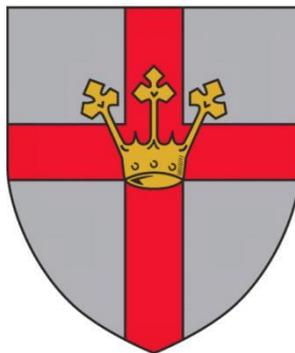


# Stadtverwaltung Koblenz



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

## **Bebauungsplan Nr. 86b: „Erweiterung der Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“**

# **Begründung**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:**  
Entwurfssfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Entwurfssfassung)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.2	Verfahrenschonik	5
1.3	Lage im Stadtgebiet	5
1.4	Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 86 b	6
1.5	Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 a „Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“	7
1.6	Eigentumsverhältnisse	7
1.7	Städtebaulicher Vertrag	7
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ konzeptionelle Vorgaben</b>	<b>8</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV) 2008	8
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	8
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	11
2.4	Änderung des Flächennutzungsplanes	12
2.5	Fortschreibung kommunales Einzelhandelskonzept Koblenz	13
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation und Planungskonzeption</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>14</b>
4.1	Verkehrliche Erschließung/ Betriebshof/ Stellplätze	14
4.2	Radverkehr	15
4.3	Wasserwirtschaft	15
4.4	Freiflächen- und Ausgleichskonzept, Zuordnung der Eingriffs - und Ausgleichsbilanz	17
4.5	Sonstige Ver- und Entsorgung	19
<b>5.</b>	<b>Textliche und zeichnerischen Festsetzungen</b>	<b>19</b>
5.1	Sonstige Umweltbelange	22
5.1.1	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen mit Begründung und Angabe des Defizits	22
5.1.2	Artenschutzbelange, Monitoring sowie erhebliche Umweltbelange	22
<b>6.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Kosten, Finanzierung und Eigentumsbelange</b>	<b>23</b>

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	5
Abb. 2:	Auszug Stadtgrundkarte mit den zwei Geltungsbereichen des B-Plans Nr. 86 b (schwarz gestrichelt) und dem Geltungsbereich des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 a „Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“ (rot gestrichelt)	6
Abb. 3:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	9
Abb. 4:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan und Geltungsbereich der FNP-Änderung im Parallelverfahren	11
Abb. 5:	Darstellung geplante Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren	12

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 86 b	23
---------	---	----

### **Anlagen**

- Bebauungsplan Nr. 86 b: „Erweiterung der Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“ **Umweltbericht** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### **Grundlagen:**

- B-Plan Nr. 86 b „Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“ und Änderung des FNP im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 86 b; **Fachbeitrag Naturschutz** zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz, April 2014
- B-Plan Nr. 86 b „Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“; **Fachbeitrag Artenschutz**, Kocks Consult GmbH, Koblenz, März 2014

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Entwurfssfassung)

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

### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Das im Geltungsbereich ansässige Unternehmen ist aufgrund des weiterhin anhaltenden positiven wirtschaftlichen Wachstums an dem Unternehmensstandort in der Carl-Spaeter-Straße Nr. 2 C - D an seine baulichen und unternehmerischen Entwicklungsgrenzen angelangt. Expansionsoptionen sind für das Unternehmen innerhalb der vorhandenen Betriebsfläche nicht mehr vorhanden.

Der mit Datum vom 11.12.2009 rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 86 a, der das Betriebsgelände inklusive der zugehörigen, festgesetzten Kompensationsflächen umfasst, soll daher durch den Bebauungsplan Nr. 86 b überplant bzw. ersetzt und für die angestrebte gewerbliche Entwicklung flächig erweitert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 b ist durch die Überplanung neuer Flächen daher gegenüber dem Geltungsbereich des zu überplanenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 a entsprechend zu vergrößern.

Diese Überplanung inkl. der Flächenerweiterung verfolgt als primäres Ziel, die Umsetzung der gewerblichen Erweiterungsabsichten des ansässigen Unternehmens (insbesondere eine Erweiterung der Montagehalle) am etablierten Standort zu ermöglichen. Weiterhin sollen innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines zusätzlichen Verwaltungsgebäudes an dem südlichen Teilabschnitt der Carl-Spaeter-Straße geschaffen und eine Umnutzung der bisher festgesetzten privaten Ausgleichsflächen als private Grünflächen ermöglicht werden.

Der gemäß der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG naturschutzfachlich erforderliche Ausgleichsbedarf soll ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 b erfüllt werden. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sollen darüber hinaus auch den Kompensationsbedarf weiterer Unternehmen aus dem Industriegebiet Rheinhafen Koblenz erfüllen bzw. dem Ökokonto der Stadt Koblenz dienen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans zum Großteil als geplante Sonderbaufläche „für den gewerblichen Gemeinbedarf“ (FNP-Änderung zum VEP Nr. 86 a) und zum kleinen Teil als öffentliche Grünfläche dar. Die Flächennutzungsplandarstellung soll im Bereich der Betriebserweiterungsfläche gemäß der beabsichtigten Nutzung in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Die Änderung erfolgt parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 b gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)

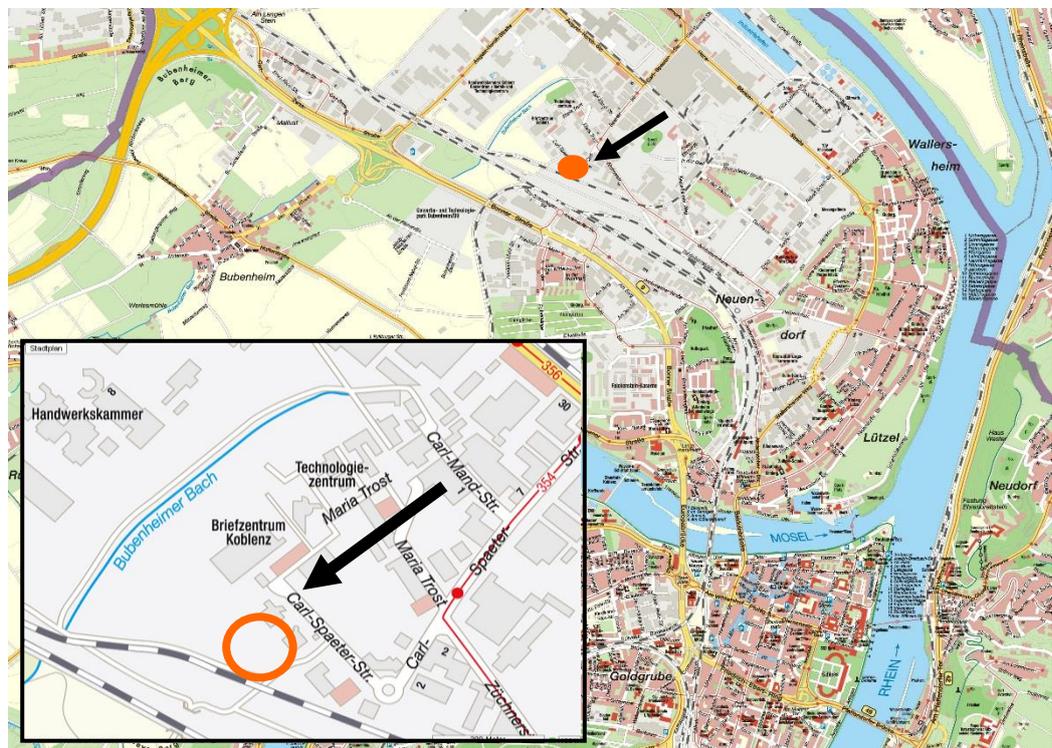
## 1.2 Verfahrenschronik

In Kraft treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 a "Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße"	11.12.2009
Aufstellungsbeschluss Stadtrat Bebauungsplan Nr. 86 b „Erweiterung der Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“:	14.12.2012
Konzeptionsbeschluss FBA IV:	20.05.2014
Unterrichtung und Behördenbeteiligung (§ 3 (1) BauGB):	07.07.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4(1) BauGB):	21.07.2014
Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, FBA IV:	09.09.2014

## 1.3 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der zwei Teilabschnitte der „Carl-Spaeter-Straße“ im Industriegebiet Rheinhafen im Norden der Stadt Koblenz. Südlich des Plangebietes verläuft die Hafenbahn.

**Abb. 1: Lage im Stadtgebiet**

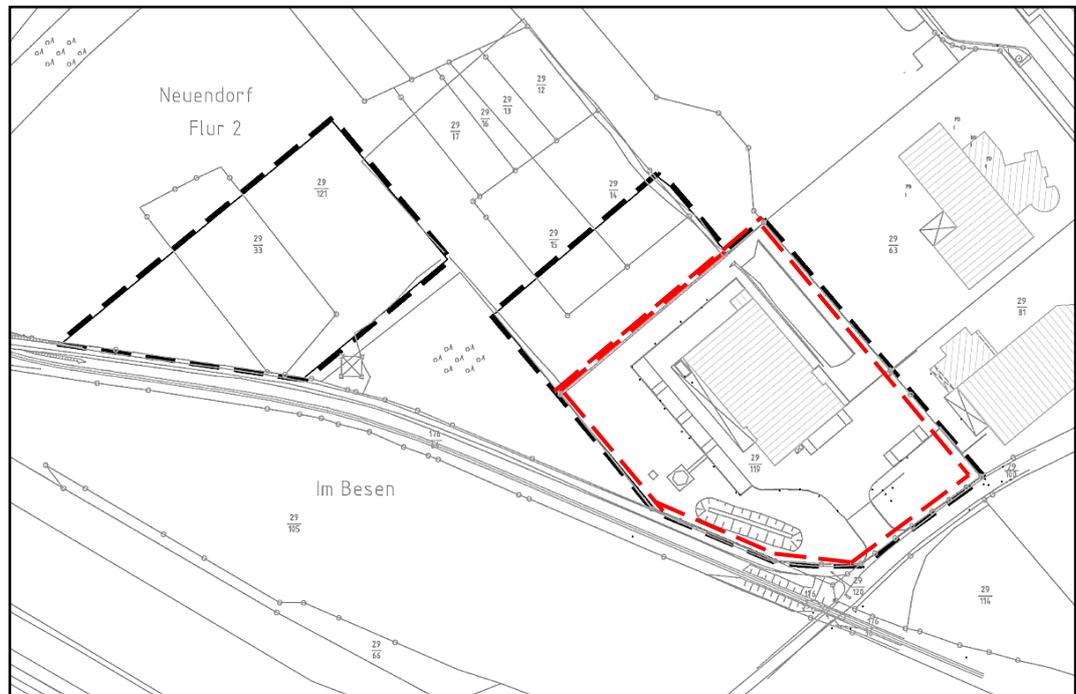


Der topografische Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 1,00 m, wobei das Gelände von ca. 70 m ü. NN an der südwestlichen Plangebietsabgrenzung (Hafenbahn) auf ca. 69,00 m ü. NN im Norden abfällt.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)

#### 1.4 Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 86 b

Der Bebauungsplan Nr. 86 b besteht aus **zwei Geltungsbereichen**.



**Abb. 2:** Auszug Stadtgrundkarte mit den zwei Geltungsbereichen des B-Plans Nr. 86 b (schwarz gestrichelt) und dem Geltungsbereich des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 a „Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“ (rot gestrichelt)

Der erste und größere **Geltungsbereich** beinhaltet vollständig den Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 a und darüber hinaus die nordwestlich direkt angrenzenden geplanten Erweiterungsflächen (private Grün- und Gewerbeflächen). Dieser südliche Geltungsbereich enthält somit aus Flur 2 der Gemarkung Neuendorf Teilbereiche der Flurstücke 29/129, 29/14, 29/15 sowie das Flurstück 29/119 mit der bestehenden gewerblichen Nutzung und den betriebszugehörigen privaten Grün-/ Ausgleichsflächen.

Dieser Geltungsbereich wird im Nordosten durch weitere Betriebsflächen und einer gehölzbestandenen Fläche westlich des Briefzentrums Koblenz begrenzt. Im Südosten grenzt der südliche Abschnitt der „Carl-Spaeter-Straße“ unmittelbar an das Plangebiet an, die räumliche Abgrenzung im Südwesten bilden die Hafensbahn bzw. der davor verlaufende Wirtschaftsweg sowie ein Feldgehölz. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch ackerbaulich genutzte Flächen räumlich begrenzt. Dieser Teilbereich umfasst eine Fläche von 1,1 ha.

Der räumlich separate zweite **nordwestliche Geltungsbereich** umfasst zurzeit ackerbaulich genutzte Flächen nördlich des o.a. Wirtschaftsweges und westlich des o.a. Feldgehölzes. Die planerisch verfolgten öffentlichen Ausgleichsflächen,

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Entwurfsfassung)

sollen - wie zuvor dargestellt - zum einen zu Gunsten der Gewerbeflächenerweiterung, zum anderen darüber hinaus auch den Kompensationsbedarf weiterer Unternehmen aus dem Industriegebiet Rheinhafen erfüllen bzw. dem Ökokonto der Stadt Koblenz dienen. Dieser Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,5 ha.

Diese zwei Geltungsbereiche umfassen zusammen eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die räumliche Abgrenzung der zwei Geltungsbereiche des B-Plans Nr. 86 b sind in der Abbildung 2 dargestellt.

### **1.5           Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte bzw. des vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 86 a „Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“**

Innerhalb des südlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans Nr. 86 b: „Erweiterung der Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“ ersetzt dieser nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB vollständig den bisher rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 86 a „Gewerbefläche südlich Carl-Spaeter-Straße“ (ausgefertigt am 08.12.2009, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 11.12.2009).

### **1.6           Eigentumsverhältnisse**

Die lediglich überplanten Betriebsflächen des Plangebietes (Flurstück 29/119) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die geplanten Erweiterungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz (hier Teilfläche aus Flurstück 29/129) sowie im Privateigentum (hier Teilflächen aus Flurstück 29/14 und 29/15). Der Eigentümer hat bereits in getätigten Vorgesprächen seine Mitwirkungsbereitschaft an der Planrealisierung erklärt. Die geplante Ausgleichsfläche (A 3) im zweiten, nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Stadt Koblenz (hier Teilflächen aus Flurstück 29/121 und 29/33).

### **1.7           Städtebaulicher Vertrag**

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden weiterhin ergänzende städtebauliche Inhalte und Maßgaben zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Koblenz geregelt, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinausgehen.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)

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

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV) 2008**

Der wirksame LEP IV nimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 b - mit Ausnahme der für das Oberzentrum insgesamt geltenden Symboldarstellungen - keine kartographischen Darstellungen vor. Nach dem Grundsatz G 52<sup>1</sup> des LEP IV soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Diesem Grundsatz wird entsprochen, da gemäß der Begründung zu G 52 die gewerblich-industrielle Entwicklung auf ein bestehendes Angebot von bauleitplanerisch gesicherten Flächen sowie Brachflächen zu konzentrieren ist. Da die für eine gewerbliche Nutzung im B-Plan Nr. 86 b vorgesehenen Flächen bereits auf der Ebene der Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, s.u.) raumordnerisch sowie auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch gesichert sind, wird dem o.a. Grundsatz Rechnung getragen.

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

### **2.2 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.

Der wirksame RROP 2017 stellt für den Geltungsbereich der FNP-Änderung folgende zeichnerischen Aussagen dar:

- Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe
- Überlagernde Schraffur für Wasserschutzgebiet, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz u. Freileitungstrassen
- Regionaler Grünzug (zumindest die Fläche A 3)

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 95

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)



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

Unter Punkt **1.3.3 Industrie- und Gewerbeentwicklung** werden im RROP 2017<sup>2</sup> folgende, hier besonders relevante Grundsätze dargestellt. G34 und G35 lauten:

- „Zentrale Orte sind auch Gewerbestandorte.“ (G34)
- "Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt." (G35)

Diese Grundsätze werden beim vorliegenden Planungsvorhaben der Stadt Koblenz beachtet,

Gemäß G 42 „soll in Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.“<sup>3</sup>

Dieser Grundsatz wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Das Plangebiet ist Teil eines Vorbehaltsgebiets besonderer Klimafunktion. Nach Punkt **2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft** „sollen nach G 74 in den Vorbehaltsgebieten besonderer Klimafunktion besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

<sup>2</sup> RROP 2017, Seite 20

<sup>3</sup> RROP 2017, Seite 21

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Entwurfssfassung)

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,*
- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden,*
- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.“<sup>4</sup>*

Anhand der vorliegenden Datengrundlagen

- Landschaftsplan Koblenz (2007)
- Klimafunktionskarte Koblenz<sup>5</sup>
- Stadtklimauntersuchung Koblenz<sup>6</sup> und
- Klimaatlas Koblenz<sup>7</sup>

sind ausreichende Informationsgrundlagen für den Klimaschutz im Plangebiet vorhanden. Die durch die Bauleitplanung für zulässig erklärten Nutzungen und deren Wirkfaktoren sowie potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar. Zusätzliche Klimauntersuchungen werden daher im Rahmen dieser Planung als nicht erforderlich angesehen.

Die im B-Plan Nr. 86 b verfolgte Planungskonzeption mit

- Festsetzung eines Gewerbegebiets
- der Festsetzung von Grün-/ Ausgleichsflächen sowie
- der Festsetzung von Pflanzflächen sowie von Stellplatz- und Dachbegrünung

entspricht den Zielen und Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017.

---

<sup>4</sup> RROP 2017, Seite 41

<sup>5</sup> SPACETEC (1994): Klimafunktionskarte Koblenz, Bearbeitungsstand Dez. 1994

<sup>6</sup> SPACETEC (1997): Stadtklimauntersuchung Koblenz, Abschlussbericht Juni 1997

<sup>7</sup> Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz führte für das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung Koblenz ein Klimamessprojekt für das gesamte Stadtgebiet durch. Über einen Zeitraum von 33 Monaten 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.

Die Ergebnisse dieses Klimamessprojektes, ergänzt durch ausgewählte, ausschnittsangepasste Karten der Thermalkartierung der Landoberfläche Rheinland – Pfalz mit NOAA-AVHRR-Fernerkundungsdaten, einem gemeinsamen Projekt des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) mit dem Landesamt und dem Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, sind die Basis für den vorliegenden Stadtklimaatlas Koblenz.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)

### 2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich und das benachbarte Umfeld gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen „für den gewerblichen Gemeinbedarf“ und Grünflächen dar. Innerhalb der gewerblichen Bereiche befindet sich das bestehende Betriebsgelände des Vorhabenträgers.

Die o.a. Zweckbestimmung „für den gewerblichen Gemeinbedarf“ resultiert aus dem historischen Hintergrund, dass hier vormals ein Postfrachtzentrum vorgesehen war, welches damals noch eine öffentliche Einrichtung darstellte. Des Weiteren wird das Plangebiet von Hauptversorgungsleitungen überspannt.

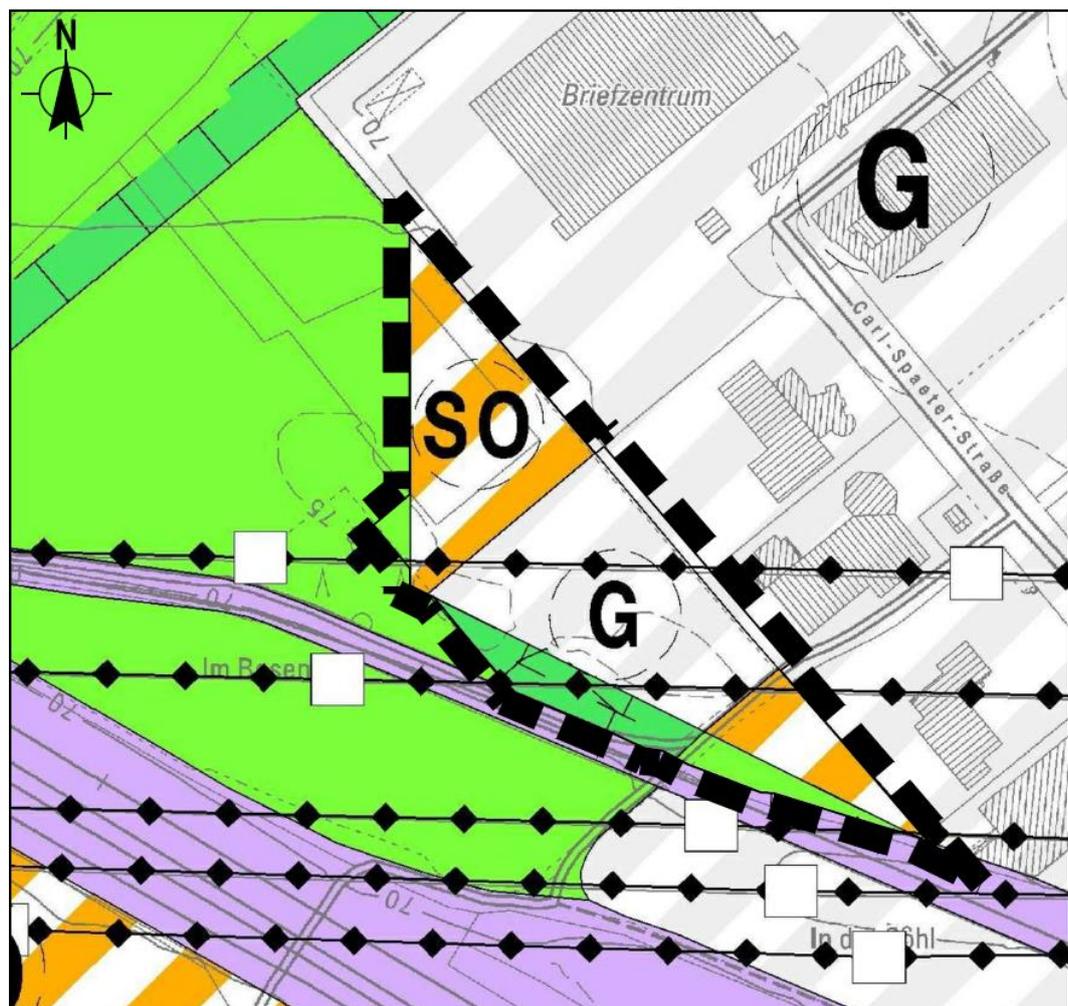


Abb. 4: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan und Geltungsbereich der FNP-Änderung im Parallelverfahren

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)

## 2.4 Änderung des Flächennutzungsplanes

Nach § 8 Abs. 2 BauGB muss der B-Plan Nr. 86 b dem Entwicklungsgebot entsprechen. Vor diesem Hintergrund wird eine FNP-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die im Geltungsbereich bereits vorhandene Betriebsfläche liegt innerhalb der bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche. Diese Darstellung wird auch für die nördliche Erweiterungsfläche verfolgt. Neben der daraus resultierenden Umwandlung der bisherigen Darstellung der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „für den gewerblichen Gemeinbedarf“ und „Grünfläche“ in eine „gewerbliche Baufläche“ sind im west- und nordwestlichen Geltungsbereich, angrenzend zur Bahnanlage bzw. einem vorgelagerten Feldgehölz, wiederum Grünflächen vorgesehen.

Auf Grund der Festsetzungsänderung im Bebauungsplanverfahren entfällt aber die bisherige Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ für die Grünfläche im südwestlichen Teilbereich der geplanten FNP-Änderungen.

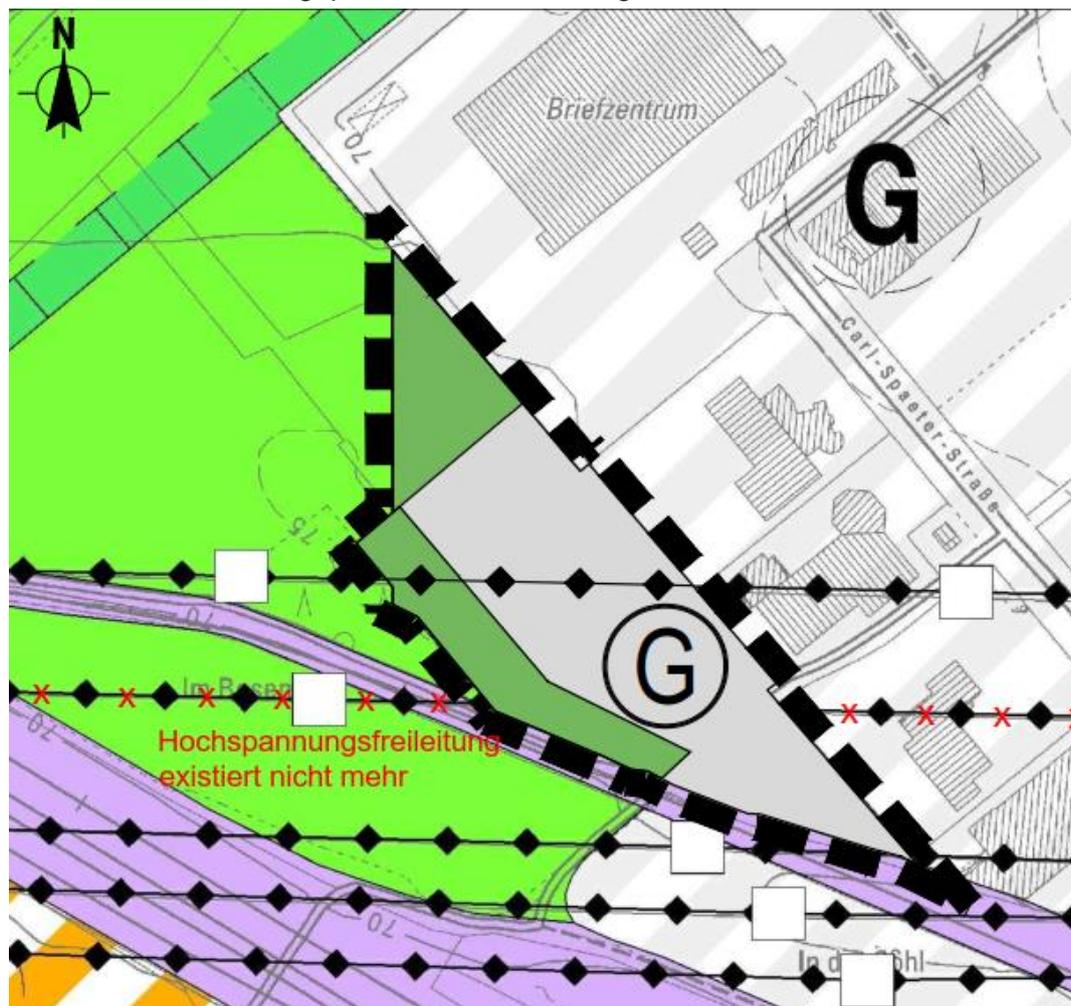


Abb. 5: Darstellung geplante Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)

## **2.5 Fortschreibung kommunales Einzelhandelskonzept Koblenz**

Das erste Zentren- und Sortimentskonzept der Stadt Koblenz wurde am 04.06.2009 vom Koblenzer Stadtrat beschlossen. Die Notwendigkeit eines solchen übergeordneten, strategischen Konzeptes zur Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Koblenz ergab sich aus dem planerischen und raumordnerischen Ziel, zukünftige einzelhandelsrelevante Vorhaben, Projekte und Veränderungen in Koblenz im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu steuern.

Am 15.09.2016 wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Koblenz beschlossen.

Kapitel V der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Koblenz analysiert die teilträumlichen Versorgungsräume in Koblenz. Der hier relevante „Versorgungsraum 06“ besteht aus den Stadtteilen Lützel, Neuendorf, Wallersheim und Kesselheim.

Da sich der vorliegende Bebauungsplan außerhalb der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes definierten

- Hauptzentren,
- Nahversorgungszentren,
- Ergänzungsstandorte und
- potenziellen Nahversorgungsstandorte

befindet, wird eine Einzelhandelsnutzung im vorliegenden Bebauungsplan generell ausgeschlossen.

## **3. Bestandssituation und Planungskonzeption**

Ist-Situation: Das vorhandene Betriebsgrundstück wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch eine Montagehalle, eine Produktionshalle und ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude intensiv baulich genutzt. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens entstand in 2009 im Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen VEP Nr. 86 a eine neue, kombinierte Verwaltungs- und Montagehalle. Weiterhin konnten auf Basis des VEP in 2009 eine leistungsfähige LKW-Anbindung über die Carl-Später-Straße und innerhalb des Betriebsgrundstücks eine LKW-Wendemöglichkeit sowie Mitarbeiterparkplätze realisiert werden. Das Unternehmen beschäftigt aktuell an diesem Standort ca. 75 Mitarbeiter und Auszubildende aus den Bereichen Produktion, Montage, E-Technik, Ingenieure und Verwaltung.

Die weiterhin positive Unternehmensentwicklung erfordert zur Standortsicherung die Entwicklung und Bereitstellung weiterer betrieblich nutzbarer Flächen.

Planung: Im Anschluss an die o.a. in 2009 entstandene kombinierte Verwaltungs- und Montagehalle sollen durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die bestehende Hallenfläche der

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Entwurfssfassung)

Montagefläche von aktuell ca. 1.400 m<sup>2</sup> auf bis zu ca. 3.200 m<sup>2</sup> erweitern zu können. Weiterhin sollen im erweiterten Baugebiet Anlieferungs- und Lagerflächen, zusätzliche Mitarbeiterstellplätze und ein Teil des naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichs durch Pflanzflächen geschaffen werden. Außerhalb des festgesetzten Baugebiets (Gewerbegebietsflächen) sind ergänzende private Ausgleichsflächen und private Grünflächen vorgesehen.

Insgesamt ist eine nordwestliche Erweiterung der vorhandenen Betriebsfläche um ca. 6.600 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die im Südwesten innerhalb des Betriebsgeländes aktuell festgesetzten und hergestellten Ausgleichsflächen sollen planungsrechtlich in private Grünflächen geändert werden, um somit die Flächen z.B. auch für eine Pausennutzung der Mitarbeiter, als Grillplatz für Firmenfeste, etc. nutzen zu können. Der hierdurch resultierende Teilverlust der ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsfunktion soll durch Ersatzflächen im Nordwesten des Plangebiets bewältigt werden.

Ein weiteres Planungsziel ist, dass die Versickerung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers innerhalb einer zusätzlichen Versickerungsmulde auf dem Betriebsgrundstück vorgenommen wird (Fläche A1).

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

##### **4.1 Verkehrliche Erschließung/ Betriebshof/ Stellplätze**

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Carl-Spaeter-Straße. Eine weitere Erschließung besteht über das südöstlich angrenzende Firmengelände wiederum an die Carl-Spaeter-Straße. Aufgrund des relativ geringen betriebsbedingten Verkehrsaufkommens (Tätigkeitsschwerpunkt: Engineering und Fertigung von kundenspezifischen Komplettanlagen) ist die Erschließungssituation als ausreichend zu bewerten. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Betriebserweiterung wird aber auch keine erheblichen Mehrverkehre erzeugen. Somit wird die Verkehrssituation der angrenzenden Erschließungsstraßen (Carl-Spaeter-Straße) nicht nachteilig beeinträchtigt.

Die festgesetzten Baugrenzen stellen planerisch sicher, dass ein Betriebshof (hier insb. in Form einer LKW-Wendeanlage) innerhalb des Betriebsgrundstücks sichergestellt wird.

Da durch das ansässige Unternehmen keine Massengüter im Produktionsprozess eingesetzt bzw. hergestellt werden, wird ein Anschluss an die südwestlich angrenzende Hafenbahn planerisch nicht verfolgt.

Die erforderlichen Mitarbeiterparkplätze sind in der Planurkunde nicht räumlich fixiert, um dem Unternehmen eine zukünftige Flexibilität zu ermöglichen. Baumpflanzungen sollen die Stellplätze gliedern und begrünen. Auch diese Pflanzverpflichtung soll aus Gründen der Flexibilität lagemäßig nicht grafisch festgelegt werden.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)

#### **4.2 Radverkehr**

**Anbindung an das Radverkehrsnetz:** Der Radverkehr aus Richtung der umliegenden Stadtteile und Gemeinden gelangt über die zuvor genannte Carl-Spaeter-Straße zum vorhandenen Betriebsstandort.

Ergänzt wird das Netz durch Wirtschaftswege, welche entlang der B 9 sowie der Hafenbahn zur Verfügung stehen. Weite Abschnitte der Carl-Spaeter-Straße und die weiteren daran anschließenden Straßen des Industriegebietes Rheinhafen sind mit begleitenden Radverkehrsanlagen ausgestattet. Nennenswert ist auch die Wirtschaftswegeverbindung zum Naherholungsgebiet am Bubenheimer Bach (Maria Trost).

**Ergänzendes Wegenetz für den Radverkehr:** Über die vorgenannten Verkehrsanlagen hinaus sind im Geltungsbereich keine separaten Radverkehrsanlagen vorgesehen.

**Anlagen für den ruhenden Fahrradverkehr:** Im Bereich der neuen Gewerbeansiedlungen ist auf privatem Grund die Schaffung von Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl unweit der Gebäudezugänge empfehlenswert, um Mitarbeitern mehr Möglichkeiten zu schaffen, den Berufsweg durch das Pendeln mit dem Fahrrad zu bewältigen. Witterungsschutz und Absicherungsmöglichkeiten gegen Diebstahl und Vandalismus sollten dabei durch den Vorhabenträger ggf. in einer vertraglichen Vereinbarung Berücksichtigung finden.

**Einschätzung der Fahrradnutzung:** Die Entfernungen zu den benachbarten Wohnstandorten sowie zu den Rheingemeinden sind mit dem Fahrrad gut überwindbar. Die Gesamtstrecke etwa aus dem Koblenzer Stadtzentrum umfasst ca. 5 km, welche nicht durch nennenswerte Höhenunterschiede geprägt ist. Die topografische Lage des Gebietes in Bezug auf Ziele in radrelevanter Entfernung stellt für den Radverkehr sehr gute Rahmenbedingungen. Die Stadt Koblenz ist bestrebt, die Fahrradnutzung im Alltag gezielt zu steigern. Dies setzt auch auf privater Seite die Initiative voraus, dass für die Gruppe der Radnutzer entsprechende Angebote und Einrichtungen geschaffen und vorgehalten werden. Dazu zählen in erster Linie qualitativ hochwertige und anforderungsgerechte Radabstellanlagen (siehe oben), aber auch Umkleide- und Wasch-/ Duschgelegenheiten.

Eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

#### **4.3 Wasserwirtschaft**

Zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einwirkungen und zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung hatte die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord in ihrer Eigenschaft als Obere Wasserbehörde durch Rechtsverordnung vom 12.12.2013 eine vorläufige Anordnung im Verfahren zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“ erlassen. Die neue Rechtsverordnung wurde am 18.03.2019 festgesetzt und ist am 26.03.2019 in Kraft getreten.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Entwurfssfassung)

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Zone III A stand die vorgesehene Erweiterung des Geltungsbereiches zur Arrondierung des Plangebiets nicht im Einklang mit der o.a. vorläufigen Anordnung.

Parallel zu den Verfahren der Bauleitplanung wurde im Verfahren daher bei der SGD Nord ein Antrag auf Befreiung vom Verbot der damals geltenden vorläufigen Anordnung vom 12.12.2013 unter Ziff. III A.2 „Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten...“ eingereicht. In diesem Antrag wurde dargelegt, wie Gefahren für das Grundwasser dauerhaft abgewehrt werden können.

Die erforderliche Befreiung von dem unter § 3 Ziffer III A.2 der Rechtsverordnung aufgeführtem Verbot „Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten, ausgenommen c), Änderung der Festsetzungen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ...“ zur Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Schutzzone IIIA wurde am 26.08.2014 durch die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz erteilt.

Diese Befreiung erfolgte unter folgenden Nebenbestimmungen (Auflagen):

- Beteiligung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz im Baugenehmigungsverfahren sowie bei späteren Nutzungsänderungen,
- Abstimmung der Entwässerungsplanung mit der SGD Nord im Vorfeld.

**Entwässerungskonzeption des B-Planes:** Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Zone III A ist eine potenzielle Verunreinigung des Grundwassers durch belastetes Oberflächenwasser planerisch so weit wie möglich auszuschließen. Aufgrund der LKW- und PKW-Betriebsverkehre kann das anfallende Oberflächenwasser von innerbetrieblichen Verkehrsflächen potenziell mit Schadstoffen belastet werden, die durch Versickerung in das Grundwasser gelangen würden. Daher sind sämtliche durch solche Verkehre befahrbaren Flächen im Plangebiet mit einer wasserundurchlässigen Befestigung auszuführen. Ausnahmen bilden erforderliche Feuerwehranfahrungen und gering belastetes Niederschlagswasser aus Mitarbeiter - und ggf. Besucherparkplätzen (bei einer Gesamtgröße von nicht mehr als 30 Parkplätzen). Die Feuerwehranfahrungen dienen ausschließlich im Notfall einer Befahrbarkeit durch die Feuerwehr und sollen daher zugunsten der Umweltbelange mit einer wasserdurchlässigen Befestigung ausgebildet werden.

Das als unbelastet geltende Oberflächenwasser (Dachflächen und ggf. die o.a. Mitarbeiter- und Besucherparkplätze) soll über die belebte Bodenschicht innerhalb der privaten Grünfläche im Rahmen der naturnah gestalteten Versickerungsmulden versickert werden.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)

#### **4.4 Freiflächen- und Ausgleichskonzept, Zuordnung der Eingriffs - und Ausgleichsbilanz**

Das Ausgleichskonzept des Bebauungsplans sieht neben der vollständigen Kompensation der planungsbedingten Neuversiegelung und Strukturverluste vor allem die Eingliederung der bestehenden und geplanten Gewerbefläche in die umgebende Landschaft, die Verbesserung der Biotopvernetzung im Raum durch die neu geschaffenen Ausgleichsflächen sowie die Einbeziehung angrenzender Biotopstrukturen vor. Zur Sicherung und Umsetzung dieser Ziele werden verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen vorgenommen:

##### **Private Ausgleichs-, private Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen oder mit Pflanzverpflichtungen:**

Die festgesetzten privaten Ausgleichsflächen (A1 und A2), die privaten Grünflächen und die Flächen mit Pflanzbindungen oder mit Pflanzverpflichtungen innerhalb des Baugebiets dienen den o.a. Kompensations- und Begrünungszielen.

Die im Südwesten innerhalb des Betriebsgeländes befindlichen ehemalige Ausgleichsflächen des VEP 86a sollen in private Grünflächen (Ordnungsziffer Nr. ③ und ④) geändert werden, um u.a. auf Teilflächen diese für eine Pausennutzung der Mitarbeiter, als Grillplatz für Firmenfeste etc. (hier Ordnungsziffer Nr. ④) nutzen zu können. Der hierdurch resultierende Teilverlust der ursprünglich festgelegten Ausgleichsfunktion wird im Rahmen der Gesamtbilanz (vgl. Anlage 1) erfasst und wiederum an anderer Stelle kompensiert.

In der privaten Ausgleichsflächen A 1 soll die Versickerung des durch die geplante Betriebserweiterung zusätzlich anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers innerhalb einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde auf dem Betriebsgrundstück ermöglicht werden. Für den im Plangebiet bestehenden Hallenkörper erfolgt eine ordnungsgemäße Versickerung der Dachflächenabwässer in einer bereits angelegten Versickerungsmulde (Ordnungsziffer Nr.③).

Bei der nördlich angrenzenden privaten Ausgleichsfläche (A 2) wird als Entwicklungsziel eine „Freiwachsende Hecke“ verfolgt, die auch zur landschaftsgerechten Einbindung beiträgt.

Die bestehenden Gehölzstrukturen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Heckenstruktur im Bereich der ehemaligen Klostermauer Maria Trost), angrenzend zur Flurstücksnummer 29/63, soll zwingend erhalten werden. Dieses Ziel soll durch Fortbestand der bisherigen Festsetzung einer entsprechenden Pflanzbindung weiterhin gesichert werden (Ordnungsziffer Nr.⑥).

Für weitere Freiflächen im Baugebiet werden Pflanzverpflichtungen festgesetzt, die den o.a. Kompensations- und Begrünungszielen dienen (Ordnungsziffer Nr. ① und ⑤). Die auf Grund der Festsetzungen des VEP Nr. 86 a bereits mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen neu angelegten Pflanzflächen (Ordnungsziffer Nr. ① und ② nur „Schotterrassen“) werden zum Teil weiterhin räumlich festgesetzt und in ihrer Gestaltungsqualität (Einbindung des Gewerbebetriebs in

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Entwurfssfassung)

die umgebende Landschaft) gesichert. Die Abgrenzung der Fläche (Ordnungsziffer Nr.①) wurde kleinteilig entsprechend der realen Herstellung in der Örtlichkeit modifiziert.

Die westlich der o.a. Heckenstruktur erforderliche Feuerwehrumfahrung (Ordnungsziffer Nr.②) des Hallenkörpers wird ebenfalls als „Pflanzfläche“ festgesetzt. Als nur teilversiegelte Flächen (Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä. Befestigung) wird die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort noch ermöglicht. Des Weiteren dienen diese Flächen auch zur Minimierung der klimatischen Auswirkungen, zur Eingrünung und als geeigneter Übergangsbereich zum angrenzenden und ökologisch wertvollen o.a. Heckenbiotop (Ordnungsziffer Nr.③).

Bei der nordwestlichen hieran angrenzenden Pflanzfläche (Ordnungsziffer Nr.④) werden die gleichen Entwicklungsziele und ökologischen Qualitäten verfolgt („Freiwachsende Hecke“) wie bei der angrenzenden privaten Ausgleichsfläche (A 2).

**Öffentliche Eingriffe:** Liegen planungsbedingt nicht vor, eine Zuordnung entfällt.

**Private Eingriffe:** Zum Ausgleich der durch die betriebliche Erweiterung sowie die Nutzungsänderungen im Bestand resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden die o.a. privaten Grün-/ Maßnahmenflächen A 1 und A 2 festgesetzt und den privaten Grundstücksflächen des Baugebiets zugeordnet:

**Öffentliche Ausgleichsfläche A 3:** Zum vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung wird darüber hinaus eine Teilfläche von 3.397 m<sup>2</sup> der öffentlichen Ausgleichsfläche A 3 (hier Entsiegelungsausgleich durch Flächenextensivierung) den privaten Grundstücksflächen des Baugebiets zugeordnet. Zum vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (hier Strukturverluste) wird hiervon eine Teilfläche von 873 m<sup>2</sup> der festgesetzten Gehölzanpflanzungen innerhalb der öffentlichen Ausgleichsfläche A 3 den privaten Grundstücksflächen des Baugebiets zugeordnet. Weitere Details werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

**Kompensationsbilanz:** Der „maßgebliche“ Eingriff stellt bei dieser Planung die zulässige Versiegelung dar. Die maximal zulässige Versiegelung des Plangebiets beträgt ca. 6.457 m<sup>2</sup>. Zum Ausgleich werden im Geltungsbereich private Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 734 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zum weiteren Ausgleich hierfür dienen die festgesetzten privaten Grünflächen Nrn. ③ u. ④ (Anrechnung von 1.460 m<sup>2</sup>), die festgesetzte extensive Dachbegrünung im Baugebiet (Anrechnung 866 m<sup>2</sup>) und 3.397 m<sup>2</sup> Flächenextensivierung (hier Flächenanteil von A 3).

Die aufgrund der Vornutzung (ehemals Ackerflächen, -säume und aktuelle Ackerbrache) eher geringen Strukturverluste sowie bereits vollzogene randlichen Eingriffe in das Heckengehölz „Maria Trost“ (noch vorhandenes Defizit aus dem VEP 86b) werden ebenfalls vollständig durch Bepflanzungsmaßnahmen kompensiert. Diese Maßnahmen dienen aber auch noch zum Ausgleich von planungsbedingten Landschaftsbildbeeinträchtigungen, dem allgemeinen Artenschutz sowie der städtebaulichen Gestaltung.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)

Die ausführliche Kompensationsbilanz ist in der Anlage 1 dargestellt.

Hinweis: Der verbleibende Kompensationsüberschuss (1.726 m<sup>2</sup> „Versiegelungsausgleich“ und 2.300 m<sup>2</sup> „Gehölzausgleich“) soll im Rahmen des „Ökokontos“ durch die Stadt Koblenz für ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen bzw. zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach dem BNatSchG durch andere Planungs- / Baumaßnahmen verwandt bzw. abgebucht werden.

#### **4.5 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Die Betriebserweiterungsfläche und deren Nutzungen kann über die vorhandenen Betriebsanschlüsse oder über zu erweiternde Netzanlagen mit elektrischer Energie versorgt werden.

### **5. Textliche und zeichnerischen Festsetzungen**

**Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:** In der Fläche des Gewerbegebietes (GE) sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Aufgrund dessen, dass mit der gewerblichen Nutzung des ansässigen Unternehmens keine erheblichen Lärm- und Staubemissionen und auch kein Nachtbetrieb verbunden sind, wird hierdurch dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes und der Unterbringung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ gem. § 8 Abs. 1 BauNVO entsprochen. Die hier zulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser / Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) erfüllen den Bedarf und entsprechen auch dem Gebietscharakter des angrenzenden Gewerbegebietes.

Um das mit dem Bebauungsplan verfolgte Planungsziel „Sicherung und Entwicklung von arbeitsintensiven und hochqualifizierten gewerblichen Arbeitsstätten“ in diesem Bereich zu wahren und auch langfristig die angrenzenden Bereiche des Gewerbegebietes „Maria Trost“ vor städtebaulichen Missständen und sog. „Trading-Down-Effekten“ zu schützen, werden mit diesen Zielen nicht vereinbarte Nutzungen ausgeschlossen. Daher wurden hier allgemein oder als Ausnahme zulässige öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen bzw. für nicht zulässig erklärt.

Tankstellen sind weiterhin unzulässig, da das gesamte Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz, hier Schutzzone III A, liegt und somit eine potenzielle Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffaustritt planerisch verhindert werden soll.

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 und 17 BauNVO:** Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe ü. NN definiert.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Entwurfssfassung)

Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

Im Bebauungsplangebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 (hier ohne Überschreitungsmöglichkeiten) festgesetzt. Hierdurch soll eine hohe bauliche und flächensparende Nutzung des Plangebiets ermöglicht werden.

Maximale Gebäudehöhe ü. NN

Im Bebauungsplangebiet wird die maximale Gebäudehöhe ü. NN mit 79,80 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von max. 11,00 m soll den Belangen des Netzbetreibers hinsichtlich des Schutzabstandes zu den das Plangebiet überspannenden Freileitungstrassen entsprochen werden. Die durchschnittliche Geländehöhe im Plangebiet beträgt ca. 68,80 m ü. NN, woraus die durch Planeintrag festgesetzte max. Gebäudehöhe von 79,80 m ü. NN resultiert. Des Weiteren sind die Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen, die Freileitungen selbst sowie die Maststandorte in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

**Baugrenzen gem. 23 BauNVO:**

Im Bebauungsplangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Durch die Lage der Baugrenzen werden großflächige Baufelder ermöglicht, um somit einer zukünftigen baulichen Gewerbenutzung die hier erforderliche hohe Flexibilität ermöglicht.

**Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und Nr. 20 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft):**

Im Bebauungsplangebiet werden private und öffentliche Grünflächen, die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen A 1 – A 3) dienen, im Sinne der Ausgleichsflächenregelung gem. § 1 a BauGB festgesetzt, vgl. Punkt 4.4 „Freiflächen- und Ausgleichskonzept, Zuordnung der Eingriffs - und Ausgleichsbilanz“.

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**

Im Bebauungsplangebiet werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und mit den Ordnungsziffern ① - ⑤ differenziert, vgl. Punkt 4.4 „Freiflächen- und Ausgleichskonzept, Zuordnung der Eingriffs - und Ausgleichsbilanz“.

**Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:**

Im Bebauungsplangebiet werden „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt (Ordnungsziffer®). Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, vgl. Punkt 4.4 „Freiflächen- und Ausgleichskonzept, Zuordnung der Eingriffs - und Ausgleichsbilanz“.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Entwurfsfassung)

Durch die getroffenen Festsetzungen zu Grünflächen soll eine landschaftlich hochwertige Integration des Plangebietes an die angrenzenden Grünflächen entstehen. Die Flächen sollen zu einer optischen Aufwertung von in der Regel grau wirkenden Gewerbestandorten beitragen und unterstützend für gesunde Arbeitsverhältnisse beitragen. Zusätzlich kann anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser auf diesen Grünflächen versickern.

**Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz:**

Aufgrund seiner Lage im Wasserschutzgebiet „Urmitz-Koblenz“ wird im Bebauungsplangebiet festgesetzt, dass alle Flächen mit potentiell höheren Flächenverschmutzungen, z.B. bei Beanspruchung durch Schwerlastverkehr, wasserdicht (Asphalt oder Beton, kein Pflaster - auch nicht enfugig) zu befestigen und so auszubilden und zu erhalten sind, dass Niederschlagswasser vollständig gefasst und über dichte Bauwerke dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt wird.

Niederschlagswasser aus Flächen mit geringer Flächenverschmutzung ist auf dem Privatgrundstück selbst breitflächig, mittels Ausbildung von Versickerungsmulden/-teichen o.ä. über die belebte Bodenschicht zu versickern.

So kann ein nicht gewolltes Eindringen von verschmutztem Wasser in den Boden verhindert und darauf mögliche Umweltschäden für das Schutzgut vermieden werden.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzung Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO:**

Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 8 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Begrünungsverpflichtung sind Kleindächer, z.B. von baulichen Nebenanlagen, Glaskuppeln, Lichtbändern, Entlüftungseinrichtungen u. ä. flächig untergeordnete bauliche Anlagen innerhalb der Dachfläche, wenn ihr Anteil an der Gesamtdachfläche des Baugrundstücks in der Summe 20 % oder weniger beträgt.

Außer durch größere und kleinere Grünflächen im Stadtgebiet lassen sich durch Dachbegrünungen stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Dazu kommen noch bauphysikalische Vorteile von Dachbegrünungen. Dächer bieten in Städten und Gemeinden bisher vielfach ungenutzte Flächenreserven für die Schaffung von Grünflächen. Auf derartigen Dächern ist es fast immer mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich, eine vielgestaltige Vegetation zu schaffen.

Ebenfalls sind alle offenen Vegetationsflächen in der Lage, Oberflächenwasser zu speichern. Je nach Art wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Somit trägt eine aktive Dachbegrünung zu einer klimatischen Verbesserung vor Ort bei.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)

## **5.1 Sonstige Umweltbelange**

### **5.1.1 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen mit Begründung und Angabe des Defizits**

Die im Fachbeitrag Naturschutz zum Umweltbericht<sup>8</sup> dargestellten „Landespflegerischen Zielvorstellungen“ ohne Berücksichtigung des konkreten Vorhabens stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht diametral entgegen. Der Zielvorstellung „Umwandlung der Ackerflächen in extensive Grünlandnutzung und Erhalt von unversiegelten Bereichen“ kann aber im Rahmen des Bebauungsplans nicht 1:1 gefolgt werden, alsdann das Planungsziel einer gewerblichen Erweiterung insgesamt aufgegeben werden müsste. Für große Teilbereiche der Plangebietserweiterung wurde aber dieses Ziel beachtet, siehe Flächen A1, A2 und A 3. Der „Erhalt von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit einer Mindestausstattung naturbestimmter Elemente (Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölze / Baumreihen)“ wird im Planungsraum westlich des Gewerbegebiets „Maria Trost“ noch gewahrt, insbesondere wenn der südwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes sowie die hieran angrenzenden Ackerflächen und Gehölzgruppen als eine ökologische Raumeinheit betrachtet werden.

Die neu anzulegenden Anpflanzungen und Flächenextensivierungen werden auch eine Aufwertung bzgl. des Biotopverbundes darstellen. Darüber hinaus werden die im o.a. Fachbeitrag Naturschutz vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich (im Falle einer Bebauung) vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

### **5.1.2 Artenschutzbelange, Monitoring sowie erhebliche Umweltbelange**

**Artenschutzbelange und Monitoring:** Der „B-Plan Nr. 86 b“ verstößt nach gegenwärtigem Kenntnisstand und vorliegendem Informationsstand nicht gegen einen Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG, ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Ein Monitoring nach § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich, s. Umweltbericht.

**Erhebliche Umweltauswirkungen:** Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Umweltauswirkungen.

## **6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes**

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen/ Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

---

<sup>8</sup> Fachbeitrag Naturschutz zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz, April 2014

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Entwurfssfassung)

**Tab. 1: Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 86 b**

<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 86 b</b>		<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>[%]</b>
- Gewerbegebiet		6.726	46
- Private Grünflächen		2.028	14
- Private Ausgleichsflächen		734	5
- Öffentliche Ausgleichsflächen		5.123	35
<b>Summe</b>		<b>14.611</b>	<b>100</b>

## **7. Kosten, Finanzierung und Eigentumsbelange**

Aufwendungen für öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Da der Vorhabenträger die Planungs- und Gutachtenkosten des Bauleitplanverfahrens trägt, entstehen aus der Vorbereitung und Durchführung des Bebauungsplans der Stadt Koblenz keine Kosten. Die Flächen im Geltungsbereich des bisherigen VEP befinden sich im Eigentum des Unternehmens. Die generelle Verfügbarkeit der geplanten Erweiterungsflächen (Baugebietsflächen und Ausgleichsflächen) ist gegeben, da diese sich zum Teil im Eigentum der Stadt Koblenz selbst und zum Teil im Privateigentum. In 2012 fanden bzgl. der Erweiterungsabsichten der mit den o.a. Eigentümern entsprechende Vorgespräche statt, bei denen eine prinzipielle Verkaufs- bzw. Verpachtungsbereitschaft zugesichert wurde.

Aufgestellt  
Koblenz, Dezember 2019

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure