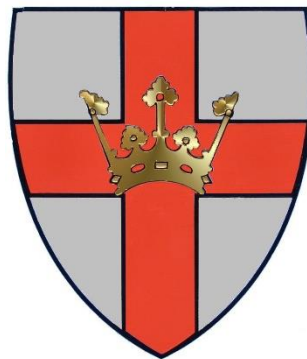


November 2021

Stadtverwaltung Koblenz



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

(Teil)-Änderung des Flächennutzungsplanes

im Parallelverfahren zu dem in Aufstellung befindlichen

Bebauungsplanes Nr. 329
„Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

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

Stand: Genehmigungsfassung

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planänderung	3
2.	Lage und Geltungsbereich der FNP-Änderung	4
3.	Erfordernisse der Raumordnung	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplanung und geplante Änderung	10
3.4	Landesplanerische Stellungnahme	11
4.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
4.1	Landschaftsplan	13
4.2	Schutzgebiete, Biotopkataster (BK)	14
4.3	Sonstige Belange des Naturschutzes und der Landespflege	15
4.4	Immissions- und Emissionsbelange	17
4.5	Gebietsentwässerung und -versorgung	17
4.6	Archäologie / Denkmalschutz	18
4.7	Abfallwirtschaft, Bodenschutz	18
4.8	Landwirtschaft	19
4.9	Wald- und Forstwirtschaftsbelange	19
5.	Generelle Standortalternativen	20
6.	Flächenbilanz	20
7.	Umweltbericht	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	4
Abb. 2:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	7
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan u. geplante Teiländerung	10
Abb. 4:	Flächen aus der Stadtbiotopkartierung Koblenz	15

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä	20
---------	---------------------------------------	----

Anlagen

Bebauungsplan Nr. 329: „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“,
Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Kocks Consult GmbH, Stand November 2021

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planänderung

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

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

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

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

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

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

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

2. Lage und Geltungsbereich der FNP-Änderung

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

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

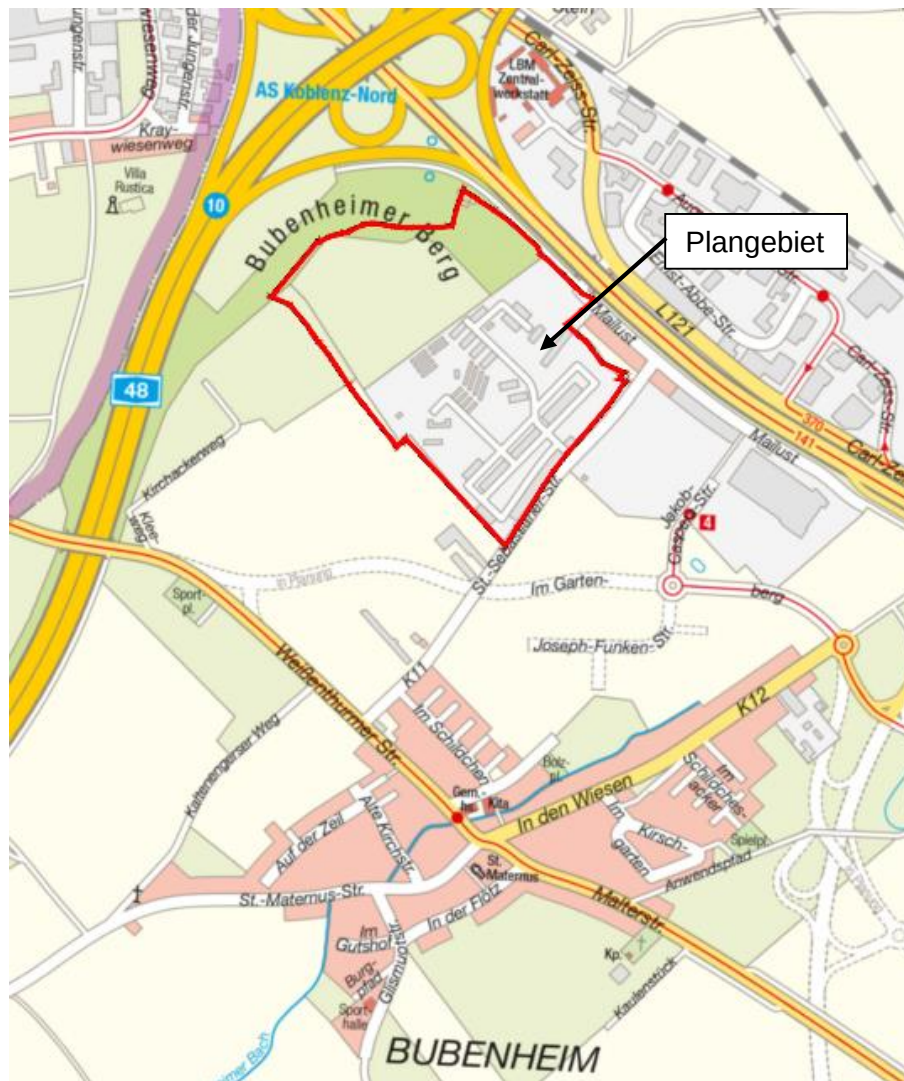


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

3. Erfordernisse der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar¹. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.² Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des Weiteren sind die Potenziale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen.

Die Ausgestaltung des Entwicklungsbereiches Koblenz / Mittelrhein / Lahn soll durch erhöhte Kooperation der Städte Koblenz, Neuwied, Andernach, Bendorf, Lahnstein und Mayen (sog. „Herzstädte“) gefördert werden³. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar⁴.

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

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

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

¹ Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 68
² ebenda, S. 69
³ ebenda, S. 69
⁴ ebenda, S. 70/71
⁵ ebenda, S. 86
⁶ Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 108

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.¹

Innerhalb des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs, das Schienen- und Busstrecken sowie leistungsfähige Umsteigeanlagen definiert, liegt die Stadt Koblenz innerhalb der großräumigen Schienenverbindungen „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.²

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

Darüber hinaus liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „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.⁴

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

Weiterhin wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.4 Landesplanerische Stellungnahme verwiesen.

¹ ebenda, S. 128/129

² ebenda, S. 149

³ ebenda, S. 177

⁴ ebenda, S. 181

⁵ ebenda, S. 196

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

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

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



Abb. 2: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 grenzt im Norden und im Südosten unmittelbar an die bereits bestehenden gewerblichen Siedlungsflächen der

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

Gewerbegebiete des Gewerbeparks Koblenz Nord und des Gewerbegebiets Bubenheim mit den Gewerbeflächen von Eurovia Teerbau, Globus und Ikea an, so dass eine zusammengehörige gewerbliche Nutzung und Siedlungsentwicklung mit der Schwerpunktsetzung auf "Dienstleistung und Gewerbe" verfolgt wird.

Unter Punkt 1.3.3 **Gewerbe** werden 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 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, Regionalflughafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn.“¹

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

Die geplanten gewerblichen Flächen des vorliegenden B-Plan Nr. 329 wurden aufgrund der damaligen Besitzverhältnisse (Bundesvermögen) und temporären Nutzung (Flüchtlingsunterkünfte) als "gewerbliche Reserveflächen" hierbei zwar nicht angerechnet, sie dienen mit ca. 6,6 ha an geplanten gewerblichen Flächen somit zum Teil zur o.a. Bedarfserfüllung.

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

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

³ Kocks Consult GmbH; Koblenz, Juli 2017

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

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.

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. 5,0 ha sollen im Norden des Plangebiets als Freiflächen erhalten und auch als Ausgleichsflächen entwickelt werden. Weitere rd. 4,08 ha an Waldflächen des Plangebiets bleiben in dieser Funktion erhalten. Alle diese Flächen sollen auch der „Freizeit, Erholung und Tourismus“ dienen und über (die zum Großteil bestehenden) Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit neu zugänglich gemacht werden. Durch randliche Bepflanzungsmaßnahmen, Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete 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.“¹

Für das B-Plangebiet liegen klimatische Untersuchungen „Stadtklima Koblenz“ [Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, (2005)]² sowie Daten aus dem Landschaftsplan Koblenz (2007) vor bzw. wurden ausgewertet. Hierauf basierend werden für die privaten Baugrundstücke im Bebauungsplanverfahren detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, zur Größe von Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität, zur Stellplatzbegrünung und zur Dachbegrünung getroffen. Weiterhin sollen rd. 2,80 ha an bisher

¹ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017, S. 41

² Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz führte für das Stadtplanungsamt Koblenz ein Klimamessprojekt für das gesamte Stadtgebiet durch. Über einen Zeitraum von 33 Monaten (1995-1998) wurde ein Messnetz, bestehend aus 22 automatischen Klimastationen betrieben. Der Klimamesswagen des Landesamtes erfasste auf 7 unterschiedlichen Routen während insgesamt 22 Messfahrten die kleinräumigen Klimaunterschiede im Stadtgebiet.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

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).

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplanung und geplante Änderung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Plangebiet entsprechend den Bestandsnutzungen der ehemaligen Schule für Diensthundewesen als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und als Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b 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.

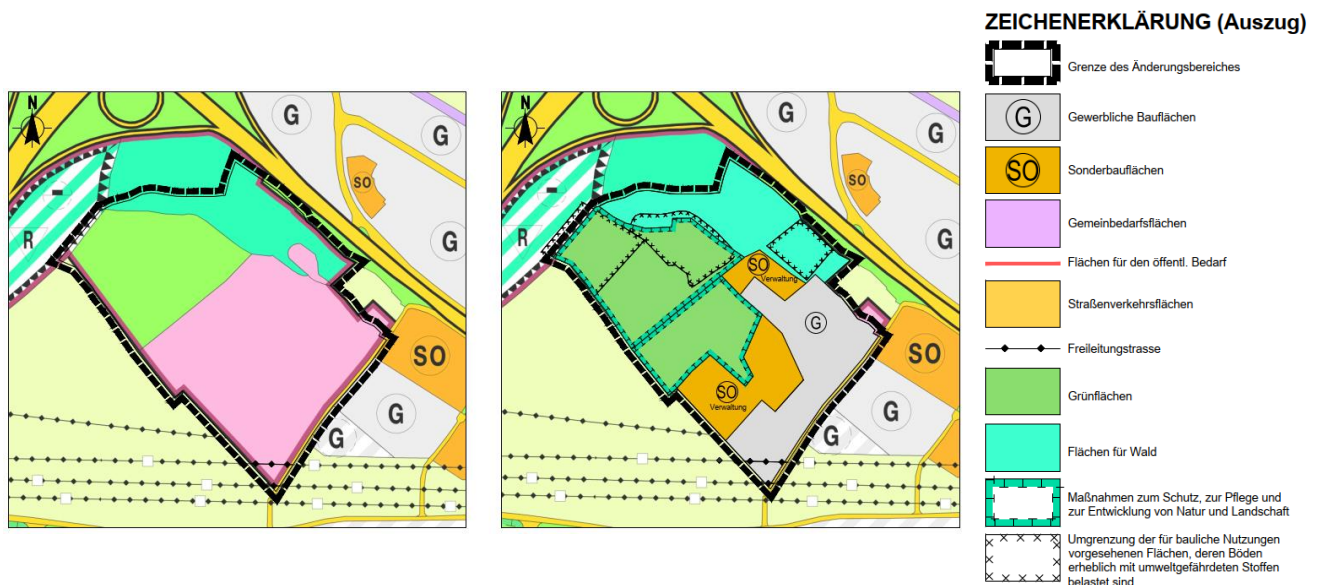


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan u. geplante Teiländerung

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

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

3.4 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 22.09.2020 wurde eine Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim im Parallelverfahren durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abgegeben. Im Folgenden werden die Aussagen der Raumordnung zitiert:

„Ziel 31 LEP IV sieht die vorrangige Innenentwicklung vor. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Weiter heißt es hierzu in der Begründung/ Erläuterung zu Ziel 31, dass bevor die Kommune neue nicht erschlossene Bauflächen ausweist, von dieser aufzuzeigen ist, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen kann. Nach den von der Stadtverwaltung Koblenz vorgelegten Unterlagen bestehen für eine gewerbliche Entwicklung im beabsichtigten Umfang keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale mehr zur Verfügung.“

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

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

Gemäß Grundsatz 35 bieten insbesondere Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.

Das Plangebiet grenzt im Norden fast unmittelbar an die Autobahn-Anschlussstelle Koblenz Nord an. Diese Straßen sind für den großräumigen Verkehr (Kategorie I) im LEP IV ausgewiesen (Z 148).

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

Das Plangebiet wird nordwestlich von einem regionalen Grünzug durchzogen. Gemäß Ziel 53 zu Kapitel 2.1.1 „Regionale Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren“ des RRÖP sind neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.

Darüber hinaus ist im Norden/Nordwesten ein Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus tangiert. In diesen (Karte 7) soll nach Grundsatz 97 zu Kapitel 2.2.4 „Freizeit, Erholung und

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

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.

Hinsichtlich der Lage im Regionalen Grünzug und im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus wird ausgeführt, dass im Gegensatz zur historischen militärischen Nutzung das Plangebiet insgesamt für die Öffentlichkeit neu zugänglich gemacht werden soll. In einem erheblichen Anteil des Plangebiets sollen bauliche Anlagen zurückgebaut und für Ausgleichsflächen umgewandelt werden. Weitere Flächen sollen im Norden des Plangebiets als Freiflächen erhalten und entwickelt werden. Weitere 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. Daher werden die Ziele und Grundsätze durch die vorliegende Planung nicht negativ tangiert, sondern im Gegenteil das Plangebiet zum Positiven hin entwickelt.

Zudem liegt das o. g. Gebiet in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion. Nach Grundsatz 74 zu Kapitel 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP sollen hierin besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden.

Hierzu sollen

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

Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem dazu entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und den Untersuchungsergebnissen in der weiteren Planung Rechnung getragen wird. Nach der Begründung liegen für das B-Plangebiet klimatische Untersuchungen „Stadtklima Koblenz“ [Landesamt für Umwelt, Wasserrwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, (2005)]³ sowie Daten aus dem Landschaftsplan Koblenz (2007) vor bzw. wurden ausgewertet. Hierauf basierend werden für die privaten Baugrundstücke im Bebauungsplanverfahren detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, zur Größe von Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität, zur Stellplatzbegrünung und zur Dachbegrünung getroffen.

Weiterhin sollen rd. 2,78 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, sodass vorliegend dem Grundsatz Rechnung getragen wird.“¹

Das nach § 20 Abs. 1 Satz 2 LPiG erforderliche Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerrwald wurde am 22.09.2020 hergestellt.

¹ Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Weg“ im Parallelverfahren; Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord; Schreiben vom 22.09.2020

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

Die in der Landesplanerischen Stellungnahme vorgetragenen Anregungen und Hinweise der beteiligten Fachstellen sowie die der Raumordnung wurden in den Bauleitplanverfahren¹ umfassend gewürdigt und berücksichtigt.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Landschaftsplan

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

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

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

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, Karte 9

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

- **Erhalt von Laubmischwäldern**

Prägende Biotopkomplexe des Stadtgebietes, Pflanzen und Tiere, Karte 6

- Die Gehölzbestandenen Bereiche im Norden des Geltungsbereiches sind als **Vernetzungsraum** dargestellt.
- In der **Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Koblenz 2019** (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 Bubenheim, sehr wertvoller Biotopkomplex mit altem Baumbestand und Wiesenflächen als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken, mit Vorkommen von seltenen/ gefährdeten und streng geschützten Arten.*
- Gebiete/ Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund
- **Fläche 29**, *Gehölzbestände am Bubenheimer Berg, Buchen-Eichen-Wäldchen und Gehölzsaum mit Wiesenfläche nördlich der ehemaligen Hundeschule Bubenheim, Ergänzung zum strukturreichen Gebiet mit sehr hoher Bedeutung (s.o. Nr. 4).*

¹ Bebauungsplanverfahren Nr. 329: „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren BP Nr. 329

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

- 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.

Folgende textliche Aussage zu den Zielvorstellungen kann auf den nördlichen Änderungsbereich bezogen werden:

„Erhalt und Entwicklung von Mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Erhalt und Entwicklung eines für die Planungseinheit charakteristischen Biotoptyps mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Magere Wiesen und Weiden bzw. Komplexe mit Wiesen und Weiden mittlerer Standorte sind großflächig primär im Bereich vorhandener Streuobstbestände der Hangterrassen zu entwickeln.“

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

4.2 Schutzgebiete, Biotopkataster (BK)

Im Änderungsbereich befinden sich keine:

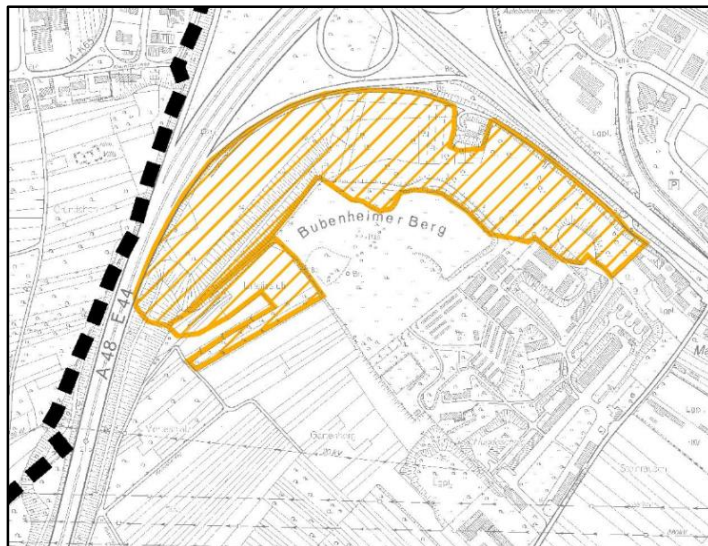
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile
- FFH und VSG Gebietsausweisungen (NATURA2000 Gebiete)
- Flächen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Wasserschutzgebiete

Südwestlich, südlich und östlich des Planareals befinden Teilbereiche der biotopkartierten Fläche: „Obstbaumbestände zwischen Rübenach und B9“, BK-5611-0009-2011.

Die Gehölzbestandenen Bereiche im Norden des Geltungsbereiches sind in der Stadtbiotopkartierung Koblenz (1987) als **schützenswertes Gebiet dargestellt**.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

Abb. 4: Flächen aus der Stadtbiotopkartierung Koblenz



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

4.3 Sonstige Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Im B-Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor. Bewertet wurde jeweils die gegenwärtige Leistungsfähigkeit¹:

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

¹ Bebauungsplan Nr. 329: „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Kocks Consult GmbH, Stand November 2021, s. Anlagen

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

Im Rahmen des Verfahrens des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 329 wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro ÖKOlogik GbR, 2020) erstellt. Hierbei wurden die europäischen Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie die Europäischen Vogelarten einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen (§ 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG) und Vermeidungs- und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) entwickelt.

Die Ergebnisse der Bewertung der übrigen Schutzgüter sind der folgenden Tabelle zu entnehmen¹:

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

Kompensationsmaßnahmen: Die Abgrenzung der Bauflächen wurde so festgelegt, dass alle hochwertigen Biotope erhalten werden können. Durch die Ausgleichsmaßnahmen, die im parallelen B-Planverfahren Nr. 329 festgesetzt werden, erfolgt neben der Kompensation der Neuversiegelung auch die Erhaltung und ggf. eine Verbesserung von Lebensstätten und Lebensräumen für im Plangebiet nachgewiesene Tierarten (Reptilien, hier Blindschleiche, Vögel, Fledermäuse, Tagfalter- und Heuschrecken-Arten). Im parallelen B-Planverfahren Nr. 329 werden Einzelbaumanpflanzungen, strukturreiche Gehölzanpflanzungen/ Heckenpflanzungen, die Anlage magerer Wiesen mittlerer Standorte und Streuobst- / Wildobstwiesen festgesetzt. So werden die Gehölzflächen und die geplante Straßenbaumpflanzung gleichzeitig die gewerblichen Bauflächen bzw. die Sonderbauflächen in die zum Teil angrenzende offene Landschaft einbinden.

Die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß BNatSchG können aufgrund der erheblichen baulichen Vorbelastung vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Weiterhin können durch die im parallelen B-Planverfahren Nr. 329 festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein detaillierter Nachweis erfolgt im "Umweltbericht mit Grünordnungsplan", s. Anlage.

¹ Bebauungsplan Nr. 329: „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Kocks Consult GmbH, Stand November 2021, s. Anlagen

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

4.4 Immissions- und Emissionsbelange

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

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

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

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

entstehen.

4.5 Gebietsentwässerung und -versorgung

Die vorhandenen bebauten Flächen des Plangebiets sind derzeit an den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal in der St.-Sebastianer-Straße mit unge-drosselter Direkteinleitung in den Bubenheimer Bach angeschlossen.

Um die vorhandene Einleitungsmenge über den bestehenden Regenwassersammler Mailust / Am Bubenheimer Berg in den Bubenheimer Bach in Zukunft zu minimieren, wird entwässerungstechnisch vorgesehen, einen Großteil des im geplanten Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers zentral zurückzuhalten und zu versickern sowie den Notüberlauf 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 wird ein zentrales Versickerungsbecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken vorgesehen.

Für das geplante Gewerbegebiet „Bubenheimer Berg“ liegt eine hydrogeologische Untersuchung mit Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens vor (Ingenieurbüro Kriechbaum Geotechnik, 29. November 2019). Eine zentrale Versickerung ist in den tiefer liegenden Bereichen entlang der St.-Sebastianer-Straße aufgrund der erkundeten vulkanischen Ablagerungen möglich.

¹ Stadt Koblenz Bebauungsplan Nr. 329 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg'; Schalltechnische Stellungnahme zur Konzeption; GSB Schalltechnisches Beratungsbüro; Sankt Wendel, vom 22.07.2021

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

Aufgrund der Maßstabsebene wurde auf eine Darstellung der für eine zentrale Rückhaltung und Versickerung erforderlichen und örtlich vorgesehenen Fläche im Rahmen der FNP-Änderung verzichtet.

Die Schmutzwasserentsorgung der geplanten Sonder- und Gewerbebauflächen ist nach Aussage des Eigenbetriebes Stadtentwässerung grundsätzlich über einen Anschluss an 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 geplanten Sonder- und Gewerbebauflächen ist aber ein neuer Schmutzwasserkanal bis zum Übergabepunkt an den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in der St.-Sebastianer-Straße / Mailust zu verlegen.

4.6 Archäologie / Denkmalschutz

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

4.7 Abfallwirtschaft, Bodenschutz

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

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

Auch die in der Planurkunde zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Altablagerung (Registrier-Nr.: 11100000-0367) wurde aufgrund der im Rahmen der Ge-

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

fahrerforschung durchgeführten Untersuchungen ebenfalls nicht bestätigt (Altablagerung ohne Altlastenverdacht). Im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan wird dieser Bereich zum Großteil als Grünfläche dargestellt bzw. als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine randliche Teilfläche wird als Waldfläche dargestellt. Ein weitergehender Handlungsbedarf besteht aufgrund der geplanten Folgenutzung auf Ebene der Bauleitplanung daher auch hier nicht.

Die in der Planurkunde zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Altablagerung (Registrier-Nr.: 11100000-0252) wurde aufgrund der im Rahmen der Gefahrerforschung durchgeführten Untersuchungen aber als Altlast eingestuft. Sanierungsbedarf besteht gemäß den vorliegenden Angaben zurzeit nicht. In Abhängigkeit von der geplanten Folgenutzung seien vertiefte historische Erkundung und anschließend hieran ein Gesamtuntersuchungskonzept erforderlich. Bei Eingriffen in den Boden ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan wird dieser Bereich als Waldfläche dargestellt bzw. als Flächen für den Wald festgesetzt. Ein weitergehender Handlungsbedarf besteht aufgrund der geplanten Folgenutzung auf Ebene der Bauleitplanung daher auch hier nicht

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

Durch diese Kennzeichnung werden aber nur aktuelle und zukünftige Grün- und Waldflächen überlagert. Wie zuvor dargestellt sind in diesen Bereichen keine relevanten baulichen Nutzungen vorgesehen.

4.8 Landwirtschaft

Durch die vorliegende Planung werden keine landwirtschaftlichen Belange betroffen.

4.9 Wald- und Forstwirtschaftsbelange

Die im Umweltbericht mit Grünordnungsplan s. Anlage kartierten Waldbiotopflächen (s. Lageplan Realnutzung / Bestandsbewertung) wurden vollständig im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als „Flächen für Wald“ dargestellt. Durch die vorliegende Planung werden keine Wald- und Forstwirtschaftsbelange beeinträchtigt.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

5. Generelle Standortalternativen

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

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

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

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

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

6. Flächenbilanz

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

Flächennutzung	wirksamer FNP [ha]	Anteil [%]	FNP-Änderung [ha]	Anteil [%]	Änderung [ha]
Gemeinbedarfsflächen	11,09	55,31	0,00	0,00%	-11,09
Gewerbliche Baufläche	0,00	0,00	4,68	23,34%	+ 4,68
Sonderbauflächen	0,00	0,00	3,23	16,11%	+ 3,23
Ausgleichsflächen	0,00	0,00	7,88	39,30%	+ 7,88
Grünflächen	5,52	27,53	0	0%	- 5,52
Wald	3,26	16,26	4,08	20,35%	+ 0,82
Verkehrsflächen	0,18	0,90	0,18	0,90%	0,00
Gesamtfläche	20,05	100,00	20,05	100	0,00

Tab. 1: Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Ä

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB
(Genehmigungsfassung)

7. Umweltbericht

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

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

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

Koblenz, November 2021

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure