, Bubenheimer Straße“, Reg.-Nr. 111-00 000-265. Sie liegen im Bereich der Flurstücke 95/9, 95/10 und 95/11, Gemarkung Bubenheim, Flur 1 (Bezeichnung der Flurstücke zum Stand der Untersuchung: Flurstück 95/5 Bubenheimer Weg). Eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser und Boden – Pflanze wurde im jetzigen Zustand ausgeschlossen.¹

Weiterhin wird in der Stellungnahme des Umweltamtes vom 05.02.2019 im Geltungsbereich ein Altstandort „ehemalige Betriebsgelände einer Firma für Bimsbaustoffe“ angesprochen und in der der Stellungnahme beigefügten Kartenanlage räumlich verortet. Es handelt sich um die Parzellen 337/4 und 337/6. Auch in diesem Bereich finden keine Nutzungsänderungen statt.

Da der Bebauungsplan Nr. 228 a und dessen Änderung durch den Bebauungsplan Nr. 228c in den o.a. Bereichen (Ablagerungsstelle Koblenz, Bubenheimer Straße“ und Altstandort „ehemalige Betriebsgelände einer Firma für Bimsbaustoffe“) eine Ausgleichsfläche festsetzt, sind auch aufgrund der geplanten Nutzung keine erheblichen Umweltwirkungen zu erwarten. Ein planerischer Handlungsbedarf besteht für den Bebauungsplan Nr. 228 c aufgrund dieser Altablagerungsstelle nicht.

Der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz teilte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 228 b mit, dass im Umfeld des Plangebiets bisher mindestens drei Bomben mit besonders gefährlichen Langzeitzündern gefunden wurden. Die festgestellten Lagetiefen der Bomben in diesem Gebiet seien

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

Begründung

(Satzungsfassung)

z.T. beträchtlich. Daher rät der Kampfmittelräumdienst dazu, das Plangebiet durch eine geeignete Fachfirma absuchen zu lassen, wobei den möglichen Lagetiefen bei der Auswahl des Sondierungsverfahrens Rechnung getragen werden sollte.

Da somit in diesem Fall konkrete Hinweise bezüglich einer „Gefährdung durch Kampfmittel“ vorliegen und weiterhin sich die Flächen des Plangebiets zum Großteil im Eigentum der Stadt befinden, soll bereits im Vorfeld von zu erfolgenden Grundstücksverkäufen und den eigentlichen Baumaßnahmen durch entsprechende Untersuchungen das Gefährdungspotential von Bombenfunden so weit wie möglich ausgeschlossen bzw. minimiert werden. Erste Schritte wurden bereits seitens des für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zuständigen Amtes für Wirtschaftsförderung in Abstimmung bzw. nach fachlichen Vorgaben des Kampfmittelräumdienstes eingeleitet und für die Vergabe der geforderten Prospektionsmaßnahmen an Fachfirmen eine Ausschreibung vorbereitet. Voraussichtlich werden entsprechende Prospektionsergebnisse vor dem Grundstücksverkauf vorliegen - spätestens jedoch zum Zeitpunkt der Baugenehmigung). Die Thematik „Kampfmittelgefährdung“ wird somit abschließend im Baugenehmigungsverfahren behandelt werden.

6.10 Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan Nr. 228 c werden keine landwirtschaftlichen Belange erheblich betroffen. Für die extern erforderlichen Artenschutz- und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen wurden - so weit wie möglich - potenziell entgegenstehende agrarstrukturelle Belange berücksichtigt.

Die gewerbliche Erweiterungsfläche nimmt keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch.

Die geplanten **CEF-Maßnahmenflächen im Bereich des Bubenheimer Weges** sind Flächen aus dem Eigentum des Straßenbaulastträgers LBM, die nicht für die eigentliche Straßenbaumaßnahme benötigt werden, aber im Zuge des Flächenerwerbs für den Straßenneubaus der L 52 n mit erworben wurden (bzw. erworben werden mussten). Die landwirtschaftliche Eignung dieser „Rest-Parzellenstücke“ ist aufgrund des Flächenzuschnittes darüber hinaus als ungünstig zu bewerten.

Für die geplante **CEF-Fläche im Bereich der St.-Maternus-Straße** wurde ausdrücklich als eine **zu bevorzugende Alternative** eine in Abstimmung mit dem Bewirtschafter (Landwirt) und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde noch zu definierende alternative Maßnahme z.B. Verlegung an den westl. Rand der Fläche, die Anlage von Lerchenfenstern, die Aussaat mit doppeltem Saatabstand, die Anlage von Blühstreifen, eine geeignete Saatauswahl etc. als zulässig erklärt.

Begründung

(Satzungsfassung)

6.11 Rohstoffbelange und „Baurecht auf Zeit“

Im Rahmen der Abwägung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228 b, hier hinsichtlich der zu beachtenden Belange Rohstoffausbeutung, der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und den Belangen des Artenschutzes wurde der genehmigungspflichtige Bimsabbau in großen Teilen des Plangebiets „als Baurecht auf Zeit“ für einen Zeitraum von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes planungsrechtlich für zulässig erklärt. Hierdurch sollte im Vorgriff auf die Durchführung von Erschließungs- und sonstigen baulichen Maßnahmen die Rohstoffausbeutung in Form des Bimsabbaus ermöglicht werden. Durch die zeitliche Befristung der Bimsgewinnung sollte andererseits aber sichergestellt werden, dass die Rohstoffausbeutung eine zeitnahe Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme nicht gefährdet. Gemäß Vorgaben des zuvor dargestellten Genehmigungsbescheides zur Satzung der Entwicklungsmaßnahme und des Entscheides zum Zielabweichungsverfahren ist weiterhin eine Bimsausbeutung nur dort zwingend vorzunehmen, wo eine Rohstoffausbeutung (hier Ausbimsung) möglich und wirtschaftlich ist.

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

Seit Bekanntmachung des B-Planes Nr. 228 b (14.07.2016) erfolgte aber kein genehmigungspflichtiger Bimsabbau in dessen Geltungsbereich. Weiterhin ist mittlerweile das o.a. auf zwei Jahre befristete "Baurecht auf Zeit" entfallen. Da ein vorhandener Investor nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 228 c große Teile des Plangebietes kurzfristig einer gewerblichen Nutzung zuführen möchte, wird für den B-Plan Nr. 228 c von einer erneuten Festsetzung eines „Baurecht auf Zeit für die Bimsgewinnung“ abgesehen.

Unabhängig hiervon wird die Stadtverwaltung Koblenz den Investor auf das Vorkommen von abbauwürdigen Bimsvorkommen hinweisen, so dass eine Gewinnung der Rohstoffe im Rahmen der Bauvorbereitung bzw. im Rahmen der Baumaßnahmen durchaus noch möglich ist.

6.12 Einfriedungen/ Werbeanlagen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m und in Form von Laubgehölzhecken, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen sowie geschlossenen Wänden, wenn diese zuletzt genannten straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden, zulässig. Alle straßen- und wege-seitigen Einfriedungen müssen einen Abstand zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,50 m einhalten, diese Abstandsflächen sind zu begrünen. Durch den festgesetzten Abstand einer Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen soll die mit Einfriedungen üblicherweise verbundene Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes, insbesondere für Fußgänger (technische Dominanz, Verengung des Lichtraumprofils, Einschränkung/ Verhinderung der Wahrnehmung des halböffentlichen Raumes etc.) verringert werden.

Begründung

(Satzungsfassung)

Durch die vorgenommenen Höhenbeschränkung soll eine städtebaulich ungewünschte und visuell störende Fernwirkung von Werbeanlagen vermieden werden.

6.13 Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

Es werden für die privaten Baugrundstücke detaillierte Festsetzung zur Mindestflächenbegrünung, zur Größe von Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität, zur Stellplatzbegrünung, zur Fassadenbegrünung und zur Dachbegrünung getroffen.

Diese landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität auf den privaten Baugrundstücken und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch die Fassadenbegrünung werden ungestaltete Wandflächen, die das Baugebiet visuell negativ beeinträchtigen könnten, adäquat gestaltet und darüber hinaus wird durch diese Maßnahme ein Beitrag zum klimatischen Ausgleich geleistet. Auch die Festsetzung zur Stellplatzeingrünung und die getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen der Verbesserung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes (s. Ziele und Grundsätze LEP IV und RROP).

Bei den zur offenen Landschaft orientierten Flächen des Baugebiets werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Ordnungsziffer ① in der Planurkunde) örtlich festgesetzt. Diese sollen insbesondere als Immissions- und Sichtschutzpflanzung durch Anlage eines Gehölzstreifens mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen dienen und eine Eingrünung des Baugebiets zu den angrenzenden Landschaftsräumen gewährleisten. Diese Festsetzungen dienen somit dem Orts- und Landschaftsbild, als auch der Eingriffsminimierung in Natur und Landschaft und dem Artenschutz.

Aufgrund des nicht optimalen Zuschnitts des Baugrundstücks und des nachgewiesenen hohen Flächenbedarfs des Vorhabens Fachgroßhandel für Baustoffe wurde im südlichen Baugebietsbereich auf eine örtliche Pflanzfestsetzung im o.a. Sinne verzichtet. Hierdurch wird dem Unternehmen eine höhere planerische Flexibilität bzgl. der konkreten Lage des auf dem Baugrundstück nachzuweisenden privaten Grünflächenanteils eingeräumt. Aufgrund der südlich an das Baugebiet angrenzenden öffentlichen Ausgleichsfläche A 1 mit den hier festgesetzten Gehölzanzpflanzungen wird das o.a. Planungsziel einer Immissions- und Sichtschutzpflanzung mit entsprechenden Habitateigenschaften für die Avifauna immer noch angemessen gewahrt. Die östliche örtliche Pflanzfestsetzung innerhalb des Baugebiets hat weiterhin entsprechend der o.a. städtebaulichen und naturschutzfachlichen Ziele Bestand.

Begründung

(Satzungsfassung)

6.14 Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 – A 5))

Hinweis: Die aktuelle Begrünnungskonzeption basiert im Wesentlichen auf dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 228 a.

In der bisherigen Planungskonzeption wurde im Bereich der Ausgleichsfläche A 5 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 A 5 im Plangebiet verzichtet.

In der mit A 5 gekennzeichneten Flächen wurde gegenüber der bisherigen Konzeptionsfassung die Anlage von Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser von unbelasteten Flächen unter folgenden Maßgaben für zulässig erklärt:

Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen sind als Grünland feuchter bis nasser Standorte (Regiosaatgut, Herkunftsregion 7, Rheinisches Bergland, Feuchtwiese, FLL RSM Regio) naturnah anzulegen und zu gestalten und als solche dauerhaft extensiv zu unterhalten. Sichtbare technisch dominante Anlagen und technische Einfriedungen (Zaunanlagen) sind unzulässig. Erforderliche Böschungen / Dammbereiche sind mit einer Neigung von 1:3 oder geringer herzustellen. Die Anlage von dauerfeuchten Stellen und die Anpflanzung von randlichen standortgerechten Gehölzen sind zulässig. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.

Hiermit werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten vorbereitet, dass das auf den westlich angrenzenden gewerblichen Baugrundstücken anfallende und unbelastete Oberflächenwasser auf diesen Flächen zurückgehalten und versickert werden kann. Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls in Abwägung mit dem nachgewiesenen hohen Flächenbedarf des Vorhabens Fachgroßhandel für Baustoffe. Durch diese wasserwirtschaftlich begründete und auch aus ökologischen Gründen generell zu begrüßende Maßnahme wird die Ausgleichsfunktion der Fläche A 5 unter Beachtung der o.a. Maßgaben nicht erheblich bzw. gravierend beeinträchtigt werden.

6.15 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Durch die Planung von Gewerbeflächen erfolgen umsetzungsbedingt erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde eine Ausgleichskonzeption für die Gesamtplanung entwickelt, die in den einzelnen Bebauungsplanverfahren bzw. -bereichen konkretisiert und umgesetzt wurde. Für den durch den B-Plan Nr. 228 c überlagerten B-Plan

Begründung

(Satzungsfassung)

Nr. 228 b wurden (außerhalb dessen Geltungsbereiches) der erforderliche Ausgleich auf externen Ausgleich- und Maßnahmenflächen geschaffen.

Durch die geplante südliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen mit einer Flächengröße von 4.174 m² 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 8.348 m² erforderlich.

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, 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".

6.16 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, vgl. Punkt D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und Hinweise, hier Artenschutz.

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan auf Basis der Monitoring-Ergebnisse zur Vogelfauna in 2018 (s. Grundlagen) werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 228 c erforderlich.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: Die mit der Herstellung der durch die Planänderung neu zulässigen privaten baulichen Vorhaben in dem (erweitert) festgesetztem Baugebiet und die hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf diesen Flächen bewältigt. Die zum externen Ausgleich vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind in Punkt E. der textlichen Festsetzungen, hier Anlage 4 dargestellt.

Die außerhalb des Geltungsbereiches erforderlichen o.a. CEF-Maßnahmenflächen werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB bei Bedarf durch vertragliche Verein-

Begründung

(Satzungsfassung)

barungen 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.

Gemäß der fachgutachterlichen Bewertung (Stellungnahme Ausgleichsflächen BPlan 228 c; SWECO; April 2019) sind die außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen 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 artenschutzrechtliche Prüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: Unter Beachtung der in Kapitel 5 (des Gutachtens) beschriebenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sowie der in Kapitel 6 (des Gutachtens) aufgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) treten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf. Voraussetzung sei eine frist- und sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Ausnahmeveraussetzungen i. S. eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Kap. 7.2 des Gutachtens) sei nicht erforderlich.

6.17 Monitoring zur bisherigen Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen Monitoring / gutachterliche Begleitung

Für die Maßnahmen zum Artenschutz ist eine Fortsetzung der Erfolgskontrolle (Monitoring der Vogelfauna der offenen Feldflur) erforderlich. Die Wirksamkeit der getroffenen Artenschutzmaßnahmen ist über ein erneutes Monitoring (Erfolgskontrolle) in 2022 erneut zu überprüfen.

Grundlage für die Erfolgskontrolle sind Erhebungsdaten des Monitorings aus 2018. Untersuchungsbereiche sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 228 c, die externen Kompensationsflächen gemäß Punkt E, Anlage 4 der textlichen Festsetzungen sowie die Flächen zwischen Bubenheimer Bach, K 12 und den Ortslagen von Bubenheim und Rübenach. Die Anzahl der durch die Planänderung entfallenen Reviere ist zu ersetzen. Gegebenenfalls sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Rahmen eines Risikomanagements zu modifizieren. Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Durchführung und Auswertung des Monitorings ist durch einen Fachkundigen sicherzustellen.

Begründung

(Satzungsfassung)

7. 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. Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 c in einer planungsrechtlich gesicherten Fläche (Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan 2017 und im wirksamen Flächennutzungsplan und ist eine Teilfläche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 228 a, Nr. 228 a ÄE Nr. 2 u. Nr. 228 b). Die mit der Entwicklungsmaßnahme und deren planerischen Umsetzung im Rahmen der o.a. Bebauungspläne verfolgten öffentlichen Belange wurden bereits in den dortigen Verfahren gegenüber den (z. T.) entgegenstehenden bzw. betroffenen öffentlichen und privaten Belangen, insbesondere die deren 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.

8. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den planungsrechtlich bisher / geplanten festgesetzten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

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

	Bestand ¹		Planung	
	m ²	%	m ²	%
Geltungsbereich B-Plan Nr. 228 c gesamt	64.689 m²	100 %	64.689 m²	100 %
Gewerbeflächen	27.132 m ²	42 %	31.306 m ²	48 %
Ausgleichsflächen	37.558 m ²	58 %	33.384 m ²	52 %

Es ergibt sich eine Differenz zwischen den Bestandsflächen und den in Planung stehenden Flächen von 4.174 m² (6,5 %) an zusätzlichen Gewerbeflächen und analog einer Reduzierung um 6,5 % bei den Ausgleichsflächen. Die Flächengröße der (neuen /zusätzlichen) externen Ausgleichsflächen beträgt insgesamt 9.175 m².

¹ Gemäß den Festsetzungen der überlagerten, rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 228 a, Nr. 228 a ÄE Nr. 2 und Nr. 228 b

Begründung

(Satzungsfassung)

9. Durchführung der Planung

Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da die Flächen der Planänderung sich im Eigentum der Stadt Koblenz befinden oder über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ins Eigentum der Stadt Koblenz überführt werden können. Die externen Ausgleichsflächen sollen bis zum Satzungsbeschluss ins Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Koblenz bzw. der Stadt Koblenz übergehen.

10. Gender Check

Gender Mainstreaming steht für die Chancengleichheit / Gleichberechtigung für Frauen und Männer. Die im Geltungsbereich bereits vorliegende planungsrechtlich gesicherte Bestandssituation in Verbindung mit der hier vorgesehenen und im Vergleich zum Gesamtgebiet kleinflächigen Vergrößerung des Gewerbegebietes lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugung erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu den privaten Hochbaumaßnahmen werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

Koblenz, August 2019

KOCKS CONSULT GmbH
Beratende Ingenieure