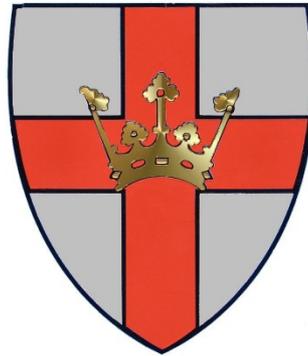


**Oktober 2019**

# **Stadtverwaltung Koblenz**



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

## **Änderung des Flächennutzungsplanes**

**für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen**

### **Bebauungsplanes Nr. 257 f**

**im Parallelverfahren**

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 i.V. mit § 2 a BauGB

**Stand:**

Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Leitziele</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich der FNP-Änderung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Erfordernisse der Raumordnung</b>	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	4
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	6
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
3.4	Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes	10
3.5	Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet	11
3.1	Auszug und Würdigung der Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz vom 16.04.2019	11
3.2	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege	14
<b>4.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Angaben nach § 2a BauGB (Umweltbericht)</b>	<b>16</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	3
Abb. 2:	Auszug Landesentwicklungsprogramm IV	6
Abb. 3:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	7
Abb. 4:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung	9
Abb. 5:	Geplante FNP-Änderung	10

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä	15
---------	---------------------------------------	----

## **ANLAGEN**

**Umweltbericht mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz**  
Bebauungsplan Nr. 257 f „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“, Kocks Consult  
GmbH, Stand Oktober 2019

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung)

## 1. Planungsanlass und Leitziele

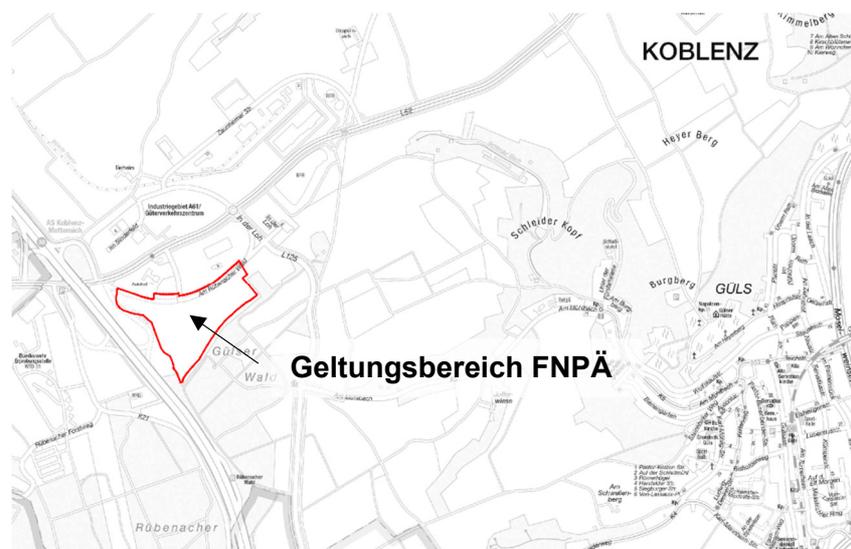
Das bestehende Industriegebiet Wattersheim / Kesselheim ist an die Grenze seiner Erweiterungsmöglichkeiten von industriell nutzbaren Flächen angelangt. Eine Ausdehnung durch die Erschließung zusätzlicher Bereiche ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund und der bisher erfolgreichen Entwicklung soll das Industriegebiet A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz nach Südwesten durch die Schaffung von zusätzlichen Flächenangeboten erweitert werden. Hierdurch wird eine Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsraumes im Oberzentrum Koblenz verfolgt.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechen nur bedingt den o. a. Planungszielen. Damit das im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführte Bebauungsplanverfahren insgesamt dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 2. Lage und Geltungsbereich der FNP-Änderung

Der Geltungsbereich zur FNP-Änderung (FNPÄ) entspricht zum Großteil dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 257 f und wurde so gewählt, dass nach der FNP-Änderung dieser dem o.a. Entwicklungsgebot entspricht.

Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Erschließungsstraße „Am Rübenacher Wald“ begrenzt. Die östliche Plangebietsgrenze bilden vorhandene Grünflächendarstellungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Im Süden wird der Änderungsbereich durch Waldflächendarstellungen des FNP begrenzt. Die Westgrenze bildet die A 61 mit einem weiteren Abfahrtssohr südöstlich der vorhandenen Abfahrt inkl. eines "Anbauverbotsstreifens" von ca. 30 m Breite (als Grünfläche dargestellt).



**Abb. 1: Lage im Stadtgebiet**

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung)

Das Plangebiet liegt südöstlich des Autobahnkreuzes der BAB A 61 / BAB A 48 und wird im Westen, Süden und Osten durch unbebaute Offenland- bzw. Waldbereiche begrenzt. Im Norden grenzt der bebaute Teil des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz mit dem Autohof Koblenz-Metternich, der Straße „Am Rübenacher Wald“ und dem Logistikunternehmen Dachser an das Plangebiet an.

Die natürliche Topographie des Plangebiets ist innerhalb der zukünftig als Industriegebiet festgesetzten Flächen durch relativ ebene bzw. gering geneigte Flächen gekennzeichnet. Nach Südwesten in Richtung Autobahn steigt das Gelände dann stärker an. Im äußersten Süden des Plangebietes liegt der höchste Punkt bei ca. 222,5 m ü. NN. Auf einer Luftlinienentfernung von ca. 770 m fällt das Gelände von dort dann nach Norden und Nordosten bis auf ca. 196 m ü. NN ab.

### **3. Erfordernisse der Raumordnung**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

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

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

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

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland- Pfalz (LEP IV), S. 68

<sup>2</sup> ebenda, S. 69

<sup>3</sup> ebenda, S. 69

<sup>4</sup> ebenda, S. 70/71

<sup>5</sup> ebenda, S. 86

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfsfassung)

Des Weiteren stellt Koblenz als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegen, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.<sup>1</sup>

Innerhalb des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs, das Schienen- und Busstrecken sowie leistungsfähige Umsteigeanlagen definiert, liegt die Stadt Koblenz innerhalb der großräumigen Schienenverbindungen „Rheinstrecke Köln / Bonn - Koblenz - Mainz - Ludwigshafen / Mannheim und „Moselstrecke Koblenz - Trier und weiter in Richtung Luxemburg“. Somit werden hier Verdichtungsräume in Deutschland und Europa miteinander verknüpft.<sup>2</sup>

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Der LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft (aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern). Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Weiterhin besitzt es Bedeutung für die Naherholung, u.a. im Raum Koblenz.<sup>3</sup>

Darüber hinaus liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensezung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.<sup>4</sup>

Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter liegt Koblenz im nördlichen Bereich des Gebietes, das im Jahre 2002 auf Antrag der Länder Rheinland-Pfalz und Hessen als Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Die UNESCO-Konvention zum Schutz des Weltkultur- und Naturerbes definiert in Art. 1 das Kulturerbe als bestehend aus Denkmälern, Ensembles und Stätten und das Naturerbe als Naturgebilde, geologische und physiografische Erscheinungsformen bzw. Gebiete sowie Naturstätten und Kulturlandschaften.<sup>5</sup>

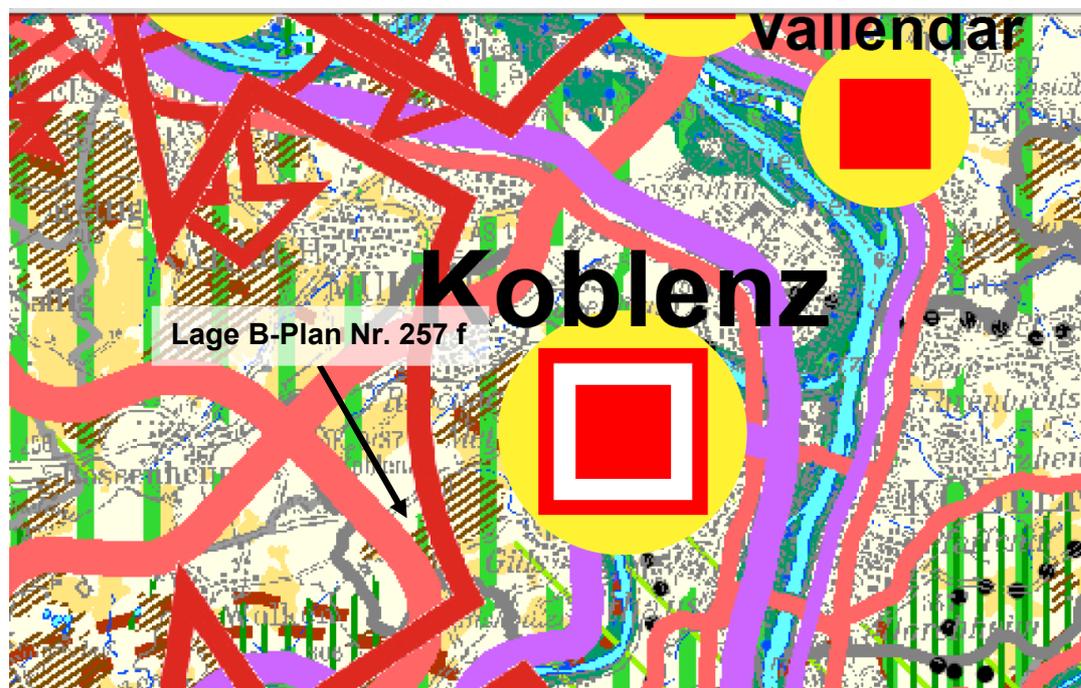
Der wirksame LEP IV nimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257 f - mit Ausnahme der für das Oberzentrum insgesamt geltenden Symboldarstellungen - keine kartographischen Darstellungen vor (vgl. folgende Abbildung).

---

1 ebenda, S. 128/129  
2 ebenda, S. 149  
3 ebenda, S. 177  
4 ebenda, S. 181  
5 ebenda, S. 196

---

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung)



**Abb. 2: Auszug Landesentwicklungsprogramm IV**

Nach dem Grundsatz G 52<sup>1</sup> des LEP IV soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Diesem Grundsatz wird entsprochen, da gemäß der Begründung zu G 52 die gewerblich-industrielle Entwicklung auf ein bestehendes Angebot von bauleitplanerisch gesicherten Flächen sowie Brachflächen zu konzentrieren ist. Da die für eine industrielle Nutzung im B-Plan Nr. 257 f vorgesehenen Flächen bereits auf der Ebene der Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, s.u.) raumordnerisch sowie auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch gesichert sind, wird dem o.a. Grundsatz Rechnung getragen.

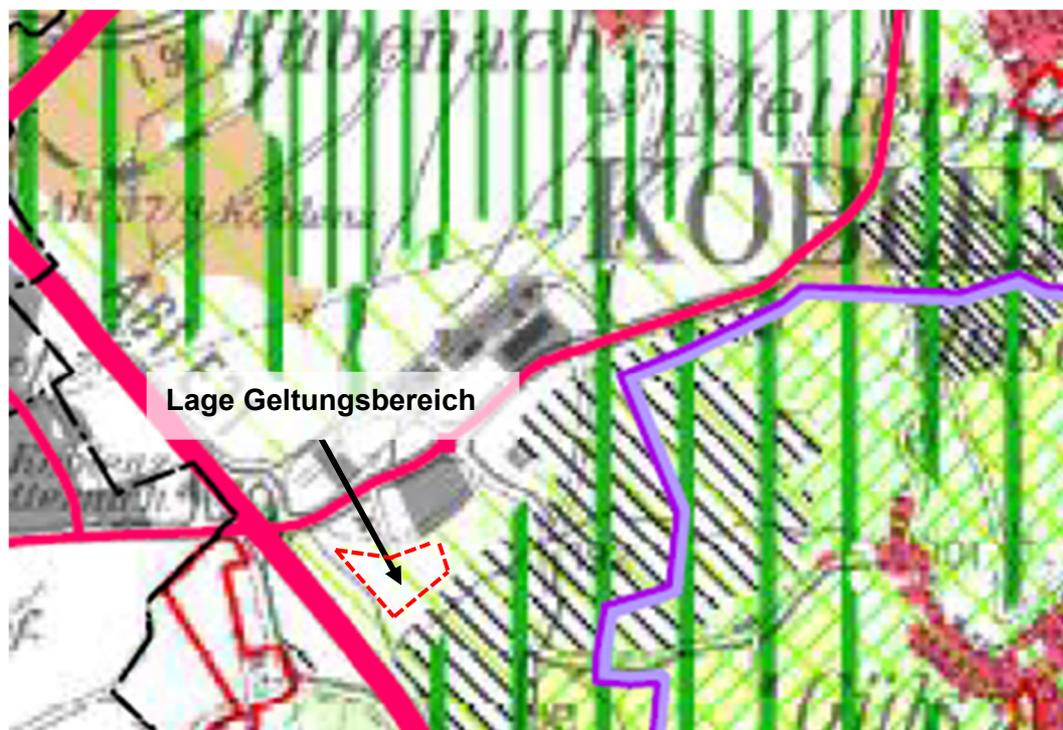
### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017**

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

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum des B-Plans Nr. 257 f betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

<sup>1</sup> ebenda, S. 95

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfsfassung)



**Abb. 3: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017**

Unter Punkt 1.3.3 Industrie- und Gewerbeentwicklung werden im RROP 2017 folgende, hier besonders relevante Grundsätze dargestellt:

„G34: „Zentrale Orte sind auch Gewerbebestandorte.“

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

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

„Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionallughafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn.“<sup>1</sup>

Gemäß dem unter Punkt 3.1.3 Güterverkehr im RROP 2017 dargestellten raumordnerischen Ziel (Z132) ist das Güterverkehrszentrum Koblenz mit den Verkehrsträgern Straße, Schiene und Wasserstraße leistungsfähig zu verbinden.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> RROP 2017, S. 20

<sup>2</sup> ebenda, S. 65

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung)

Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP 2017, hier Grundsatz G74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“<sup>1</sup>

Der wirksame RROP 2017 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257 f folgende zeichnerischen Aussagen dar:

- Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
- Regionaler Grünzug (grün, breite Strichstärke) im Randbereich des Plangebietes, jedoch außerhalb der gewerblichen Bauflächen
- Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung in den südlichen Randbereichen des Plangebietes (hier für Bims und mit Überschneidung mit den Darstellungen als Ausgleichs- und Waldflächen), jedoch außerhalb der gewerblichen Bauflächen
- keine Darstellungen (weiß)

Ein Vorbehaltsgebiet hat den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung und ist damit der planerischen Abwägung zugänglich. Bei der hier vorliegenden kleinteiligen Überplanung von Vorbehaltsgebieten für die Rohstoffgewinnung mit der Darstellung als Ausgleichsfläche liegen keine erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigung der Belange der Rohstoffgewinnung vor. Die im Überschneidungsbereich (im Bebauungsplan als extensive Wiesenflächen) vorgesehenen Ausgleichsflächen stehen einer pot. zukünftigen Rohstoffgewinnung nicht erheblich entgegen, da diese Ausgleichsflächen relativ leicht (und ggf. auch nur temporär) ersetzbar sind.

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

Da ein

- Großteil des Plangebiets für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist,
- die landschaftsbildprägenden Strukturen im Plangebiet (Feldgehölze und Waldrand) gesichert werden,
- die vorhandene Erholungsinfrastruktur durch die Planung von Fuß- / Wirtschaftswegen verbessert wird und
- das geplante Baugebiet zur offenen Landschaft hin landschaftsgerecht eingegrünt werden soll,

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 41

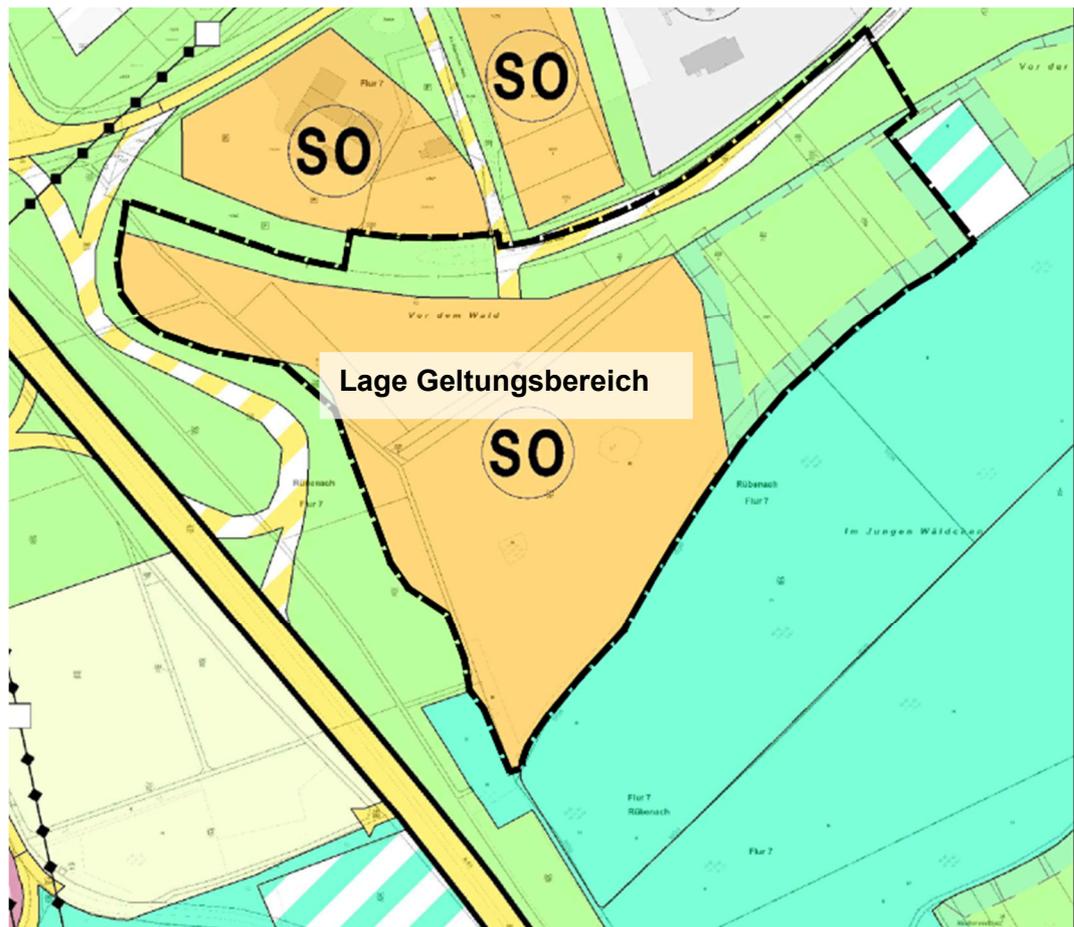
Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung)

wird der Schutz des Landschaftsbildes und die Erholungsfunktion des Plangebiets planerisch berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der im B-Plan im Einzelnen verfolgten Ziele und deren planungsrechtlichen Umsetzung / Regelung im Rahmen der vorliegenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen liegen keine Erkenntnisse vor, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 widerspricht.

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der FNPÄ eine Sonderbaufläche, geplante Hauptverkehrsflächen und Grün- / Ausgleichsflächen dar.



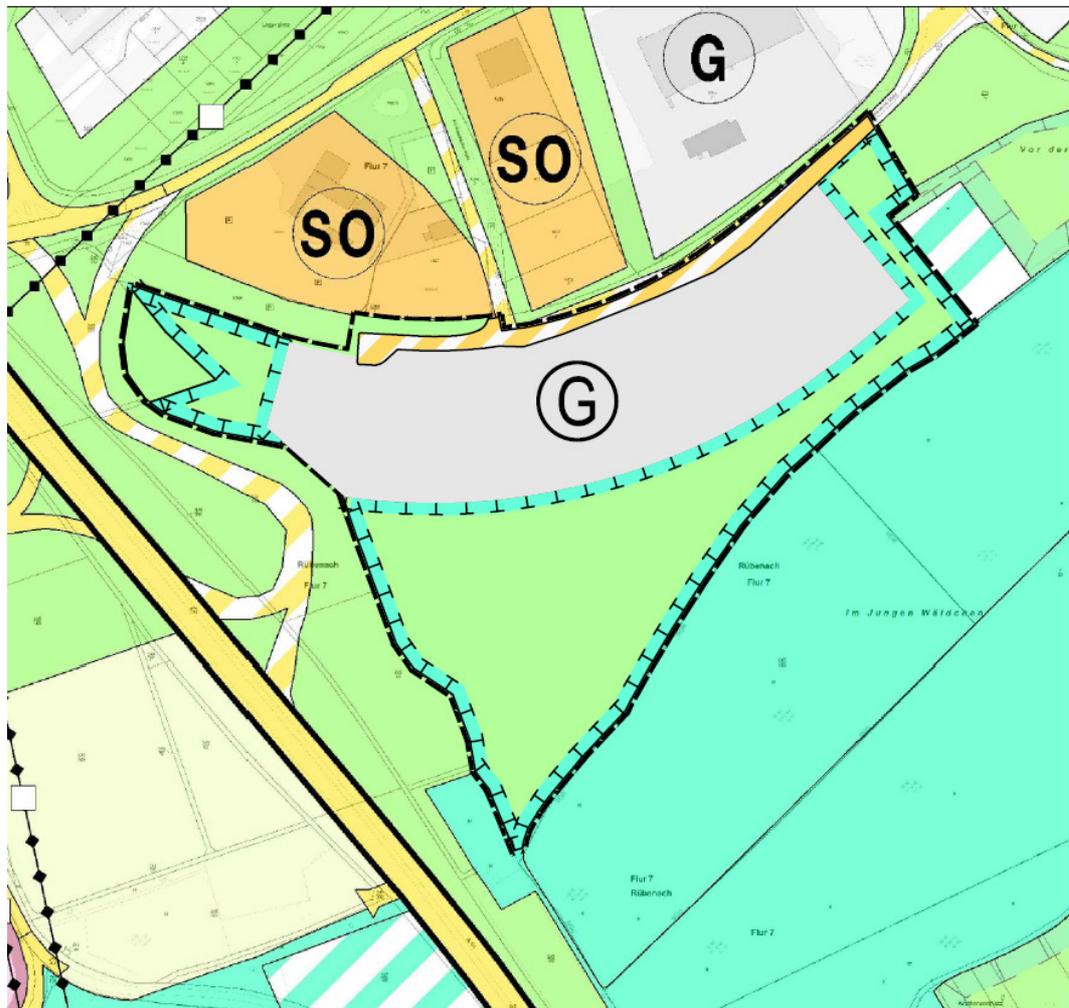
**Abb. 4: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der FNP-Änderung**

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung)

### 3.4 **Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes**

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 257 f sieht als künftige bauliche Nutzung die Ausweisung eines Industriegebiets vor, welches flächenmäßig gegenüber der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes erheblich reduziert ist (6,21 ha gewerbliche Bauflächen anstelle von 9,57 ha Sonderbauflächen).

Dementsprechend wird die Darstellung des Sondergebietes räumlich angepasst und auf der FNP-Ebene als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erschließung soll über die vorhandene Erschließungstrasse Am Rübenacher Wald im Norden und deren geplanten Verlängerung als Erschließungsstich verlaufen. Dieses wird ebenfalls im Rahmen der FNPÄ berücksichtigt.



**Abb. 5: Geplante FNP-Änderung**

Zwischen der Darstellung der Autobahn 61 und der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich eine geplante Verkehrsfläche, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine Ausbauoption für die Autobahn-Anschluss-Stelle Metternich sichern soll.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung)

Da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 257 f in diesem Bereich z.T. Landwirtschaftsflächen und z.T. Grün-/ Ausgleichsflächen vorsieht, die einem pot. Ausbau der Anschlussstelle nicht erheblich entgegenstehen würden, entfällt auf Ebene der Flächennutzungsplanung ein Änderungserfordernis.

Dementsprechend wurde dieser Bereich nicht in den Änderungsbereich der FNPÄ mit einbezogen.

### **3.5 Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet**

Im **Landschaftsplan** werden im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für das betrachtete Gebiet folgende Aussagen getroffen: Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen, Erhalt/ Entwicklung der Offenlandbereiche mit typischen Pflanzengesellschaften und der naturnahen Waldbestände, Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlungen und Gewerbe.

Das Plangebiet liegt weiterhin im **Landschaftsschutzgebiet** „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“, LSG-71-2. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 52 stellt die nordöstliche Grenze des LSGs dar. Ansonsten befinden sich im B-Plangebiet keine Schutzgebiete und Biotope aus dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz und keine Biotope aus der Biotopkartierung der Stadt Koblenz.

### **3.1 Auszug und Würdigung der Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz vom 16.04.2019**

*"Z 31 LEP IV sieht die vorrangige Innenentwicklung vor. Danach hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen 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. Weiter heißt es hierzu in der Begründung/ Erläuterung zu Z 31, das bevor die Kommune neue nicht erschlossene Bauflächen ausweist, von dieser aufzuzeigen ist, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen kann.*

*Insoweit ist von der Stadtverwaltung Koblenz der Nachweis zu erbringen, dass keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen und der entsprechende Bedarf für die Flächenausweisung besteht. Letzteres wurde auch seitens des Referates 43 (Bauwesen) gefordert."*

Würdigung: Nach der vorliegenden Prognose der betrieblichen Flächennachfrage in Koblenz (vgl. Gutachten "Gewerbeflächenbedarf der Stadt Koblenz"<sup>1</sup>) ist bis zum Jahr 2032 mit einer betrieblichen Investition bzw. Grundstücksnachfrage in der Größenordnung von 65 ha zu rechnen. Dieser Nachfrage / dem Bedarf stehen gemäß dem Gutachten "Gewerbeflächenkataster der Stadt Koblenz (Stand 12 / 2016) und Suchräume für neue Gewerbestandorte in Koblenz"<sup>2</sup> nur 23,0 ha „kommunal“ verfügbare Reserven, davon 14,7 ha städtische Reserven und 8,3 ha Zweckverband-Reserven im Stadtgebiet gegenüber. Die geplanten gewerblichen

---

<sup>1</sup> ARGE Planquadrat Dortmund und Kocks Consult GmbH; Dortmund / Koblenz; November 2016  
<sup>2</sup> Kocks Consult GmbH; Koblenz, Juli 2017

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfsfassung)

Flächen des vorliegenden B-Plans 257f wurden hierbei bereits als "gewerbliche Reservflächen" in einer Größenordnung von 7 ha angerechnet.

*"Nach Z 36, Kapitel 3.1.1 „Zentrenstruktur, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde“ sind die fünf Oberzentren (OZ) Koblenz, Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen Standorte oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System der großräumigen Verkehrsachsen und in ihrer besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern.*

*Nach dem **Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald**, Grundsatz G 34, sind zentrale Orte auch Gewerbestandorte. Koblenz ist als zentraler Ort (Oberzentrum) im LEP IV klassifiziert.*

*Gemäß G 35 bieten insbesondere Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt. Die in der Nähe des Vorhabens liegende Autobahn 61 ist als Straße für den großräumigen Verkehr (Kategorie I) im LEP IV ausgewiesen (Z 148).*

*Nach G 42 soll in Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll."*

Würdigung: Bereits auf Basis des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Koblenz erfolgte eine Prüfung und Abwägung der Einzelhandelsthematik, vgl. auch das nachfolgende Kapitel " Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz". Daher wird für den vorliegenden B-Plan Einzelhandel in der Regel ausgeschlossen. Lediglich der sog. „Annex-Handel“ (Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte) der zulässig erklärten Gewerbe- oder Handwerksbetriebe ist als Ausnahme zulässig, wenn der Einzelhandel im funktionalen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und die Verkaufsfläche des „Annex-Handels“ der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.

*"Weiterhin weist der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion aus.*

*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")*

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung)

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

Würdigung: Für das B-Plangebiet liegen klimatische Untersuchungen „Stadtklima Koblenz“ [Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, (2005)]<sup>1</sup> sowie Daten aus dem Landschaftsplan Koblenz (2007) vor bzw. wurden ausgewertet. Hierauf basierend werden für die privaten Baugrundstücke detaillierte Festsetzung zur Mindestflächenbegrünung, zur Größe von Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität, zur Stellplatzbegrünung, zur Fassadenbegrünung und zur Dachbegrünung getroffen. Diese Maßnahmen dienen somit der Verbesserung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes (s. Ziele und Grundsätze LEP IV und RROP).

*"Darüber hinaus ist ein Vorbehaltsgebiet Erholung und .Tourismus tangiert. In diesen (Karte 7) soll nach Grundsatz G 97 zu Kapitel 2.2.4 „Freizeit, Erholung und Tourismus“ der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden."<sup>2</sup>*

Würdigung: Wie zuvor dargestellt wird der Schutz des Landschaftsbildes und die Erholungsfunktion des Plangebiets im Rahmen der städtebaulichen Abwägung planerisch angemessen berücksichtigt, da ein

- Großteil des Plangebiets für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist,
- die landschaftsbildprägenden Strukturen im Plangebiet (Feldgehölze und Waldrand) gesichert werden,
- die vorhandene Erholungsinfrastruktur durch die Planung von Fuß- / Wirtschaftswegen verbessert wird und
- das geplante Baugebiet zur offenen Landschaft hin landschaftsgerecht eingegrünt werden soll.

---

<sup>1</sup> Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz führte für das Stadtplanungsamt Koblenz ein Klimamessprojekt für das gesamte Stadtgebiet durch. Über einen Zeitraum von 33 Monaten (1995-1998) wurde ein Messnetz, bestehend aus 22 automatischen Klimastationen betrieben. Der Klimamesswagen des Landesamtes erfasste auf 7 unterschiedlichen Routen während insgesamt 22 Messfahrten die kleinräumigen Klimaunterschiede im Stadtgebiet.

<sup>2</sup> hier Stellungnahme des Fachreferats Obere Landesplanungsbehörde

---

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfsfassung)

### 3.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege

Das B-Plangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, es kommen folgende Biotoptypen vor:

Kürzel	Biotoptyp	Bewertung gegenwärtige Leistungsfähigkeit
AA 2	Buchenmischwald mit Nadelholzanteil, mit vorgelagertem Strauchsaum	hoch
BA 1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten	hoch
BB 0	Gebüsch	hoch
BB 1	Strauchreihe	mittel
BD 3	Gehölzstreifen	mittel
BF 3	Einzelbaum	hoch
HA 0	Acker	gering
HB 0	Ackerbrache	mittel-gering
HC 1	Ackerrain	mittel
VA 0	Straße/Weg versiegelt	keine
VB 2	Feldweg, unbefestigt /Grasweg	mittel-gering
VB 3	Land- und Forstwirtschaftlicher Weg, befestigt, Schotter	keine

Für das betrachtete Gebiet liegt eine aktuelle **faunistische Kartierung** aus dem Jahr 2018 vor. Im Rahmen der faunistischen Kartierung wurden folgende planungsrelevante Arten ermittelt: drei Fledermausarten sowie 35 Vogelarten, eine Reptilienart.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Prüfung der **Betroffenheit von Artenschutzbelangen** durchgeführt. Bezüglich der planungsrelevanten Artengruppen Fledermäuse und Vögel wurden keine artenschutzrechtliche Betroffenheit festgestellt. Auch für den Mäusebussard und den Pirol als festgestellte Brutvögel treten die Verbotstatbestände nicht ein. Bezüglich der festgestellten Reptilienart, hier die **Zauneidechse**, müssen Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Bewertung der übrigen Schutzgüter sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Schutzgut	gegenwärtige Leistungsfähigkeit
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	mittel
Landschaftsbild und Erholung	gering
Mensch / Gesundheit	mittel-gering
Kultur- und sonstige Sachgüter hier nur landwirtschaftliche Produktionsflächen	mittel

**Folgende Auswirkungen / Eingriffe in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter sind bei Umsetzung der Planung zu erwarten:** Überbauung / Versiegelung, Beseitigung von Vegetation und Tierlebensräumen, Abgrabungen / Aufschüttungen, Bodendeponiebetrieb, Baustelleneinrichtung, Verlärmung, Lichtemissionen, Schadstoffeinträge, Bauwerksgründung im Bereich mit natürlichen Böden

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfssfassung)

(derzeit in landwirtschaftlicher Ackernutzung), Schadstoffemissionen, pot. Unfälle/ Leckagen, Wasserabführung aus befestigten Oberflächen, Veränderung der Oberflächengestalt durch bauliche Anlagen, Gebäude / Gebäudekomplexe und Anlage neuer Wege.

**Kompensationsmaßnahmen:** Die Abgrenzung der gewerblichen Baufläche wurde so festgelegt, dass alle hochwertigen Biotope erhalten werden können. Durch die Ausgleichmaßnahmen, die im parallelen B-Planverfahren festgesetzt werden, erfolgt neben der Kompensation der Neuversiegelung auch die Verbesserung von Lebensräumen für im Plangebiet nachgewiesene Tierarten (Reptilien Vögel, Fledermäuse). Es werden strukturreiche Gehölzanpflanzungen/ Heckenpflanzungen, magere Wiesen mittlerer Standorte sowie spezielle Kompensationsflächen für die Zauneidechse, d.h. eine extensiv gepflegte Wiesenfläche mit Steinhäufen, Totholzhaufen und Sandflächen angelegt. So werden die Gehölzflächen gleichzeitig das Industriegebiet in die Landschaft einbinden.

**Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz (CEF- Maßnahmen) im Rahmen des parallelen B-Planverfahrens:**

- A 1: Anlage einer Gehölzanpflanzung/ Heckenpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen. Als Umsiedlungsfläche / Habitatfläche für die Zauneidechse.
- A 2: Herstellung einer Umsiedlungsfläche / Habitatfläche für die Zauneidechse (Versteck- und Nahrungshabitat mit frostfreien Überwinterungsverstecken): Anlage von 4 Steinhäufen mit eingebauten Totholzanteilen, Anlage von 4 Totholzhaufen, Anlage von 8 Sandflächen.

Nach Durchführung dieser CEF-Maßnahmen tritt auch für die Artengruppe der Reptilien keine artenschutzrechtliche Betroffenheit ein.

Der Eingriff durch die **Versiegelung** wird im B-Plangebiet vollständig ausgeglichen. Dieses erfolgt durch die Maßnahmen **A 3** (= SP A 3 und Ö A 3 im Bebauungsplan), **A 1** (= SP A 1 im Bebauungsplan), **A 2** (= SP A 2 im Bebauungsplan) sowie durch die Neuanlage von Verkehrsgrünflächen.

Nach Durchführung aller im parallelen B-Planverfahren festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die FNP-Änderung führt im Ergebnis zu einer Verbesserung der Bilanz hinsichtlich Flächenverbrauch und Eingriffen, vgl. folgende Bilanzierungstabelle.

Flächennutzung	wirksamer FNP [ha]	Anteil [%]	FNP-Änderung [ha]	Anteil [%]	Änderung [ha]
Sonderbaufläche	9,57	62 %	0,00	0	- 9,57
Grünflächen	2,28	15 %	0,49	3 %	- 1,79
Ausgleichsflächen	3,00	19 %	8,02	52 %	+ 5,02
Verkehrsfläche	0,57	4 %	0,70	5 %	+ 0,13
Gewerbliche Bauflächen	0,00	0 %	6,21	40 %	+ 6,21
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15,42</b>	<b>100 %</b>	<b>15,42</b>	<b>100 %</b>	<b>0</b>

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

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfsfassung)

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten, die die genannten Ziele der FNP-Änderung gleichwertig erfüllen würden, drängen sich nicht auf. Aufgrund der räumlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten, Rahmenbedingungen und Anforderungen ist für die Umsetzung der o.a. Planungsziele die hier verfolgte Flächenumnutzung (inkl. einer erheblichen Reduzierung von Bauflächen zu Gunsten von Grünflächen) sehr gut geeignet.

#### **5. Angaben nach § 2a BauGB (Umweltbericht)**

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

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist nahezu deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 257 f.

Im Sinne des "Abschichtungsprinzips" i.S.v. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgendem Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Wird aber eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder in einem parallelen Bebauungsplanverfahren<sup>1</sup> durchgeführt soll (bzw. kann) nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB **die Umweltprüfung** in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren (hier FNP-Änderung) **auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden**.

Im Vergleich zum o.a. Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 257 f liegen bei der hier im Parallelverfahren verfolgten FNP-Änderung keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen vor.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird daher an dieser Stelle auf den Umweltbericht<sup>2</sup> des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 257 f „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“ (s. ANLAGEN) verwiesen.

Koblenz, Oktober 2019

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure

---

<sup>1</sup> wie für den in Aufstellung und im Parallelverfahren befindlichen B-Plan Nr. 257 f vorliegend  
<sup>2</sup> Umweltbericht mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
(Entwurfsfassung)

## **ANLAGEN**