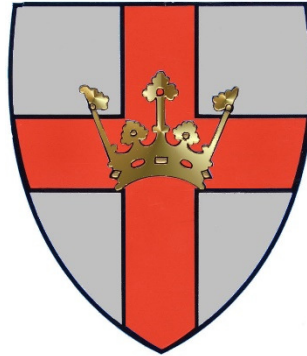


## Stadtverwaltung Koblenz



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

**- Bebauungsplan Nr. 257 f  
„Industriegebiet an der A 61,  
3. Teilabschnitt““**

## Begründung

**Stand:**

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

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>6</b>
2.1	Lage und städtebaulicher Zusammenhang	6
2.2	Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
2.3	Änderung / Ergänzung bestehender Bebauungspläne	9
2.4	Eigentumsverhältnisse und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	10
2.5	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	11
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ konzeptionelle Vorgaben</b>	<b>12</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV)	12
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	15
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz	17
3.3	Auszug und Würdigung der Landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz vom 16.04.2019	18
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz	21
3.5	Ziele des Umweltschutzes	22
3.6	Denkmalpflege	24
<b>4.</b>	<b>Hauptziele und Leitideen der Planung</b>	<b>25</b>
4.1	Planungsvarianten	27
4.1.1	Baugebietsvariante 1	28
4.1.2	Baugebietsvariante 2	29
4.1.3	Abwägung der Baugebietsvarianten	30
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>30</b>
5.1	Verkehrsanbindung und Gebietserschließung	30
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	31
5.3	Maß der baulichen Nutzung und Dimensionierung der Industriegebietsfläche	31
5.4	Gebietsentwässerung und Versorgung	32
5.5	Umweltbelange	33
5.5.1	Verkehrswirkungen	33
5.5.2	Fachbeitrag Artenschutz	34
5.5.3	Immissionsschutz / Schutz vor Störfällen	35

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

5.5.4	Altstandort / Verdachtsfläche	36
5.6	Rohstoffbelange	37
5.7	Archäologie	38
5.8	Landwirtschaft	38
<b>6.</b>	<b>Beschreibung und Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planes</b>	<b>40</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	40
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	42
6.3	Landespflegerische Festsetzungen	43
6.4	Überlagerung von festgesetzten Ausgleichsflächen mit dem im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten (geplanten) BAB-Anschlusses	45
6.5	Zuordnung von Ausgleichsflächen	45
<b>7.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>46</b>
<b>8.</b>	<b>Gender Check</b>	<b>47</b>

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Flächenbilanz B-Plan Nr. 257 f (Stand 10/2018)	46
---------	--	----

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	6
Abb. 2:	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 f	8
Abb. 3:	Übersichtsdarstellung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257 f überlagerte Bebauungspläne und angrenzende Bebauungspläne	9
Abb. 4:	Überlagernde Darstellung B-Plan Nr. 257 f und im Besitz der Stadt Koblenz befindliche Flächen (hier rot dargestellte Flächen, Stand 30.05.2017)	10
Abb. 5:	Auszug Landesentwicklungsprogramm IV	14
Abb. 6:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	16
Abb. 7:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz mit überlagerter Darstellung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 f	18
Abb. 8:	Baugebietsvariante 1	28
Abb. 9:	Baugebietsvariante 2	29
Abb. 10:	Ausbauquerschnitt der Straße „Am Rübenacher Wald“	30
Abb. 11:	Auszug Hydrologische Untersuchung; Untersuchung der Versickerungsfähigkeit GN Dr. Netta; Koblenz 12.07.2019, hier Anlage 2	32

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

## **ANLAGEN / GRUNDLAGEN**

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

**Fachbeitrag Artenschutz** Bebauungsplan Nr. 257 f „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“, Faunistische Kartierungen ausgewählter Artengruppen, Kocks Consult GmbH, November 2018

**Faunistische Kartierung** Bebauungsplan Nr. 257 f, Stadt Koblenz, Gemarkung Rübenach, Flur 7, BLU Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Februar 2018

BV Bebauungsplan 257 f, 3. BA; Am Rübenacher Wald, Koblenz-Rübenach; **Hydrologische Untersuchung; Untersuchung der Versickerungsfähigkeit**; GN Dr. Netta; Koblenz 12.07.2019

**Archäologisch- geophysikalische Prospektion in Rübenach, Stadt Koblenz**, Posselt und Zickgraf Prospektionen, September 2018

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

## 1. **Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren**

Das bestehende Industriegebiet Widdersheim / 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 Potentiale des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz und dieses Standortes liegen insbesondere in der zentralen Lage des Wirtschaftsstandortes Koblenz im europäischen Verkehrsnetz (BAB A 61 / BAB A 48) und der Möglichkeit des Weitertransportes über den Rheinhafen zu den Rheinmündungshäfen für Exportgüter.

Die Umsetzung der Gesamtplanung Industriegebiet A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) erfolgt in mehreren zeitlich aufeinanderfolgenden Realisierungsabschnitten. Der 1. Realisierungsabschnitt wurde durch den o.a. rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 257 a und den mit Datum vom 5.04.2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 257 c Teil 1 „Industriegebiet an der A 61, Logistikzentrum und Rasthof (Änderung und Ergänzung Nr. 1)“ planungsrechtlich und zum Großteil auch baulich bereits erfolgreich umgesetzt. Aktuell wurden bzw. werden die restlichen Flächen durch die Stadt Koblenz an Investoren (u.a. Ansiedlung Fa. Dachser GmbH) erfolgreich vermarktet. Weitere Erweiterung des Güterverkehrszentrums (GVZ) Koblenz erfolgten durch die Aufstellung der B-Pläne Nr. 257 b und Nr. 257 g.

### **Bebauungsplanverfahren:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 f im Regelverfahren soll das Ziel der Erweiterung des GVZ im 3. Teilbereich nun mit modifizierten und aktualisierten städtebaulichen Zielen verfolgt werden. In der Vergangenheit wurde hier bereits ein Bauleitplanverfahren zur Realisierung einer Sport- und Veranstaltungsarena begonnen. Diese Planung wurde jedoch nicht weiter verfolgt. Der bisherige Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 257 f wurde inzwischen aufgehoben. Ein Teilbereich des B-Plans Nr. 257 f (ca. 6,3 ha) sollen als Industriegebiet festgesetzt werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

### **Verfahrenschonik:**

- Am 01.02.2007 erfolgte der erstmalige Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 257 f durch den Stadtrat Koblenz.
- Am 26.04.2018 erfolgte die Aufhebung des o.a. Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 257 f in Verbindung mit einer Neufassung des Aufstellungsbeschlusses entsprechend der o.a. Zielsetzung mit einer neuen Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 257 f als „Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“.
- Am 18.12.2018 wurden die Konzeptionsbeschlüsse für den Bebauungsplan und die parallele FNP-Änderung durch den Fachbereichsausschuss IV gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 20.02.2019 in der Grundschule Rübenach
- Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.02.2019

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und städtebaulicher Zusammenhang

Das Bebauungsplangebiet liegt im linksrheinischen Stadtgebiet westlich der Mosel und umfasst die südlichsten Flächen des Stadtteils Rübenach. Die topografisch nächstgelegenen Siedlungsflächen der Stadt Koblenz sind Rübenach im Norden, Metternich im Nordosten und Güls im Südosten. Die nächstgelegene Siedlungsflächen sind im Westen die Ortsgemeinde Wolken der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel und im Nordwesten die Ortsgemeinde Bassenheim der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Die stadträumliche Einbindung des Bebauungsplangebietes wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

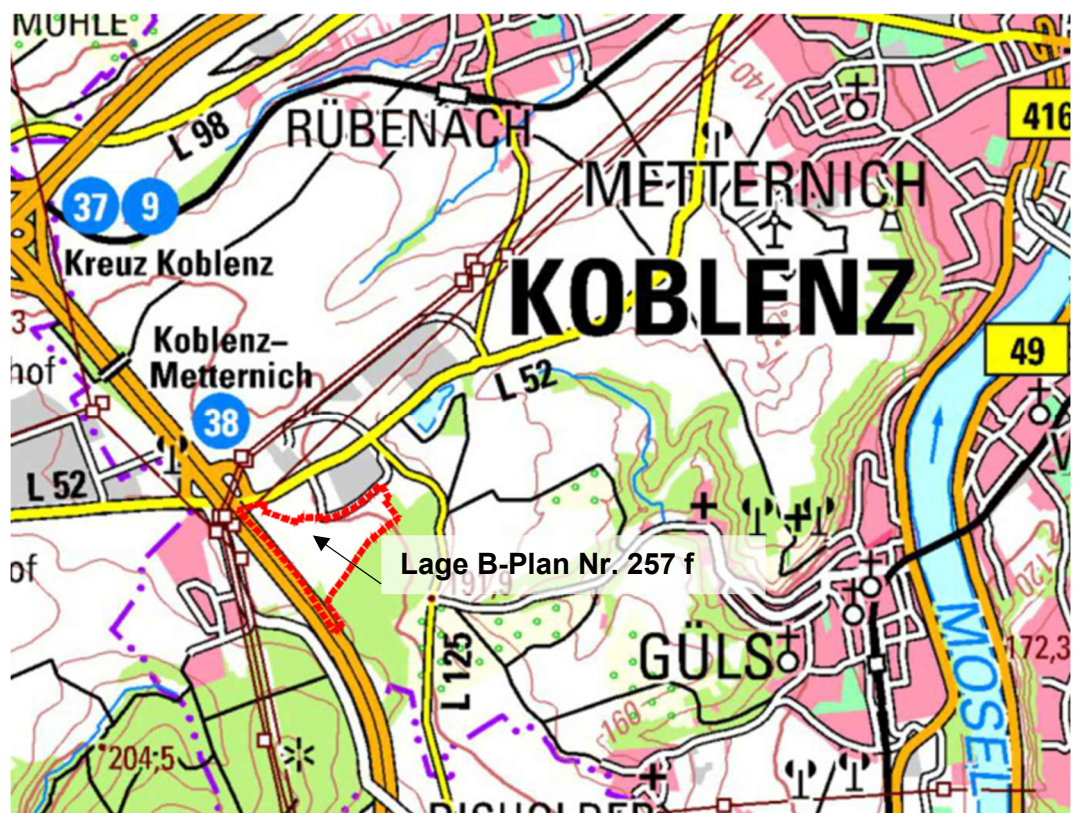


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

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.

Neben den o.a. Autobahnen bildet die Landesstraße 52 (L 52) eine weitere regional und überregional bedeutsame Verkehrsstrasse. Diese verläuft nördlich des Plangebietes und verbindet das Plangebiet über die Autobahnanschlussstelle Koblenz-Metternich mit dem großräumigen Verkehrsnetz. Weiterhin besitzt sie wichtige Verknüpfungs- und Verteilungsfunktionen (insbesondere nach Realisierung der L 52n bei Bubenheim und deren geplanten Anschluss an die B 9) mit den zentralen Innenstadtbereichen in Koblenz und den gewerblichen und industriellen Bereichen nördlich der B9 (inkl. Rheinhafen).

Die wirtschaftliche Lagegunst resultiert daher besonders aus der Nähe und den Schnittpunkten / Anbindungen an überregional und regional bedeutsame Verkehrsachsen. Ebenfalls stehen im Gegensatz zu den topografisch beengten Talanlagen an Rhein und Mosel für großflächige Industrieerweiterungs- bzw. -ansiedlungsvorhaben an diesem Standort geeignete und eigentumsrechtlich verfügbare Flächen zur Verfügung.

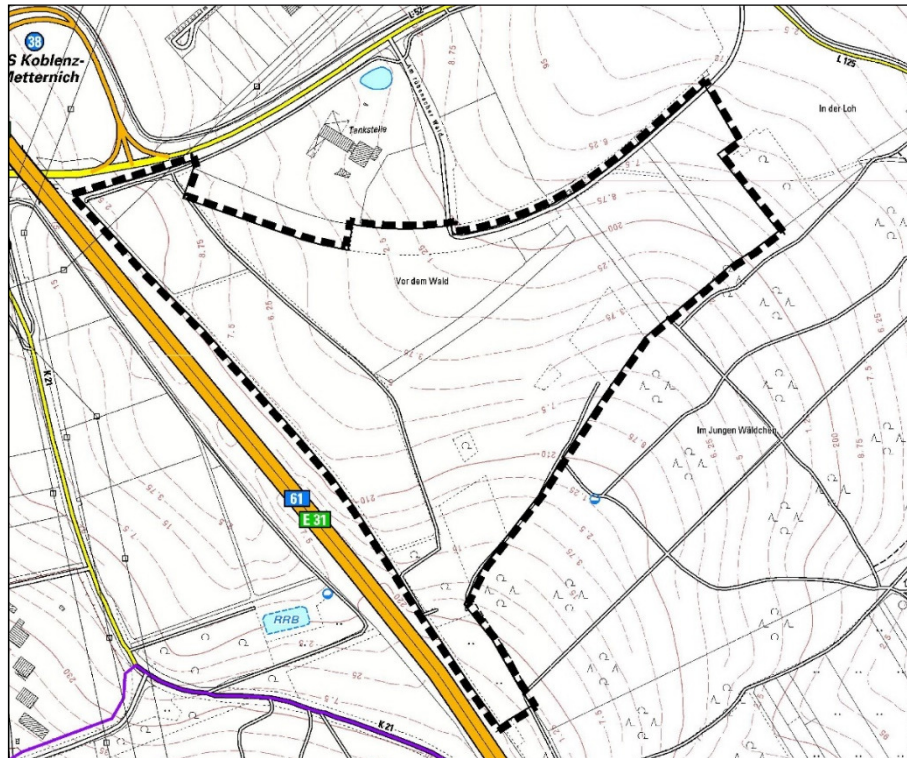
## **2.2 Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Bebauungsplangebiet und dessen benachbartes Umfeld werden räumlich durch folgende Nutzungen begrenzt:

- im Norden durch industriell / gewerblich genutzte Flächen des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz in der Gemarkung Rübenach inkl. der nördlich direkt an das Plangebiet angrenzenden Straße „Am Rübenacher Wald“,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen der Gemarkung Rübenach, ferner die BAB A 61 und im Nordwesten deren verkehrlichen Anschluss an die L 52 (Anschlussstelle Koblenz Metternich),
- im Süden und Südosten durch Waldflächen des Gülser Waldes und
- im Osten grenzen Ausgleichsflächen der Stadt Koblenz, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen an das Plangebiet an. Ferner verläuft hier die Landesstraße 125 (L 125).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 21,3 ha (davon sind ca. 6,3 ha geplante überbaubare Fläche). Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rübenach (Flur 7).

Begründung (Entwurf zur Offenlage)



**Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 f**

Die natürliche Topographie des Plangebiets ist innerhalb der als Industriegebiet festgesetzten Flächen durch relativ ebene bzw. gering geneigte Flächen gekennzeichnet. Nach Süden 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.

Die Abgrenzung des B-Plans Nr. 257 f erfolgt in nördlicher Richtung entlang der Straße „Am Rübenacher Wald“, im weiteren westlichen Verlauf entlang des LKW-Parkplatzes am Autohof Koblenz-Metternich und grenzt dann bis an die Verkehrsfläche der L 52 an.

Im Osten reicht der Geltungsbereich bis an die Grenze des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 257g.

Im Süden und Südosten erfolgt die Geltungsbereichsabgrenzung entlang des Rübenacher Waldes bzw. der Gemarkungsgrenze.

Die westliche Geltungsbereichsgrenze wird durch die Verkehrsflächengrundstücke der BAB 61 gebildet.



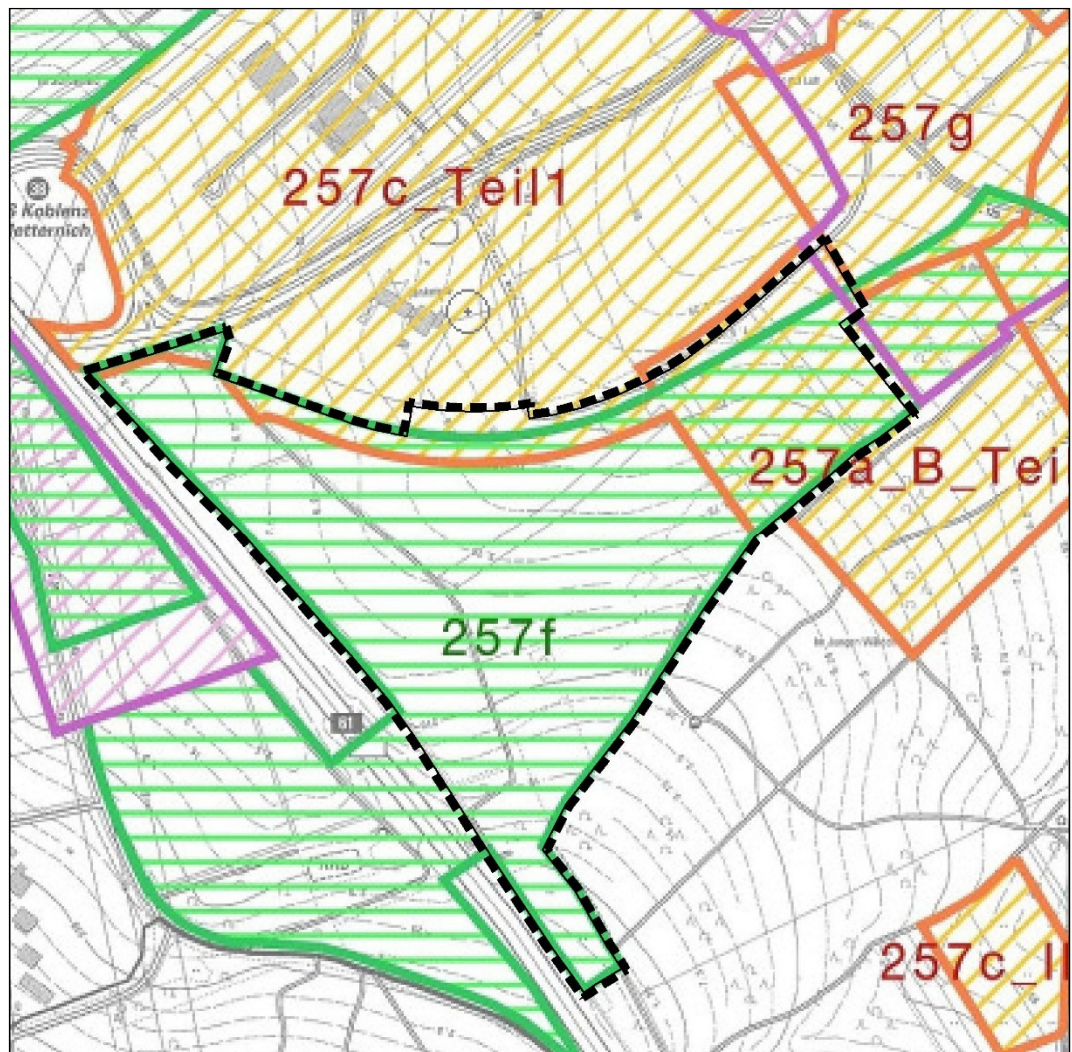
Begründung (Entwurf zur Offenlage)

### 2.3 Änderung / Ergänzung bestehender Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 257 f „Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“ der Stadt Koblenz ersetzt dieser vollständig die durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- Nr. 257 a "Industriegebiet an der A 61", Teil A + B (Änderung Nr. 3 Ausfertigung und bekannt gemacht am 09.12.2002) und
- Nr. 257 c Teil 1 „Industriegebiet an der A 61, Logistikzentrum und Rasthof“ (Änderung und Ergänzung Nr. 1, Ausfertigung und bekannt gemacht am 05.04.2001).

Außerhalb des Bebauungsplans "Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“ bleiben die o.a. rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 257 a und Nr. 257 c unverändert weiterhin in Kraft.



**Abb. 3: Übersichtsdarstellung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 257 f überlagerte Bebauungspläne und angrenzende Bebauungspläne**

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

## 2.4 Eigentumsverhältnisse und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

In der folgenden Abbildung werden die Besitzverhältnisse (Stadt Koblenz / private Eigentümer, Stand 2017) dargestellt. Ein Großteil des geplanten Baugebietes sowie der zum naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlichen Flächen befinden sich im kommunalen Besitz (rot dargestellte Flächen). Lediglich bei den (kleinflächigen) Flurstücken 36/8, 239/3, 242, 231/19, 670/231 und 231/16 (im Geltungsbereich weiß dargestellte Flächen) werden private Flächen planerisch in Anspruch genommen-

Die Abgrenzung der öffentlichen / privaten Grün- / und Ausgleichsflächen erfolgte unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturschutzfachlich begründeten Gestaltungs- / Ausgleichskonzeption sowie von Bewirtschaftungserfordernissen (Erschließung mit Fuß- / Wirtschaftswegen, Unterhaltungsweg BAB 61, Infrastrukturtrassen).



**Abb. 4: Überlagernde Darstellung B-Plan Nr. 257 f und im Besitz der Stadt Koblenz befindliche Flächen (hier rot dargestellte Flächen, Stand 30.05.2017)**

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

## 2.5 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Nach § 9 (1a) Satz 2 BauGB wurden in den textlichen Festsetzungen die internen und externen „Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich“ nach dem "Verursacherprinzip" flächenmäßig zugeordnet. Da in den textlichen Festsetzungen bereits eine Erläuterung / Begründung erfolgt, werden im Folgenden die textlichen Festsetzungen zitiert:

*" Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB rd. 3,40 ha als öffentliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Ausgleichsfläche ist in der Planurkunde durch den Buchstaben "Ö" und durch die Maßnahmennummern A 3 gekennzeichnet. Ein Großteil dieser Ausgleichsfläche (rd. 2,82 ha) wurde bereits innerhalb des Geltungsbereiches durch die überlagerten Bebauungspläne BP 257 a und 257 c in gleicher Flächengröße festgesetzt (vgl. auch die Themenkarte „Themenkarte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ in der Anlage des Umweltberichts / Grünordnungsplans). 2,82 ha sind somit weiterhin vollständig den Eingriffen aus den überlagerten Bebauungsplänen zugeordnet. Weitere ca. 0,58 ha der festgesetzten öffentlichen Ausgleichsflächen dienen dem noch erforderlichen Ausgleich aus dem Verlust von für den BP Nr. 257a festgesetzten Ausgleichsflächen.*

*Hinweis: Die o.a. Ausgleichsflächen wurden bisher noch nicht landespflegerisch angelegt. Die durch den BP 257 f - im Vergleich zu den überlagerten Bebauungsplänen BP 257 a und 257 c - planerisch neu für zulässig erklärten Eingriffe durch öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Straßen und Wege) wurden bereits durch den Entfall von bisher vorhandenen bzw. festgesetzten öffentlichen Straßen und Wegen (hier im o.a. Überlagerungsbereich) fast vollständig kompensiert.*

*Weiterhin sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB rd. 5,04 ha **Ausgleichsflächen** als „**Sammelmaßnahme private Grünflächen**“ festgesetzt. Diese sind in der Planurkunde durch die Buchstaben "SP" sowie durch die Maßnahmennummern A 1 - A 3 gekennzeichnet und dienen allein zum Ausgleich der planungsbedingten neuen Eingriffe durch das festgesetzte Baugebiet. Die „Sammelmaßnahmen private Grünflächen“ sind somit vollständig den privaten Bauflächen des Industriegebiets zugeordnet.*

*Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung "**Ökokontofläche Stadt Koblenz**" festgesetzten **Flächen ÖK A 1 (Gesamtfläche 20.841 m<sup>2</sup>) und ÖK A 2 (Gesamtfläche 7.068 m<sup>2</sup>)** sind keinem Eingriff aus dem B-Plan Nr. 257 f zugeordnet und stünden somit zukünftig (bei Bedarf) zum Ausgleich von externen Planungen und Maßnahmen zur Verfügung. Von der Fläche ÖK A 2 sind jedoch nur 6.199 m<sup>2</sup> aufwertbar (vgl. Anlage 4 Eingriffs- und Kompensationsbilanz, Zeile 10 <sup>1</sup>).*

*Die innerhalb des Geltungsbereiches getroffenen Sammelausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden im Sinne des multifunktionalen Ausgleiches auf Flächen festgesetzt, die auch zum Ausgleich der Bodenversiegelung dienen (SP A 1 und A 2). Die dort überlagernd getroffenen Artenschutzmaßnahmen sind ebenfalls allein durch das festgesetzte Baugebiet bzw. dessen bauliche Umsetzung erforderlich. Dementsprechend werden diese Maßnahmen ebenfalls zu 100 % den privaten Bauflächen des Industriegebiets zugeordnet.*

*Für die einzelnen privaten Baugrundstücke erfolgt die Kostenaufteilung und -zuordnung der privaten Sammelmaßnahmen zum Ausgleich bzw. zum Artenschutz anteilmäßig auf Grundlage der neu zu bildenden Baugebietsgrundstücke."*

---

<sup>1</sup> 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 (Entwurf zur Offenlage)

Die o.a. zugeordneten Ausgleichsflächen sowie die festgesetzten "Ökokontoflächen" befinden sich nahezu ausschließlich im Besitz der Stadt Koblenz, vgl. Abbildung 4. Erhebliche planungsbedingte Beeinträchtigungen von Eigentumsbelange privater Dritter werden somit vermieden.

In der Anlage 4 "Eingriffs- und Kompensationsbilanz" des Umweltberichtes / Grünordnungsplans<sup>1</sup> sowie in der Themenkarte: "Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung" dieses Umweltberichtes / Grünordnungsplans sind die Grundlagen der vorgenommen Zuordnung dargestellt.

### **3. Übergeordnete Planungen/ konzeptionelle Vorgaben**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland- Pfalz (LEP IV)**

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

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar<sup>2</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>3</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>4</sup>. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar<sup>5</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>6</sup>

---

1 ebenda  
2 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 68  
3 ebenda, S. 69  
4 ebenda, S. 69  
5 ebenda, S. 70/71  
6 ebenda, S. 86

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

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>

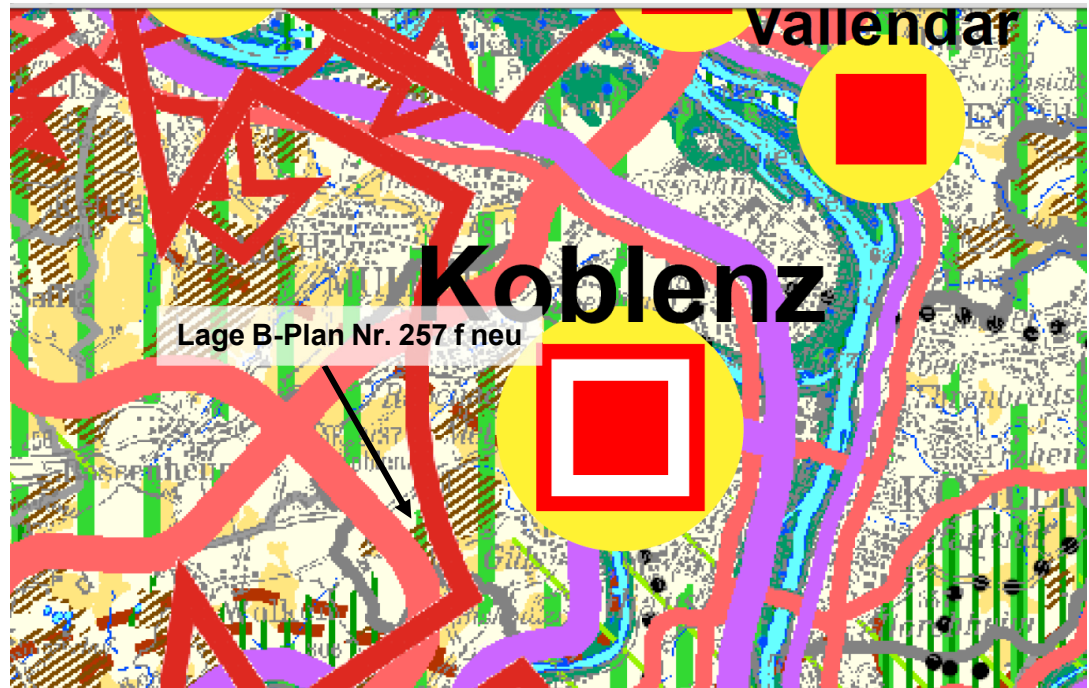
Der wirksame LEP IV nimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257 f - mit Ausnahme der für das Oberzentrum insgesamt geltenden Symboldarstellungen - keine kartographischen Darstellungen vor (vgl. folgende Abbildung).

---

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

---

Begründung (Entwurf zur Offenlage)



**Abb. 5: Auszug Landesentwicklungsprogramm IV**

Westlich der Mosel, aber außerhalb des Plangebietes, ist gemäß der Karte Leitbild Rohstoffsicherung<sup>1</sup> ein bedeutsames standortgebundenes Vorkommen mineralischer Rohstoffe dargestellt. An dieser Stelle ist insbesondere der Grundsatz G 132 hervorzuheben: „Rohstofflagerstätten sind standortgebunden. Ihr Abbau soll möglichst dort erfolgen, wo es sich um wirtschaftlich bedeutsame Lagerstätten handelt und unter Berücksichtigung dieses Umstandes die Beeinträchtigung für Mensch und Natur am geringsten ist. (...)“<sup>2</sup>

Nach dem Grundsatz G 52<sup>3</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.

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

<sup>1</sup> ebenda, S. 141

<sup>2</sup> ebenda, S. 136

<sup>3</sup> ebenda, S. 95

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)**

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

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

*„G34: „Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.“*

*„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>

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>3</sup>

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.

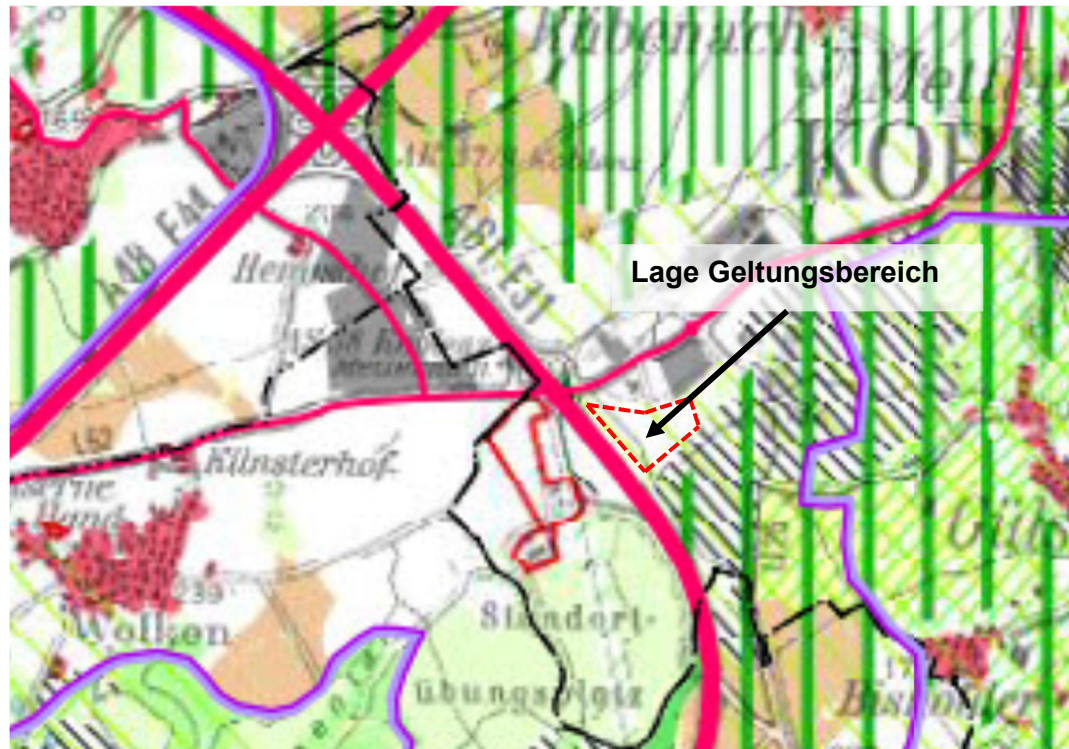
---

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

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

<sup>3</sup> ebenda, S. 41

Begründung (Entwurf zur Offenlage)



**Abb. 6: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017**

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 des Baugebietes
- Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung in den südlichen Randbereichen des Plangebietes (hier für Bims und mit Überschneidung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Ausgleichs- und Waldflächen), jedoch außerhalb des Baugebietes
- 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 Festsetzung als Ausgleichsfläche liegt keine erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigung der Belange der Rohstoffgewinnung vor. Die im Überschneidungsbereich als extensive Wiesenflächen vorgesehenen Ausgleichsflächen stehen einer potenziellen zukünftigen Rohstoffgewinnung nicht erheblich entgegen, da diese extensiven Wiesenflächen relativ leicht (und ggf. auch nur temporär für den Zeitraum des Abbaus) ersetzbar sind.



Begründung (Entwurf zur Offenlage)

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,

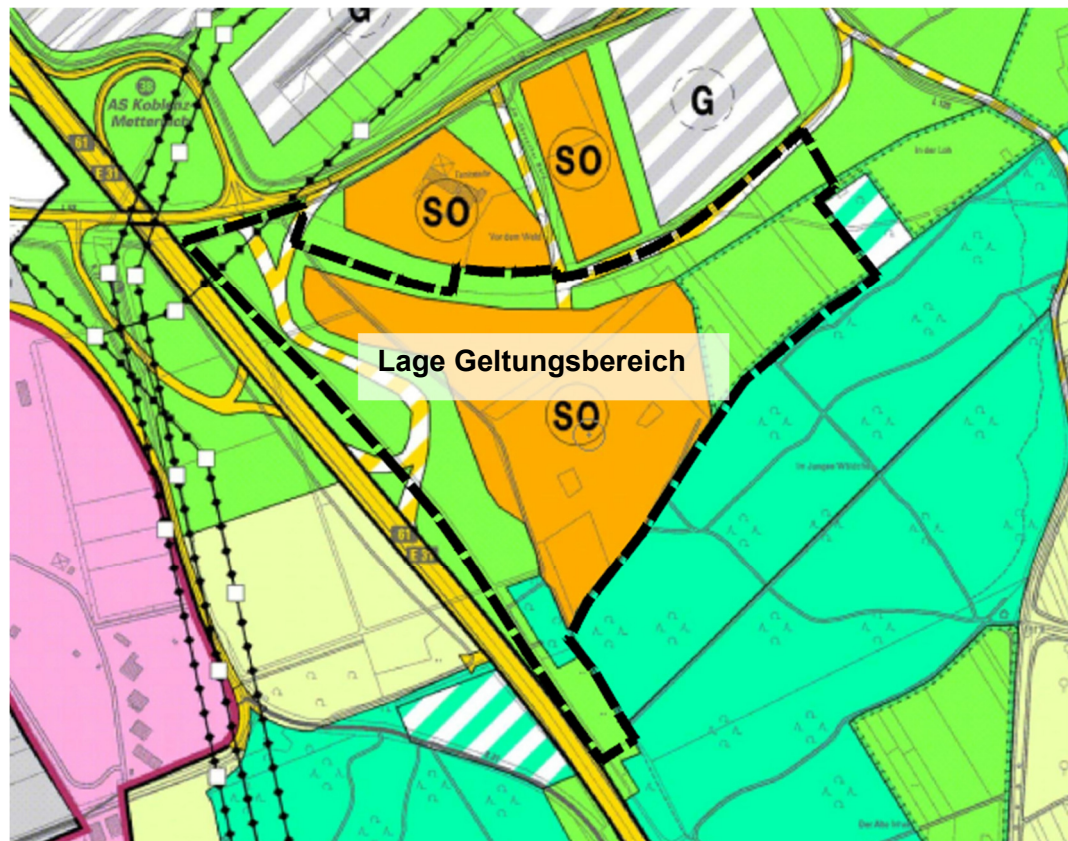
wird der Schutz des Landschaftsbildes und die Erholungsfunktion des Plangebiets planerisch berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden 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.

### **3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbauflächen und Grünflächen (kleinteilig auch Waldflächen), z.T. mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsflächen“ dar.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)



**Abb. 7: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz mit überlagerter Darstellung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 f**

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht denen des Flächennutzungsplanes entsprechen, wird dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### **3.3 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, dass, 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 gefordert."*

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

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 Flächen des vorliegenden B-Plans 257f wurden hierbei bereits als "gewerbliche Reserveflächen" 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 des Vorhabens zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt. Die in der Nähe 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,*

---

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

<sup>2</sup> Kocks Consult GmbH; Koblenz, Juli 2017

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

- 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.“*

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.“*

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 (Entwurf zur Offenlage)

### **3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz**

Bereits Mitte 2009 wurde durch die Stadt Koblenz ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Aufgrund der zwischenzeitlich realisierten großflächigen Einzelhandelsprojekte wie z.B. Globus in Bubenheim oder Edeka Goerzen in Metternich wurde eine Fortschreibung erforderlich, die 2016 vorgenommen wurde.

Die Notwendigkeit eines solchen übergeordneten, strategischen Konzeptes zur Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Koblenz ergibt sich aus dem planerischen und raumordnerischen Ziel, zukünftige einzelhandelsrelevante Vorhaben, Projekte und Veränderungen in Koblenz im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu steuern.

Das Zentren- und Sortimentskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Es dient als übergeordneter Orientierungs- und Steuerungsrahmen und als Abwägungsgrundlage für zukünftige Bauleitverfahren. Bei Neuansiedlungen, Umnutzungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben ist durch eine Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf den Koblenzer Einzelhandel im Sinne der formulierten gesamtstädtischen Ziele zu befürchten sind. Planungen, die den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Koblenz zuwiderlaufen, werden auf diese Weise mit dem Zentren- und Sortimentskonzept ausgeschlossen. Als Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes in Koblenz werden dargestellt:

- Sicherung, Förderung und Attraktivierung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Koblenz
- Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums Innenstadt als dominierende Einkaufslage
- Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Grundversorgung
- Räumlich-funktionale und zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung“<sup>1</sup>

Kapitel V des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Koblenz analysiert die teilräumlichen Einzellagen in Koblenz. Der vorliegende Bebauungsplan liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz definierten

- zentralen Versorgungsbereiche,
- Nahversorgungsbereiche und
- Fachmarktstandorte für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote.

Eine gesonderte Untersuchung der hier relevanten Einzellage „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“ wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht durchgeführt, daher werden die Entwicklungsziele von vergleichbaren Gewerbegebieten - z.B. des Dienstleistungszentrums DLZ Bubenheim (B-Plan Nr. 228) - als analog geltend angenommen und im Folgenden aufgeführt:

- Keine Entwicklung des Planbereichs als Einzelhandelsstandort

---

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 82

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

- Ausnahme: untergeordneter Einzelhandel eines Betriebes, der im direkten Zusammenhang mit den am Standort entwickelten, produzierten und weiterverarbeitenden Produkten des Betriebes steht und nicht innenstadtrelevant ist, ist in einer untergeordneten Größenordnung zulässig
- Keine Ansiedlung von Spielhallen/Casinos, Erotik-Fachmärkten, Erotik-Dienstleistungsbetrieben sowie Kirchen bzw. religiösen Einrichtungen<sup>1</sup>

Diese Entwicklungsziele wurden im vorliegenden B-Plan beachtet.

### **3.5 Ziele des Umweltschutzes**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ mit der Kennnummer 07-LSG-71-2. Nach der Landesverordnung über das o.a. Landschaftsschutzgebiet vom 17. Mai 1979 wird nach § 1 Absatz 2 für Flächen innerhalb eines Bebauungsplangeltungsbereiches folgendes bestimmt:

*"Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes. Das Gleiche gilt für Abbauflächen von Bodenschätzen, für die beim Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung eine behördliche Abbaugenehmigung erteilt war. Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen."*

Schutzwürdige Biotope laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz werden nicht tangiert.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet - dem VSG-Gebiet „Mittel- und Untermosel“ mit der Kennung VSG-5809-401 beträgt ca. 0,5 km gen Südwesten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ mit der Gebietskennung FFH-5809-301 liegt etwa 1 km in südwestliche Richtung.

Es sind keine Auswirkungen auf das VSG-Gebiet durch die vorliegende Planung zu erwarten, da für die planungsrelevante Artengruppe Vögel - und somit auch für die Zielarten der Vogelschutzrichtlinie des Vogelschutzgebietes im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz<sup>2</sup> keine artenschutzrechtliche Betroffenheit festgestellt wurde. Auch für den Mäusebussard und den Pirol als festgestellte Brutvögel treten die Verbotstatbestände nicht ein. Diese Vogelarten mit einem großen Aktionsradius erfahren keine "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten", auch das Tötungsrisiko wird nicht erhöht, eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnte, tritt nicht ein. Der Mäusebussard ist zudem eine Art, die innerhalb ihres Reviers in der Regel über mehrere Wechselhorste verfügen, die jährlich unterschiedlich genutzt werden.

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange sind - dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessen

---

<sup>1</sup> In Anlehnung an die Entwicklungsziele zum B-Plan Nr. 228, ebenda, S. 224

<sup>2</sup> Fachbeitrag Artenschutz Bebauungsplan Nr. 257 f „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“, Faunistische Kartierungen ausgewählter Artengruppen, Kocks Consult GmbH, Oktober 2018

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

- insbesondere aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken zu entnehmen. Im Rahmen der Abwägung „*hat der Plangeber die einschlägigen Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils maßgeblichen Fachrechts in seiner aktuellen Fassung zu berücksichtigen.*“<sup>1</sup>

Die nach dem BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (NATURA-2000-Gebiete) und § 1 Abs. 6 Nr. 7 g (Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen) zu beachtende Belange werden wie folgt dokumentiert:

**Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan**

Im Landschaftsplan Koblenz (2007) werden für das betrachtete Gebiet folgende relevante Aussagen getroffen:

**Raumbezogen landespflegerische Entwicklungsziele (Karte 8):**

Raumeinheit 1 Feldlandschaft Rübenach, Bubenheim, Metternich und Kesselheim

- Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe
- Extensivierung der Landwirtschaft, schwerpunktmäßig im Bereich der Bachtäler
- Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen

Raumeinheit 7 Rübenacher Wald

- Erhalt/ Entwicklung der Offenlandbereiche mit typischen Pflanzengesellschaften und der naturnahen Waldbestände

**Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (Karte 9):**

- Anreicherung der Feldflur durch Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölzstreifen
- für konkrete Bauvorhaben vorgesehene Kompensationsflächen (nachrichtliche Darstellung)

**Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz**

In der Karte „Prioritäten“ der Planung vernetzter Biotopsysteme für den Bereich Koblenz ist das B-Plangebiet als Teil der „Agrarflächen des Mittelrheinischen Beckens“ als Defizitraum dargestellt.

Für die freie Feldflur sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Zielvorstellungen entwickelt.

Für die an das Plangebiet direkt angrenzende Waldparzelle (Wald mittlerer Standorte mit der Hauptbaumart Robinie), die in die Ackerbereiche hineinragt, ist als Planungsziel der Erhalt von Biotopen (hier Laubwälder mittlerer Standorte und ihrer Mäntel) formuliert. In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht ein hoher Entwicklungsbedarf für Kleinstrukturen. Anzustreben sind Vernetzungselemente bzw. Pufferbereiche zwischen intensiv genutzten Flächen und vorhandenen bedeutsamen Lebensräumen.

---

<sup>1</sup> Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Auflage, S. 273

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

Im B-Plangebiet befinden sich weiterhin keine:

- Naturschutzgebiete
- Naturdenkmale
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- Geschützte Biotope nach § 15 LNatSchG / § 30 BNatSchG
- FFH und VSG Gebietsausweisungen (NATURA2000 Gebiete)
- Flächen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes:

- **LSG-71-2** „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (600102)

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Der Bebauungsplan steht nicht in einem erheblichen Widerspruch zu den raumbezogenen landespflegerischen Entwicklungszielen und den dargestellten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Landschaftsplans der Stadt Koblenz. Auf großen Teilflächen des B-Plans (hier außerhalb des geplanten Baugebietes) werden die o.a. Entwicklungsziele planerisch aufgenommen.

Durch die Überplanung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) mit einem Bebauungsplan als Siedlungsgebiet entfällt im überplanten Bereich das Schutzregime des LSG. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum o.a. Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ stehen nach § 1 (2) dieser Verordnung dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Ziele des Landschaftsschutzgebietes werden aber im Rahmen der planerischen Abwägung der städtebaulich verfolgten Siedlungsentwicklung untergeordnet.

### **3.6 Denkmalpflege**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich soweit bekannt keine gelisteten Kulturdenkmäler.



Begründung (Entwurf zur Offenlage)

#### **4. Hauptziele und Leitideen der Planung**

Die Realisierung des Gesamtvorhabens „Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“ (Geltungsbereich B-Plan Nr. 257 a, Nr. 257 b, Nr. 257 c, Nr. 257 d und Nr. 257 f) dient dem Ziel, die Stadt Koblenz als Oberzentrum wirtschaftlich zu stärken und als Industriestandort weiterzuentwickeln.

Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist die Intention des Gesamtvorhabens GVZ Koblenz, einen maßgeblichen Beitrag zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Arbeitsstätten/ der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Stadt Koblenz zu leisten. Weitere Ziele der Maßnahme sind

- die Verbesserung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur und die Stärkung des Wirtschaftsraumes im Oberbereich Koblenz durch eine räumlich konzentrierte gewerbliche Nutzung und
- eine Nutzung der hohen Lagegunst am Schnittpunkt zweier überregional bedeutsamer Verkehrsstrassen (Autobahnkreuz Koblenz, BAB A 61/ BAB A 48)

Die städtebauliche Konzeption für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 257 f ist aus den zuvor dargestellten übergeordneten Planungsvorgaben entwickelt, die die (verbindliche) bauleitplanerische Umsetzung des 3. Entwicklungsabschnittes des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz vorsieht. Durch die weitere Entwicklung erwartet die Stadt Koblenz eine deutliche Erweiterung ihres Einzugsgebietes für zusätzliche Unternehmen und gleichzeitig positive Impulse und Synergieeffekte mit dem bestehenden Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim (Rheinhafen).

Die geplante Gebietsnutzung des B-Planes Nr. 257 f sieht die Entwicklung neuer Flächen in Form eines Industriegebietes (GI) vor. Hierdurch wird zukunftsorientiert ein struktur- sowie arbeitsmarktpolitischer Beitrag für in Koblenz tätige oder ansiedlungswillige Unternehmen geleistet.

Durch die vorhandene Straße am Rübenacher Wald ist eine sehr wirtschaftliche, verkehrliche und sonstige infrastrukturelle Erschließung des Plangebiets vorbereitet. Die für eine industrielle, großformatige Bebauung sehr günstige Topographie im Bereich der Straße am Rübenacher Wald (nur gering geneigte Baugebietsflächen) sowie eine durchgängige Baugebietstiefe von 125 m ermöglichen eine sehr flexible und nachfragegerechte Aufteilung der Baugrundstücke von Grundstücksgrößen in der Regel ab jeweils 3.750 m<sup>2</sup> bis zu der Option eines einzelnen Großbaugrundstücks mit 23.000 m<sup>2</sup>.

Als Rahmenbedingung für die Baugebietsdimensionierung ist weiterhin die hydrogeologische Leistungsfähigkeit des planfestgestellten Ausbauzustandes des Schleider Baches zu beachten. Entsprechend dieser Planung darf das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht vor Ort versickert werden kann, von max. 3,93 ha befestigter Fläche ungedrosselt aus dem Baugebiet in die vorhandene städtische Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Über die vorhandene Regenwasserkanalisation erfolgt eine Abführung in den vorhandenen nordöstlich

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

vom Plangebiet gelegenen Versickerungsspeicher / in das Regenrückhaltebecken "Schleiderbach".

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die (zum Großteil bereits vorhandene) Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage Koblenz abgeführt.

Durch ausreichend breit dimensionierte und qualitativ hochwertig bepflanzte Grünflächen sollen die neuen Industriegebietsflächen zum Offenlandbereich hin eingegrünt und somit landschaftsgerecht integriert werden.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes selbst sollen die bereits vorhandenen und die zum Teil neu entstehenden ökologischen, städtebaulichen und freiraumbezogenen Konflikte bewältigt werden.

Daher sollen die durch die Planung für zulässig erklärten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zauneidechse im Plangebiet durch Maßnahmen und -flächen zum Ausgleich inkl. CEF-Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

Aufgrund der kommunalen Besitzverhältnisse, des vorhandenen ökologischen Aufwertungspotentials und des hohen kommunalen Bedarfs an Ausgleichsflächen sollen darüber hinaus sog. „Ökokontoflächen“ für die Stadt Koblenz planerisch gesichert werden. Diese sind keinem Eingriff aus dem B-Plan Nr. 257 f zugeordnet und könnten somit zukünftig zum Ausgleich von externen Planungen und Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend sind im Plangebiet folgende Nutzungen vorgesehen:

- Ansiedlungsflächen für gewerblich-industrielle Unternehmen,
- Straßenausbau der vorhandenen Straße „Am Rübenacher Wald“ in südlicher Richtung in Verbindung mit einer Verlängerungsoption (bei Bedarf) mittels eines Erschließungsstiches mit Wendehammer,
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Bundesrepublik Deutschland (hier geplante und bestehende Infrastrukturanlagen der militärischen Liegenschaft WTD 51),
- Grün- / Ausgleichsflächen inkl. Fuß- und Wirtschaftswege,
- Sicherung von ökologisch wertvollen Grünstrukturen,
- Entwicklung von Umsiedlungsflächen / Habitatflächen (CEF-Maßnahmen) für das im Plangebiet Vorkommen der Zauneidechse,
- Sicherung der verbleibenden Landwirtschafts- und Waldflächen.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

#### **4.1 Planungsvarianten**

Das zu entwickelnde Industriegebiet ist bereits über die im Rahmen des B-Planes Nr. 257 c\_Teil 1 festgesetzte Verkehrsfläche und bereits hergestellte Straße „Am Rübenacher Wald“ und die dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsanlagen weitgehend erschlossen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit und der Nachfrage an gewerblich-industriellen Bauflächen ist eine kurzfristige Realisierung von baulichen Nutzungen sehr wahrscheinlich.

Da eine großräumige Varianten- und Standortdiskussion bereits im Rahmen des Gesamtvorhabens „Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“ und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) für den Geltungsbereich erfolgte, sind die Erschließung und die Kubatur / Größe des Baugebiets als Planungsalternativen schwerpunktmäßig zu behandeln.

Nach dem OVG Urteil RLP<sup>1</sup> ist „das Aufzeigen von Alternativen kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Ein Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung kann ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen.“

Die planerische Umsetzung der o.a. primären Planungsziele (Bereitstellung von zusätzlichen gewerblich-industriell nutzbaren Bereichen im Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz für die Ansiedlung von gewerblichen Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen) gibt die Art der planerisch zu verfolgenden baulichen Nutzung vor. Aufgrund dieses Planungszieles und der Lage innerhalb des GVZ, der hohen Immissionsvorbelastung durch die BAB 61 und durch die nördlich angrenzenden Bestandsnutzungen (Autohof, Logistiker Dachser etc.) drängen sich keine alternativen baulichen Nutzungen (z.B. in Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf.

In der Gebietshistorie wurden planerisch bereits andere städtebauliche Konzepte an diesem Standort untersucht (z.B. eine Hotelnutzung und eine Verlagerung der Sportarena für den TuS Koblenz). Diese denkbaren Alternativen wurden aber bereits in der Vergangenheit aufgrund der Nichteignung des Plangebiets bzw. aufgrund einer fehlenden Umsetzungswahrscheinlichkeit verworfen.

Im Vorfeld dieser Planungskonzeption mit dem Planungsziel einer gewerblich-industriellen Nutzung wurden zwei Planungsalternativen hinsichtlich einer wirtschaftlichen Erschließung und der hieraus u.a. resultierenden Kubatur des Baugebiets vertiefend untersucht. Der Geltungsbereich beider Varianten war hierbei identisch, die Unterscheidung bestand in der Dimension und dem Zuschnitt der überbaubaren gewerblichen / industriellen Flächen sowie deren innerer Erschließung. Diese Varianten werden im Folgenden kurz behandelt.

---

<sup>1</sup> OVG Urteil RLP (AZ 8 C 10600/10 vom 22.12.2010)

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

#### 4.1.1 Baugebietsvariante 1

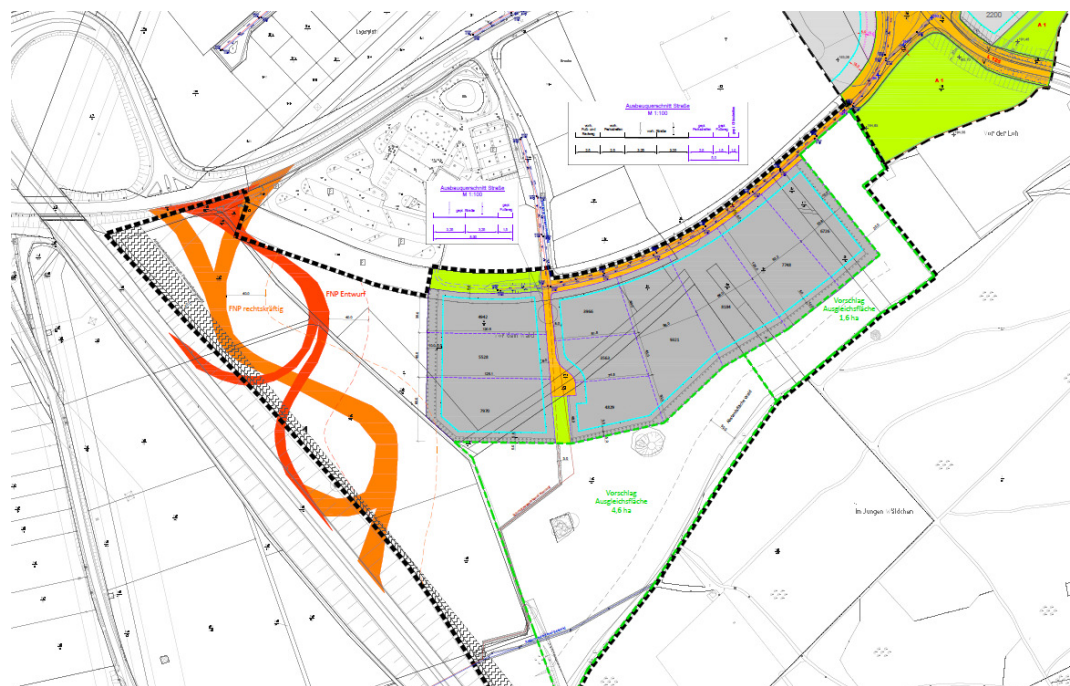
Der Bereich der überbaubaren Fläche umfasst bei dieser Variante ca. 6,28 ha an gewerblich / industriellen Bauflächen sowie ca. 0,28 ha neu herzustellender Verkehrsfläche als innere Erschließung. Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Am Rübenacher Wald“.

An der breitesten Stelle des Baugebietes (im Nordwesten des Baugebiets) sind die Baufenster ca. 145 m tief.

Im nordwestlichen, letzten Drittel des überbaubaren Bereichs des Baugebiets wurde planerisch eine Stichstraße vorgesehen, deren Trassenverlauf angeschlossen an die Straße „Am Rübenacher Wald“ gen Süden verläuft. Die Stichstraße endet in einer Wendeanlage, die südlich durch eine öffentliche Grünflächentrasse fortgeführt wird. Im Verlauf der Stichstraße und der Grünflächentrasse sollte die geplante Schmutzwasserdruckleitung der WTD 51 integriert werden.

Durch den südlich orientierten Erschließungsstich ist in diesem Bereich ein kleinteiliger Grundstückszuschnitt und die Ansiedlung von Firmen mit einem kleineren Betriebsflächenbedarf möglich, sodass eine Entwicklung des Standortes sowohl zum Teil für klein-, mittel- und zum Teil auch für großflächige Betriebe ermöglicht wird.

Durch die bei dieser Konzeption zwingend erforderliche, zusätzliche Erschließung gen Süden ist die Variante 1 im Vergleich zur nachfolgend dargestellten Variante 2 kostenintensiver.



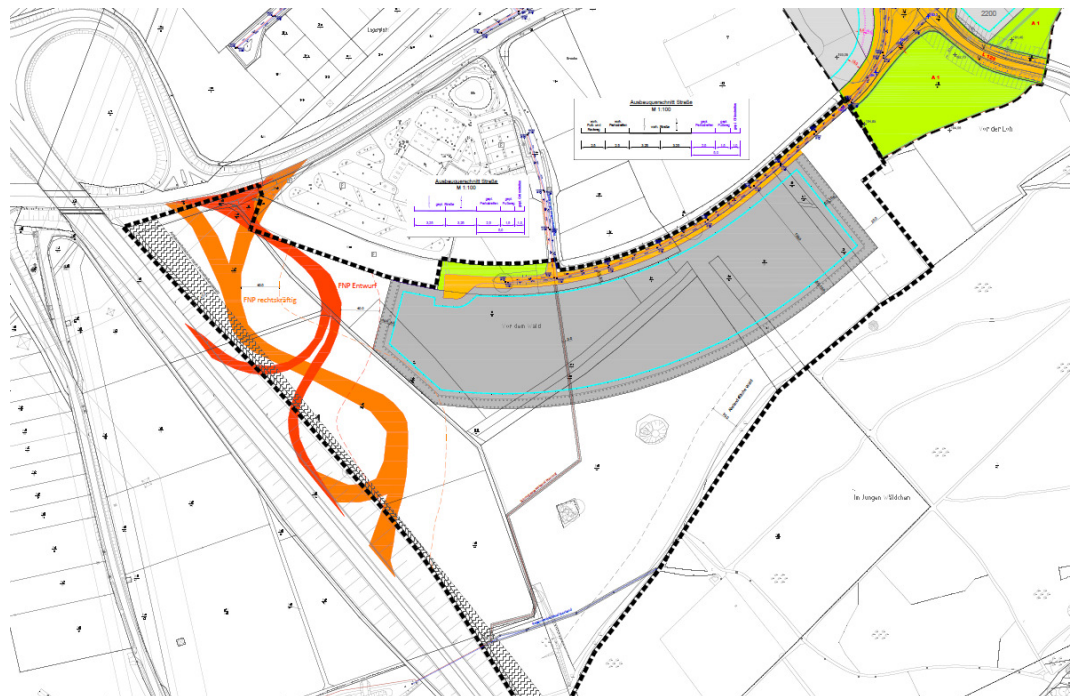
**Abb. 8: Baugebietsvariante 1**

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

#### 4.1.2 Baugebietsvariante 2

Die überbaubare Fläche der zweiten Variante umfasst ca. 6,31 ha an gewerblich / industriellen Bauflächen sowie ca. 0,31 ha Verkehrsfläche. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von Norden über die Straße „Am Rübenacher Wald“. Somit kann eine optimale Ausnutzung mit einer für (größere) Gewerbegrundstücke optimalen und gleichbleibenden Grundstückstiefe von etwa 125 m erfolgen. Als westliche Verlängerung der Straße „Am Rübenacher Wald“ ist optional eine Erschließungstrasse vorgesehen, die im Westen in einer Wendeanlage endet. Diese ermöglicht (je nach Grundstückgröße und deren Vermarktung) somit bei Bedarf eine Erschließung von Baugrundstücken im Westen des Baugebiets. Entlang der Wendeanlage bis zum Kreuzungspunkt der Straße „Am Rübenacher Wald“ wird eine Grünfläche integriert, die sowohl zur Anpflanzung von Gehölzen als auch als fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Autohof und dem Plangebiet genutzt werden kann.

Durch die gewählte max. Tiefe von 125 m der Baugebietsgrundstücke wird im Vergleich zu Variante 1 ein größerer Abstand zum südlich angrenzenden Waldrand (Gülser Wald) und zu den vorhandenen und ökologisch wertvollen Feldgehölzen eingehalten und die Variante 2 wird daher auch aus ökologischer Sicht bevorzugt. Die geplante Schmutzwasserdruckleitung der WTD 51 wird außerhalb des Baugebiets, in öffentlichen (kommunalen) Flächen / innerhalb von Wirtschaftswegefächern geführt. Hiermit werden Einschränkungen bei der zukünftigen Parzellierung der Grundstücksgößen und eine potenzielle Verminderung von Vermarktungschancen (Ansiedlung von großflächigen Unternehmen) vermieden.



**Abb. 9: Baugebietsvariante 2**

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

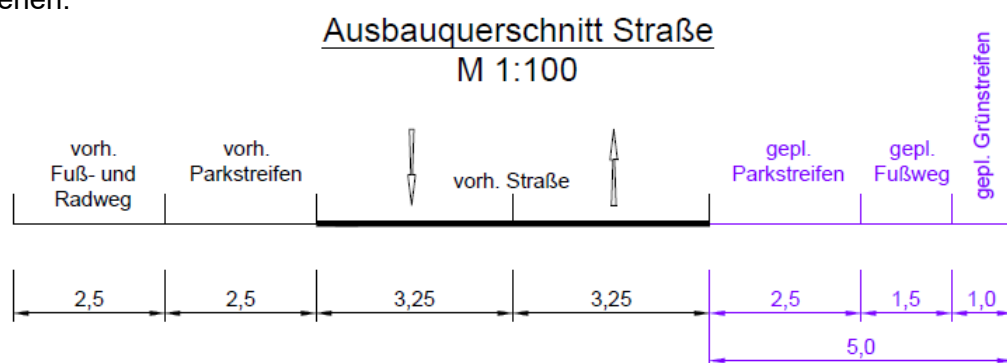
#### 4.1.3 Abwägung der Baugebietsvarianten

Zusammenfassend stellt sich die Variante 2 als die wirtschaftlichere und ökologischere Planalternative dar. Weiterhin wird unter den o.a. Rahmenbedingungen den Zielen des GVZ Koblenz und der hier verfolgten Bauleitplanung (Ansiedlung von großflächigen gewerblich-industriellen Unternehmen) bei der Variante 2 am besten entsprochen. Diese Vorzugsvariante liegt somit der vorliegenden Planung zugrunde.

### 5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

#### 5.1 Verkehrsanbindung und Gebietserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich zum Geltungsbereich angrenzende Straße „Am Rübenacher Wald“, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 257 c bereits als Hauptanbindung der dort festgesetzten Industrie-Baugebiete fungiert. Somit werden bereits realisierte Verkehrsstrassen und Ver- und Entsorgungsanlagen genutzt. Als westliche Verlängerung der Straße „Am Rübenacher Wald“ ist optional (im Falle eines Erfordernisses zur Erschließung von westlichen Baugrundstücken) eine Erschließungstrasse vorgesehen, die im Westen in einer Wendeanlage endet. In diesem Zuge soll auch eine fußläufige Verbindung zwischen dem bestehenden Rastplatz und dem neuen Baugebiet ermöglicht werden. Die Straße „Am Rübenacher Wald“ verfügt im Norden über einen einseitigen Bürgersteig. Der südliche Straßenausbau soll in einer Breite von 5 m erfolgen und LKW-Parkplätze, gegliedert durch Straßenbäume, einen begleitenden Fußweg sowie einen Grünstreifen erhalten. Ein kombinierter Rad-/ Fußweg bzw. ein separater Radweg wird aufgrund des zu erwartenden geringen Radverkehrsaufkommens in diesem für Radfahrer peripher gelegenen Industriegebiet nicht vorgesehen.



**Abb. 10: Beispielhafter Ausbauquerschnitt der Straße „Am Rübenacher Wald“**

Hinweis: Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Geh-/ Radwege, Fahrbahnen und (kleinteilige) Verkehrsgrünflächen

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

werden aber in einem nachgeordneten, gesonderten Ausbauplan abschließend geregelt und dargestellt.

## **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Primäres Planungsziel ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von zusätzlichen gewerblich-industriell nutzbaren Baugrundstücken im Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz für die Ansiedlung von entsprechenden gewerblichen Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen. Hierdurch ergibt sich die Art der planerisch verfolgten baulichen Nutzung in Form eines Industriegebiets (GI) gem. § 9 BauNVO.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung und Dimensionierung der Industriegebietsfläche**

Aufgrund der im Stadtgebiet flächenmäßig nur beschränkt vorhandenen industriell nutzbaren Neubaupläche ist es ein erklärtes Planungsziel bei diesem Bebauungsplan, gewerblichen Investoren eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit zu ermöglichen. Daher ergibt sich die zulässige Gebäudehöhe von 20,0 m aus der städtebaulich angestrebten hohen Nutzungsdichte und dem Maß der bereits realisierten Bebauung im städtebaulichen Umfeld (z.B. im B-Plan Nr. 257 a). Die Dimensionierung der Industriegebietsflächen orientiert sich an wirtschaftlichen und aktuellen Bedarfsnachfragen entsprechender Grundstückszuschnitte und Grundstückstiefen für gewerbliche bzw. industrielle Unternehmen.

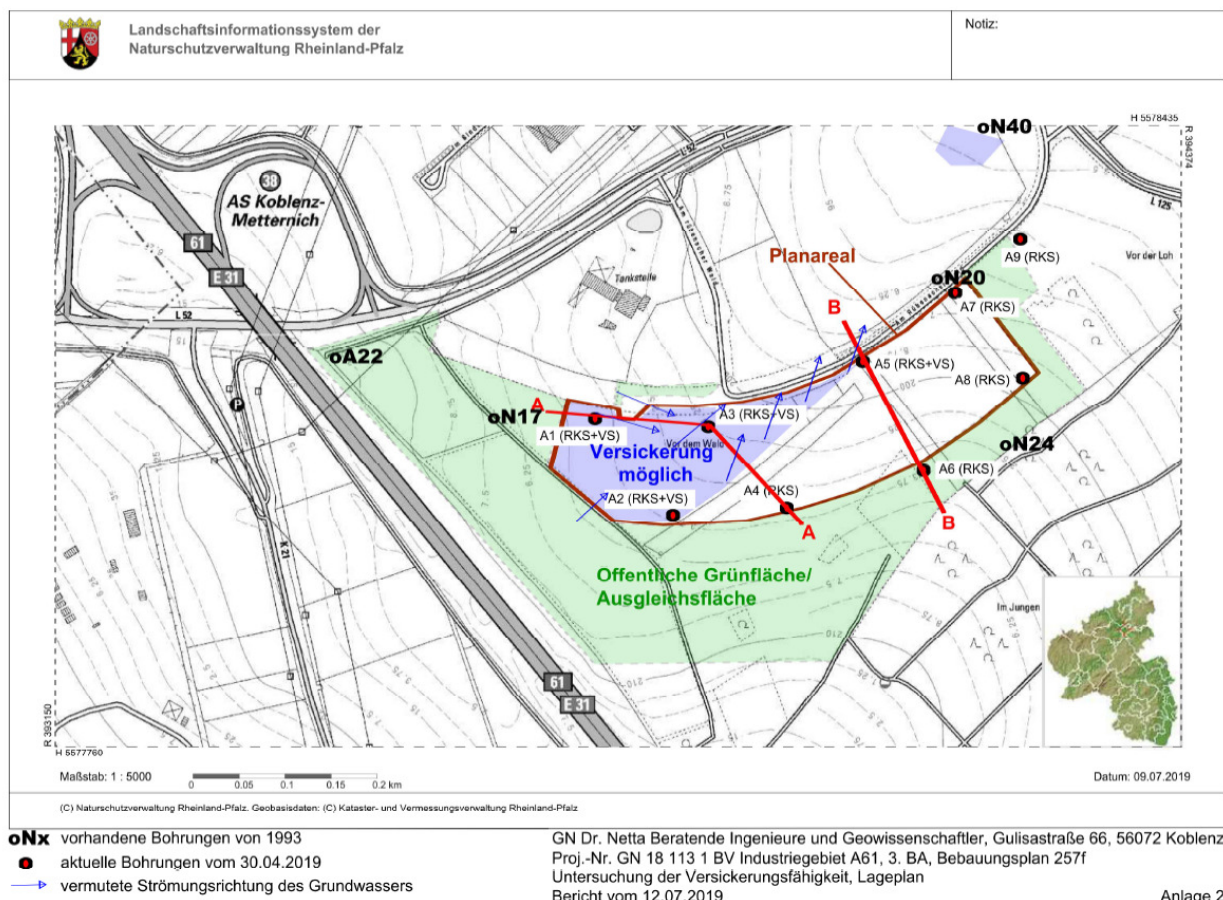
Aufgrund der hydrologischen Leistungsfähigkeit des planfestgestellten Ausbauzustandes des Schleiderbaches dürfen nur maximal 3,93 ha befestigte Fläche des Plangebiets ungedrosselt aus dem Baugebiet in die städtische Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Hierdurch resultiert, dass nur eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für die Baugrundstücke als generell zulässig erklärt werden kann. Dieses steht im Widerspruch zu dem o.a. Planungszielen einer hohen baulichen Dichte bzw. einer wirtschaftlichen Bebauung. Daher wird eine Überschreitung der GRZ bis auf 0,8 unter der Maßgabe zugelassen, dass das durch den Überschreitungsanteil zusätzlich aufkommende Niederschlagswasser entweder vor Ort zu versickern ist und / oder der Nachweis geführt wird, dass das in der Überschreitungsfläche zusätzlich anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten wird.

Durch Versickerung oder Rückhaltung oder eine Kombination beider Maßnahmen ist zu gewährleisten und fachtechnisch nachzuweisen, dass von dem jeweiligen Baugrundstück mit einer Versiegelungsrate größer 60 % (hier Überschreitung der generell zulässigen GRZ von 0,6 auf bis zu 0,8) bei einem maßgeblichen Regenereignis (s.u.) nicht mehr Niederschlagswasser in den öffentlichen RW-Kanal abgeleitet wird, als dieses bei einer Versiegelungsrate von bis zu 60% (GRZ von bis zu 0,6) erfolgen würde. Das Regenrückhaltebecken Schleiderbach ist für ein 100-jährliches Regenereignis bemessen. Für die über 3,93 ha zusätzlich versiegelten Flächen ist somit ein Rückhalt für ein 100-jährliches Regenereignis zu bemessen. Der Drosselabfluss aus dem Rückhalt darf nicht mehr als der natürliche Abfluss aus dem unbebauten Gebiet für HQ<sub>100</sub> betragen.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

## 5.4 Gebietsentwässerung und Versorgung

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert. Das unbelastete Oberflächenwasser soll im Baugebiet selbst - so weit wie technisch möglich - versickert werden. Eine hydrologische Untersuchung / Untersuchung der Versickerungsfähigkeit<sup>1</sup> (s. Anlage) stellt die Versickerungsfähigkeit des Bodens in weiten Teilen des Plangebiets (im westlichen Teilbereich, s. Anlage 2 des o.a. Gutachtens und folgende Abbildung unten) fest. Im Folgenden wird das Ergebnis der aktuellen Untersuchung in Auszügen wiedergegeben.



**Abb. 11: Auszug Hydrologische Untersuchung; Untersuchung der Versickerungsfähigkeit GN Dr. Netta; Koblenz 12.07.2019, hier Anlage 2**

### "Versickerung"

Nach den Ergebnissen der Aufschlussbohrungen und der Versickerungsversuche ist der Untergrund im Bereich des hier betrachteten Projektstandorts aufgrund des beschriebenen Vorkommens an durchlässiger Bimstephra (Schichtwasser auf Schicht 3) für die Versickerung von Niederschlagswasser teilweise geeignet. Die genaue Lage der sickerfähigen Zone kann aufgrund der geringen Aufschlussdichte nicht exakt angegeben werden. Der in Frage kommende Bereich ist in der Anlage 2 blau markiert. Ebenso in groben Zügen markiert ist die generelle Strömungsrichtung des Grundwassers (blaue Pfeile).

<sup>1</sup> Hydrologische Untersuchung; Untersuchung der Versickerungsfähigkeit; GN Dr. Netta; Koblenz 12.07.2019



Begründung (Entwurf zur Offenlage)

**Lage der Versickerung, Anlagentyp**

*Wir empfehlen, auf den in Frage kommenden Grundstücken die genaue Lage und Mächtigkeit der sickerfähigen Bimsschichten, sowie die Strömungsrichtung des Sickerwassers im Zuge der Vorplanung im Detail zu erkunden. Daraus können Lage, Typ, Flächenbedarf und Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlagen sinnvoll geplant und eine Erhöhung der GRZ in Abhängigkeit davon entschieden werden. Vorzugsweise empfehlen wir die Versickerung über die belebte Bodenzone in breit angelegten Mulden nach ATV A 138.“*

Die Versickerungseignung ist somit im jeweiligen baugrundstücksbezogenen Einzelfall zu beurteilen. Oberflächenwasser, welches nicht vor Ort versickert werden kann, soll über die vorhandene Regenwasserkanalisation in den nordöstlich gelegenen Versickerungsspeicher / in das Regenrückhaltebecken Schleiderbach abgeführt werden. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage Koblenz abgeführt.

Das Regenrückhaltebecken Schleiderbach wird durch die Aufnahme des nicht im Plangebiet selbst versickernden Niederschlagswassers aus den o.a. 3,93 ha an befestigten Flächen nicht höher belastet, da die als Bauflächen festgesetzten Flächen nahezu ausschließlich im Einzugsgebiet des Schleiderbaches und somit dessen Rückhaltebeckens liegen. Bei der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens Schleiderbach wurde bereits die potentielle Entwässerung dieser Bauflächen berücksichtigt.

**5.5 Umweltbelange**

**5.5.1 Verkehrswirkungen**

Durch den Bebauungsplan werden im Bereich des GVZ eine Erhöhung der gewerblich nutzbaren Flächen und hiermit eine Erhöhung der Verkehre erwartet. Auch ohne das Verkehrsaufkommen der anzusiedelnden Betriebe exakt im Voraus zu kennen, ist prognostisch gegenüber dem Status Quo (Landwirtschaftsfläche) eine aus der Nutzungsänderung resultierende Verkehrszunahme abzuleiten.

Aufgrund der Gebietsfestsetzung als GI-Gebiet sind nutzungsbedingt allerdings im Bereich der Ortslage Rübenach keine hieraus resultierenden und relevanten Durchgangsverkehre in spürbarer Größenordnung zu erwarten. Dieses begründet sich zum einen auch aus der Lage des Plangebiets in südwestlicher Richtung zum Stadtteil Rübenach; zum anderen aus der Lage im Verkehrsnetz der Stadt Koblenz, insbesondere aufgrund der Anbindung an die überörtlichen Erschließungsstraßen (BAB 61 / BAB 48/ L 52 und die L 125 in Richtung Winningen).

Über diese Straßen wird der Großteil der zukünftig zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets abgewickelt werden, vor allem die besonders emittierenden Schwerverkehre betreffend. Die verkehrlich als belastet einzustufende Aachener Straße verläuft parallel zur A 48 und der L 52 und spielt deshalb für die Verkehrsabwicklung des Plangebiets eine äußerst untergeordnete Rolle.

Allenfalls sind sehr wenige nahräumliche bzw. lokale Fahrten, überwiegend mit dem Pkw zu erwarten, die aus den zukünftigen Pendlerverbindungen der Beschäftigten des Plangebiets resultieren, die aus Rübenach stammen und dort eine neue

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

Arbeit finden oder aus anderen Stadtteilen bzw. von außerhalb stammen und wegen der im GVZ insgesamt neu entstehenden Arbeitsplätze nach Rübenach umziehen werden.

Zusammenfassend wird planungsbedingt daher keine als erheblich zu bewertende verkehrliche Zunahme im Bereich von Ortslagen, hier insbesondere im Siedlungsbereich von Rübenach, erwartet.

### **5.5.2 Fachbeitrag Artenschutz**

Im Folgenden wird die Zusammenfassung des Fachbeitrages Artenschutz<sup>1</sup> wiedergegeben:

*"Die Stadt Koblenz plant den Bebauungsplan 257 f „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“, die Erweiterung des GVZ um den 3. Teilbereich mit der Festsetzung „Industriegebiet“, aufzustellen.*

*Das Bebauungsplangebiet 257 f befindet sich südöstlich der Anschlussstelle Metternich der BAB A 61. Es liegt südlich der Straße „Am Rübenacher Wald“, grenzt im Nordwesten an den „Esso-Autohof“ und im Nordosten an das Betriebsgelände der Fa. Dachser. Seine Größe beträgt ca. 21,25 ha. Die Größe des geplanten Industriegebietes beträgt ca. 6,3 ha, die gegenüber dem Status Quo zusätzlich geplante Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 0,32 ha.*

*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 Planung wurde die Prüfung der Betroffenheit von Artenschutzbelangen durchgeführt. Hinsichtlich den Anforderungen des Artenschutzes gemäß des § 44 BNatSchG erfolgte eine Beurteilung des Vorkommens von europarechtlich geschützten Arten sowie eine Beurteilung, ob im Falle des Planvollzugs Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Hinblick auf die europarechtlich geschützten Arten eintreten können. Alle anderen geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung mit zu betrachten und abzuarbeiten.*

***Bezüglich der planungsrelevanten Artengruppen Fledermäuse und Vögel wurden keine artenschutzrechtliche Betroffenheit festgestellt.***

***Bezüglich der festgestellten Reptilienart, hier die Zauneidechse, müssen folgende Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden:***

- *A 1 (= SP A 1 im Bebauungsplan): Anlage einer Gehölzanpflanzung/ Heckenpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen. Als Umsiedlungsfläche / Habitatfläche für die Zauneidechse.*
- *A 2 (= SP A 2 im Bebauungsplan): Die ca. 9.000 m<sup>2</sup> große Fläche ist als Umsiedlungsfläche / Habitatfläche für die Zauneidechse (Versteck- und Nahrungshabitat mit frostfreien Überwinterungsverstecken) herzustellen: Anlage von 4 Steinhäufen mit eingebauten Totholzanteilen, Anlage von 4 Totholzhäufen, Anlage von 8 Sandflächen. Nach Anlage der Steinhäufen, Totholzhäufen und Sandflächen ist die Fläche A 2 mit einem handelsüblicher Reptilienzaun einzuzäunen. Nach Aufstellen des Zaunes sind die Tiere aus dem Gefahrenbereich (hier die als Straßenverkehrs-*

---

<sup>1</sup> Fachbeitrag Artenschutz Bebauungsplan Nr. 257 f „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“, Faunistische Kartierungen ausgewählter Artengruppen, Kocks Consult GmbH, Oktober 2018

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

*und als Gewerbegebietsflächen festgesetzte Bereiche des Bebauungsplanes) in die umzäunte Fläche SP A 2 durch einen fachkundigen Faunisten umzusetzen. Der Zaun muss bis zur Herstellung von A 1 vor Ort verbleiben, bis sich die Tiere im Bereich der Fläche SP A 2 etabliert haben und nicht mehr in den Gefahrenbereich (s.o.) zurückwandern. Erst nach Anlage der Flächen A 1 und A 2 wie oben beschrieben, Aufstellen des Reptilienzauns und Umsetzung der Tiere innerhalb der Fläche A 2 sind bauliche Maßnahmen innerhalb der Baugebiete und von Verkehrs- sowie Infrastrukturanlagen zulässig.*

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

*Zum Ausgleich der Neuversiegelung nach Umsetzung des B-Planes wird u. a. zusätzlich die Maßnahme A 3 durchgeführt.*

- *A 3 (= Ö A3 und SP A 3 im Bebauungsplan): Entwicklung einer mageren Wiese mittlerer Standorte mit hohem Blühanteil (Regiosaatgut, RSM Regio 7 / UG 07 "Rheinisches Bergland", Grundmischung, 70% Gräser, 30 % Kräuter). In den ersten 5 Jahren 3-malige Mahd pro Jahr, um die Fläche auszumagern, Mähgut von der Fläche entfernen. Nach dem 5. Jahr Durchführung einer floristischen Erfassung (Erfolgskontrolle) der Artenvielfalt, um bei Bedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das Mahdregime anzupassen. Zeitpunkt der 1. Mahd frühestens Anfang Juli und Verbot des Aufbringens von Herbiziden, Pestiziden sowie mineralischem oder/und organischem Dünger.*

*Diese Maßnahme eignet sich zusätzlich als Teilhabitat für Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten / Schmetterlinge."*

Über die Aussagen des Fachbeitrages Artenschutz hinaus wird in den Hinweisen zum Artenschutz u. a. auf die Probleme des Vogelschlages an Glasfassaden und der Störfunktion von Beleuchtungen insbesondere für Insekten aufmerksam gemacht. Es werden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen.

### **5.5.3 Immissionsschutz / Schutz vor Störfällen**

Für den B-Plan Nr. 257 f sind Aussagen zu den zu erwartenden Immissionen auf störeffindliche Nutzungen, ggf. erwartete Nutzungskonflikte und deren planerischer Bewältigung zu treffen. Durch den Ausschluss von Betrieben bzw. Anlagen der Abstandsklassen I bis II der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz) in den textlichen Festsetzungen werden potentielle Immissionskonflikte bereits auf der Ebene der Bauleitplanung vermieden. Die nächstgelegenen, störeffindlichen Nutzungen sind die Siedlungsbereiche der Stadtteile Rübenach (Entfernung ca. 2.600 m), Metternich (Entfernung ca. 3.200 m) und Güls (Entfernung ca. 2.500 m) sowie westlich der Bundesautobahn A 61 die Gemeinden Wolken (Entfernung ca. 2.500 m) und Bassenheim (Entfernung ca. 2.600 m).

In der TA-Lärm<sup>1</sup> sind als Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten 70 dB (A) festgelegt.

---

<sup>1</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA –Lärm) vom 26.08.1998

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

Zur Sicherung vor störepfindlichen Nutzungen sind Betriebe bzw. Anlagen der Abstandsklasse I bis einschließlich II (gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz, Stand 26.02.1992) sowie die nicht in der Abstandsliste erfassten Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsgrad unzulässig. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Ebenfalls als unzulässig festgesetzt, sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse IV zuzuordnen sind.

Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Durch die o.a. Festsetzung und aufgrund der dargestellten Lage des Plangebietes wird auf der Regelungsebene der Bauleitplanung ausreichend sichergestellt, dass keine Nutzungskonflikte und Gefährdungen der o.a. Siedlungsbereiche auftreten werden.

#### **5.5.4 Altstandort / Verdachtsfläche**

Gemäß Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz (Amt 36/Umweltamt/Altlasten und Wasserrecht) befindet sich ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 257 f in einem Teilbereich des ehemaligen Bundeswehr-Ausbildungsgeländes "Hundeschule Gülser Wald", s. Kennzeichnung in der Planurkunde.

Bei diesem Gelände handelt es sich um einen registrierten Altstandort/Verdachtsfläche (Reg.-Nr. SGD 11100000-0023) im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 i.V.m. Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (Grundstücke .... auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist). Maßnahmen in diesem Bereich sind daher im Vorfeld mit der SGD Nord, Referat 32, Kurfürsten-straße 14-16,56068 Koblenz, abzustimmen, damit festgelegt werden kann, ob und ggfs. in welchem Rahmen Untersuchungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz in Bezug auf die beantragte Nutzung durchzuführen sind.

Nach aktueller Beurteilung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wird die in der Planurkunde gekennzeichnete Fläche aber als nicht altlastenverdächtig bewertet. Ein auf der Fläche vorhandenes Feldhaus wurde Ende der 80er Jahre abgerissen. Heute sind nur noch Fundamente vorhanden. Für den Abbruch der Betonfundamente wird eine fachgutachterliche Begleitung empfohlen.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

## **5.6 Rohstoffbelange**

Nach Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sind im Plangebiet mächtige Bimsvorkommen (> 1 m) durch die geologische Kartierung der TK 25 Blatt 5611 Koblenz (LGB 2007) und Bohrungen nachgewiesen worden.

Nach G 94 der textlichen Festlegungen und Begründungen des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald<sup>1</sup> ist, sofern auf diesen Flächen Nutzungsänderungen stattfinden sollen, die eine Bimsgewinnung auf Dauer ausschließen oder wesentlich beeinträchtigen, besonders unter dem Aspekt der Gewinnung von mineralischen Rohstoffen durch Beteiligung der zuständigen Fachbehörde zu prüfen, ob ein Abbau nicht vor der Realisierung der jeweiligen Planungsvorhaben durchgeführt werden kann.

Im Süden des Plangebiet grenzt weiterhin ein Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung (hier für Bims mit ggf. Überschneidung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Ausgleichs- und Landwirtschaftsflächen) an. Bei der hier ggf. vorliegenden kleinteiligen Überplanung von Vorbehaltsgebieten für die Rohstoffgewinnung mit der Festsetzung als Ausgleichsfläche liegt keine erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigung der Belange der Rohstoffgewinnung vor. Die im Überschneidungsbereich als extensive Wiesenflächen vorgesehenen Ausgleichsflächen stehen einer potenziellen zukünftigen Rohstoffgewinnung nicht erheblich entgegen, da diese extensiven Wiesenflächen relativ leicht (und ggf. auch nur temporär für den Zeitraum des Abbaus) ersetzbar sind.

Für das eigentliche Baugebiet des B-Plans (ca. 6,3 ha von 21,5 ha) wird aber die geplante Nutzungsänderung eine Bimsgewinnung auf Dauer ausschließen. Der seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz im Beteiligungsverfahren angeregte baubegleitende Abbau des Bimsvorkommens wird begrüßt. Auf Ebene der Bauleitplanung werden daher ergänzend entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Weiterhin wird die Stadt Koblenz als Grundstückseigentümer bei der Vermarktung der Grundstücke auf einen baubegleitenden Abbau hinwirken, soweit dieses mit dem Investorenvorhaben vereinbar ist.

Im Rahmen der Hydrologischen Untersuchung; Untersuchung der Versickerungsfähigkeit (GN Dr. Netta; Koblenz 12.07.2019) in der Anlage wurden aber in den Schichtenprofilen der Rammkernsondierungen A 4, A 6, A 7, A 8 und A 9 (östlicher Planbereich) keine Vulkanische Aschen nachgewiesen bzw. als separate Schicht dargestellt.

---

<sup>1</sup> Kapitel 2.2.3 Rohstoffsicherung und Rohstoffabbau

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

## **5.7 Archäologie**

Für das Plangebiet wurde eine Geomagnetische Prospektion durchgeführt und durch die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz ausgewertet. Im Plangebiet ist mit einer hohen Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.

Hauptsächlich in der westlichen Hälfte des untersuchten Gebiets befinden sich einige Verdachtspunkte (u.a. ein erkennbarer Graben mit Nord-Süd-Orientierung, Anomalien, die möglicherweise auf vorgeschichtliche Abfallgruben hindeuten), die hinsichtlich einer bauvorbereitenden Untersuchung relevant sein können. Die Direktion Landesarchäologie geht davon aus, dass sich in der westlichen Hälfte der Planfläche (westlich der Bestandstraße Am Rübenacher Wald) archäologische Befunde befinden, die vor Erdarbeiten in diesem Bereich archäologisch zu untersuchen sind. Aber auch im sonstigen Plangebiet sind archäologische Befunde nicht gänzlich auszuschließen. Für die westlichen Planflächen sind bauvorbereitende Untersuchungen zwingend erforderlich.

Damit die in diesem Gebiet geplanten Baumaßnahmen ohne zeitliche Beeinträchtigung durch archäologische Untersuchungen durchgeführt werden können, müssen weitere Planungen, insbesondere der Zeitplan von geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet eng mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz abgestimmt werden, damit rechtzeitig die notwendigen Voruntersuchungen beginnen können.

Die o.a. Planungshinweise betreffen aber nicht die Grundzüge des Bebauungsplans, sondern spätere Baumaßnahmen im Plangebiet. Zur Information der zukünftigen Grundstückseigentümer / Bauherren wurden die o.a. Hinweise und Empfehlungen in die textlichen Festsetzungen - hier als Hinweise - umfassend wiedergegeben.

## **5.8 Landwirtschaft**

Die Konzeption und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Beachtung des § 7 LNatSchG und der örtlichen Anforderungen des Natur- und Artenschutzes konzipiert und festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB rd. 8,40 ha als öffentliche / private Ausgleichsfläche festgesetzt. Ein Teil dieser Ausgleichsfläche (rd. 2,82 ha) wurde bereits innerhalb des Geltungsbereiches durch die überlagerten Bebauungspläne BP 257 a und 257 c in gleicher Flächengröße festgesetzt (vgl. auch die Themenkarte 3.0 „Themenkarte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ in der Anlage des Umweltberichts / Grünordnungsplans). 2,82 ha sind somit weiterhin vollständig den Eingriffen aus den überlagerten Bebauungsplänen zugeordnet. Weitere ca. 0,58 ha der festgesetzten öffentlichen Ausgleichsflächen dienen dem noch erforderlichen Ausgleich aus dem Verlust von für den BP Nr. 257a festgesetzten Ausgleichsflächen.

Wie zuvor und umfassend in der Anlage 4 "Eingriffsbilanzierung" zum "Umweltbericht mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz" dargestellt

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

ist, dienen die als öffentliche Ausgleichsfläche festgesetzten Flächen mit ca. 8,40 ha primär dem Ausgleich durch die Versiegelung. Der Ausgleich von Versiegelungseingriffen in die Boden- / Wasser- / Klima- / und Biotopfunktion ist im Rahmen von produktionsintegrierten Maßnahmen - insbesondere in der hier erforderlichen Größenordnung - auf Basis von Erfahrungswerten aus benachbarten Bauleitplanverfahren nicht umsetzbar, da die Mitwirkungsbereitschaft der Landwirte, als auch die hierfür erforderlichen Flächen fehlen. Von den o.a. 3,4 ha öffentlichen Ausgleichsflächen dienen darüber hinaus rd. die Hälfte (ca. 1,7 ha) im Sinne der komplementären Aufwertung / Ausgleiches primär dem Artenschutz. Eine alternative Kompensation bzgl. der Anforderungen des Artenschutzes durch produktionsintegrierte Maßnahmen ist im Rahmen dieser Planung nicht möglich.

Weiterhin ist festzuhalten, dass ein Großteil der Kompensationsflächen (ca. 4,9 ha der als SP A 3 und Ö A 3 gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) als extensive Wiesenflächen herzustellen sind. Diese Flächen wären somit generell weiterhin (eingeschränkt durch die naturschutzfachlich erforderlichen Extensivierungsaufgaben) landwirtschaftlich nutzbar / und oder durch Landwirte zu bewirtschaften (z.B. insbesondere im Sinne von Landschaftspflege).

Weiterhin befindet sich ein Großteil der zum naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlichen Flächen im kommunalen Besitz. Die Abgrenzung der öffentlichen / privaten Grün- / und Ausgleichsflächen erfolgte unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturschutz- / artenschutzfachlich begründeten Gestaltungs- / Ausgleichskonzeption sowie unter Beachtung von Bewirtschaftungserfordernissen (Erschließung mit Fuß- / Wirtschaftswegen, Unterhaltungsweg BAB 61, vorhandene und geplante Infrastrukturtrassen) und den aktuellen Eigentumsverhältnissen (hier zur Vermeidung einer Inanspruchnahme von im Eigentum von Landwirtschaftsbetrieben befindlichen Flächen).

Aufgrund der kommunalen Besitzverhältnisse, des vorhandenen ökologischen Aufwertungspotentials und des hohen kommunalen Bedarfs an Ausgleichsflächen werden darüber hinaus ca. 2,7 ha Flächen als sog. „Ökokontoflächen“ für die Stadt Koblenz planerisch gesichert. Hierzu erfolgt eine Festsetzung in der Planurkunde als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Kennzeichnung als ÖK A1 und ÖK A2). Diese Flächen sind keinem Eingriff aus dem B-Plan Nr. 257 f zugeordnet und können somit im Rahmen des "Ökokontos" der Stadt Koblenz zum Ausgleich von externen Planungen und Maßnahmen zukünftig zur Verfügung stehen. Diese Flächen stehen bis zu einer verbindlichen Maßnahmenfestlegung im Rahmen des o.a. "Ökokontos" noch der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung uneingeschränkt zur Verfügung. Im Falle einer "Maßnahmenbelegung" sind gemäß § 4 der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft<sup>1</sup> insbesondere agrarstruktureller Belange zu berücksichtigen und produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen so weit wie möglich zu präferieren.

---

<sup>1</sup> Landeskompensationsverordnung - LKompVO - Vom 12. Juni 2018

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

## **6. Beschreibung und Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planes**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Industriegebiet gem. § 9 BauNVO**

In der Fläche des Industriegebietes (GI) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.

Die nach § 9 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ wird dahingehend eingeschränkt, dass

- Einzelhandelsbetriebe,
- Werbeanlagen zur Fremdwerbung,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und
- Vergnügungsstätten

sowie die in § 9 (2) Nr. 2 der BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Um das mit dem Bebauungsplan verfolgte Planungsziel „Sicherung und Entwicklung von arbeitsintensiven und hochqualifizierten gewerblichen Arbeitsstätten“ in diesem Bereich zu wahren, werden mit diesen Zielen nicht vereinbarte Nutzungen ausgeschlossen. Daher wurden hier allgemein oder als Ausnahme zulässige öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen bzw. für nicht zulässig erklärt.

#### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, gem. §§ 16, 17, 19, 22 u. 23 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im B-Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe definiert. Im B-Plangebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Abweichend darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 Nr. 3 der BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn mindestens das in der Überschreitungsfläche zusätzlich anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert oder zurückgehalten wird.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 20,0 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe dürfen nicht überschritten werden.

Durch die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Entwicklung und entsprechend der vorgesehenen Nutzungen wird innerhalb der GI-Fläche eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind hier entsprechend der offenen Bebauung mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt, so dass auch die vor



Begründung (Entwurf zur Offenlage)

allem in gewerblichen bzw. industriellen Bereichen üblichen größeren Baukörperformate möglich sind. Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Baugebietes wird über Baugrenzen festgesetzt und ergibt sich aus der Planurkunde.

**Grundstücksmindestgröße**

Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 3.750 m<sup>2</sup>. Hierdurch soll primär ein Angebot für flächen- und arbeitsintensive Gewerbebetriebe geschaffen werden.

**Garagen inkl. Carports gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

Garagen inkl. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da der B-Plan nur ein großes Baufenster vorsieht, können innerhalb dessen alle Hochbauten (inkl. Garagen / Carports) realisiert werden. Weiterhin soll der sog. halböffentliche Raum zur öffentlichen Straße vor einer zu nahen Bebauung mit diesen Anlagen bewahrt werden, um die hier verfolgte städtebauliche Qualität zu bewahren. Dieses dient zur Sicherung der gestalterisch verfolgten Qualität des öffentlichen Raumes und dessen Wirkungsentfaltung. Ein Heranrücken von Garagen / Carports bis an die Grundstücksgrenze würde die Wirkung des öffentlichen Raumes und dessen Nutzung beeinträchtigen.

**Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die für das Plangebiet zur äußeren und inneren Erschließung dienende Straße „Am Rübenacher Wald“ und dessen Ausbau werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

**Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB**

Das anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken des Baugebiets selbst über die belebte Oberbodenzone, z.B. in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen, zu versickern. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Baugrundstücke, bei denen aufgrund der lokalen Bodeneigenschaften / der geologischen Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls eine Versickerung des Oberflächenwassers gutachterlich als nicht geeignet bewertet wird.

Die Versickerungsanlagen sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu gestalten und deren Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten bzw. zu gewährleisten. Dominante technische Anlagen dürfen nicht sichtbar sein. Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ergeben sich aus den Textfestsetzungen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

Die o. a. Festsetzungen und Hinweise dienen zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (insbesondere der Wasser- und Bodenfunktion) und berücksichtigen die Anforderungen und Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) inkl. des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von

- Laubgehölzhecken
- nicht glänzenden Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und
- geschlossenen Wänden bis max. 2 Meter Höhe, wenn die vom Baugrundstück abgewandte Wandseite mit Kletterpflanzen und / oder Laubgehölzen (auf dem Bau-grundstück selbst) begrünt werden,

zulässig. Die Sicherung einer gestalterischen Mindestqualität von straßenseitigen Einfriedungen soll durch die o.a. Festsetzung gewahrt werden.

Bei den im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Ordnungsziffer ①) sind bauliche Einfriedungen (mit Ausnahme von geschlossenen Wänden) so zu gestalten, dass die gesamte Unterkante der Einfriedung mindestens 10 cm über dem Gelände endet (Ermöglichung einer Kleintierpassage).

### Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen nicht über deren Traufe / Attika hervorragen.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und bis zu einer Anlagenhöhe von maximal 20 m zulässig. Die Anlagenhöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt der Werbeanlage und der zur Werbeanlage nächstgelegenen Straße "Am Rübenacher Wald" (Bezugspunkt ist die Ausbauhöhe der Straßenachse gemäß Planung bzw. Bestand).

Pro Braugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen weiterhin nicht rotierend, reflektierend, blendend blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

Die maximal zulässige Höhe orientiert sich hier an der im Baugebiet maximal zulässigen Gebäudehöhe von ebenfalls 20 m und den durch die in den Ausgleichsflächen festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen erreichbaren Wuchshöhen der Gehölze zur Eingrünung bzw. Abschirmung der baulichen Anlagen.

Durch die festgelegte Höhen- und Anzahlbeschränkung sowie den Ausschluss von bestimmten Werbeanlagen (rotierend, blinkend etc.) soll eine städtebaulich ungewünschte und visuell störende Fernwirkung und Häufung vermieden werden. Durch die Festsetzung von nur einer freistehenden Werbeanlage pro Baugrundstück wird insbesondere das Landschaftsbild vor einer störenden Werbeanlagenüberfrachtungen geschützt. Weiterhin dienen die o.a. Beschränkungen der Verkehrssicherheit auf der A 61 vor denkbaren Ablenkungen und Störwirkungen.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - mit Ausnahme von gestalteten Freiflächen und Freiräumen sowie deren Anlagen (Freianlagen) - sind als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Durch diese Festsetzung sollen für unbebaute Freiflächen - über die nachfolgend festgesetzte Mindestbegrünung hinaus - eine grünordnerische und ökologische Mindestqualität gewahrt werden. Die aktuell in Mode gekommene Steinabdeckung von Freiflächenbereichen mit Kiesen, Folien, Schotter, Schiefer oder ähnlichen Materialien mit dem Hauptziel einer Pflegeminimierung soll hierdurch entgegengewirkt werden. Geschotterte oder wie zuvor oben beschrieben abgedeckte Flächen stellen keine Grünflächen im Sinne der getroffenen Festsetzungen dar.

Von öffentlichen Verkehrsanlagen sichtbare Abfallbehälter/ -plätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen. Dieses dient zur Sicherung der gestalterisch verfolgten Qualität des öffentlichen Raumes und dessen Wirkungsentfaltung.

### **6.3 Landespflegerische Festsetzungen**

In den entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wird das Begrünungs- und Ausgleichskonzept für die öffentlichen und privaten Flächen des Plangebiets definiert. Die Begrünungskonzeption beachtet die in den überlagerten Bebauungsplänen festgesetzten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die vorhandene Biotop- und Artenausstattung, die bestehende und geplante Trasse der Bundeswehrliegenschaft WTD 51 sowie die Belange der Flächenbewirtschaftung / Unterhaltung inkl. der Naherholung (hier durch Fuß- / Wirtschaftswege).

#### **Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken**

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

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

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

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

Die Festsetzungen dienen somit dem Orts- und Landschaftsbild, als auch der Eingriffsminimierung in Natur und Landschaft und dem Artenschutz.

**Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen**

Auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrünflächen sind insgesamt mindestens 20 Straßenbäume aus gestalterischen Gründen zur Strukturierung und Aufwertung des Straßenraumes zu pflanzen.

**Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Grün-/ Ausgleichsflächen**

Die Abgrenzung der öffentlichen Grün- / und Ausgleichsflächen erfolgte - unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturschutzfachlich begründeten Gestaltungs- / Ausgleichserfordernisse und Ausgleichskonzeption sowie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungserfordernisse - mit Schwerpunktsetzung auf bereits im kommunalen Besitz befindliche Flächen. Fuß- / Wirtschaftswege sind bei Neuanlage als begrünte und als unbefestigte bzw. gering befestigte Flächen (z.B. in Form von einem Grasweg, Schotterrasenweg etc.) anzulegen.

**Artenschutz:** Die im Plan dargestellten und mit der Ziffer **SP A 1** und **SP A 2** gekennzeichnete Flächen dienen als Umsiedlungsfläche / Habitatfläche für die Zauneidechse. Hierdurch werden die Anforderungen des Artenschutzes im Plan bewältigt. Gleichzeitig dienen diese Flächen auch zum Ausgleich gemäß der sog. "Eingriffsregelung" nach dem BNatSchG. Die dort beschriebenen Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (CEF-Maßnahmen).

Dementsprechend wurde zur Sicherung der Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass das **Bau-recht erst nach Umsetzung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen eintritt**. Dementsprechend wurde festgesetzt, dass erst **nach** Anpflanzung der Fläche SPA 1 und Anlage der Fläche SP A 2, Aufstellen des Reptilienzauns und Umsetzung der Tiere innerhalb der Fläche SP A 2 bauliche Maßnahmen innerhalb der Baugebiete und von Verkehrs- sowie Infrastrukturanlagen zulässig sind.

Die im Plan dargestellten und mit der Ziffer **SP A 3** und **A Ö 3** gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind als extensive Wiesenflächen herzustellen.

Wie zuvor dargestellt werden aufgrund der kommunalen Besitzverhältnisse, des vorhandenen ökologischen Aufwertungspotentials und des hohen kommunalen Bedarfs an Ausgleichsflächen darüber hinaus sog. „Ökokontoflächen“ in einer Größenordnung von ca. 2,7 ha für die Stadt Koblenz im Geltungsbereich des B-Plans planerisch gesichert. Dieses erfolgt als Festsetzung in der Planurkunde in Form von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (ÖK A1 und ÖK A2). Diese Flächen sind keinem Eingriff aus dem B-Plan Nr. 257 f zugeordnet und können somit zukünftig zur Kompensation von externen Planungen und Maßnahmen im Rahmen des "Ökokontos" der Stadt Koblenz zur Verfügung stehen. Bei einer Maßnahmenfestlegung im Rahmen des "Ökokontos" sind gemäß § 4 der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft<sup>1</sup> insbesondere agrarstruktureller Belange zu berücksichtigen und produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen so weit wie möglich zu präferieren.

---

<sup>1</sup> Landeskompensationsverordnung - LKompVO - Vom 12. Juni 2018

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

Im Plan und in den textlichen Festsetzungen sind weiterhin nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ zeichnerisch und textlich festgesetzt worden. Die so gekennzeichneten hochwertigen Biotope sind zu erhalten. Durch diese "Erhaltungsfestsetzung", der Festsetzung von „Flächen für Wald“ und von „öffentliche Grünflächen“ werden alle hochwertigen Biotope im Plangebiet (mit Ausnahme der Ackerraine) dauerhaft gesichert und vor Eingriffen und Zerstörung geschützt.

#### **6.4 Überlagerung von festgesetzten Ausgleichsflächen mit dem im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten (geplanten) BAB-Anschlusses**

Zwischen der FNP-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 Koblenz-Metternich sichern soll. Eine konkrete Planung für diese Ausbauoption sowie ein absehbarer Umsetzungszeitpunkt liegen nicht vor. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen ÖK A1 und SP A 3 überlagern die bisherige FNP-Darstellung. Im Rahmen der aktuellen FNP-Gesamtfortschreibung wird die Lage und Ausgestaltung dieser Ausbauoption überprüft. Hierbei wird eine deutliche Flächenreduzierung angestrebt, so dass keine oder nur eine geringflächige Überlagerung der o.a. Ausgleichsflächen mit einer zukünftigen Ausbauoption erwartet wird.

Da die im B-Plan für diesen potenziellen Überlagerungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen im Falle einer zukünftigen baulichen Umsetzung des geplanten Anschlussausbaues relativ leicht an anderer Stelle funktional ersetzbar sind, werden - trotz eines zukünftig ggf. vorliegenden, aber leicht zu bewältigenden "Planungskonfliktes" - die getroffenen Ausgleichsfestsetzungen auch in diesem Bereich weiter planerisch verfolgt.

#### **6.5 Zuordnung von Ausgleichsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB rd. 3,40 ha als öffentliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Ausgleichsfläche ist in der Planurkunde durch den Buchstaben "Ö" und durch die Maßnahmennummern A 3 gekennzeichnet. Ein Großteil dieser Ausgleichsfläche (rd. 2,82 ha) wurde bereits innerhalb des Geltungsbereiches durch die überlagerten Bebauungspläne BP 257 a und 257 c in gleicher Flächengröße festgesetzt (vgl. auch die Themenkarte 3.0 „Themenkarte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ in der Anlage des Umweltberichts / Grünordnungsplans). 2,82 ha sind somit weiterhin vollständig den Eingriffen aus den überlagerten Bebauungsplänen zugeordnet. Weitere ca. 0,58 ha der festgesetzten öffentlichen Ausgleichsflächen dienen dem noch erforderlichen Ausgleich aus dem Verlust von für den BP Nr. 257 a festgesetzten Ausgleichsflächen.

Hinweis: Die o.a. Ausgleichsflächen wurden bisher noch nicht landespflegerisch angelegt. Die durch den BP 257 f - im Vergleich zu den überlagerten Bebauungsplänen BP 257 a und 257 c - planerisch neu für zulässig erklärten Eingriffe durch öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Straßen und Wege) wurden bereits durch den Entfall von bisher vorhandenen bzw. festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege (hier im o.a. Überlagerungsbereich) fast vollständig kompensiert.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

Weiterhin sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB rd. 5,04 ha Ausgleichsflächen als „Sammelmaßnahme private Grünflächen“ festgesetzt. Diese sind in der Planurkunde durch die Buchstaben "SP" sowie durch die Maßnahmennummern A 1 - A 3 gekennzeichnet und dienen allein zum Ausgleich der planungsbedingten neuen Eingriffe durch das festgesetzte Baugebiet. Die „Sammelmaßnahmen private Grünflächen“ sind somit vollständig den privaten Bauflächen des Industriegebiets zugeordnet.

Die überlagernde Festsetzung als öffentliche Grünfläche stellt weiterhin das Planungsziel dar, dass die Stadt Koblenz weiterhin Eigentümerin dieser Flächen bleibt und somit eine fachlich angemessene und dauerhafte Umsetzung der landespflegerischen Festsetzungen gewährleistet wird.

## 7. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach unterschiedlichen Nutzungen ist in der folgenden Übersicht (gerundet) aufgelistet:

	Fläche in ha	Anteil
<b>Gesamtgebiet = Brutto-Bauland</b>		
• Industriegebiet (GI)	6,3	29,6%
<b>Netto-Bauland insgesamt:</b>	<b>6,3</b>	<b>29,6%</b>
• Straßenverkehrsflächen (inkl. Stellplätze, Fußwege und Straßenbegleitgrün)	0,78	3,7%
• Öffentliche Ausgleichsflächen inkl. solitäre Feldgehölze	3,52	16,6%
• privat zugeordnete Flächen für Sammelausgleichsmaßnahmen	5,04	23,7%
• Öffentliche Ausgleichsflächen (Ökokontoflächen)	2,70	12,7%
<b>Öffentliche Fläche insgesamt</b>	<b>12,04</b>	<b>56,7%</b>
• Landwirtschaftsfläche (ohne Ökokontoflächen)	<b>1,46</b>	<b>6,9%</b>
• Feld-/ Schotterwege (Bestand) , Ackerraine, sonst. randl. Feldgehölze und parzellierte, aber nicht angelegte Wirtschaftswege / Feldwege (Planung als Wiesenwege)	<b>0,64</b>	<b>3,0%</b>
• Waldflächen	<b>0,81</b>	<b>3,8%</b>
<b>Summe</b>	<b>21,25</b>	<b>100%</b>

**Tab. 1: Flächenbilanz B-Plan Nr. 257 f (Stand 07/2019)**

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

## 8. Gender Check

Gender Mainstreaming steht für die Chancengleichheit / Gleichberechtigung für Frauen und Männer. Übersetzen kann man Gender mit „sozialem Geschlecht“, dem Zusammenleben und Arbeiten von Frauen und Männern. Mainstream kann mit dem Begriff "Hauptstrom" übersetzt werden. Beides zusammen will die Anliegen von Frauen und Männern gleichermaßen und querschnittsorientiert in alle Entscheidungsprozesse aufnehmen.<sup>1</sup>

Grundlage für Gender Mainstreaming sind deutsche und europäische Gesetze. Im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland ist die Gleichberechtigung von Frauen und Männern als Staatsziel in Artikel 3, Absatz 2 formuliert: "Männer und Frauen sind gleichberechtigt". 1994 wurde der Grundgesetzartikel im Zuge der Verfassungsreform ergänzt. Seitdem heißt es weiter: (...) „Der Staat fördert die tatsächliche Durchsetzung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern und wirkt auf die Beseitigung von Benachteiligungen hin.“<sup>2</sup> Die „Chancengleichheit“ u.a. zwischen Männern und Frauen ist darüber hinaus als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB integriert und als solcher in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Ziel des Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung ist es, eine gleichstellungsorientierte Planung durchzuführen, die räumliche Angebote für verschiedene Gruppen und Alltagssituationen schafft.<sup>3</sup> Dabei spielen die nachfolgenden Leitziele eine zentrale Rolle, auf die der vorliegende Bebauungsplan Nr. 257 f hin überprüft wurde.

<b>Funktionsmischung / Vermeidung von Monostrukturen / kurze Wege</b>	
-	<b>Horizontale Funktionsmischung durch</b>
	- Ausweisung der Gebietstypen allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet
	✓ Lage der Gebietsarten zueinander
✓	<b>Vertikale Nutzungsmischung oder Nutzungsmischung in sonstigen Teilen baulicher Anlagen</b>
-	<b>Verbindende Wegekettens für Fuß- und Radverkehr zu</b>
	✓ Versorgungseinrichtungen (hier Autohof)
	- Gemeinbedarfseinrichtungen
	✓ Grün- und Erholungsflächen (hier Waldflächen / Offenlandbereiche)
	- Spiel- und Sportanlagen
-	<b>Ausweisung von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen in Verbindung mit Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen</b>

<sup>1</sup> Ministerium für Integration, Familie, Kinder, Jugend und Frauen des Landes Rheinland-Pfalz, Kaiser-Friedrich-Straße 5a, 55116 Mainz, <http://gender-mainstreaming.rlp.de>, Stand: 16.05.2012.

<sup>2</sup> Ebenda.

<sup>3</sup> Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2007): Gender Mainstreaming in der Bauleitplanung, Eine Handreichung mit Checklisten, Berlin.

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

Erläuterung:  
 Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines etablierten Gewerbe- bzw. Industriegebietes. Aufgrund der anzunehmenden Störf Wirkung der anzusiedelnden Betriebe wird auf eine weitergehende Funktionsmischung mit Misch- oder Wohngebieten verzichtet. Das Umfeld des Plangebiets ist durch diverse im Umfeld vorliegende Wirtschafts- / Fuß- / Rad- / Wanderwege für den Fuß- und Radverkehr erschlossen. Einrichtungen zur Versorgung (mit Ausnahme des Rasthofes), des Gemeinbedarfs, Sport- und Spieleinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen, jedoch in der nächstgelegenen Ortslage Rübenach bzw. Metternich vorhanden.

<b>Versorgung und Infrastruktur</b>	
-	<b>Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen in Wohnungsnähe)</b>
Erläuterung: Die konkrete Planung von Gemeinschaftsanlagen entfällt aufgrund der Planungszielsetzung (Industriegebiet). Im Umfeld zum Plangebiet stehen jedoch fußläufig erreichbare Grün- und Waldflächen zur Verfügung, die zur Pausengestaltung genutzt werden können.	
<b>Freiräume</b>	
-	<b>Netzartige Struktur von Freiräumen in Wohngebieten</b>
-	Wohnortnahe Grünflächen
-	Wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen ohne besondere Zweckbestimmung
✓	<b>Verbindung der Freiräume durch Wegeketten</b>
-	<b>Maßvolle städtebauliche Dichte</b>
z.T.	Geringe Höhe, hohe Dichte / max. 4 Geschosse
-	Gemeinschaftsfläche vor und hinter dem Gebäude
Erläuterung: Die vorhandenen und geplanten Freiräume sind durch Fuß- und Wirtschaftswege miteinander vernetzt. Es liegt eine städtebaulich gewünschte hohe Dichte und die Zulässigkeit von höheren Baukörpern (bis 20 m) im <u>Baugebiet</u> vor.	

<b>Sicherheit</b>	
✓	<b>Sicherheit durch Orientierungsmöglichkeiten und Übersichtlichkeit</b>
Erläuterung: Die Erweiterung des Industriegebietes erfolgt entlang der bestehenden Straße „Am Rübenacher Wald“. Die Übersichtlichkeit des Erschließungssystems garantiert gute Orientierungsmöglichkeiten.	

<b>Verkehr</b>	
✓	<b>Angemessene Dimensionierung der Verkehrsflächen</b>
✓	<b>Ökonomisch und ökologisch angemessene Parkflächen für Fahrzeuge und Anschlüsse an die Verkehrsflächen</b>
✓	<b>Voraussetzungen für Barrierefreiheit</b>
-	<b>Ausweisung von Mischverkehrsflächen</b>
-	<b>Sicherheit durch soziale Kontrolle und Einsehbarkeit</b>
-	Sozial kontrollierte Spiel- und Freizeitangebote



Begründung (Entwurf zur Offenlage)

	-	Keine Tiefgaragen
<p><u>Erläuterung:</u> Die Verkehrsflächen sind entsprechend den jeweiligen Anforderungen unterschiedlich bemessen. Die Industriegebietsflächen werden im Wesentlichen über die vorhandene Straße „Am Rübenacher Wald“ erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nur im geringen Umfang erforderlich. Oberirdische, großflächige Stellplatzanlagen sind im Bereich des Industriegebiets nutzungsbedingt zu erwarten, jedoch als gebietstypisch anzusehen. Die Voraussetzungen für die barrierefreie Ausführung der Planung sind gegeben. Tiefgaragen sind derzeit nicht vorgesehen. Gleiches gilt für Sport- und Spielangebote.</p>		

✓ = trifft zu  
- = trifft nicht zu

Aufgestellt  
Koblenz, Oktober 2019

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure

Begründung (Entwurf zur Offenlage)

**ANLAGEN / GRUNDLAGEN**