

# **Stadt Koblenz**

## **Änderung des Flächennutzungsplans**

für den Teilbereich des in Aufstellung befindlichen

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

im Parallelverfahren

#### **Begründung und Umweltbericht**

**Fassung für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und  
die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: September 2019

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



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0  
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

<b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Beschreibung der Planung bzw. Maßnahme nach Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b> .....	<b>4</b>
2.1 Allgemeines.....	4
2.2 Übergeordnete Planungen.....	5
2.2.1 Ergebnis der Landesplanerischen Stellungnahme zur FNP-Änderung .....	5
2.2.2 Planerische Auseinandersetzung/Würdigung der landesplanerischen Vorgaben .....	10
2.2.3 LEP IV .....	12
2.2.4 Regionaler Raumordnungsplan.....	13
2.2.5 Flächennutzungsplan .....	17
2.2.6 Landschaftsplan .....	19
2.2.7 Kommunales Einzelhandelskonzept .....	20
<b>3. Übersicht über die wichtigsten Standortalternativen und die wesentlichen Auswahlgründe</b> .....	<b>21</b>

### TEIL B) UMWELTBERICHT

<b>4. Planungen aus den Bereichen Umwelt/Naturschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>5. Naturräumliche Grundlagen</b> .....	<b>23</b>
5.1 Geologie und Boden.....	23
5.2 Grund- und Oberflächenwasser .....	24
5.3 Klima .....	24
5.4 Arten- und Biotope .....	24
5.5 Landschaftsbild und Erholung.....	26
5.6 Menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter .....	26
<b>6. Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt (Prognose)</b> .....	<b>27</b>
<b>7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft</b> .....	<b>33</b>
<b>8. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>36</b>
<b>9. Zusammenfassung</b> .....	<b>38</b>
<b>10. Quellen</b> .....	<b>40</b>



## Teil A) Städtebauliche Begründung

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

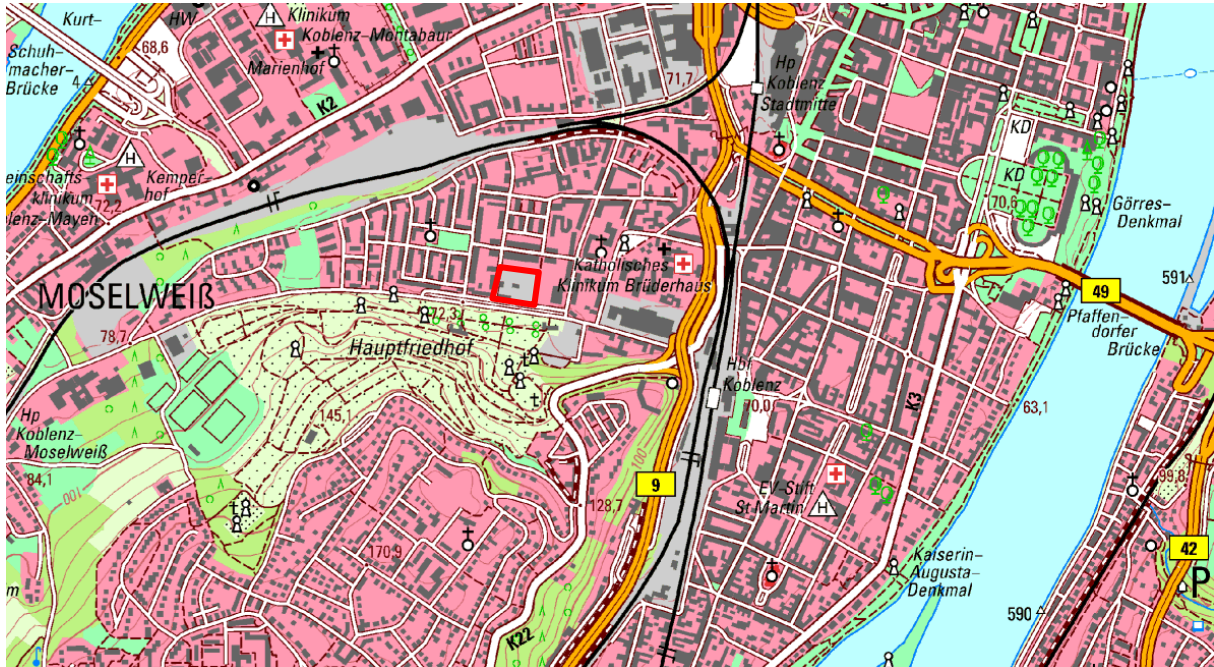


Abbildung 1: Lageübersicht des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)

© GEO-Basis-DE/LVermGeoRP

Die Stadt Koblenz beabsichtigt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gelände der Gärtnerei Rickenbach mit dem dort gelegenen Wohnbaugrundstück sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Eigentümer und Straßenbaulastträger des Flurstücks 108/55, Flur 4 sowie der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Stadt Koblenz. Alle übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in Privatbesitz

Eigentümer der Flächen nördlich der Beatusstraße ist die Beatus Grundstücks UG (haftungsbeschränkt) & CO. KG.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Etablierung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einzelhandelsnaher Dienstleistungen zur Stadtteilnahversorgung, kombiniert mit der Neuanlage von zentrumsnahem Wohnraum. Hierzu soll ein Teilbereich des bestehenden Gärtnereibetriebs umgenutzt werden. Die Verkehrsanbindung des Discountmarktes mit den darüber liegenden Wohnungen soll über die Beatusstraße erfolgen. Auch das im allgemeinen Wohngebiet (WA) geplante Mehrfamilienhaus östlich der Wendeanlage am Ende der Schaefferstraße soll über eine Einfahrt von der Beatusstraße erschlossen werden.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 69 Baugebiet „Schulgebiet Beatusstraße“ aus dem Jahr 1968 setzt im betroffenen Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie, im Bereich der Beatusstraße, öffentliche Verkehrsflächen fest. Von einer Entwicklung der betroffenen Fläche als Schulstandort wurde aufgrund zwischenzeitlich erfolgter anderweitiger (Standort-)Planungen und Umsetzun-



gen Abstand genommen. Bereits zur Bebauungsplanaufstellung von 1968 stellt sich der Geltungsbereich bis heute als gewerblich genutzte Gärtnereibetriebsfläche dar.

Mit der angestrebten Umnutzung des Standorts wird übergeordneten sowie konkreten städtebaulichen Zielen entsprochen. Einerseits wird dem innenstadtnahen Wohnraumbedarf Rechnung getragen, andererseits werden die Ziele und Entwicklungspotenziale aus der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2016 umgesetzt, nach der Ansiedlungsmöglichkeiten eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur spürbaren Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Goldgrube geprüft werden sollen.

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

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



Abbildung 2: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)

### 2.1 Allgemeines

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



Östlich des Planbereichs grenzen die öffentlichen Grünflächen an, die westlich des städtischen „Beatus-Bades“ liegen. Die nördliche Grenze des Plangebiets wird durch das 1,5 m breite Flurstück des öffentlichen Fußwegs 139/4 gebildet, der u. a. zur Andienung der Gartenflächen südlich der Gebäude an der Straße „In der Goldgrube“ dient. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Beatusstraße -, im Westen an die Schaefferstraße.

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

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

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

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

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

## 2.2 Übergeordnete Planungen

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

### 2.2.1 Ergebnis der Landesplanerischen Stellungnahme zur FNP-Änderung

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2017 wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz für den Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 69 beantragt. Das nach § 20 Abs. 1 Satz 2 LPIG erforderliche Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wurde am 10.07.2019 hergestellt. Die Inhalte dieser Stellungnahme werden in Folgenden zum Großteil wörtlich (*kursiv*) wiedergegeben.

*„Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.*

*Für den Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Geplant sind die Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum + Wohnen“ für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Sortiment, ein Mischgebiet, in dem nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausnahmsweise zulässig ist, sowie ein allgemeines Wohngebiet.*



*Nach Aussage der Stadt Koblenz entspricht die angestrebte gewerbliche als auch wohnliche Umnutzung den übergeordneten sowie konkreten städtebaulichen Zielen für den Standort. Zum einem werde hierdurch dem innenstadtnahen Wohnraumbedarf Rechnung getragen und zum anderen werde den Entwicklungspotenzialen und Zielen aus der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2016 ebenfalls erfolgt, welche den Standort an der Beatusstraße auf den Flächen der Gärtnerei Rickenbach als primär zu betrachtende Potenzialfläche herausstellt.*

*Im Beteiligungsverfahren äußerten sich die Fachreferate wie folgt:*

*Seitens der **Regionalstelle Gewerbeaufsicht** (Referat 23) wird mitgeteilt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes weder Bedenken noch Anregungen bestehen.*

*Die **Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz** (Referat 32) nimmt zur oben genannten Maßnahme wie folgt Stellung:*

### **1. Oberflächenwasserbewirtschaftung**

*Geplant ist die Umnutzung von Teilflächen eines bestehenden Gärtnereibetriebes und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Sondergebietes für Einzelhandel.*

*Bei den weitergehenden Planungen ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen hat.*

*Demnach sind u. a. Baugebiete so zu erschließen, dass nicht klärflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.*

*Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.*

*Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.*

### **2. Schmutzwasserbeseitigung**

*Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage Koblenz anzuschließen.*

### **3. Allgemeine Wasserwirtschaft**

*Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.*

### **4. Grundwasserschutz**

*Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen.*

### **5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

*Die Stadt Koblenz plant die Umnutzung von Teilflächen des bestehenden Gärtnereibetriebes in ein Wohngebiet, sowie ein Sondergebiet (Einzelhandel).*

*Im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz sind für das Plangebiet weder Altstandorte, noch Altablagerungen kartiert.*



*Nach Auskunft der Stadt Koblenz war der Bereich von 1968 bis heute als Gärtnereibetriebsfläche im Bebauungsplan dargestellt.*

*Durch die intensive gärtnerische Nutzung und den damit verbundenen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht auszuschließen, dass es in diesen Bereichen zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Bodenkontaminationen sind vor allem in Bereichen zu erwarten, in denen über längere Zeiten und in größeren Mengen Düngemittel und Pflanzenschutzmittel gelagert bzw. zu Anwendung vorbereitet wurden. Auf Grund der geplanten sensiblen Nutzung als Wohnbebauung wird daher eine orientierende Untersuchung empfohlen.*

## **6. Abschließende Beurteilung**

*Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.*

*Aus Sicht des Referates 42 – **obere Naturschutzbehörde** wird mitgeteilt, dass sich die naturschutzfachlichen Ziele aus dem Landschaftsrahmenplan ergeben. Auf die Begründungspflicht bei Abweichungen von den Darstellungen des Landschaftsplans wird hingewiesen - siehe § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatschG und § 5 Abs. 4 LNatschG.*

*Seitens des Referates 43 – **Bauwesen** wird ausgeführt, dass die Stadt Koblenz die Nutzung von Teilflächen des bestehenden Gärtnereibetriebes zur Etablierung eines Einzelhandelsbetriebes mit angeschlossener Bäckerei zur Stadtteilnahversorgung sowie die Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum beabsichtigt.*

*Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz sind im Stadtteil Goldgrube Verbesserungen der Versorgungssituation bei Lebensmitteln anzustreben (EHK, S. 56). Bei der o.g. Fläche handelt es sich um die vorgeschlagene Potenzialfläche I aus dem Einzelhandelskonzept mit eindeutiger Priorität (EHK, S. 123). Sie befindet sich in integrierter Lage mit Wohngebietsanschluss außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches (EHK, S. 124).*

*Die Erschließung der gewerblichen Nutzung ist seitens der Beatusstraße angedacht. Gemäß Einzelhandelsgutachten (S.124) ist unter der Voraussetzung, dass der vorgelagerte Parkplatzstreifen beseitigt bzw. geändert wird, der Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet.*

*Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren ist sicherzustellen, dass der Nutzungsrahmen für den geplanten Einzelhandel sowohl bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan als auch bei den Festsetzungen im Bebauungsplan im Sinne des erstellten Einzelhandelskonzeptes ausgerichtet wird.*

*Die **Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald** hat keine Stellungnahme abgegeben.*

*Die **Obere Landesplanungsbehörde** äußert sich wie folgt:*

*Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind insbesondere folgende Aussagen der Raumordnung zu treffen:*

*Es sind folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV 2008/2013 zu beachten:*

*Z 31 LEP IV sieht die vorrangige Innenentwicklung vor. Danach hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht er-*



*schlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i.S. des § 35 BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.*

*Z 31 ist vorliegend erfüllt, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt.*

*Die einschlägigen Einzelhandelsziele in Z 57, 58 und Z 60 des LEP IV sind bei der weiteren Planung zu beachten.*

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.*

*Da Koblenz ein Oberzentrum ist, ist Ziel 57 vorliegend erfüllt.*

*Nach Ziel 58 ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« - ZVB im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.*

*Die Festlegung als Potenzialfläche im EHK der Stadt Koblenz könnte als Festlegung eines zu entwickelnden ZVB gewertet werden.*

*Da die ZVBs laut Z 58 des LEP IV mit der Regionalplanung abzustimmen sind, wäre es erforderlich, dass die Stadt Koblenz*

- *das Abstimmungsergebnis mit der Regionalplanung bezüglich dieser Potenzialfläche dokumentiert bzw. die Abstimmung (ZVB Entwicklung) nachholt,*
- *soweit die bisherige Beschlussfassung zum Einzelhandelskonzept (EHK) nicht beinhaltet, dass den hierin als Potenzialflächen festgelegten Standorten der Status von zu entwickelnden ZVBs zukommt, ein entsprechender „Ergänzungsbeschluss“ zum EHK gefasst wird.*

*Auf diesem Wege könnte hier eine Zielkonformität hergestellt werden.*

*Weiterhin dürfen nach Ziel 60 durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgesetz). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

*Hier ist also im weiteren Verfahren anhand einer Auswirkungsanalyse seitens der Stadt Koblenz nachzuweisen, dass weder die ZVBs benachbarter Orte, noch die der Stadt Koblenz durch die Ansiedlung des Nahversorgers wesentlich beeinträchtigt werden. Vorliegend dürften Auswirkungen auf ZVBs anderer Kommunen auszuschließen sein, die Wechselbeziehungen zu den ZVBs im Bereich Rauental, Südstadt und Karthause sollten untersucht werden.*

*Das hier geplante Vorhaben befindet sich weiterhin im Rahmenbereich des UNESCO-Welterbes „Oberes Mittelrheintal“, sodass folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sind:*





*Nach Ziel 92 des LEP IV sind der Kern- und der Rahmenbereich der UNESCO-Welterbestätten Oberes Mittelrheintal und Obergermanisch-Raetischer Limes (Karten 20 a und 20 b) von großen baulichen Vorhaben, die nicht mit dem Status des UNESCO-Welterbes vereinbar sind, freizuhalten.*

*In der Begründung/Erläuterung hierzu heißt es weiter, dass durch das Ziel sichergestellt wird, dass die UNESCO-Welterbestätten Oberes Mittelrheintal und Obergermanisch-Raetischer Limes vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die mit dem Status des UNESCO-Welterbes nicht vereinbar sind. Dazu gehören insbesondere größere bauliche Anlagen gewerblicher Art oder touristische bzw. Freizeitnutzungen, die das charakteristische räumliche Erscheinungsbild der Welterbestätten stören können.*

*Gemäß Grundsatz 94 bildet das UNESCO-Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ ein herausragendes Beispiel einer historischen Kulturlandschaft. Es weist aufgrund seiner Kulturträchtigkeit besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische*

*Entwicklung, zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potenziale – auch im Sinne der Nachhaltigkeit – auf.*

*In der weiteren Planung ist hierzu das Welterbesekretariat beim Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zu beteiligen.*

*Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald führt in Ziel 33 aus, dass für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der bestimmte Schwellenwert zu beachten ist. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden. (vgl. Z 33 zu Kapitel 1.3.2 „Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“)*

#### **Berechnung des Bedarfswertes:**

*Unter Annahme eines Planungshorizontes bis zum Jahr 2040 mit der dazu passenden Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (mittlere Variante) kann der Bedarfswert wie folgt berechnet werden.*

*Bedarfswert:*

$$110.470 \text{ (EW)} * 4,3 \text{ (WE 1000/a)} * 21 \text{ (a)} / 40 \text{ (WEH/a)} * 1000 = 249,39 \text{ ha}$$

#### **Berechnung der Potenzialflächen:**

*Der sich in Aufstellung befindliche neue FNP enthält aufgerundet 80 Hektar Wohnbaufläche und aufgerundet 4 Hektar gemischte Baufläche, die nur zur Hälfte angerechnet werden. Daraus ergibt sich:*

$$\text{Potenzialflächen ohne Baulücken} = 80 \text{ (ha)} + 4 \text{ (ha)} / 2 = 82 \text{ ha}$$

*Nach der aktuellen Erfassung der Stadt Koblenz befinden sich im Stadtgebiet Koblenz knapp 550 Baulücken mit einer summierten Grundstücksfläche von rund 34 Hektar.*



*Potenzialfläche gesamt:*

*82 ha (FNP-Darstellung) + 34 ha (Baulücken) = 116 ha*

***Schwellenwert:***

*Bedarfswert – Potenzialfläche = 249,39 ha – 116 ha = 133,39 ha*

*Somit ergibt sich für die Stadt Koblenz auf Grundlage der von der Stadt Koblenz vorgelegten Berechnung ein Schwellenwert von 133,39 ha und dieser wird durch die vorliegende geplante Ausweisung eingehalten*

*Weiterhin ist für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion ausgewiesen.*

*In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen*

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,*
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

*(vgl. G 74 zu 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“)*

*Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und den Untersuchungsergebnissen in der weiteren Planung Rechnung getragen wird.“*

## **2.2.2 Planerische Auseinandersetzung/Würdigung der landesplanerischen Vorgaben**

Im Folgenden werden die landesplanerischen Vorgaben zu den Themen Oberflächenwasserbewirtschaftung, Schmutzwasserbeseitigung, Abfallwirtschaft und Bodenschutz betrachtet. Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplans wird in Kap. 2.2.6 begründet. Die Themen, Konformität des Vorhabens mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung, Verträglichkeit mit dem UNESCO-Welterbegebiet und dem kommunalen Einzelhandelskonzept werden in den nachfolgenden Kapiteln 2.2.3 bis 2.2.7 abgehandelt.

<b>Themengebiet</b>	<b>Begründung</b>
Oberflächenwasserbewirtschaftung	Gemäß den Aussagen des Baugrundgutachtens für den Bereich des geplanten Sondergebiets sind sowohl die im Plangebiet vorhandenen Auffüllungen als auch die darunterliegenden Decklehme für eine Versickerung von Niederschlägen nicht geeignet. Da das zukünftig anfallende Oberflächenwasser aus hydraulischen Gründen von der bestehenden Mischwasserkanalisation nicht direkt vollständig aufgenommen werden kann, ist geplant, das anfallende Regenwasser in einer Regenrückhalteeinrichtung



Themengebiet	Begründung
	(Stauraumkanal etc.) zurückzuhalten und gedrosselt in die städtische Kanalisation einzuleiten. Darüber hinaus kann eine Rückhaltung weiteren Niederschlagswassers in unterirdischen Zisternen erfolgen, welches z. B. für Bewässerungs- oder Brauchwasserzwecke genutzt werden kann. Die Rückhaltemaßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.
Schmutzwasserbeseitigung	Es ist vorgesehen, den neu bebauten Flächenanteil im Trennsystem zu entwässern, wobei die Schmutzwasserableitung an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden soll. Gemäß der Auskunft des Eigenbetriebs Stadtentwässerung besteht in der zentralen Abwasserreinigungsanlage Koblenz-Wallersheim eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet.
Abfallwirtschaft und Bodenschutz	<p>Im Rahmen der chemischen Untersuchungen des Bohrguts innerhalb des Sondergebiets wurde festgestellt, dass in den Auffüllungen der Zuordnungswert der Deponieklasse 2 (DK 2) für den Glühverlust und der Zuordnungswert der Deponieklasse 1 (DK 1) für den gesamten organisch gebundenen Kohlenstoff (TOC) überschritten wurde. Die Auffüllungen sind somit der Deponieklasse 2 (DK 2) zuzuordnen.</p> <p>Im Zuge der Baumaßnahmen im SO wird belastetes Auffüllungsmaterial aus dem Plangebiet ausgebaut und einer sachgerechten Verwertung bzw. Deponierung zugeführt. Hieraus resultiert eine Verbesserung der Schadstoffsituation des Bodenwasserhaushaltes.</p> <p>Für den Bereich, der zunächst als Gärtnereigelände weiter genutzt werden soll (MI) sowie für die zurzeit unbebaute Fläche, auf der ein weiteres Wohnbauvorhaben geplant ist, liegen derzeit keine gutachterlichen Untersuchungen vor. Auf Grund der geplanten sensiblen Nutzung als Wohnbebauung werden für diesen Bereich orientierende Untersuchungen empfohlen.</p>
<p>Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt von Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume, Vermeidung von Verschlechterungen</li> <li>- Durchführung klimaökologischer</li> </ul>	<p>Im Bebauungsplan werden Dach- und Fassadenbegrünung, der Erhalt bestandsprägender Bäume sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird ermöglicht.</p> <p>Klimatische Ausführungen wurden bereits im Rahmen des Klimaatlasses der Stadt Koblenz<sup>1</sup> bzw. im Rahmen des stadtkli-</p>

<sup>1</sup> <http://www.klimaatlas.koblenz.de/>, aufgerufen am 11.10.2018.



Themengebiet	Begründung
Voruntersuchungen und Ausgleichsmaßnahmen, Klimauntersuchungen	matischen Gutachtens der Fa. Spacetec <sup>2</sup> getroffen. Die Durchführung klimatischer Untersuchungen wird daher als nicht erforderlich angesehen. Maßnahmen des Klimaschutzes (Dach- und Fassadenbegrünung, Baum- und Strauchpflanzungen, Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Fotovoltaikanlagen) werden in Kap. 7 dargestellt.

### 2.2.3 LEP IV

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Welterbegebiets in der „Neuwieder Rheintalweitung“ in einer Entfernung von ca. 1.350 m zum Rheinstrom und ca. 1.160 m zur Mosel inmitten des städtischen Siedlungsraums. Landschaftsbildprägende Baukörper oder das Landschaftsbild großflächig beeinträchtigende Nutzungen werden durch das Vorhaben nicht verwirklicht. Bezüglich der geplanten Gebäudeausmaße und – höhen fügt sich das Vorhaben unauffällig in das städtische Siedlungsgefüge ein.

Aus Sicht der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal bestehen gegen die den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen der Offenlage der Planung wird hierzu das Welterbesekretariat beim Ministerium für Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur beteiligt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Weltkulturerbe werden als unerheblich eingestuft.

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

**Z 31:** Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag

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

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

---

<sup>2</sup> SPACETEC Steinicke und Streifeneder GbR, Freiburg: Stadtklimauntersuchung Koblenz, Freiburg, Juni 1997.



Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

**Z 60:** Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

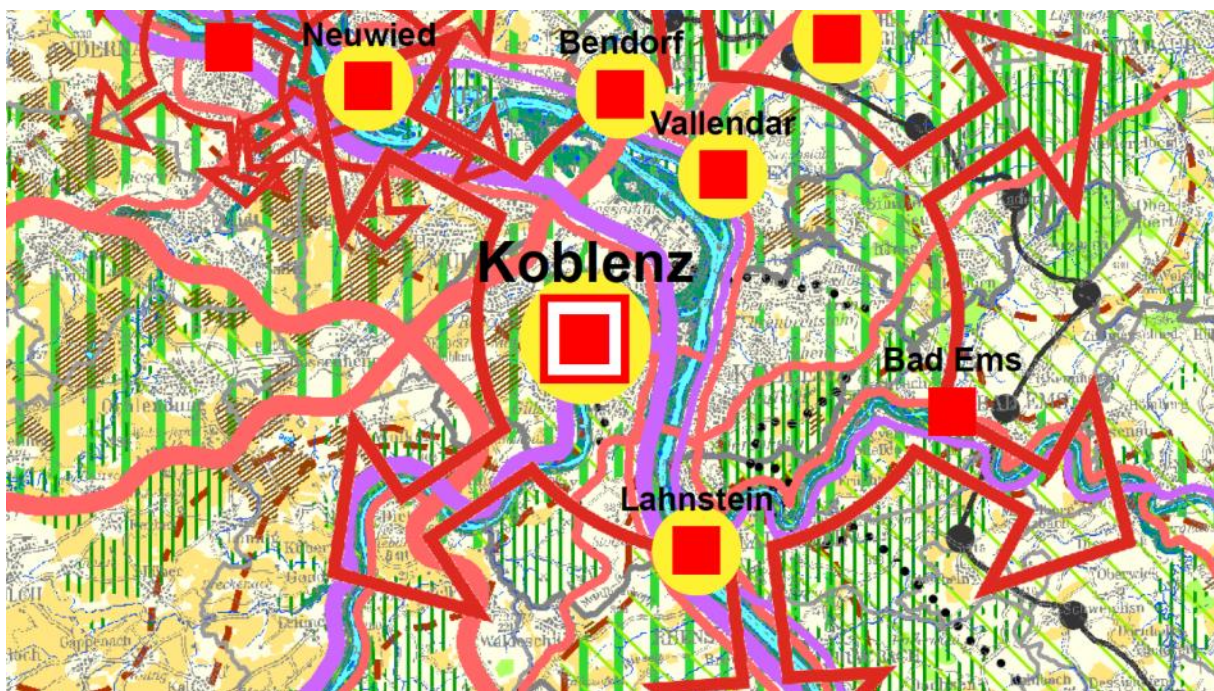


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP IV 2008

#### 2.2.4 Regionaler Raumordnungsplan

Der RROP erhält für die Stadt Koblenz folgende Vorgaben:

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



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

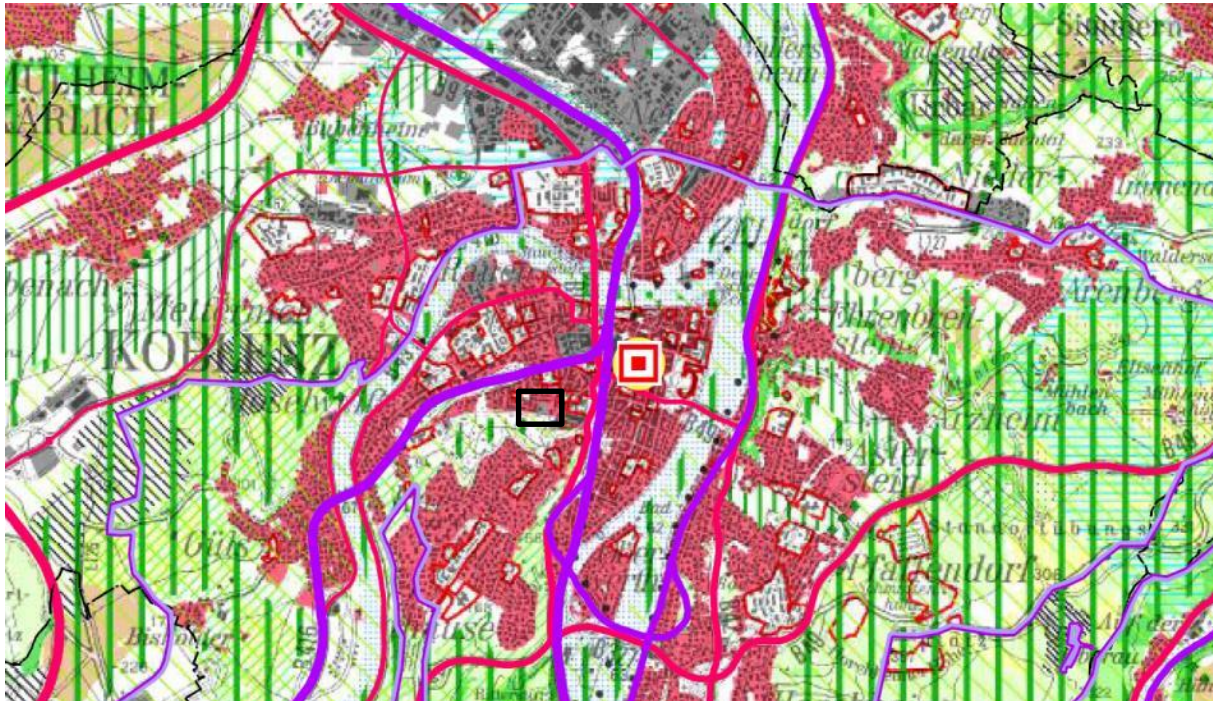


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017; schwarzer Rahmen = Lage des Plangebiets

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

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

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

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

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

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



Begründung/Erläuterung :

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

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

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplan und des Bebauungsplans Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße, Änderung Nr. 4“ wird den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung entsprochen:

Ziel / Grundsatz	Begründung
Z 31	Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung, durch das der Außenbereich geschont werden kann.
Z 57	Die Stadt Koblenz ist ein Oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt und freiwillig kooperierendes Oberzentrum.
Z 58	Es handelt sich eine integrierte Lage mit Wohngebietsanschluss außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches (EHK, S. 124). Die Festlegung als Potenzialfläche im EHK der Stadt Koblenz könnte als Festlegung eines zu entwickelnden zentraler Versorgungsbereich (ZVB) gewertet werden. Da die ZVBs mit der Regionalplanung abzustimmen sind, ist es erforderlich, dass die Stadt Koblenz das Abstimmungsergebnis mit der Regionalplanung bezüglich dieser Potenzialfläche dokumentiert bzw. die Abstimmung (ZVB Entwicklung) nachholt.  Dieser seitens der SGD Nord geforderte formelle Schritt wurde seitens der Stadtverwaltung zwischenzeitlich veranlasst und befindet sich derzeit in der Abstimmung/Bearbeitung. Ebenso werden die von der SGD Nord erforderlich gesehenen Ergänzungsbeschlüsse angestoßen, welche beinhalten, dass der als Potenzialfläche festgelegte Standort den Status von zu entwickelnden Zentralen Versorgungsbereichen zukommt. Die Abstimmung mit der Regionalplanung sowie zu fassenden Ergänzungsbeschlüsse werden noch vor dem Satzungsbeschluss zur vorliegender Bebauungsplanänderung nachgeholt um entsprechende Zielkonformität mit dem LEP IV herzustellen.
Z 60	Im EHK, S. 41 wird das branchenbezogene Entwicklungspotenzial im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ als quantitativ insgesamt durchschnittlich mit teilweise räumlichen Versorgungslücken eingestuft. Discounter mit Verkaufsflächengrößen zwischen 800 und 1300



Ziel / Grundsatz	Begründung
	<p>m<sup>2</sup> übernehmen in Standort- und Anbieterabhängigkeit teils wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile (EHK, S. 47) Eine Funktion als Magnet- und Frequenzbringer kommt v. a. Supermärkten und Warenhäusern zu, die neben einer größeren Verlaufsfläche (ab 1.500 m<sup>2</sup>) eine wesentlich größere Sortiments- und Artikelauswahl bieten. Eine ausreichende Versorgung bezüglich des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel besteht in diesem Versorgungsraum in städtebaulich integrierter Lage bisher nicht, so dass die Planung eine versorgungsstrukturelle Lücke schließt. Der geplante Lebensmittel-Discountmarkt wird in erster Linie Kaufkraft binden, die bisher in die ZVBs Innenstadt und Rauental abgeflossen ist und diese in den künftigen Versorgungsbereich Goldgrube leiten.</p> <p>Der ZVB Innenstadt liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 15 bis 20 Minuten. Vor dem Hintergrund der Angebotsdominanz der Innenstadt, u. a. im Segment Nahrungs- und Genussmittel sind Betriebsschwächungen und in der Folge städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.</p> <p>Analog gilt dies für den ZVB Rauental mit den Anbietern Aldi, Rewe und einem geplanten Drogeriemarkt. Ein Lebensmitteldiscounter in der Beatusstraße wird diesen ZVB nicht in nennenswerter Weise schwächen können. Voraussichtlich sind höchstens rein wettbewerbliche Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Der ZVB Karthause liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 15 bis 20 Minuten. Dabei sind große Höhenunterschiede zu bewältigen Mit dem Auto sind von den Wohnquartieren der Karthause bis zum geplanten Marktstandort an der Beatusstraße 10 Minuten einzukalkulieren. Generell wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftverlagerungen im Rahmen einer Gehzeit von ca. 10 m (das entspricht einer Entfernung von ca. 700 m) auftreten.</p> <p>Laut EHK zeigt sich bei der Frage nach dem Haupteinkaufsort für Waren des täglichen Bedarfs (u.a. Nahrungs- und Genussmittel), dass der Stadtteil Goldgrube mehrheitlich mit 95 % auf die Angebote im jeweils benachbarten Stadtteil (insbes. Rauental und Altstadt / Mitte) zurückgreift (S. 66).</p> <p>Im Stadtteil Rauental wurde allerdings auch eine Einkaufsorientierung (Einkauf im eigenen Stadtteil) von 86 % festgestellt; für die Südstadt, 78 % und für den Stadtteil Karthause immerhin noch 60 % (EHK, S. 65).</p> <p>Die Nahversorgeransiedlung (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Goldgrube lässt mit Bezug auf die festgestellte „Eigen-Kauforientierung“ innerhalb der drei Stadtteile sowie der vorhandenen städtebaulich/räumlichen Gegebenheiten zwischen den in Rede stehenden Stadtteilen (Topographie, fußläufige Entfernung, Wege-/Straßennetzen etc.) somit keine Anhaltspunkte erkennen, welche zu wesentlichen Beeinträchtigungen auf diese führt. Eine Wechselbezie-</p>





Ziel / Grundsatz	Begründung
	<p>hung zu den ZVBs Rauental, Südstadt und Karthause kann zwar festgestellt werden (aufgrund des fehlenden Angebotes in der Goldgrube), die Ansiedlung eines Nahversorgers in der Goldgrube ist jedoch nicht dazu geeignet, diese auch wesentlich zu beeinträchtigen.</p>
G 37	<p>Lebensmittelmärkte werden durch das Einzelhandelsgutachten als Hauptträger der Nahversorgung klassifiziert. Weitere Betriebe des kurzfristigen, täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich dabei in einer Vielzahl von Kriterien. Dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung). So werden Discountern mit einer Verkaufsflächengröße von 800 -1.300 m<sup>2</sup>, wie hier vorgesehen, je nach Standorteignung und Anbieter teils wichtige Nahversorgungsfunktion bescheinigt.</p>
G 38	<p>Die weitere Einzelhandelsentwicklung in einem derzeit untersorgten innerstädtischen Wohnquartier wird durch die Planung vorangetrieben.</p>
G 39	<p>Ein Einzelhandelskonzept wurde erstellt. Dort wird der Standort wie folgt bewertet: <i>Es handelt sich um eine integrierte Lage mit Wohngebietsanschluss, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches; es besteht keine direkte Anbindung oder Sichtbeziehung zur Innenstadt oder zu einem anderen zentralen Versorgungsbereich. Der Standort eignet sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Auf diesem Wege könnte die Nahversorgungssituation im Stadtteil Goldgrube im Nahrungs- und Genussmittelsektor verbessert werden.</i></p>
G 40	<p>Das geplante Einzelhandelsprojekt entspricht dem zentralörtlichen Auftrag der Stadt Koblenz. Der Einzugsbereich des geplanten Discountmarktes mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> ist aufgrund des Standorts, des Sortiments und der Versorgungssituation der angrenzenden Stadtteile nicht geeignet, den Einzugsbereich des Stadtteils Goldgrube wesentlich zu überschreiten.</p>

### 2.2.5 Flächennutzungsplan

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

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

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





## 2.2.6 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Koblenz 2007 (GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft)<sup>3</sup> werden folgende Zielvorstellungen formuliert:

- Karte Landschaftsbild: Entwicklung von Freiräumen/Grünanlagen mit Bedeutung für die Naherholung, Anlage eines Radwanderwegs entlang der Beatusstraße,
- Karte Entwicklungsziele: (für die Raumeinheit Innenstadt, Rauental und Moselweiß) Erhalt von alten Baumbeständen und vorhandenen Grün- und Freiflächen, Erhalt und Entwicklung von Strukturen / Nischen für gebäudebewohnende Tierarten, Optimierung vorhandener Grünstrukturen, Erhöhung der Durchgrünung, Verbesserung des Innenstadtklimas durch Reduzierung der Versiegelung, Vernetzung der erholungswirksamen Flächen.
- Karte Maßnahmen: Entwicklung einer grünen Vernetzungsachse entlang der Beatusstraße

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplan und des Bebauungsplans Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße, Änderung Nr. 4“ wird zum Teil von den Zielen des Landschaftsplans abgewichen:

Ziel	Begründung
Entwicklung von Freiräumen/Grünanlagen mit Bedeutung für die Naherholung, Anlage eines Radwanderwegs entlang der Beatusstraße	Das Ziel der Entwicklung von Freiräumen und Grünanlagen wurde zugunsten einer städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets abgewogen. Hierdurch kann zentrumsnaher Wohnraum geschaffen und die Versorgungssituation der Bevölkerung verbessert werden. In der Nachbarschaft des Plangebiets bestehen bereits umfangreiche Grünflächen mit Aufenthalts- und Erholungsqualität. Durch die Anlage eines Café-Bistros mit angegliedertem Backshop und einem Freisitz kann die Aufenthaltsqualität im Nahbereich des Plangebiets verbessert werden. Des Weiteren sind umfangreiche Grünmaßnahmen im Gebiet vorgesehen (Dach- und Fassadenbegrünung, Baum- und Strauchpflanzungen, Nistkästen). Einem Radwegeausbau entlang der Beatusstraße steht die Planung nicht entgegen.
Erhalt von alten Baumbeständen	Die Erhaltung bestandsprägender Bäume mit potenzieller Habitatsignung wird im Bebauungsplan festgesetzt.
Erhalt und Entwicklung von Strukturen / Nischen für gebäudebewohnende Tierarten	An den Bestandsgebäuden und der Neubebauung wird die Anbringung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse im Bebauungsplan festgesetzt.
Optimierung vorhandener Grünstrukturen, Erhöhung der Durchgrünung	Die Ziele wurden zugunsten einer städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets abgewogen (siehe oben). Im Gebiet sind Grünmaßnahmen festgesetzt (siehe oben)

<sup>3</sup> [https://www.koblenz.de/bauen\\_wohnen/k61-landschaftsplan.html](https://www.koblenz.de/bauen_wohnen/k61-landschaftsplan.html), aufgerufen am 11.10.2018. Den Aussagen zum Schutzgut Klima liegt das stadtklimatologische Gutachten der Fa. Spacetec aus dem Jahr 1997 zugrunde.



Ziel	Begründung
Verbesserung des Innenstadtklimas durch Reduzierung der Versiegelung	Das Ziel wurde zugunsten einer städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets abgewogen (siehe oben). Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan in dem ein Schulgebiet hätte verwirklicht werden können, wird die Versiegelung nicht erhöht. Durch die festgesetzten Grünmaßnahmen (siehe oben) können die vorhabenbedingten klimatischen Beeinträchtigungen reduziert werden.
Entwicklung einer grünen Vernetzungsachse entlang der Beatusstraße	Der Entwicklung einer grünen Vernetzungsachse entlang der Beatusstraße steht die Planung nicht entgegen.

### 2.2.7 Kommunales Einzelhandelskonzept

Gemäß dem Einzelhandelsgutachten<sup>4</sup> existieren im Stadtteil Goldgrube bislang keine strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe. Außer einem Getränkemarkt, einem Blumengeschäft und einer Apotheke existiert lediglich ein rudimentäres Angebot der Nahversorgung mit ausschließlich kleinteiligem Geschäftsbesatz. Aufgrund der fehlenden räumlichen Konzentration der Angebote und lediglich geringer Angebotsbreite und -tiefe, wurde im Stadtteil Goldgrube kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

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

Discountern mit einer Verkaufsflächengröße von 800 -1.300 m<sup>2</sup>, wie hier vorgesehen, werden, je nach Standorteignung und Anbieter, teils wichtige Nahversorgungsfunktion bescheinigt. Ergebnis von Untersuchungen im Rahmen des GMA-Gutachtens war, dass die vorliegende Potenzialfläche der Gärtnerei Rickenbach als Fläche mit der höchsten Eignung für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes im Stadtteil Goldgrube erkannt wurde.

Laut Ziel 58 des LEP IV sind die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) mit der Regionalplanung abzustimmen. Gemäß dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Koblenz ist der potenzielle Nahversorgungsstandort im Stadtteil Goldgrube derzeit nicht als ZVB zu werten (S. 93), da ein entsprechender Einzelhandelsbesatz bzw. eine räumliche Konzentration zentrenprägender Nutzungen bislang fehlt. Die Festlegung als Potenzialfläche im EHK der Stadt Koblenz könnte jedoch als Festlegung eines zu entwickelnden ZVBs gewertet werden.

Da die ZVBs laut Z 58 des LEP IV mit der Regionalplanung abzustimmen sind, ist es erforderlich, dass die Stadt Koblenz das Abstimmungsergebnis mit der Regionalplanung bezüglich dieser Potenzialfläche dokumentiert bzw. die Abstimmung (ZVB Entwicklung) nachholt.

Dieser seitens der SGD Nord geforderte formelle Schritt wurde seitens der Stadtverwaltung zwischenzeitlich veranlasst und befindet sich derzeit in der Abstim-

<sup>4</sup> GMA: Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Koblenz, Köln, Februar/September 2016; S. 41.



mung/Bearbeitung. Ebenso werden die von der SGD Nord erforderlich gesehenen Ergänzungsbeschlüsse angestoßen, welche beinhalten, dass der als Potenzialfläche festgelegte Standort den Status von zu entwickelnden Zentralen Versorgungsbereichen zukommt. Die Abstimmung mit der Regionalplanung sowie zu fassenden Ergänzungsbeschlüsse werden noch vor dem Satzungsbeschluss zur vorliegenden Bebauungsplanänderung nachgeholt um entsprechende Zielkonformität mit dem LEP IV herzustellen.

### **3. Übersicht über die wichtigsten Standortalternativen und die wesentlichen Auswahlgründe**

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

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

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

Angesichts der Untersuchungsergebnisse des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2016 wurde auf eine weitergehende Prüfung von Alternativstandorten im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet.

Darüber hinaus eignet sich die Fläche für die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen, da eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in attraktiver Lage mit guter Nahversorgungssituation – unter Verzicht der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen - ermöglicht wird.



## Teil B) Umweltbericht

### 4. Planungen aus den Bereichen Umwelt/Naturschutz

#### Planung vernetzter Biotopsysteme

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

#### Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

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

#### Landschaftsplan Koblenz 2007 (GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft)

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

#### Schutzgebiete

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Weltkulturerbes „Oberes Mittelrheintal“.



## 5. Naturräumliche Grundlagen

### 5.1 Geologie und Boden

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

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

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

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Baugrunderkundung und einer geotechnischen Beratung gutachterlich untersucht. Im Rahmen der Erkundung wurde festgestellt, dass der Boden in bis zu 9 m Tiefe in 4 Schichten eingeteilt werden kann: Auffüllungen, daneben quartäre Lehme, darunter verlehmtter Flusssand und schließlich Flusskies<sup>5</sup>.

Laut der Betriebsflächendatei des Umweltamtes der Stadt Koblenz liegt das Plangebiet im Randbereich auf einer Fläche der ehem. Militäreffektfabrik Falckenburg & Richter (überbaut (Stadtplan 1926: Fabrik noch vorhanden), die Abgrenzung ist unsicher.

Gleichzeitig liegt im Randbereich eine verifizierte Industrie- und Gewerbefläche aus MTKLA (Bezeichnung 9880140). Der größte Teil des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche, auf der eine Gärtnerei betrieben wurde.

Zwar hat die Vorprüfung durch das Landesamt für Umwelt in Bezug auf den Altlastenverdacht für alle Flächen des Plangebiets ergeben, dass sich dieser im Rahmen der Bewertung nicht verifiziert hat, durch die intensive gärtnerische Nutzung und den damit verbundenen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist jedoch nicht auszuschließen, dass es in diesen Bereichen zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Zu weiteren Ausführungen siehe Kap. 2.2.2 Punkt „Abfallwirtschaft / Bodenschutz“.

Für den Bereich, in dem ein weiteres Wohnbauvorhaben geplant ist, liegen derzeit keine gutachterlichen Untersuchungen vor. Hier wird die Durchführung orientierender Untersuchungen empfohlen.

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

---

<sup>5</sup> Immig Viehmann – Geo- und Umwelttechnik: „Koblenz, Beatusstraße 52, Neubau Wohnanlage mit Markt; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung – Geotechnischer Bericht nach EC 7; Koblenz, 17.12.2018.



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

## 5.2 Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Durchlässigkeiten des geologischen Untergrunds (quartäre Terrassensedimente auf paläozoischem Schiefergebirge) sind gemäß dem geologischen Landesamt<sup>6</sup> als hoch einzustufen. Die Schutzwirkung der die den Grundwasserkörper überdeckenden Schichten wird als ungünstig bezeichnet. Gemäß Angaben des ‚Geoportals Wasser‘<sup>7</sup> liegt die Grundwasserneubildungsrate mit 74 mm/a im niedrigeren Bereich (mittelgering). Trink- oder Heilwasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Das Bodengutachten hat ergeben, dass die Böden für die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht geeignet sind.

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

## 5.3 Klima

Das niederschlagsarme, städtisch geprägte Beckenklima kann durch eine hohe Wärmebelastung, einen niedrigen Kältereiz und schlechte Durchlüftungsverhältnisse beschrieben werden. Die Inversionshäufigkeit ist extrem hoch ausgeprägt. Insgesamt ist die thermische Belastung im innerstädtischen Bereich hoch bis extrem hoch. *„Aufgrund seiner Lage im Tal der umgebenden Mittelgebirge Eifel, Hunsrück und Westerwald sowie der Nähe von drei Flüssen (Rhein, Mosel, Lahn) bildet sich in Koblenz oftmals ein „Kesselklima“ aus, das im Sommer im Vergleich zum Umland oftmals recht schwül ist. In den Herbst- und Wintermonaten sind zähe Nebellagen keine Seltenheit, während auf den Höhen der Mittelgebirge wolkenfreier Himmel herrscht.“*<sup>8</sup>

Gemäß dem Klimaatlas der Stadt Koblenz<sup>9</sup> besitzt das Plangebiet keine besonderen Kaltluftbildungs- oder -ableitungsfunktionen. Zu weiteren Ausführungen siehe Kap. 2.2.2 Punkt „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“.

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

## 5.4 Arten- und Biotope

Ein Teil des Plangebiets (ca. 1.660 m<sup>2</sup>) ist von Gebäuden bestanden. Ca. 7.180 m<sup>2</sup> der Flächen des Plangebiets sind derzeit noch unversiegelt, bzw. als befestigte Folientunnels, Pflanzbeete und Pflanzkästen mit Anschluss an offene Bodenflächen ausgebildet, die je nach Saison mit unterschiedlichen Beetpflanzen bestellt werden. Daneben existie-

---

<sup>6</sup> <http://mapclient.lgb-rlp.de/>, aufgerufen am 11.10.2018.

<sup>7</sup> <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 11.10.2018.

<sup>8</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Koblenz#Klima>, aufgerufen am 11.10.2018.

<sup>9</sup> <http://www.klimaatlas.koblenz.de/>, aufgerufen am 11.10.2018.





ren Flächen mit angepflanzten Ziergehölzen, die regelmäßig verschult werden. Wertgebende Bäume mit Stammdurchmessern von mehr als 30 cm kommen, mit Ausnahme eines Walnussbaums in der nordwestlichen Plangebietsecke, im Plangebiet nicht vor.

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

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

Das Plangebiet wurde durch ein faunistisch arbeitendes Büro begutachtet und ein Fachbeitrag Artenschutz wurde erstellt<sup>10</sup>.

*Hauswand und Dachkante des zum Abriss bzw. zur Aufstockung bestimmten Wohnhauses Beatusstraße 54 schließen bündig, so dass keine Zugänge zu möglicherweise dahinterliegenden Hohlräumen bestehen. Die Fenstersimse und Verschalungen über den Fenstern sowie die Schieferverkleidung im Dachgeschoss sind ohne tiefere Spalten und somit ungeeignet als Brutvogel-Niststätte oder als Fledermausquartiere. Auch die Rollladenkästen sind als weitgehend ungeeignet einzustufen.*

*Bei der Kontrolle des Dachbodens zeigten sich lediglich kleine Spalten im Dach, welche in der Vergangenheit Wespen Einschlupf boten, es waren aber keine Spuren von Vögeln (Nester, Ei-Reste, Gewölle etc.), Fledermäusen oder anderen Säugetieren (Kot, Nahrungsreste) vorhanden.*

*Das Kellergeschoss ist dicht abgeschlossen und bietet keine Einschlupfmöglichkeiten für Tiere.*

### **Gärtnereigelände**

*Die begutachtete Flächengröße und spätere Eingriffsfläche umfasst rund 5.000 m<sup>2</sup>. Das Areal weist eine Vielzahl an Kleinstrukturen auf, sowohl bauliche Strukturen als auch Vegetation mit Gehölzen. Unter den Gehölzen befinden sich Hecken (teils immergrüne Zypressenreihen), kleine Obstbäume, mittelgroße Koniferen, eine ältere Kirsche und ein alter Walnussbaum. Über verschiedene Teilbereiche verstreut wachsen Ziersträucher.*

*Neben Grünflächen war auch vegetationsfreier Boden vorhanden, der gartenbaulich genutzt wurde; Teilbereiche wurden als Lagerplatz für Schnittgut etc. genutzt.*

---

<sup>10</sup> SWECO GmbH, Koblenz: Fachbeitrag Artenschutz zum Bauvorhaben im „Schulgebiet Beatusstraße“ / Koblenz: Gelände Gärtnerei Rickenbach, Koblenz, 31.07.2019.



*Während der Begehung konnten als Nahrungsgäste verschiedene Vogelarten registriert werden, darunter Buntspecht, Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Star und Stieglitz.*

Das Plangebiet kann lokal bedeutsamer Bereich für Brutvögel eingestuft werden.

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

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

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

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

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

## **5.5 Landschaftsbild und Erholung**

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

## **5.6 Menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter**

Derzeit gehen vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens oder Gefahren für die menschliche Gesundheit aus.

Im Bereich des geplanten Sondergebiets wurde ein Baugrundgutachten durchgeführt. Hierbei wurden in den oberflächennahen Auffüllungen Kontaminationen festgestellt.

Zu weiteren Ausführungen siehe Kap. 2.2.2 Punkt „Abfallwirtschaft und Bodenschutz“.



Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens<sup>11</sup> wurde festgestellt, dass im Zusammenhang mit dem plangebietsbedingten Verkehr auf den öffentlichen Straßen (z. B. in der Schaefferstraße) Erhöhungen des Beurteilungspegels zur Tageszeit um bis zu etwa 2 dB resultieren. Die Erhöhung des Nachtbeurteilungspegels beträgt bis zu etwa 3 dB.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ werden an allen gewählten Immissionsorten innerhalb des Plangebiets sowohl zur Tages-, als auch zur Nachtzeit unterschritten. Anspruchsvoraussetzungen auf schallmindernde Maßnahmen sind somit durch den plangebietsbedingten Fahrverkehr auf den öffentlichen Straßen, d. h. auch an der Schaefferstraße, nicht gegeben.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet werden.

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

## **6. Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt (Prognose)**

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

### **Schutzgut Mensch**

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

### Bewertung des Eingriffs:

Der städtische Raum ist hinsichtlich der Emissionen bereits stark vorbelastet.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden die durch das Vorhaben verursachten Lärmemissionen und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen aufgezeigt.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung weiterhin gewährleistet werden. Die Eingriffserheblichkeit der zu erwartenden Einwirkungen auf die menschliche Gesundheit und das Allgemeinwohl wird als gering eingestuft.

---

<sup>11</sup> Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße, 4. Änderung“ der Stadt Koblenz, Boppard-Buchholz, 07.08.2019



### **Schutzgut Boden**

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

### Bewertung des Eingriffs:

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

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

### **Schutzgut Fläche**

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

Es wird davon ausgegangen, dass gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Versiegelung von 1,25 ha innerhalb des FNP-Änderungsbereichs möglich gewesen wäre. Die maximal mögliche Versiegelung gemäß der geplanten Änderung Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“ beträgt maximal ebenfalls 1,25 ha.

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

### **Schutzgut Wasser**

- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit;



- Störung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen;
  - Gefahr der Versickerung von schadstoffbefrachteten Oberflächenabflüssen.

#### Bewertung des Eingriffs:

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

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

#### **Schutzgut Klima**

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

#### Bewertung des Eingriffs:

Für das örtliche Klima der Stadt Koblenz ist die Plangebietsfläche von geringer bis mittlerer Bedeutung. Das Lokalklima ist bereits durch die städtische Bebauung, durch Versiegelungen, Immissionen aus Heizungsanlagen und gewerblichen Betrieben sowie durch die hohe Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebiets deutlich vorbelastet. Die lokalen Luftaustauschbahnen (u. a. die der Beatusstraße) bleiben erhalten und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine Strömungsbarrieren geschaffen, die zu einer Unterbrechung von Luftströmungen führen. Die im Hangbereich des Hauptfriedhofs gebildete und von dort abfließende Frischluft ist in der Lage, die geplante Bebauung zu umströmen. Durch umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung können negative klimatische Auswirkungen wirkungsvoll vermindert werden.

Daher werden die Umweltfolgen möglicher weiterer Auswirkungen auf das Klima als gering beurteilt.

#### **Schutzgut Arten und Biotope**

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

Für die einzelnen Fledermaus- und Vogelarten sowie für eine Insektenart können folgende Konflikte entstehen:



Arten-gruppe	wissenschaftlicher Name	deutscher Name	RL-RP	RL-D	Erhaltungszustand	FFH / VSR	Schutz
Säugetiere	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	1	G	ungünstig bis unzureichend	IV	§§
Säugetiere	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	2		ungünstig bis unzureichend	IV	§§
Säugetiere	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3		günstig	IV	§§
Säugetiere	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfliegender	1	D	unbekannt	IV	§§
Vögel	<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	V	V/Vw	ungünstig bis unzureichend		§
Vögel	<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	3	V	ungünstig bis schlecht		§
Vögel	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	V		ungünstig bis unzureichend		§
Vögel	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	V		ungünstig bis unzureichend		§
Insekten	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer		2	ungünstig bis unzureichend	II	§

#### Bewertung des Eingriffs:

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

Die Folgen möglicher Auswirkungen auf die Tierwelt sind als mittel anzusehen, da Lebensräume bzw. Nahrungsflächen für überwiegend weitverbreitete, ungefährdete Arten verloren gehen.

Für die Arten Klappergrasmücke und Gartenrotschwanz, die auf größere zusammenhängende Flächen als Brutrevier angewiesen sind, sind weitere Maßnahmen erforderlich. Für den Haussperling sind zudem offene, sandige Bodenstellen wichtig, die er als Sandbadeplätze nutzen kann.

Beim Hirschkäfer, der zur Eiablage die Wurzelbereiche älterer Laubbäume nutzt, kommt es auf den punktuellen Schutz entsprechender potenzieller Brutbäume an. Da die 2 potenziellen Brutbäume im Plangebiet (ein Walnuss- und ein Kirschbaum am nördlichen Plangebietsrand) erhalten bleiben sollen, können erheblich nachteilige Auswirkungen auf diese Art vermieden werden.

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

#### **Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung**

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

Für die naturgebundene Naherholung ist das Plangebiet ungeeignet.

#### Bewertung des Eingriffs:

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



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

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

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

Mit Strahlungsemissionen ist nicht zu rechnen.

### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

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

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

Bodenuntersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens<sup>12</sup> haben ergeben, dass in der, aus den Auffüllungen (Schicht 1) hergestellten Mischprobe, der Zuordnungswert Z 1 für den gesamten organisch gebundenen Kohlenstoff (TOC) im Feststoff überschritten wird. Die Auffüllungen sind daher der **Einbauklasse Z 2** zuzuordnen. Die Verwertung ist im eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, wie z.B. bei Erdbaumaßnahmen in hydrogeologisch günstigen Gebieten als Lärmschutzwahl mit mineralischer Oberflächenabdichtung und darüber liegender Rekultivierungsschicht möglich.

Sofern eine Verwertung des Aushubmaterials in einem technischen Bauwerk nicht möglich ist, sind die Auffüllungen für die Entsorgung auf einer Deponie nach den Zuordnungswerten der **Deponieklasse 2 (DK 2)** zuzuordnen.

Die quartären Lehme (Decklehm und Hochflutlehm) sowie der verlehmtter Flusssand sind daher der **Einbauklasse Z 0** zuzuordnen und können aus umwelttechnischer Sicht uneingeschränkt verwendet werden.

Gesundheitsrisiken im Zusammenhang mit Kontaminationen des Bodens oder des Grundwassers sind bei ordnungsgemäßer Verfahrensweise nicht zu erwarten. Risiken für das kulturelle Erbe bestehen nicht. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (bzw. durch auslaufende Kraft- oder

---

<sup>12</sup> Immig Viehmann – Geo- und Umwelttechnik: „Koblenz, Beatusstraße 52, Neubau Wohnanlage mit Markt; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung – Geotechnischer Bericht nach EC 7; Koblenz, 17.12.2018.



Brennstoffe, Brände etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Wirtschafts- bzw. Lebensrisikos.

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

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

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

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht betroffen.

Eine umweltrelevante Nutzung natürlicher Ressourcen ist nicht beabsichtigt.

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

Die durch die gewerbliche Tätigkeit und die Wohnnutzung produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich im für diese Nutzungen üblichen Rahmen. Eine Ansiedlung von Betrieben, die erhebliche Emissionen von klimaschädigenden Stoffen verursachen, ist nicht beabsichtigt. Die Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima werden in Kap. 6, Schutzgut Klima, beschrieben.

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

**Eingesetzte Techniken und Stoffe**

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





## **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

### **Einschränkung der Zeiten für Gehölzrodungen**

Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar des Folgejahres beseitigt werden, um Verluste von Baumhöhlenbewohnern und Vogelbruten zu vermeiden

### **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

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

### **Wasserdurchlässige Belagsarten**

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen außerhalb von Gebäuden liegende Kfz-Stellplätze und private Fußwege in wasserdurchlässigen Belagsarten (z. B. Sickerpflaster, Breitfugenpflaster, Rasengittersteine, Dränasphalt bzw. -beton, wassergebundene Decke) ausgeführt werden. Fahrgassen, Zufahrten und die Zufahrt zur Tiefgarage dürfen in wasserundurchlässiger Bauweise angelegt werden.

### **Rückhaltung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers**

Gemäß den Aussagen des Baugrundgutachtens<sup>13</sup> sind sowohl die im Plangebiet vorhandenen Auffüllungen als auch die darunterliegenden Decklehme für eine Versickerung von Niederschlägen nicht geeignet.

Das zukünftig anfallende Oberflächenwasser kann aus hydraulischen Gründen von der bestehenden Mischwasserkanalisation nicht direkt vollständig aufgenommen werden. Daher ist es erforderlich, das anfallende Regenwasser über eine entsprechende Regenrückhalteeinrichtung (z.B. Stauraumkanal) zurückzuhalten und gedrosselt in die städtische Kanalisation einzuleiten.

Darüber hinaus kann eine Rückhaltung weiteren Niederschlagswassers in unterirdischen Zisternen erfolgen, welches z. B. für Bewässerungs- oder Brauchwasserzwecke genutzt werden kann.

Eine oberirdische Rückhaltung mit der Wiederaufführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf in der Nähe des Plangebiets, ist aufgrund mangelnder Platzverhältnisse im Plangebiet sowie des städtischen, von verdichteter Bauweise geprägten Umfelds, nicht möglich.

### **Baumpflanzungen im festgesetzten Sondergebiet**

Innerhalb des SO sollen mindestens 7 Laubbäume gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Mindestens 3 Bäume sollen im Bereich des Kundenparkplatzes gepflanzt wer-

---

<sup>13</sup> Immig Viehmann Geo + Umwelttechnik: Koblenz, Beatusstraße 52, Neubau Wohnanlage mit Markt; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung - Geotechnischer Untersuchungsbericht, nach EC 7; Koblenz, 17.12.2018, S.14f.



den. Die übrigen Bäume können unter Beachtung des Landesnachbarrechtsgesetzes in die Heckenpflanzung integriert werden. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### **Baum- und Strauchpflanzungen im festgesetzten Mischgebiet**

Im MI sollen mindestens 2 heimische Laubbäume und 2 Sträucher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### **Baumpflanzungen im festgesetzten Wohngebiet**

Im WA sollen mindestens 3 heimische Laubbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### **Dachbegrünung**

Innerhalb des Plangebiets sollen mindestens 800 m<sup>2</sup> Dachflächen begrünt werden. Hierzu sollen Dachflächen ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> mit einem Flächenanteil von mindestens 80% zumindest extensiv, d. h. mit einer Vegetationstragschicht von mind. 8 cm Stärke begrünt und dauerhaft fachgerecht unterhalten werden. Von dieser Verpflichtung sind Dachflächen von Nebenanlagen sowie von Garagen, Carports, Einfahrten und Einhausungen ausgenommen. Mindestens 15% der zu begrünenden Dachflächen soll mit einer Intensiv-Begrünung nach Art eines Dachgartens mit Stauden und Sträuchern gestaltet werden.

Die begrüneten Dachflächen sollen extensiv gepflegt werden, der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. Neben Bereichen mit punktuell höherwüchsigen Arten (Stauden, Gehölze) sollen auch kleinere Flächen entstehen, die stets offen oder nur spärlich bewachsen sind. Daneben sollen vegetationsfreie, sandige Stellen angelegt werden, die u. a. als Sandbadeplätze für den Haussperling dienen.

#### **Fassadenbegrünung**

Mindestens eine Fassadenseite je Gebäude soll komplett mit Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. die Fläche der fenster- und türlosen Abschnitte der Fassadenseite beträgt mindestens 25 m<sup>2</sup>. Bei der Ermittlung sind die Fassaden von Staffelgeschossen mitzurechnen.
2. es handelt sich nicht um Fassaden von Nebenanlagen, Garagen, Carports, Einfahrten oder Einhausungen.

In diesen Bereichen soll je 1,5m Wandlänge mindestens 1 Pflanze gesetzt werden. Die Pflege des Fassadengrüns soll extensiv und ohne den Einsatz von Pestiziden erfolgen. Pflanzausfälle sollen in gleicher Anzahl ersetzt werden. Die Pflanzen sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

#### **Anlage einer Hecke aus heimischen Sträuchern**

In einem 3 m breiten Streifen südlich des Fuß- und Radwegs an der Nordgrenze des Plangebiets soll eine Strauchecke aus heimischen Laubsträuchern und Nadelgehölzen angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Je 2,0 lfd. m soll ein Strauch-Solitär bzw. ein Nadelgehölz gepflanzt werden. Die Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Im Bereich zwischen den zu erhaltenden Bäumen (Walnuss- und Kirschbaum)



sollen 2 sandige Stellen mit allenfalls spärlicher Vegetation als Sandbadeplatz für den Haussperling angelegt und dauerhaft als solche unterhalten werden.

#### **Allgemeine Schutzmaßnahmen**

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

#### **Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen**

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Tatbestände nach § 44 BNatSchG werden verschiedene artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich:

- Einbau oder Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren bzw. Nisthilfen an bestehenden Gebäuden und am Neubau,
- Einbau oder Anbringen von künstlichen Bruthöhlen und –nischen bzw. entsprechender Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz u. a.) an bestehenden Gebäuden und am Neubau,



## **8. Zusätzliche Angaben**

### **Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Würde die Planung nicht durchgeführt, würde das Plangebiet mit einiger Wahrscheinlichkeit im derzeitigen Zustand verbleiben. Durch einen Wandel im Gärtnereisegment, weg vom Obst- und Gemüseanbau, hin zugunsten einer weniger flächenintensiven Nutzung durch Ziergehölze und Zierpflanzensortimente würden sich die beginnenden Verbrachungstendenzen des Geländes vermutlich verstärken. Denkbar wäre auch eine künftig stärkere Nutzung als Lager- und Betriebsfläche durch den ansässigen Galabaubetrieb.

### **Planungsalternativen**

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

### **Methodik und Kenntnislücken**

Bezüglich der beabsichtigten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs wurde das vorhandene Einzelhandelsgutachten der Stadt Koblenz ausgewertet (siehe hierzu auch die Begründung des Bebauungsplans)

Die Bodenverhältnisse, die Eignung als Baugrund sowie Schadstoffgehalte im Boden wurden durch ein Gutachten untersucht.

Die floristische Bestandsaufnahme für die Umweltprüfung erfolgte im Mai 2018.

Im Juli 2019 wurde der Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde überprüft, ob durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes die in der Nachbarschaft bzw. den geplanten Wohnungen geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Des Weiteren wurde die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen durch ein nahegelegenes Freizeitgelände ermittelt und bewertet. Auch die zu erwartenden Geräusche durch den öffentlichen Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes wurden mittels Berechnungen berücksichtigt.

Eine Untersuchung der Fläche auf nicht detonierte Kampfmittel erfolgt rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten.

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

Im Zusammenhang mit dem schalltechnischen Gutachten, dem Bodengutachten sowie dem Abwasser- und Niederschlagswasserkonzept kamen technische Verfahren zur Berechnung der Schallausbreitung bzw. -minderung, zur Bestimmung von Versickerungsleistungen, Bodenmechanik und Schadstoffgehalten und zur Bemessung von Niederschlägen und dem Abflussverhalten zur Anwendung.



### **Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

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

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

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



## 9. Zusammenfassung

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

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

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Etablierung eines Lebensmittel-Discountmarkts mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einzelhandelsnaher Dienstleistungen zur Stadtteilnahversorgung, kombiniert mit der Neuanlage von zentrumsnahem Wohnraum.

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

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

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

<b>Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</b>	nicht betroffen
<b>Schutzgut Arten und Biotope:</b>	mittlere Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Boden:</b>	hohe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Wasser:</b>	geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Klima:</b>	geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Erholung/Landschaftsbild:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit

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

Nach derzeitiger Einschätzung bestehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit. Mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen, Lärm, Er-



schütterungen, Licht oder Wärme ist nicht zu rechnen. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (bzw. durch auslaufende Kraft- oder Brennstoffe, Brände etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Wirtschafts- und Lebensrisikos. Eine Wirkungsverstärkung im Zusammenhang mit benachbarten Vorhaben ist nicht erkennbar.

Unter Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen sind keine unzulässigen Geräuschpegel zu erwarten, so dass die vorgesehene Bauleitplanung aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist.

Gesundheitsrisiken im Zusammenhang mit Kontaminationen des Bodens oder des Grundwassers sind bei ordnungsgemäßer Verwertung des Aushubmaterials nicht zu erwarten.

Im Plangebiet werden die nach Art- und Menge typischen Haushalts- und Gewerbeabfälle anfallen. Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht betroffen. Die Anfälligkeit der Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels wird als gering angesehen.

Durch folgende plangebietsinterne Maßnahmen können die Eingriffe minimiert werden:

- Einschränkung der Zeiten für Gehölzrodungen auf die Winterzeit
- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke im WA und MI
- Wasserdurchlässige Belagsarten
- Rückhaltung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Baumpflanzungen im Plangebiet
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Anlage einer randlichen Hecke
- Allgemeine Schutzmaßnahmen
- Verschiedene artenschutzrechtlich veranlasste Maßnahmen

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zum Ergebnis, dass die mögliche Versiegelungsintensität gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gleich ist mit der, die durch die geplante 4. Änderung des Bebauungsplans maximal ermöglicht wird. Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Konflikte des Artenschutzes und Verluste an potenziellen Quartieren und Niststätten – können innerhalb des Plangebiets und auf dem angrenzenden Bolzplatzgrundstück, teils in Form von CEF-Maßnahmen, ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung und fristgerechter Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Konflikten treten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG nicht ein.



## 10. Quellen

(GFL PLANUNGS- UND INGENIEURGESELLSCHAFT), KOBLENZ:: Landschaftsplan Koblenz 2007

GEOLOGISCHES LANDESAMT RHEINLAND-PFALZ : <http://mapclient.lgb-rlp.de/>, aufgerufen am 11.10.2018

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

GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG (GMA): Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Koblenz, Köln, Februar/September 2016

IMMIG VIEHMANN – GEO- UND UMWELTTECHNIK: „Koblenz, Beatusstraße 52, Neubau Wohnanlage mit Markt; Baugrunderkundung und geotechnische Beratung – Geotechnischer Bericht nach EC 7; Koblenz, 17.12.2018.

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

LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFALZ: Planung vernetzter Biotopsysteme; <https://lfu.rlp.de/de/naturschutz/daten-zur-natur-planungsgrundlagen/planung-vernetzter-biotop-systeme/> mayen-koblenz/, aufgerufen am 11.10.2018.

LANDESVERMESSUNGSAMT KOBLENZ:

[http://www.geoportal.rlp.de/mapbender/plugins/mb\\_downloadFeedClient.php?url=http%3A%2F%2Fwww.geoportal.rlp.de%2Fmapbender%2Fphp%2Fmod\\_inspireDownloadFeed.php%3Fid%3D6c1a481c-72f2-45a0-32e8-0fcb89dc31eb%26type%3DSERVICE%26generateFrom%3Dwmslayer%26layerid%3D61673](http://www.geoportal.rlp.de/mapbender/plugins/mb_downloadFeedClient.php?url=http%3A%2F%2Fwww.geoportal.rlp.de%2Fmapbender%2Fphp%2Fmod_inspireDownloadFeed.php%3Fid%3D6c1a481c-72f2-45a0-32e8-0fcb89dc31eb%26type%3DSERVICE%26generateFrom%3Dwmslayer%26layerid%3D61673), aufgerufen am 01.04. 2019,

LANIS RLP – LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ (2019): [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php). Abfragen im Oktober 2018

MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT: Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV vom 7. Oktober 2008.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELHEIN-WESTERWALD: Regionaler Raumordnungsplan vom 11. Dezember 2017.

SCHALLTECHNISCHES INGENIEURBÜRO PIES: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße, 4. Änderung“ der Stadt Koblenz, Boppard-Buchholz, 07.08.2019

STADT KOBLENZ, STADTPLANUNGSAMT: Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz,

SWECO GMBH, KOBLENZ: Fachbeitrag Artenschutz zum Bauvorhaben im „Schulgebiet Beatusstraße“ / Koblenz: Gelände Gärtnerei Rickenbach, Koblenz, 31.07.2019.

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

SPACETEC STEINICKE UND STREIFENEDER GBR, Freiburg: Stadtklimauntersuchung Koblenz, Freiburg, Juni 1997

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

i.A. Frank Assion  
Dipl.-Geogr.  
Boppard-Buchholz, September 2019