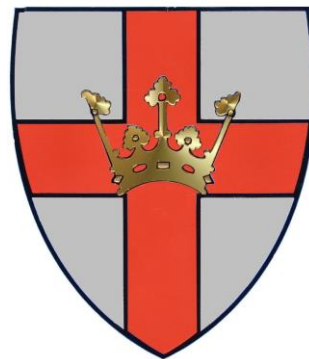


## Stadtverwaltung Koblenz



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

**Bebauungsplan Nr. 329:  
„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“**

**Begründung gemäß § 2 a BauGB**

**Stand: Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und städtebauliche Ziele</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	5
2.2	Eigentumsverhältnisse und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	6
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	6
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	8
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	12
3.4	Ziele des Umweltschutzes, Schutzgebiete, Biotopkataster (BK)	13
<b>4.</b>	<b>Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung</b>	<b>14</b>
4.1	Grundlegende Planungskonzeption	14
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>15</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung / Baustruktur	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	17
5.3	Versorgungsanlagen, Stellplätze und Garagen	18
5.4	Emissionsbelange und Festsetzung von Passiven Lärmschutzmaßnahmen	19
5.5	Gebietsentwässerung und -versorgung	22
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
5.7	Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken	25
5.8	Archäologie / Denkmalschutz	25
5.9	Abfallwirtschaft, Bodenschutz	25
5.10	Landwirtschaft	27
5.11	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	27
5.12	Artenschutzbelange	27
5.13	Schutzstreifen der Freileitungstrassen	28
<b>6.</b>	<b>Generelle Standortalternativen</b>	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>29</b>
<b>8.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>29</b>

---

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 329	29
--------	--	----

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	5
Abb. 2:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	9
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan	12

## ANLAGEN

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

## GRUNDLAGEN

Koblenz-Bubenheim., St.-Sebastianer-Straße, Gewerbegebiet Bubenheim,  
**Hydrologische Untersuchung**; Kriechbaum Ingenieurbüro Geotechnik; Emmelshausen, Bericht Nr. 314719BE01 vom 29.11.2019

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

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

### 1. Planungsanlass und städtebauliche Ziele

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat am 27.09.2018 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.

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der St.-Sebastianer-Straße (K 11), deren Ausbau zum Teil bereits im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 159: „Gewerbegebiet B 9, Bubenheim“ berücksichtigt wurde. Auf einem unteren Plateau an der St.-Sebastianer-Straße und im Osten sind Gewerbeflächen mittlerer Qualität (Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO) und auf einem oberen, nordwestlichen Plateau Gewerbeflächen höherer Qualität geplant (sonstiges Sondergebiet SO für „Büro- und Verwaltung“) sowie im Nordosten Flächen für eine "Wirtschaftsstelle Beweidungsprojekt“, wobei diese gewerbliche Nutzungen nur rund ca. 1/3 der Liegenschaft in Anspruch nehmen werden.

Für die übrigen Flächen wird die Erhaltung und Entwicklung bzw. die Umwandlung und Aufwertung als potentielle Ausgleichsflächen sowie die Erhaltung der vorhandenen Hangwaldflächen verfolgt. Es ist vorgesehen, dass diese Flächen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen und eine "naturverträgliche" Naherholungsfunktion, insbesondere für die Bewohner Bubenheims und die zukünftigen Beschäftigten der anzusiedelnden Gewerbebetriebe, ermöglichen sollen.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 20,05 ha.

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

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet (ca. 20,05 ha) liegt im linksrheinischen Stadtgebiet und umfasst Flächen des Stadtteils 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.

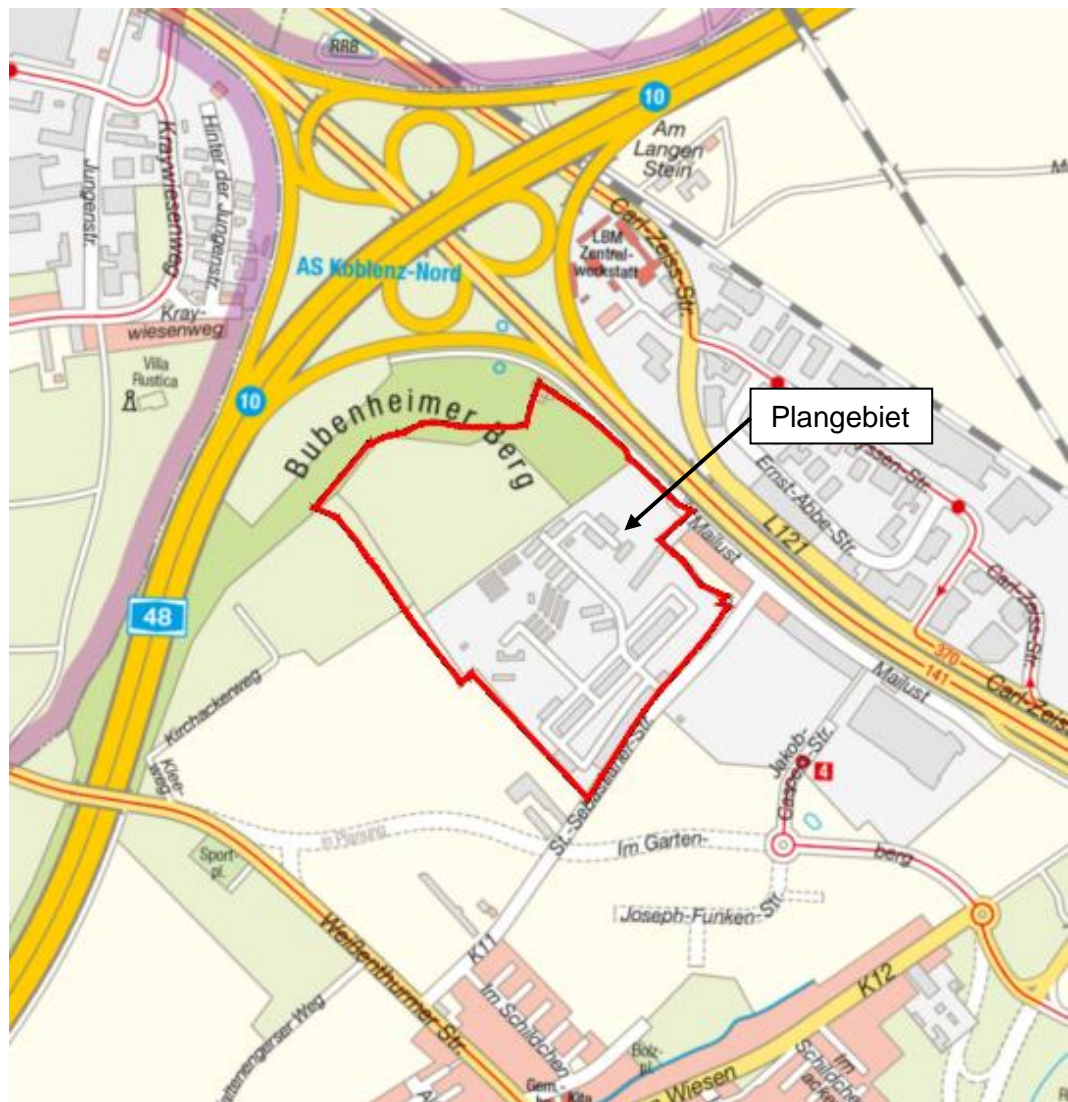


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche der ehemaligen militärischen Liegenschaft (ehemalige Schule für Diensthundewesen der Bundeswehr) und Teilflächen der zur Erschließung dienenden St.-Sebastianer-Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“ ersetzt dieser vollständig den durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereich (hier Teilfläche der Straßenverkehrsfläche St.-Sebastianer-Straße) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 159 "Gewerbegebiet B9, Bubenheim" (Änderung Nr. 3, Ausfertigung erstellt am 28.07.2008). Diese Überplanung wurde aufgrund der zum Plangebiet vorgesehenen Verkehrsflächenerweiterung / des Straßenausbaus (Zugunsten eines kombinierten Rad-/Gehweges und eines Grünstreifens mit Straßenbäumen) erforderlich. Außerhalb des Bebauungsplans Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“ bleibt der o.a. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 159 unverändert weiterhin in Kraft.

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

Die Bundesliegenschaft der ehemaligen Schule für Diensthundewesen der Bundeswehr wurde am 14.11.2017 von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH der Stadt Koblenz erworben. Eine Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich ist aufgrund dieser Eigentumsverhältnisse (alleiniger Grundbesitz der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH) nach § 9 (1a) Satz 2 BauGB somit nicht erforderlich.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 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>1</sup>. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.<sup>2</sup> Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des Weiteren sind die 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 „Li-

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

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

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

mes“ 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 werden<sup>1</sup>. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar<sup>2</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>3</sup>

Innerhalb des Oberzentrums sind unterschiedliche Flächen als landesweit bedeutender 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.<sup>4</sup>

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.<sup>5</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>6</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>7</sup>

---

1 ebenda, S. 69

2 ebenda, S. 70/71

3 ebenda, S. 86

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

5 ebenda, S. 128/129

6 ebenda, S. 149

7 ebenda, S. 177

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Darüber hinaus liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talssystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.<sup>1</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>2</sup>

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.

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

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

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 181

<sup>2</sup> ebenda, S. 196



## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)



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 Bubenheim 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: „Gewerbestandorte 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*

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

*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 Gewerbestandorte 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, Regionallughafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn<sup>1</sup>*

Nach der vorliegenden Prognose der betrieblichen Flächennachfrage in Koblenz (vgl. Gutachten "Gewerbeflächenbedarf der Stadt Koblenz"<sup>2</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>3</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 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 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.

<sup>1</sup> Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017, S. 20

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

<sup>3</sup> Kocks Consult GmbH; Koblenz, Juli 2017

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Im Gegensatz zur historischen militärischen Nutzung soll das Plangebiet insgesamt für die Öffentlichkeit neu zugänglich gemacht werden. In einem erheblichen Anteil (ca. 2,8 ha) des Plangebiets sollen bauliche Anlagen zurückgebaut und für Ausgleichsflächen umgewandelt werden. Weitere rd. 5 ha sollen im Norden des Plangebiets als Freiflächen erhalten und entwickelt werden. Weitere rd. 4 ha Waldflächen des Plangebiets bleiben 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.“<sup>1</sup>

Für das B-Plangebiet liegen klimatische Untersuchungen „Stadtklima Koblenz“ [Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, (2005)]<sup>2</sup> sowie Daten aus dem Landschaftsplan Koblenz (2007) vor bzw. wurden ausgewertet. Hierauf basierend werden für die privaten Baugrundstücke detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, zur Größe von Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität, zur Stellplatzbegrünung und zur Dachbegrünung getroffen. Weiterhin sollen rd. 3 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).

Die verfolgte Planungskonzeption (Ausweisung eines Gewerbe-/Sondergebietes sowie von Grün-/Wald-/Ausgleichsflächen) entspricht somit den Darstellungen, Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017.

---

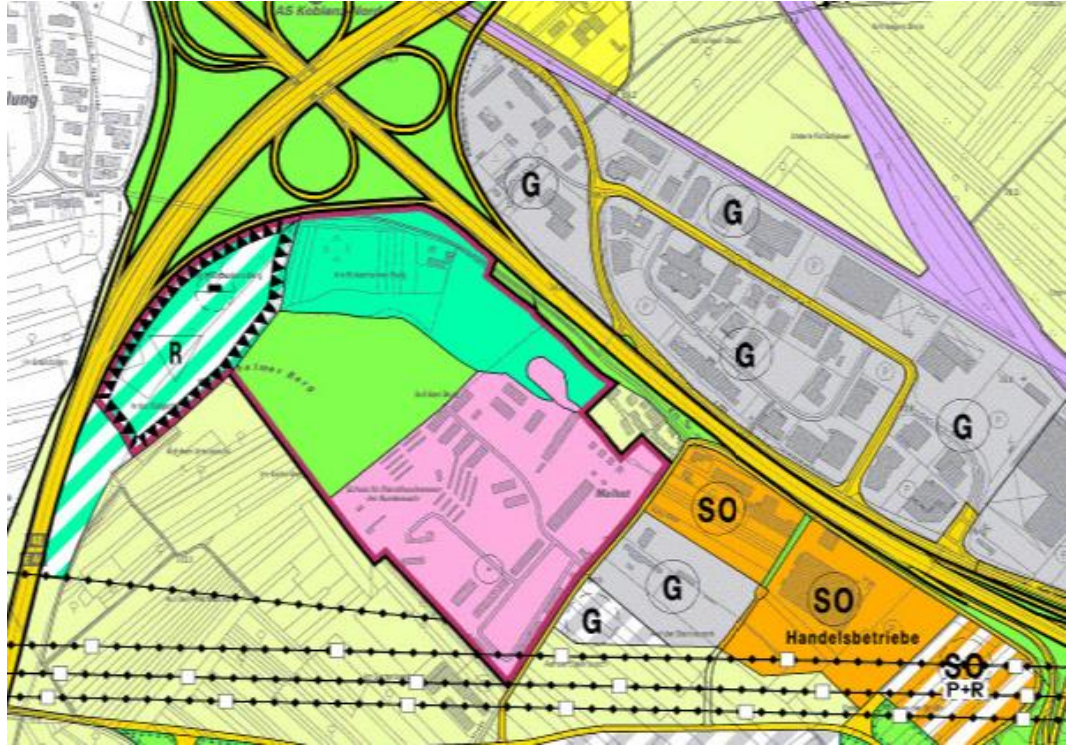
<sup>1</sup> ebenda, S. 41

<sup>2</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.

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



**Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet entsprechend den Bestandsnutzungen der ehemaligen Schule für Diensthandewesen 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. 9b BauGB 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.

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

### 3.4 Ziele des Umweltschutzes, Schutzgebiete, Biotopkataster (BK)

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** (SWECO, 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 Bubenheimer, 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 Bubenheimer, 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“.

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

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

### **Schutzgebiete, Biotopkataster (BK)**

Im Bebauungsplangebiet 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 sich Teilbereiche der biotop-kartierten Fläche: „Obstbaumbestände zwischen Rübenach und B9“, BK-5611-0009-2011.

Die gehölzbestandenen Bereiche im Norden des Geltungsbereiches sind in der Stadtbiotopkartierung 1987 als **schützenswertes Gebiet dargestellt**.

## 4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

### 4.1 Grundlegende Planungskonzeption

Die geplante Gebietsnutzung des B-Planes Nr. 329 sieht die Entwicklung neuer Flächen für Gewerbe vor. Hierdurch wird zukunftsorientiert ein struktur- sowie arbeitsmarktpolitischer Beitrag für in Koblenz tätige oder ansiedlungswillige, vorwiegend mittelständische Unternehmen vorbereitet.

Die geplante bauliche Nutzung dient weiterhin dem **Planungsziel der "Innenentwicklung"**, da die Wiedernutzbarmachung von Flächen eines "Konversionsstandortes" vorgesehen wird. Alle im Bebauungsplan verfolgten Teilfunktionen des Plangebiets stellen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar.

Wie zuvor dargestellt ist nach der vorliegenden Prognose der betrieblichen Flächennachfrage in Koblenz (vgl. Gutachten "Gewerbeflächenbedarf der Stadt Koblenz") 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" nur 23,0 ha „kommunal“ verfügbare Reserven, davon 14,7 ha städtische Reserven und 8,3 ha Zweckverband-Reserven im Stadtgebiet gegenüber. Die gewerblichen Flächen des vorliegenden B-Plans 329 dienen mit ca. 6,6 ha somit zum Teil zur o.a. Bedarfserfüllung.

**Freiflächen- und Ausgleichskonzept:** Im Gegensatz zur historischen militärischen Nutzung soll das Plangebiet insgesamt für die Öffentlichkeit neu zugänglich gemacht werden. In einem erheblichen Anteil (ca. 2,8 ha) des Plangebiets sollen bauliche Anlagen zurückgebaut und für Ausgleichsflächen umgewandelt werden. Weitere rd. 5 ha sollen im Norden des Plangebiets als Freiflächen erhalten und entwickelt werden. Weitere rd. 4 ha Waldflächen des Plangebiets bleiben erhalten. Alle diese Flächen sollen auch der "Freizeit, Erholung und Tourismus" dienen und

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

über (die zum Großteil bestehenden) Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit neu zugänglich gemacht werden. Durch randliche Bepflanzungsmaßnahmen sowie eine einseitige Alleeanpflanzung 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 Plangebiet soll durch eine öffentliche Grünfläche und begleitende Maßnahmen (s.u.) ein qualitativ hochwertiger öffentlicher Raum hergestellt werden, der eine Zentrums- und Naherholungsfunktion im Plangebiet erfüllen und einen Identifikationsort / Treffpunkt / Alleinstellungsmerkmal für das Plangebiet darstellen soll. Der hier vorhandene und erhaltenswerte Altbaumbestand kann durch diese Ausweisung gesichert werden und die o.a. Funktionen unterstützen. Um diesen Platz könnte sich im Süden ein "Handwerkerhof" etablieren. Durch die Anlage von öffentlichen "Besucherparkplätzen" und einer Bushaltestelle im Norden dieses Bereiches werden ebenfalls die o.a. Funktionen unterstützt.

**Erschließung:** Da die vorhandene Erschließungsinfrastruktur der ehemaligen militärischen Liegenschaft nicht für die geplanten Nutzungen geeignet ist, ist die innere Erschließung (insbesondere Verkehrs- und Entwässerungsanlagen) neu herzustellen. Die äußere Erschließung ist durch die St.-Sebastianer-Straße verkehrlich gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine einseitige (nordwestliche) Verkehrsflächenerweiterung / Straßenausbau (Zugunsten eines kombinierten Rad-/Gehweges und eines Grünstreifens mit Straßenbäumen) in Richtung der ehemaligen Liegenschaft vor. Im Zuge des auch schon vor dem B-Plan Nr. 329 vorgesehenen Ausbaus der St.-Sebastianer-Straße soll auch die äußere Erschließung des Plangebiets im Hinblick auf die Entwässerung (Kanalisation) sichergestellt werden.

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

### 5.1 Art der baulichen Nutzung / Baustruktur

Für den Bebauungsplan Nr. 329 sind folgende Nutzungstypen vorgesehen:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit den Baugebietsteilflächen GE 1 - GE 5
- Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Büro- und Verwaltung" gem. § 11 BauNVO mit den Baugebietsteilflächen SO 1 - SO 4
- Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsstelle Beweidungsprojekt" gem. § 11 BauNVO mit der Baugebietsteilfläche SO 5

#### **Gewerbegebiete GE 1 - GE 5 gemäß § 8 BauNVO:**

Allgemein zulässig erklärt werden nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Unter Beachtung der Regelungen / Anforderungen des Immissionsschutzes (s. dort) werden als Ausnahme Wohnungen für bestimmte und dem einzelnen Gewerbebetrieb zugeordnete Personengruppen als zulässig erklärt. Diese ausnahmsweise Zulassung erfolgt unter der Maßgabe, dass die Wohnnutzung im Vergleich zur Hauptnutzung untergeordnet ist.

Aufgrund des hier planerisch verfolgten Vorrangs der gewerblichen Nutzung (Planungsziel Schaffung von Arbeitsstätten und -plätze) und der gegebenen Immissionsvorbelastung (Bahn- und Verkehrslärm) wird eine Wohnnutzung somit nur in der o.a. betriebsbezogenen Form und nur als Ausnahme für zulässig erklärt. Ein genereller Ausschluss wird aber planerisch nicht befürwortet, da z.B. bei Handwerksbetrieben hierfür oft ein Bedarf / Erfordernis vorliegt.

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

Einzelhandelsbetriebe werden als nicht zulässig erklärt, da sie im Widerspruch zu den verfolgten Entwicklungszielen für diesen Bereich stehen und ebenfalls dem Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz (Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Koblenz vom 04.06.2009, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes im September 2016) widersprechen würden.

Weiterhin werden Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse verfolgen das Ziel, das Gewerbegebiet für konventionelle Betriebe vorzuhalten. Die ausgeschlossenen Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe entsprechen nicht den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, im Plangebiet der aktuellen Bedarfsnachfrage entsprechende Flächen für gewerbliche und möglichst arbeitsplatzintensive Arbeitsstätten anzusiedeln.

Durch Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe werden darüber hinaus für das Plangebiet und dessen Umfeld sogenannte „Trading-down-Effekte“ befürchtet. Hiermit wären negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet selbst verbunden.

Um den angestrebten Gebietscharakter des Plangebietes als Standort für Gewerbebetriebe zu wahren sowie arbeitsplatzintensive Betriebe und Flächennutzungen zu fördern, werden Anlagen in Form von Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke ebenfalls als unzulässig erklärt.

### **Sonstige Sondergebiete (SO 1 - 4) "Büro- und Verwaltung"**

Die Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 4 mit der Zweckbestimmung "Büro und Verwaltung" dienen vorwiegend der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden inkl. Gebäude und Räume für freie Berufe und Anlagen für die Verwaltungen.

Schank- und Speisewirtschaften (mit Ausnahme von Trinkhallen, Imbissständen und Imbisswagen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Hotels/ Mo-



## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

tels, Boardinghouse und Gästehäusern sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hierbei als ergänzende bzw. der Versorgung des B-Plangebietes dienende Nutzungen ebenfalls zulässig.

Unter Beachtung der Regelungen / Anforderungen des Immissionsschutzes (s. dort) werden Wohnungen für bestimmte und dem einzelnen Gewerbebetrieb zugeordnete Personengruppen als zulässig erklärt.

Im Sinne der planerischen Konfliktbewältigung und gem. § 50 BImSchG wurden die "störsensibleren" Bereiche für alleinige "Büro- und Verwaltungsnutzungen" in den rückwärtigen - von den gewerblichen Immissionsquellen östlich der St.-Sebastianer-Straße sowie von den Verkehrsimmissionen der B 9 abgewandten - nordwestlichen Plangebietsteilen vorgesehen.

### **Sonstiges Sondergebiete (SO 5) "Wirtschaftsstelle Beweidungsprojekt"**

Das Sonstige Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsstelle Beweidungsprojekt" dient der Unterbringung von öffentlichen oder privaten land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen zur Etablierung von Beweidungsmaßnahmen auf städtischen Flächen, insbesondere Kompensationsflächen und sonstigen Flächen im Stadtgebiet.

Diese definierte Zweckbestimmung orientiert sich am hier vorhandenen Gebäudebestand (insb. Lagerhallen) und dessen aktueller Nutzung (Lagerung von Futtermittel, Landwirtschaftsmaschinen, Brennholz etc.) durch den aktuellen Pächter der nördlichen Liegenschaftsbereiche und der mit der Pacht verbundenen Tierhaltung (Hühner, Ziegen und Pferde) inkl. einer Beweidung der Freiflächen.

Aber auch die im Bebauungsplan verfolgte Freiflächen- und Ausgleichskonzeption erfordert eine Pflege der öffentlichen nördlichen Grün- und Ausgleichsflächen. Ideal wäre eine Beweidung der Flächen.

Da in der Stadt Koblenz darüber hinaus ein erheblicher Bedarf (s. „Beweidungskonzept für die Stadt Koblenz zur naturschutzgerechten Pflege von Grünlandstandorten“; Untere Naturschutzbehörde Stadt Koblenz, 2009) vorliegt, könnten von dieser Wirtschaftsstelle aus auch andere Flächen im Stadtgebiet bewirtschaftet bzw. gepflegt werden. Eine Wirtschaftsstelle in der o.a. Form (Tierhaltung, Beweidung, etc.) wäre auch touristisch attraktiv (z. B. für die Naherholung) und kann für die Umweltbildung in Kindergärten und Schulen sowie für Maßnahmen der Jugendhilfe eingesetzt werden. Daher werden als ergänzende Nutzungen des Sondergebietes "Hofläden und Schank- und Speisewirtschaften" und "Anlagen für kulturelle, schulische und soziale Zwecke, z.B. im Sinn der Umweltbildung" für zulässig erklärt.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Mit der nach § 17 (1) BauNVO in allen Baugebieten festgesetzten Obergrenze der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,8; GFZ 2,4 bzw. 0,8 im SO 5), der zulässigen Geschossigkeit sowie der zulässigen Bauhöhen von bis zu 20 m (10 m im SO 5) soll eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen und eine hohe Arbeitsplatzdichte im Plangebiet reali-

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

sirt werden. Mit der Nachverdichtung in den Baugebietsbereichen wird die Nutzung vorbelasteter und mindergenutzter bzw. aufgegebenen Standorte im Sinne des Ressourcen- und Flächenschutzes verfolgt. Dementsprechend werden andere, bisher baulich genutzte Bereiche den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege dienen.

Im Sinne des Ressourcen- und Flächenschutzes wurden in den Baugebietsteilbereichen (SO 1 - 4 und GE 2) eine Mindestanzahl der herzustellenden Vollgeschosse (SO 1 - 4 = III; GE 2 = II Vollgeschosse) festgesetzt. Eine abweichende Regelung erfolgt im Bereich des Schutzstreifens der Freileitungstrasse.

Durch die anhand von festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig ein möglichst großer Spielraum zur Anordnung der Gebäude und somit zur Optimierung der Betriebsabläufe eröffnet. Die Unterteilung der Baufenster innerhalb der Baugebietsteilbereiche (SO 1 - 4) dient dem Schutz der ökologisch- und stadtbildsensiblen (höhergelegenen) Böschungsbereiche.

Die im B-Plan mit der Ordnungsziffer ② dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden als **Böschungssicherung** durch Anlage eines Gehölzstreifens/Hecke hergestellt (Maßnahme V 4 im Umweltbericht).

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den aktuellen Anforderungen von Gewerbebauten und Bürogebäuden und den erforderlichen Geschosshöhen in Verbindung mit den zulässig erklärten Vollgeschossen. Die zulässig erklärten Gebäudehöhen gewährleisten eine planerisch verfolgte, verdichtete und flächensparende Bauweise unter Beachtung der ebenfalls zu berücksichtigenden Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

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

### 5.3 Versorgungsanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Die Festsetzung, dass Garagen inkl. Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, dient der Umsetzung des planerisch verfolgten

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Gestaltungskonzeptes des „halböffentlichen Raumes“ und somit ebenfalls der Wahrung der angestrebten städtebaulichen Qualität<sup>1</sup>.

Der Stellplatzbedarf der zulässig erklärten Nutzungen ist auf den Privatgrundstücken selbst zu erfüllen und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im öffentlichen Raum werden darüber hinaus nur im Bereich der zentralen öffentlichen Grünanlage in einem geringen Umfang zusätzliche PKW-Stellplatzangebote geschaffen.

### 5.4 Emissionsbelange und Festsetzung von Passiven Lärmschutzmaßnahmen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 329 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg' wurden im Rahmen einer fachgutachterlichen Stellungnahme<sup>2</sup> (s. Grundlagen der Begründung) 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.

Diese Stellungnahme fasst die schalltechnischen Ergebnisse zusammen. Die Ausarbeitung eines abschließenden schalltechnischen Gutachtens erfolgt bis zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 329. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Stellungnahme wiedergegeben.

#### Anlagenlärm im Plangebiet durch die umliegenden Gewerbebetriebe

*"Für die gewerblichen Betriebe innerhalb des Bebauungsplans Nr. 159 liegt eine Geräuschkontingentierung vor. Diese Werte wurden in den schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt. Für die Gewerbebetriebe innerhalb des Bebauungsplans Nr. 95 sowie die umliegenden Gewerbebetriebe nördlich der Bundesstraße 9 wurde eine pauschale Annahme von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 55 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht getroffen. Diese Annahme ist als konservativ anzusehen und schränkt die dort ansässigen Betriebe nicht ein. Aufgrund der Verwendung der Geräuschkontingente wurde für die Ausbreitungsberechnung die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) herangezogen.*

*Die damit ermittelten Geräuschimmissionen betragen am Tag im gesamten Plangebiet weniger als 65 dB(A) (IRW Gewerbegebiete). In der Nacht wird der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) entlang der östlichen Plangebietsgrenze überschritten.*

*Aufgrund der bestehenden Gewerbebetriebe bzw. der im Bebauungsplan Nr. 159 festgesetzten Emissionskontingente inkl. Zusatzkontingenten sollten in den gewerblichen Teilflächen GE 2 und GE 3 keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs 3 Nr. 1 BauNVO in Bereichen mit Beurteilungspegel über 50 dB(A) (Abbildung A03) zugelassen werden. Durch den Ausschluss von*

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

<sup>2</sup> Stadt Koblenz Bebauungsplan Nr. 329 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg'; Schalltechnische Stellungnahme zur Konzeption; GSB Schalltechnisches Beratungsbüro; Sankt Wendel, den 06.03.2020

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

*ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen in den genannten Teilflächen wird sichergestellt, dass die bestehenden Gewerbebetriebe bzw. die vorhandenen kontingentierten Flächen im Bebauungsplan Nr. 159 nicht eingeschränkt werden.*

*In den weiteren Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 329 können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für die als Sonstige Sondergebiete ausgewiesenen Teilflächen SO 1 - 5. Büronutzungen sind im gesamten Plangebiet zulässig und schränken die bestehenden Gewerbebetriebe nicht ein."*

### Anlagenlärm aus dem Plangebiet durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben

*"Die Verträglichkeit von Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen innerhalb des geplanten Gewerbegebiets Bubenheimer Berg mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wurde vom Grundsatz her untersucht und beurteilt. Zur Untersuchung wurden pauschale flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 329 umgesetzt. Für die Sondergebietsflächen wurden flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 40 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Ansatz gebracht. Die Ansätze decken am Tag gewerbliche Nutzungen ab und nachts vereinzelt Pkw-Parkbewegungen. Die Ansätze für die Gewerbeflächen betragen 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht. Mit diesen Ansätzen werden gewerbliche Nutzungen abgedeckt, die nicht erheblich störend sind (Großlogistiker und andere Gewerbe mit intensiver Nachtnutzung benötigen höhere Kontingente).*

*Aufgrund der Entfernungen der Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen zu den schutzwürdigen Wohnnutzungen in Bubenheim bzw. entlang der St.-Sebastianer-Straße werden keine schalltechnischen Konflikte durch den Anlagenlärm aus dem Plangebiet ermittelt.*

*Über die pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegel kann nachgewiesen werden, dass die einzelnen Teilflächen an den umliegenden Immissionsorten Teilpegel verursachen, die die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB, in der Ortslage Bubenheim um mehr als 10 dB, unterschreiten. Durch die Gesamtlärmeinwirkungen an den umliegenden Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten. Lediglich am Immissionsort 'Im Schildchen 44' wird bei der pauschalen Betrachtung der Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete in der Nacht um 5 dB unterschritten. Das geplante Gewerbegebiet Bubenheimer Berg wird gutachterlich als mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen verträglich eingestuft. Aufgrund der allgemeinen Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebiets ist eine Kontingentierung nach DIN 45691 nicht erforderlich. Für Betriebe gelten die Vorgaben aus § 5 BImSchG (Pflichten der Betreiber genehmigungsbedürftiger Anlagen) bzw. § 22 (Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen)."*

### Verkehrslärm im Plangebiet: Straßen- und Schienenverkehrslärm

*"Zur Beurteilung des Verkehrslärms im Plangebiet wurden die umliegenden Straßen (BAB 48, B 9, L 127, St.-Sebastianer-Straße) sowie die Schienenstrecken 2630 und 3011 berücksichtigt. Im Plangebiet werden am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 58 dB(A) und 76 dB(A) ermittelt. Die höchsten Beurteilungspegel werden im Norden des Plangebiets in räumlicher Nähe zur Bundesstraße 9 ermittelt. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag wird ausschließlich auf Freiflächen außerhalb von Baugrenzen überschritten. In der Nacht betragen die Beurteilungspegel 54 dB(A) im Südwesten des Plangebiets und bis zu 69 dB(A) entlang der Bundesstraße 9.*

*Im Plangebiet sind zum Schutz vor Verkehrslärm aufgrund der hohen Geräuscheinwirkungen, insbesondere durch die B 9 und die Schienenstrecken, maßgebliche Außenlärmpegel zur Dimensionierung passiver Maßnahmen festzusetzen. In den gewerblichen Teilflächen GE 3, GE 4 und GE 5 sowie in der Sondergebietsfläche SO 5 wird in Teilbereichen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung in der Nacht (Beurteilungspegel > 60 dB(A); Abbil-*

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

*dung A10) überschritten. Bei Beurteilungspegeln über 60 dB(A) ist eine Grundrissorientierung für Fassaden vorzunehmen, die in Richtung der Bundesstraße 9 orientiert sind. Von der B 9 abgewandte Gebäudeseiten sind nicht von dieser Maßnahme betroffen. Eine Grundrissorientierung ist nur für ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter notwendig. Für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen sind zudem im gesamten Plangebiet für nachgenutzte Aufenthaltsräume fensterunabhängige, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen.*

*An den Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) werden keine gesonderten Anforderungen gestellt. Wohnnutzungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 329 sollen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein. Die Wohnfunktion im Gewerbegebiet Bubenheimer Berg ist der gewerblichen Funktion untergeordnet. Ein Anspruch an die Wohnqualität von Außenwohnbereichen wie in reinen oder allgemeinen Wohngebieten wird dem Wohnen im Gewerbegebiet nicht eingeräumt."*

### Zunahme des Verkehrslärms auf bestehenden Straßen.

*"Das Plangebiet soll zukünftig über die St.-Sebastianer-Straße und die Nordumfahrung Bubenheim zu den Landesstraßen 52 und 127 erschlossen werden. Durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen im Gewerbegebiet Bubenheimer Berg werden zusätzliche Verkehre auf den genannten Straßen verursacht.*

*Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms auf bestehenden Straßen durch die Entwicklung des Plangebiets gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die schalltechnischen Auswirkungen von städtebaulichen Projekten sind im Einzelfall zu diskutieren. Als Orientierung wird in Anlehnung an die 16. BImSchV das 3 dB-Kriterium zur Beurteilung der Zunahme herangezogen. Eine Änderung gemäß 16. BImSchV ist wesentlich, wenn*

- *der Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder*
- *wenn Verkehrslärm von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.*

*Die Bedingungen gelten nicht für schutzwürdige Nutzungen innerhalb von Gewerbegebieten.*

*Eine Änderung kann gemäß der Rechtsprechung im Einzelfall auch wesentlich sein, wenn sie die genannten Bedingungen nicht erfüllt. Der Gesetzgeber sieht vor, dass weitere Faktoren wie beispielsweise die Funktion der Straße und die Erwartbarkeit von Verkehrszunahmen in die Einzelfallbetrachtung einfließen. Der Straßenneubau der Nordumfahrung Bubenheim wird in einem gesonderten Verfahren anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV beurteilt. Bei Bedarf ist durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden. An schutzwürdigen Nutzungen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte aufgrund des Straßenneubaus somit sichergestellt. Eine Zunahme des Verkehrslärms um 3 dB(A) wäre erst bei einer Verdopplung der Verkehrsstärke auf den genannten Straßenabschnitten zu erwarten. Eine Verdopplung der Verkehrsstärke auf der Nordumfahrung und den Landesstraßen 52 und 127 wird durch die Erschließung des Plangebiets nicht verursacht. Die Zunahme des Verkehrslärms wird entlang der Nordumfahrung und den Landesstraßen 52 und 127 als verträglich eingestuft."*

Die Vorschläge der schalltechnischen Untersuchung (s. Grundlagen) hinsichtlich der aus schalltechnischer Sicht erforderlichen textlichen und plangrafischen Festsetzungen wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vollständig übernommen. Auf eine Wiedergabe wird daher an dieser Stelle verzichtet.

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

### 5.5 Gebietsentwässerung und -versorgung

Gemäß § 55 (2) WHG soll „Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“. Deshalb soll hier die Entwässerung mittels Trennsystem erfolgen, wo Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt abgeleitet werden. Aus wirtschaftlichen und technischen Gründen kann ein Trennsystem zumeist nur dann als sinnvoll erachtet werden, wenn für das anfallende Niederschlagswasser Möglichkeiten zur Versickerung oder zur Gewässereinleitung in Planungsnähe gegeben sind, was hier der Fall ist. Das Trennsystem entspricht somit grundsätzlich den gesetzlichen Anforderungen nach § 55 (2) WHG. Die Abwasserableitung im Trennsystem erfolgt in der Regel über ein unterirdisches Kanalisationssystem.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die vorhandenen bebauten Flächen des Plangebiets sind nach Aussage des Eigenbetriebes Stadtentwässerung derzeit an den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal in der St.-Sebastianer-Straße mit ungedrosselter Direkteinleitung in den Bubenheimer Bach angeschlossen.

Um die vorhandene Einleitungsmenge über den bestehenden Regenwassersammler Mailust / Am Bubenheimer Berg (DN 1000) in den Bubenheimer Bach in Zukunft zu minimieren, wird hier angestrebt, einen Großteil des im geplanten Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers zentral zurückzuhalten bzw. zentral zu versickern und von dort gedrosselt in den Bubenheimer Bach einzuleiten. Dadurch wird zukünftig sowohl eine hydraulische als auch eine stoffliche Reduzierung der Gewässereinleitung in den Bubenheimer Bach erreicht. 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, s. Anlagen / Grundlagen). Grundvoraussetzung für die Versickerung ist eine hinreichende Durchlässigkeit des Bodens.

Auszug aus der o.a. hydrogeologischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kriechbaum Geotechnik:

*"Aufgrund der topografischen Randbedingungen (Geländeunterschiede von rund 20 Höhenmeter) und des inhomogenen Untergrundaufbaus ist von einer Versickerung auf den einzelnen Gewerbeflächen dringend abzuraten. Diese hätten in höher gelegenen Bereichen Aufstau auf gering durchlässige Lagen zur Folge und würden diffuse, unkontrollierte Wasseraustritte in tieferliegenden Böschungsf lächen verursachen.*

*Hingegen wäre eine Versickerung auf tiefer liegenden Bereichen entlang der St.-Sebastianer-Str. möglich. In den Schürfen 1, 4, 6, 9, 10 und 12 wurden vulkanische Ablagerungen (Schicht 3) ab rd. 1,0 bis 2,1 m unter GOK erkundet.*

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

*Eine zentrale Versickerung im Bereich des geplanten RRB ist aufgrund der in Schurf 1 und Schurf 4 erkundeten vulkanischen Ablagerungen (Schicht 3) ebenfalls möglich."*

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet festgestellten geologischen Situation wird im Bebauungsplangebiet eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken grundsätzlich ausgeschlossen, s. Hinweise zur Niederschlagsversickerung in den textlichen Festsetzungen. Somit ist sämtliches auf den zu entwässernden Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Im tiefer liegenden Bereich nördlich der St.-Sebastianer-Str. erscheint nach derzeitigem Kenntnisstand eine zentrale Versickerung in einem Versickerungsbecken grundsätzlich möglich. Da in der vorliegenden hydrogeologischen Untersuchung jedoch keine konkreten Versickerungsversuche durchgeführt wurden, ist die Bodendurchlässigkeit in der potenziell versickerungsfähigen Schicht 3 (vulkanischen Ablagerungen) im weiteren Planungsverlauf durch Vor-Ort-Untersuchungen zu bestätigen.

Zwecks Niederschlagswasserableitung der auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen des Gewerbegebietes anfallenden Niederschläge ist ein neuer Regenwasserkanal bis zum erforderlichen zentralen Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken zu verlegen. Von dort aus erfolgt entweder ein gedrosselter Abfluss oder eine Notentlastung bis zum Übergabepunkt an den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal DN 700 in der St.-Sebastianer-Straße / Mailust. Die erforderlichen Regenwasserkanäle können hier aufgrund der gegebenen Geländetopographie komplett im Freispiegelabfluss verlegt werden.

Im Sinne der Wasserwirtschaft (Versickerung vor Ort) wird weiterhin festgesetzt, dass Flächen von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten, Fußwegen, Terrassen und ähnlichen Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen sind. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Stellplätze und deren Zufahrten, die aufgrund der betrieblichen Nutzung als potenziell belastete Flächen einzustufen sind.

### Schmutzwasserentsorgung

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.

Zwecks Schmutzwasserableitung aus dem Sonder- und Gewerbegebiet ist ein neuer Schmutzwasserkanal bis zum Übergabepunkt an den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in der St.-Sebastianer-Straße / Mailust zu verlegen. Die erforderlichen Schmutzwasserkanäle können hier ebenfalls im Freispiegelabfluss an den Bestandskanal angeschlossen werden.

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Das Erfordernis von Vorbehandlungsmaßnahmen für die Schmutzwassereinleitung in die öffentliche Kanalisation (Indirekteinleiter) wie Abscheideranlagen (Koaleszenz-/Fettabscheider), Neutralisationsanlagen etc. auf den jeweiligen Grundstücken regelt die Abwassersatzung der Stadt Koblenz in Abhängigkeit der anfallenden Schmutzwasserbelastung. Für das geplante Sonder- und Gewerbegebiet hängt dieses von der Art der zukünftig angesiedelten Betriebe ab, welche zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch unbekannt sind.

### Sonstige Gebietsversorgung

Die Plangebietsversorgung (Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation etc.) kann durch Anschluss an die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen bzw. neu herzustellenden Infrastrukturanlagen sichergestellt werden.

## 5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) und entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind nur in Form von

- Laubgehölzhecken
- 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 Baugrundstück selbst) begrünt werden,

zulässig. Diese Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den o.a. öffentlichen Flächen einhalten und diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

Die o.a. Festsetzungen dienen hinsichtlich der Material- und Begrünungsaufgaben zur Wahrung einer städtebaulichen Mindestqualität. Durch den festgesetzten Abstand einer Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen soll die mit Einfriedungen üblicherweise verbundene Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes, insbesondere für Fußgänger (technische Dominanz, Verengung des Lichtraumprofils, Einschränkung/Verhinderung der Wahrnehmung des halböffentlichen Raumes etc.) verringert werden.

Bauliche Einfriedungen (mit Ausnahme von geschlossenen Wänden) sind so zu gestalten, dass die gesamte Unterkante der Einfriedung mindestens 10 cm über dem Gelände endet (Ermöglichung einer Kleintierpassage).

Werbeanlagen: Durch die vorgenommene Beschränkung der Anzahl (pro Baugrundstück), der Ausführung und der Höhe soll eine städtebaulich ungewünschte und visuell störende Fernwirkung von Werbeanlagen vermieden werden. Städtebaulich unerwünschte Verunstaltungen und Störwirkungen sollen innerhalb eines stadtbildsensiblen Bereiches (hier Fernwirkung aufgrund der Höhenlage) und einer potenziellen Beeinträchtigung von Verkehrsbelangen - hier der Verkehrssicherheit - auf den im Umfeld verlaufenden überörtlichen Verkehrswegen vermieden werden.

Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke: Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke - mit Ausnahme von funktionalen Freiflächen wie z.B.



## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Terrassen, Wege, Freisitze etc. (Freianlagen) - sind als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Geschotterte Flächen stellen keine Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen dar und sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO mitzurechnen. Diese Festsetzung soll eine ökologische Mindestqualität von nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken selbst gewährleisten. Geschotterte Flächen erfüllen diese Mindestqualität hinsichtlich der Boden-, Biotop-, und Klimafunktion in der Regel nicht. Sie werden zwar nicht ausgeschlossen bzw. "verboten", dürfen aber nicht auf den im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Nachweis eines 20 % Mindestgrünflächenanteils innerhalb des Baugrundstücks angerechnet werden.

### 5.7 Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

Es werden für die privaten Baugrundstücke detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, zur Größe von Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität, zur Stellplatzbegrünung, zur Dachbegrünung und zur Fassadenbegrünung 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. Die Festsetzung zur Stellplatzeingrünung und die getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung dienen der Verbesserung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes (s. Ziele und Grundsätze LEP IV und RROP).

Die im Umweltbericht / Grünordnungsplan (s. Anlage der Begründung) dargestellten "Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege" wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Daher wird an dieser Stelle bzgl. der getroffenen Maßnahmen auf die Darstellung des o.a. Umweltberichtes / Grünordnungsplans verwiesen.

### 5.8 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).

### 5.9 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 Diensthunde-

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

wesen der Bundeswehr genutzten Liegenschaft in Koblenz-Bubenheim wurden diverse Erhebungen und Untersuchungen durchgeführt. Diese wurden in den nachfolgenden Berichten dargestellt:

- Bericht der Firma Kocks Consult vom November 2000 zur Erhebung und Bewertung der Liegenschaft
- Bericht der Firma Kocks Consult vom März 2008 zu Gefahrerforschungsuntersuchungen im Bereich der Altablagerungen und Aufschüttungen
- Bericht der Firma Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH, Limburg/Lahn (gbm) vom 21.11.2013 zur Untersuchung des Waschplatzes und der Leichtflüssigkeitsabscheideranlage

Im Bericht der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom September 2014 "Prüfung der Altlastensituation wurden 34 Flächen bezüglich der umweltrelevanten Nutzung aufgeführt und in die Kategorien

- "keine Verdachtsfläche",
- "Verdachtsfläche, Untersuchungen durchgeführt; keine Bestätigung des Verdachts",
- "Verdachtsfläche, Untersuchungen wurden noch nicht durchgeführt bzw. reichen nicht aus, um Verdacht auszuräumen" und
- "Altlast" eingestuft.

Bei den Flächen, die als

- "Verdachtsfläche, Untersuchungen wurden noch nicht durchgeführt bzw. reichen nicht aus, um Verdacht auszuräumen"

kategorisiert wurden, handelt es sich im Wesentlichen um das Abwassersystem, da punktuelle Kontaminationen im Bereich der Oberflächenentwässerung nicht auszuschließen seien, sowie um verschiedene Gebäude aufgrund deren ehemaligen Nutzungen und Anlagen (Heizanlagen, Tanks, Tankstelle etc.).

Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde am 13.06.2018 folgende Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren abgegeben:

*"Sollten auf den noch vorhandenen Freiflächen sowie den bereits bebauten Grundstücken Baumaßnahmen geplant sein, so ist vorab durch ein fachkundiges Büro eine historische Erkundung für das Baugrundstück durchzuführen. Im Rahmen dieser Erkundung ist auch eine Akteneinsicht bei der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vorzunehmen.*

*Basierend auf den Erkenntnissen der o.g. Erkundung sind vom Gutachter Vorschläge für die weitere Vorgehensweise, z. B. eine orientierende Untersuchung, baubegleitende Maßnahmen, zu machen und der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz zur Abstimmung vorzulegen.*

*Mögliche Untersuchungen sowie die Baumaßnahmen bedürfen der Zustimmung der Regionalstelle WAB Koblenz der SGD Nord als zuständiger Bodenschutzbehörde."*

Die Inhalte dieser Stellungnahme wurden daher in die textlichen Festsetzungen unter Punkt D. Hinweise aufgenommen.

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die in der Planurkunde 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 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 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.

Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als "Fläche für Wald" festgesetzt. Ein weitergehender Handlungsbedarf besteht aufgrund der geplanten Folgenutzung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens daher nicht.

Unter Beachtung der o.a. Maßgaben liegen keine Hinweise vor, dass aufgrund der historischen umweltrelevanten militärischen Nutzung die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen generell nicht umsetzbar sind.

### 5.10 **Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan Nr. 329 werden keine landwirtschaftlichen Belange betroffen.

### 5.11 **Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung**

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 Nr. 3 und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

### 5.12 **Artenschutzbelange**

Nach aktuellem Erkenntnisstand können durch Vermeidungs- und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände nach § 44 Abs.

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

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.

### 5.13 Schutzstreifen der Freileitungstrassen

Bei den in der Planurkunde nachrichtlich dargestellten Schutzstreifen der Freileitungstrassen BL. 4511 und BL. 1259 sind die Maßgaben des jeweiligen Leitungsträgers (Amprion GmbH und der innogy Netze Deutschland GmbH bzw. der Westnetz GmbH zu beachten. Diese sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D Hinweise aufgeführt.

## 6. Generelle Standortalternativen

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 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).

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.

---

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

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

### 7. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

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

**Tab. 1 Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 329**

	Planung	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 329 gesamt</b>	<b>200.535</b>	<b>100 %</b>
<b>Gewerbegebiete (GE 1 - GE 5)</b>	36.593	18,2
<b>Sonstige Sondergebiete "Büro und Verwaltung" (SO 1 - 4)</b>	22.607	11,3
<b>Sonstiges Sondergebiet "Wirtschaftsstelle Beweidungsprojekt" (SO 5)</b>	7.110	3,6
<b>Verkehrsflächen insg.</b>	9.161	4,5
<b>Öffentliche Grün- /Ausgleichsflächen</b>	79.444	39,6
<b>Fläche Abwasserbeseitigung (RRB / Versickerungsbecken)</b>	4.944	2,5
<b>Waldflächen</b>	40.676	20,3

### 8. Durchführung der Planung

Zur Realisierung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da die Flächen des Geltungsbereiches sich im Eigentum der Stadt Koblenz befinden.

Koblenz, Mai 2020

KOCKS CONSULT GmbH  
Beratende Ingenieure