

Mai 2020

Stadtverwaltung Koblenz



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

(Teil)-Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren zu dem in Aufstellung befindlichen

Bebauungsplanes Nr. 329
„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“

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

Stand: Konzeptionsfassung

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planänderung	3
2.	Lage und Geltungsbereich der FNP-Änderung	4
3.	Erfordernisse der Raumordnung	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplanung und geplante Änderung	10
4.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
4.1	Landschaftsplan	11
4.2	Schutzgebiete, Biotopkataster (BK)	12
4.3	Sonstige Belange des Naturschutzes und der Landespflege	13
4.4	Immissions- und Emissionsbelange	14
4.5	Gebietsentwässerung und -versorgung	15
4.6	Archäologie / Denkmalschutz	15
4.7	Abfallwirtschaft, Bodenschutz	15
5.	Generelle Standortalternativen	16
6.	Flächenbilanz	17
7.	Umweltbericht	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	4
Abb. 2:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	7
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan u. geplante Teiländerung	10
Abb. 4:	Flächen aus der Stadtbiotopkartierung Koblenz	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä	17
---------	---------------------------------------	----

Anlagen

Bebauungsplan Nr. 329: „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“,
Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Kocks Consult GmbH, Stand Mai 2020

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Bundesliegenschaft der ehemaligen Schule für Diensthundewesen der Bundeswehr wurde am 14.11.2017 von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH erworben. Ziel ist es, die potentiell geeigneten Flächen der Liegenschaft in ein Gewerbegebiet umzuwandeln.

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat am 27.09.2018 daher den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329: Gewerbegebiet „Bubenheimer Berg“, Bubenheim, sowie die Einleitung der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

Auf einem unteren Plateau sind im Bebauungsplan an der St.-Sebastianer-Straße und im Osten Gewerbeflächen "mittlerer" Qualität (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) vorgesehen. Auf den oberen, nordwestlichen Plateaus sind Gewerbeflächen "höherer" Qualität (sonstiges Sondergebiet für „Dienstleistung und Technologie“ geplant. Im Nordosten soll ebenfalls als sonstiges Sondergebiet eine "Wirtschaftsstelle Beweidungsprojekt" vorgesehen werden.

Diese Nutzungen werden aber nur rund 1/3 der Liegenschaft in Anspruch nehmen. Für die übrigen Flächen wird die Erhaltung und Entwicklung bzw. die Umwandlung und Aufwertung als potentielle Ausgleichs- und Forstflächen verfolgt. Es ist vorgesehen, dass diese Flächen je nach Eignung eine Naherholungsfunktion für die Bewohner Bubenheims und die zukünftigen Mitarbeiter der Gewerbebetriebe aufnehmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet entsprechend den Bestandsnutzungen der ehemaligen Schule für Diensthundewesen als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und als Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Die o.a. Planungsziele des Bebauungsplans können daher nicht in allen Planbereichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

2. Lage und Geltungsbereich der FNP-Änderung

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 20,5 ha, liegt im linksrheinischen Stadtgebiet von Koblenz und umfasst die Bundesliegenschaft der ehemaligen Schule für Diensthundewesen der Bundeswehr im Stadtteil Bubenheim.

Im Norden grenzt das Plangebiet fast unmittelbar an das Autobahnkreuz Koblenz der A 48 an. Nordwestlich grenzen zwischen der Autobahn und dem Plangebiet landwirtschaftliche Flächen und Gehölzbestände an das Plangebiet an. Nordöstlich wird das Plangebiet durch gewerbliche Flächen sowie die Straße Mailust begrenzt. Südöstlich grenzt die St.-Sebastianer-Straße an, die auch der äußeren Erschließung des Plangebiets dient. Südwestlich und südlich befinden sich weitere gewerbliche Flächen.

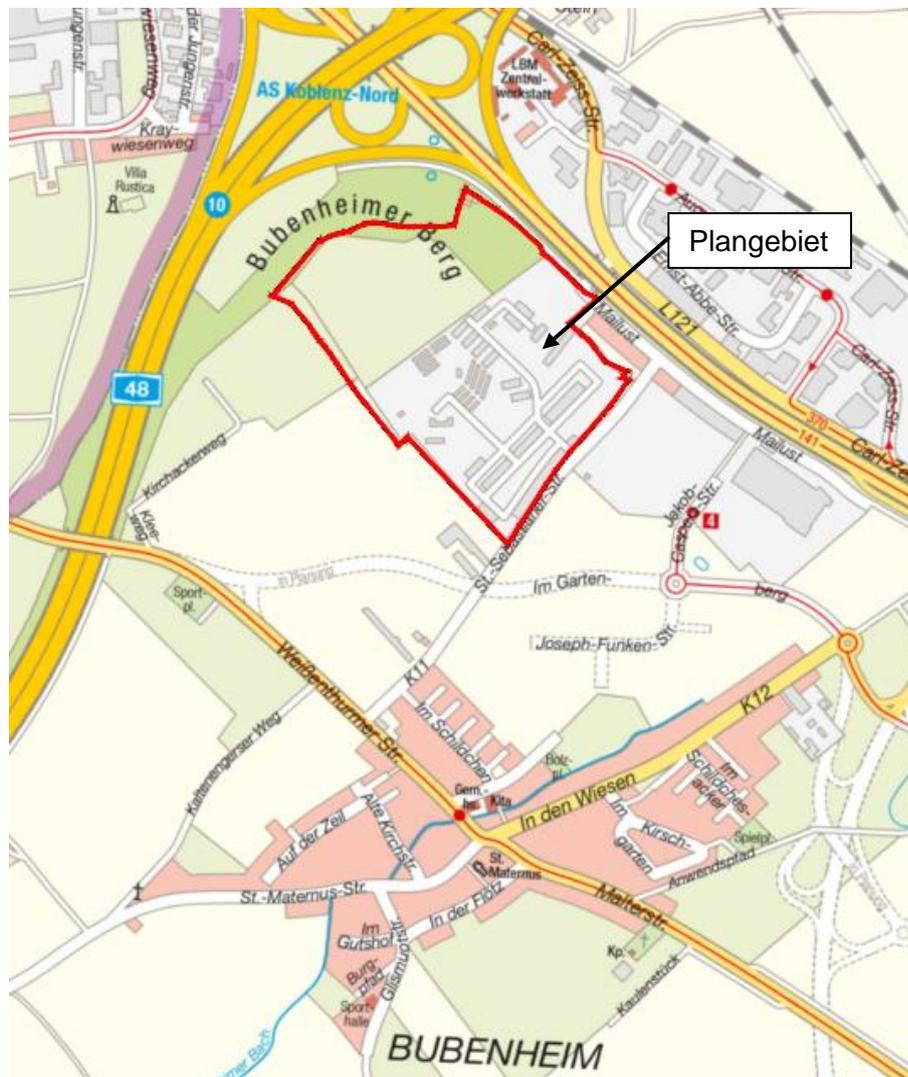


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

3. Erfordernisse der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar¹. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.² Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des Weiteren sind die Potenziale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen. Die Bundesgartenschau 2011 soll zur regionalen Identität der Stadt und zur Stärkung weicher Standortfaktoren genutzt werden, des Weiteren sollen die Potenziale des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ und des Welterbes „Limes“ ausgebaut und genutzt werden. Die Ausgestaltung des Entwicklungsbereiches Koblenz / Mittelrhein / Lahn soll durch erhöhte Kooperation der Städte Koblenz, Neuwied, Andernach, Bendorf, Lahnstein und Mayen (sog. „Herzstädte“) gefördert werden³. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar⁴.

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.⁵

Innerhalb des Oberzentrums sind unterschiedliche Flächen als landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug) dargestellt, deren Freiräume als unverzichtbare Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft erhalten und aufgewertet werden sollen.⁶

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

² ebenda, S. 69

³ ebenda, S. 69

⁴ ebenda, S. 70/71

⁵ ebenda, S. 86

⁶ Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 108

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

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

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

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.³

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

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.⁵

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

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam geworden. Er löst den regionalen Raumordnungsplan 2006 ab. In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum des Bebauungsplans Nr. 329 betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

- Weiße Fläche (keine Darstellung),
- Sonderbaufläche (rote Umgrenzung)
- Regionaler Grünzug (breite senkrechte grüne Schraffur) im Nordwesten des Geltungsbereiches,
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (hellgrüne Schrägschraffur) im Nordwesten / Westen des Geltungsbereiches.



Abb. 2: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Stadt Koblenz befindet sich in einem hoch verdichteten Bereich und wird innerhalb der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung als Oberzentrum und Schwerpunktraum eingestuft. Das Plangebiet wurde in den letzten Jahren von kleineren Gewerbebetrieben durch Anmietung von Bestandsgebäuden der ehem. militärischen Hundeschule und temporär in Teilen als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Aufgrund dieser Nutzungen wurde im RROP 2017 eine rote Linie als Umgrenzung einer Sonderbaufläche eingetragen. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung entfällt ebenso die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 grenzt im Norden und im Südosten unmittelbar an die bereits bestehenden gewerblichen Siedlungsflächen der Gewerbegebiete des Gewerbeparks Koblenz Nord und des Gewerbegebiets Bu-

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

benheim mit den Gewerbeflächen von Eurovia Teerbau, Globus und Ikea an, sodass eine zusammengehörige gewerbliche Nutzung und Siedlungsentwicklung mit der Schwerpunktsetzung auf "Dienstleistung und Gewerbe" verfolgt wird. Unter Punkt 1.3.3 **Gewerbe** werden im RROP 2017 folgende relevante Grundsätze dargestellt:

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

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

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

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

Nach der vorliegenden Prognose der betrieblichen Flächennachfrage in Koblenz (vgl. Gutachten "Gewerbeflächenbedarf der Stadt Koblenz"²) 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 Gewerbstandorte in Koblenz"³ 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-Plan Nr. 329 wurden aufgrund der damaligen Besitzverhältnisse (Bundesvermögen) und temporären Nutzung (Flüchtlingsunterkünfte) als "gewerbliche Reserveflächen" hierbei zwar nicht angerechnet, sie dienen mit ca. 6,6 ha an geplanten gewerblichen Flächen somit zum Teil zur o.a. Bedarfserfüllung.

Das Bebauungsplangebiet liegt zum Teil gemäß RROP 2017 in einem **Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus** und nördlich im Bereich Regionaler

¹ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017, S. 20

² ARGE Planquadrat Dortmund und Kocks Consult GmbH; Dortmund / Koblenz; November 2016

³ Kocks Consult GmbH; Koblenz, Juli 2017

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

Grünzüge Karte 4). Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen nach Grundsatz 52 dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen. Durch den Erhalt der bestehenden Grün- und Waldflächen wird die Sicherung von Freiraumfunktionen gewahrt. 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.

Im Gegensatz zur historischen militärischen Nutzung soll das Plangebiet insgesamt für die Öffentlichkeit neu zugänglich gemacht werden. In einem erheblichen Anteil (ca. 2,89 ha¹) des Plangebiets sollen bauliche Anlagen zurückgebaut und für Ausgleichsflächen umgewandelt werden. Weitere rd. 5,16 ha sollen im Norden des Plangebiets als Freiflächen erhalten und entwickelt werden. Weitere rd. 4,08 ha an Waldflächen des Plangebiets bleiben in dieser Funktion erhalten. Alle diese Flächen sollen auch der "Freizeit, Erholung und Tourismus" dienen und über (die zum Großteil bestehenden) Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit neu zugänglich gemacht werden. Durch randliche Bepflanzungsmaßnahmen sowie eine einseitige Alleenpflanzung nördlich der St.-Sebastianer-Straße erfolgt auch eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes. Hierdurch wird auch der Schutz des Landschaftsbildes durch die Planung beachtet und angemessen gewürdigt.

Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „**Klima und Reinhaltung der Luft**“ des RROP 2017, hier Grundsatz G 74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“²

Für das B-Plangebiet liegen klimatische Untersuchungen „Stadtklima Koblenz“ [Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, (2005)]³ sowie Daten aus dem Landschaftsplan Koblenz (2007) vor bzw. wurden ausgewertet. Hierauf basierend werden für die privaten Baugrundstücke im Bebauungsplanverfahren detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, zur Größe von Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität, zur Stellplatzbegrünung und zur Dachbegrünung getroffen. Weiterhin sollen rd. 2,89 ha an bisher baulich genutzten Flächen der ehemaligen militärischen Liegenschaft zurückgebaut und zukünftig als Ausgleichsflächen dienen. Die o.a. Maßnahmen dienen somit der Verbesserung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes (s. Ziele und Grundsätze LEP IV und RROP).

¹ Die folgenden Zahlenangaben beziehen sich auf die FNP-Darstellungs- und Maßstabsebene, s. Tabelle 1 "Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä"

² ebenda, S. 41

³ 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.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplanung und geplante Änderung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet entsprechend den Bestandsnutzungen der ehemaligen Schule für Diensthundewesen als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und als Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b auGB dar. Insgesamt wird das Plangebiet als Interessensbereich des Bundes dargestellt (rote Umgrenzung).

Die im Bebauungsplan Nr. 329 festgesetzten Flächen (Gewerbe- und Sondergebiete, öffentliche Grünflächen und Waldflächen) entsprechen nur zum Teil den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Flächen für den Gemeinbedarf sollen künftig zum Teil in gewerbliche Bauflächen und (gewerbliche) Sonderbauflächen, zum Teil in öffentliche Grünflächen umgewandelt werden. Die Gewerbe- und Sonderbauflächen sollen dabei nur ca. 1/3 der ehemaligen militärischen Liegenschaft ausmachen. Ca. 2/3 der Flächen der ehemaligen militärischen Liegenschaft sollen als Grün- und Waldflächen erhalten bzw. neu ausgewiesen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329.

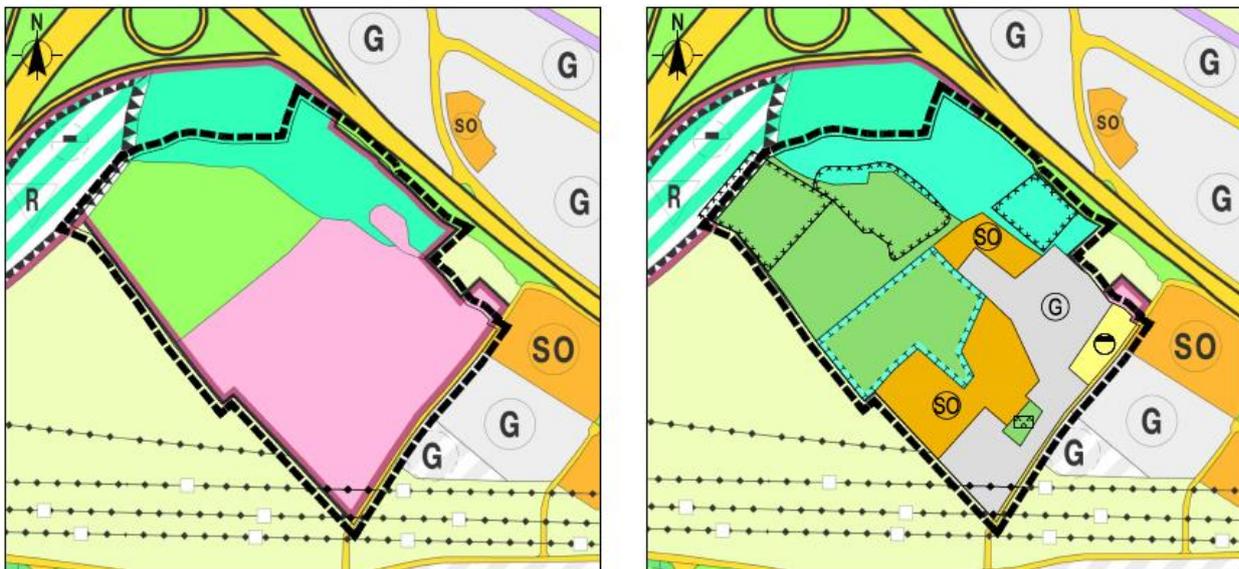


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan u. geplante Teiländerung

Ein Teil der Gemeinbedarfsfläche verbleibt außerhalb des Geltungsbereichs. Hier entspricht aber schon die bisherige FNP-Darstellung nicht den aktuellen und geplanten Flächennutzungen. Eine Anpassung an die zukünftigen Flächennutzungsplanziele erfolgt für den zwischen der B 9 und dem Plangebiet befindlichen Teilbereich im Zuge FNP-Gesamtfortschreibung.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Koblenz (2007) werden im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für das betrachtete Gebiet folgende Aussagen getroffen:

Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele, Karte 8 (Raumeinheit 2: Metternich, Lützel, Neuendorf, Kesselheim, Gewerbegebiete an der B 9)

- Sicherung/Entwicklung und Vernetzung der verbliebenen Biotopflächen
- Erhöhung der Durchgrünung/Ortsrandgestaltung
- Verringerung der Versiegelung
- Entwicklung von Grün- und Freiflächen für die Naherholung

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, Karte 9

Bzgl. der Gehölzbestandenen Bereiche im Norden des Geltungsbereiches wird folgende Aussage getroffen:

- **Erhalt von Laubmischwäldern**

Prägende Biotopkomplexe des Stadtgebietes, Pflanzen und Tiere, Karte 6

- Die Gehölzbestandenen Bereiche im Norden des Geltungsbereiches sind als **Vernetzungsraum** dargestellt.
- In der **Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Koblenz 2019** (SWEKO, September 2019) werden für das betrachtete Gebiet folgende Aussagen getroffen und in der Karte 2 der Teilfortschreibung „Biotopverbund“ dargestellt:
- Gebiete/ Biotopkomplexe mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopverbund
- **Fläche 4**, *Strukturreiches Gebiet nordöstlich der ehemaligen Hundeschule Bubenheim, sehr wertvoller Biotopkomplex mit altem Baumbestand und Wiesenflächen als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken, mit Vorkommen von seltenen/ gefährdeten und streng geschützten Arten.*
- Gebiete/ Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund
- **Fläche 29**, *Gehölzbestände am Bubenheimer Berg, Buchen-Eichen-Wäldchen und Gehölzsaum mit Wiesenfläche nördlich der ehemaligen Hundeschule Bubenheim, Ergänzung zum strukturreichen Gebiet mit sehr hoher Bedeutung (s.o. Nr. 4).*
- 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.
- In der Bestandskarte der Planung vernetzter Biotopsysteme ist der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches wie folgt erfasst: „übrige Wälder und Forste, nicht in der Biotopkartierung erfasst“.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind in der Zielekarte der Planung vernetzter Biotopsysteme keine Zielvorstellungen dargestellt.

Die geplante FNP-Änderung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsplans.

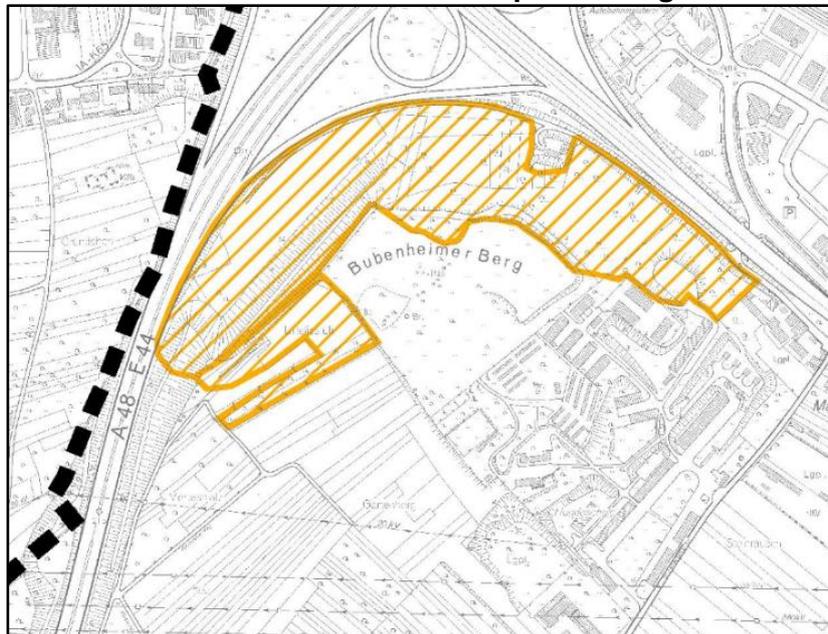
4.2 Schutzgebiete, Biotopkataster (BK)

Im Änderungsbereich befinden sich keine:

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

Südwestlich, südlich und östlich des Planareals befinden Teilbereiche der biotopkartierten Fläche: „Obstbaumbestände zwischen Rübenach und B9“, BK-5611-0009-2011. Die Gehölzbestandenen Bereiche im Norden des Geltungsbereiches sind in der Stadtbiotopkartierung Koblenz (1987) als **schützenswertes Gebiet dargestellt**.

Abb. 4: Flächen aus der Stadtbiotopkartierung Koblenz



Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes sind Beeinträchtigungen der o.a. biotopkartierten Flächen sowie des "schützenswertes Gebietes" aus der Stadtbiotopkartierung nicht zu erwarten.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

4.3 Sonstige Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Im B-Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor. Bewertet wurde jeweils die gegenwärtige Leistungsfähigkeit:

Kürzel	Biotoptyp	Bewertung gegenwärtige Leistungsfähigkeit
AG 2	Laubmischwald	hoch
AT 1	Kahlschlagfläche	gering
BA 1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten	hoch
BB 0	Gebüsch (auch Brombeergebüsch)	hoch
BD 3	Gehölzstreifen/ Baum und Strauchhecke	hoch
BF 0	Baumreihe, Baumgruppe	hoch
BF 3	Einzelbaum	hoch
EB 0	Fettweide	mittel
EB 2	Grünlandkomplex	sehr hoch
EE 0	Grünlandbrache	mittel-hoch
HM 7	Gras- und Krautflächen	gering-mittel
HN 1	Gebäude	--
HT 3	Lagerplatz unversiegelt	--
HW 9	Ehemaliger Hundeauslaufbereich	--
LB 0	Hochstaudenflur	hoch
VA 0	Straße/Weg/Fläche versiegelt	--
VB 0	Straße/Weg/Fläche teilversiegelt	--
VB 4	Waldweg	mittel
WA 0	Steinhaufen	mittel
WB 2	Hühnerstall mit Auslauf	--

Für das betrachtete Gebiet liegt eine aktuelle **faunistische Kartierung** aus dem Jahr 2019 vor. Die Ergebnisse der faunistischen Begutachtung inkl. der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz befinden sich zurzeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und werden im weiteren Verfahren ergänzt. Die Ergebnisse der Bewertung der übrigen Schutzgüter sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Schutzgut	gegenwärtige Leistungsfähigkeit
Boden Größtenteils mit Gebäuden der ehemaligen Hundeschule bestandener Bereich	gering
Teilweise Gehölzbestandene-/ Waldbereich, teilweise Gehölz-/Grünlandkomplex	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	mittel
Landschaftsbild und Erholung	mittel
Mensch / Gesundheit	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	--

Kompensationsmaßnahmen: Die Abgrenzung der Bauflächen wurde so festgelegt, dass alle hochwertigen Biotope erhalten werden können. Durch die Ausgleichsmaßnahmen, die im parallelen B-Planverfahren festgesetzt werden, erfolgt neben der Kompensation der Neuversiegelung auch die Erhaltung und ggf. eine Verbesserung von Lebensstätten und Lebensräumen für im Plangebiet nachge-

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

wiesene Tierarten (Reptilien, Vögel, Fledermäuse). Es werden strukturreiche Gehölzanpflanzungen/ Heckenpflanzungen, magere Wiesen mittlerer Standorte, Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. So werden die Gehölzflächen und die geplante Straßenbaumbepflanzung gleichzeitig die gewerblichen Bauflächen bzw. die Sonderbauflächen in die zum Teil angrenzende offene Landschaft einbinden.

Nach aktuellem Erkenntnisstand können die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß BNatSchG aufgrund der erheblichen baulichen Vorbelastung im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Ein detaillierter Nachweis erfolgt im "Umweltbericht mit Grünordnungsplan", s. Anlage und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Nach aktuellem Erkenntnisstand können durch Vermeidungs- und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein detaillierter Nachweis erfolgt im - noch in der Endabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde befindlichen - Fachbeitrag Artenschutz und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.4 Immissions- und Emissionsbelange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 329 "Gewerbegebiet Bubenheimer Berg" wurden im Rahmen einer fachgutachterlichen Stellungnahme¹ folgende schalltechnischen Aufgabenstellungen untersucht und beurteilt:

1. Anlagenlärm im Plangebiet durch die umliegenden Gewerbebetriebe,
2. Anlagenlärm aus dem Plangebiet durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben,
3. Verkehrslärm im Plangebiet: Straßen- und Schienenverkehrslärm und
4. Zunahme des Verkehrslärms auf bestehenden Straßen.

Die Vorschläge der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich der aus schalltechnischer Sicht erforderlichen textlichen und plangrafischen Festsetzungen wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vollständig übernommen. Somit wird sichergestellt, dass keine erheblichen Nutzungskonflikte zwischen

- der geplanten Nutzung und der gewerblichen Bestandsnutzung sowie aufgrund der Vorbelastung (Straßen- und Schienenverkehrslärm)
- und aufgrund der geplanten Nutzung (Anlagenlärm und Zunahme des Verkehrslärms auf bestehenden Straßen) für angrenzende Siedlungsbereiche

entstehen.

¹ Stadt Koblenz Bebauungsplan Nr. 329 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg'; Schalltechnische Stellungnahme zur Konzeption; GSB Schalltechnisches Beratungsbüro; Sankt Wendel, den 06.03.2020

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

4.5 Gebietsentwässerung und -versorgung

Die vorhandenen bebauten Flächen des Plangebiets sind derzeit an den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal in der St.-Sebastianer-Straße mit ungedrosselter Direkteinleitung in den Bubenheimer Bach angeschlossen. Um die vorhandene Einleitungsmenge in den Bubenheimer Bach in Zukunft zu minimieren, wird hier angestrebt, einen Großteil des in den gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen anfallenden Niederschlagswassers zentral zurückzuhalten und von dort gedrosselt in den Bubenheimer Bach einzuleiten bzw. zentral vor Ort zu versickern. Hierzu kann grundsätzlich entweder ein zentrales Versickerungsbecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken oder alternativ ein Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteter Niederschlagswasserbehandlung (z.B. Regenklärbecken) dienen. Für das geplante Gewerbegebiet „Bubenheimer Berg“ liegt eine hydrogeologische Untersuchung mit Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens vor (Ingenieurbüro Kriechbaum Geotechnik, 29. November 2019). Eine zentrale Versickerung ist in den tiefer liegenden Bereichen entlang der St.-Sebastianer-Straße aufgrund der erkundeten vulkanischen Ablagerungen möglich. Die für eine zentrale Rückhaltung und Versickerung erforderliche und örtlich vorgesehene Fläche wird im Rahmen der FNP-Änderung als "Fläche für Versorgungsanlage, hier Abwasserbeseitigung" dargestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes ist nach Aussage des Eigenbetriebes Stadtentwässerung grundsätzlich über die vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanäle möglich, da bereits die bestehenden Gebäude der ehemaligen Schule für Diensthundewesen der Bundeswehr an den Schmutzwasserkanal angeschlossen sind. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanäle und der Kläranlage wurden bei den damaligen Planungen hinsichtlich potenzieller Flächenerweiterungen gegenüber dem jetzigen Bestand in der aktuell relevanten Größenordnung bereits berücksichtigt.

4.6 Archäologie / Denkmalschutz

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

4.7 Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Das Plangebiet entspricht der Fläche der militärischen Liegenschaft „ehem. BW-MOB- Stützpunkt Koblenz-Bubenheim“, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Registrier-Nr.: 111 00 000 -0024 geführt wird. Zur Klärung der Altlastensituation im Bereich der ehem. durch das Amt für Diensthundewesen der Bundeswehr genutzten Liegenschaft in Koblenz-Bubenheim wurden diverse Erhebungen und Untersuchungen durchgeführt.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

Die in der Planurkunde zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Altablagerung (Registrier-Nr.: 11100000-0307) wurde aufgrund der im Rahmen der Gefahrerforschung durchgeführten Untersuchungen nicht bestätigt. In Abhängigkeit von der geplanten Folgenutzung seinen vertiefte historische Erkundung und anschließend hieran ein Gesamtuntersuchungskonzept erforderlich. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein weitergehender Handlungsbedarf besteht aufgrund der geplanten Folgenutzung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens daher nicht.

Auch die in der Planurkunde zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Altablagerung (Registrier-Nr.: 11100000-0367) wurde aufgrund der im Rahmen der Gefahrerforschung durchgeführten Untersuchungen ebenfalls nicht bestätigt (Altablagerung ohne Altlastenverdacht). Im Bebauungsplan wird dieser Bereich ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein weitergehender Handlungsbedarf besteht aufgrund der geplanten Folgenutzung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens daher nicht.

Die in der Planurkunde zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Altablagerung (Registrier-Nr.: 11100000-0252) wurde aufgrund der im Rahmen der Gefahrerforschung durchgeführten Untersuchungen aber als Altlast eingestuft. Sanierungsbedarf besteht gemäß den vorliegenden Angaben zurzeit nicht. In Abhängigkeit von der geplanten Folgenutzung seien vertiefte historische Erkundung und anschließend hieran ein Gesamtuntersuchungskonzept erforderlich. Bei Eingriffen in den Boden ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Die o.a. registrierten Altablagerungen werden im Rahmen der FNP-Änderung als im Sinne der Umweltvorsorge als "Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" als Überlagerung dargestellt.

Hierbei ist aber anzumerken, das nur aktuelle und zukünftige Grün- und Waldflächen durch diese Kennzeichnung überlagert werden und keine relevanten baulichen Nutzungen in diesen Bereichen vorgesehen sind.

5. Generelle Standortalternativen

Die Bundesliegenschaft der ehemaligen Schule für Diensthundewesen der Bundeswehr wurde am 14.11.2017 von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH mit dem Ziel erworben, die für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Flächen der Liegenschaft in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Aufgrund der naturschutzfachlichen Bewertung des Plangebiets und im Sinne der "Innenentwicklung" kommen für eine bauliche Nutzung nur die bereits bebauten Bereiche in Betracht.

Da zum einen die Bauflächen aus Gründen des Ressourcenschutzes in verdichteter Bauweise genutzt werden, zum anderen die hiermit verbundenen "Eingriffe in Natur und Landschaft" im Plangebiet selbst ausgeglichen werden sollen, verfolgt die Planung eine hohe bauliche Dichte im südlichen Plangebietsbereich und eine entsprechende Rücknahme der vorhandenen baulichen Nutzung im zentralen Plangebietsbereich (geplante Nutzung als Erholungs- und Ausgleichsfläche).

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich aufgrund der Immissionsvorbelastung daher auf Bereiche im Süden und im Osten des Plangebiets. Die "störepfindlicheren" Büro- und Verwaltungsnutzungen werden in den mehr lärmabgewandten und städtebaulich höherwertigen Plangebietsbereichen verortet.

Aufgrund der o.a. Immissionsvorbelastung und der städtebaulichen Lage kommen alternativ denkbare Nutzungen in Form von "Wohnbauflächen" oder "gemischten Bauflächen" nicht in Betracht.

Die Erschließung und die Baugebietsunterteilung orientieren sich weiterhin an der vorhandenen Erschließung und Topographie der Liegenschaft. Somit werden im Rahmen der öffentlichen Baugebietserschließung erhebliche und kostenintensive Massenauf- und -abträge vermieden.

6. Flächenbilanz

Der nachfolgende tabellarische Vergleich zeigt die Veränderungen der Flächenanteile der einzelnen Bodennutzungen im Rahmen der geplanten FNP-Änderung auf. Im Ergebnis führt die verfolgte Planung zu einer Verbesserung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Flächennutzung	wirksamer FNP [ha]	Anteil [%]	FNP-Änderung [ha]	Anteil [%]	Änderung [ha]
Gemeinbedarfsflächen	11,09	55,29	0,00	0,00%	-11,09
Gewerbliche Baufläche	0,00	0,00	3,94	19,64%	+ 3,94
Sonderbauflächen	0,00	0,00	3,28	16,36%	+ 3,28
Ausgleichsflächen	0,00	0,00	2,89	14,44%	+ 2,89
Grünflächen	5,52	27,53	5,16	25,74%	- 0,36
Wald	3,26	16,28	4,08	20,36%	+ 0,82
Verkehrsflächen	0,18	0,89	0,18	0,89%	0,00
Versorgungsflächen	0,00	0,00	0,52	2,58%	+ 0,52
Gesamtfläche	20,05	100,00	20,05	100	0,00

Tab. 1: Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Konzeptionsfassung)

7. Umweltbericht

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

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 329. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt (wie für den in Aufstellung und im Parallelverfahren befindlichen B-Plan Nr. 329 vorliegend) soll nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren (hier FNP-Änderung) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen liegen auf Ebene der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht vor.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird daher an dieser Stelle auf den Umweltbericht des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 329 verwiesen, siehe Anlage.

Koblenz, Mai 2020

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure