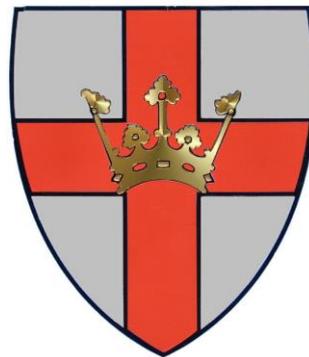


## Stadtverwaltung Koblenz



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

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

**Begründung gemäß § 2 a BauGB**

**Stand: Satzungsfassung**

## Begründung

(Satzungsfassung)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und städtebauliche Ziele</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	5
2.2	Eigentumsverhältnisse und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	6
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	7
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	9
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	12
3.4	Landesplanerische Stellungnahme	13
3.5	Ziele des Umweltschutzes, Schutzgebiete, Biotopkataster (BK)	15
<b>4.</b>	<b>Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung</b>	<b>17</b>
4.1	Grundlegende Planungskonzeption	17
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>18</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung / Baustruktur	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	21
5.3	Versorgungsanlagen	22
5.4	Verkehrsbelange	22
5.5	Emissionsbelange und Festsetzung von Passiven Lärmschutzmaßnahmen	25
5.6	Gebietsentwässerung und -versorgung, Photovoltaik	30
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
5.8	Landespflegerische Festsetzungen	35
5.9	Archäologie / Denkmalschutz	35
5.10	Abfallwirtschaft, Bodenschutz	35
5.11	Landwirtschaft	37
5.12	Wald- und Forstwirtschaftsbelange	37
5.13	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	39
5.14	Artenschutzbelange	39
5.15	Schutzstreifen der Freileitungstrassen	39
5.16	Starkregenvorsorge	40
5.17	Radon	40

## Begründung

(Satzungsfassung)

5.18	Wasserersorgungsleitungen des Zweckverbandes Rhein-Hunsrück-Wasser	40
<b>6.</b>	<b>Generelle Standortalternativen</b>	<b>41</b>
<b>7.</b>	<b>Klimagerechte Stadtplanung</b>	<b>42</b>
<b>8.</b>	<b>Nachhaltiges - ökologisch, ökonomisch und soziales – Gewerbegebiet Bubenheimer Berg</b>	<b>43</b>
8.1	Ökologisches Gewerbegebiet	43
8.2	Ökonomisches Gewerbegebiet	46
8.3	Soziales Gewerbegebiet	47
<b>9.</b>	<b>Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planning</b>	<b>49</b>
<b>10.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>49</b>
<b>11.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>49</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 329	49
--------	--	----

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	5
Abb. 2:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	9
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan	12
Abb. 4:	Ausschnitt aus der Karte 2 „Biotopverbund“ der Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Koblenz	16

## ANLAGEN

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

## GRUNDLAGEN

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

**Schalltechnisches Gutachten** Bebauungsplan Nr. 329 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg' Stadt Koblenz; GSB Schalltechnisches Beratungsbüro; Sankt Wendel, vom 22.07.2021

**Verkehrsanalyse und Prognose**; Bebauungsplan Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“ in Koblenz; VERTEC; Koblenz, Juni 2021

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** zum Bebauungsplan Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Büro ÖKOlogik GbR, Kuhnhöfen, Stand 12.05.2020)

## Begründung

(Satzungsfassung)

### 1. Planungsanlass und städtebauliche Ziele

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

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

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

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

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

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

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

## Begründung

(Satzungsfassung)

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet (ca. 20,05 ha) liegt im linksrheinischen Stadtgebiet und umfasst Flächen des Stadtteils Bubenheim. Im Norden grenzt das Plangebiet fast unmittelbar an die Autobahn-Anschlussstelle Koblenz Nord an. Nordwestlich grenzen zwischen der Autobahn und dem Plangebiet landwirtschaftliche Flächen und Gehölzbestände 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

(Satzungsfassung)

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim, überplant und verdrängt dieser vollständig den durch diesen Bebauungsplan überlagerten Teilbereich (hier Teilfläche der Straßenverkehrsfläche St.-Sebastianer-Straße) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 159 "Gewerbegebiet B9, Bubenheim" (Änderung Nr. 3, Ausfertigung erstellt am 28.07.2008).

Diese Überplanung wurde aufgrund der zum Plangebiet vorgesehenen Verkehrsflächenerweiterung / des Straßenausbaus (Zugunsten eines kombinierten Rad-/Gehweges und eines Grünstreifens mit Straßenbäumen) erforderlich. Außerhalb des Bebauungsplans Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim bleibt der o.a. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 159 unverändert weiterhin in Kraft.

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

Die Bundesliegenschaft der ehemaligen Schule für Diensthundewesen der Bundeswehr wurde am 14.11.2017 von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH der Stadt Koblenz erworben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Maßnahmenflächen A 1 und A 2 mit insg. rd. 2,78 ha insbesondere zum Ausgleich von Bodeneingriffen als öffentliche Ausgleichsfläche festgesetzt.

Davon werden nach § 9 (1a) Satz 2 BauGB und §§ 135 a - c BauGB 2,69 ha (96,70%) den prognostizierten Eingriffen aus den geplanten Gewerbe- und Sondergebietsflächen zugeordnet. Weitere 0,09 ha (3,30%) werden den prognostizierten Eingriffen aus der geplanten Fläche für Abwasser (Rückhalte- und Versickerungsbecken) zugeordnet.

Eine Zuordnung für die geplanten öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt nicht, da durch den Rückbau vorhandener Verkehrsanlagen im Plangebiet keine zusätzlichen Eingriffe resultieren.

## Begründung

(Satzungsfassung)

### 3. Übergeordnete Planungen

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

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

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar<sup>1</sup>. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.<sup>2</sup> Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des Weiteren sind die Potenziale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen.

Die Ausgestaltung des Entwicklungsbereiches Koblenz / Mittelrhein / Lahn soll durch erhöhte Kooperation der Städte Koblenz, Neuwied, Andernach, Bendorf, Lahnstein und Mayen (sog. „Herzstädte“) gefördert werden<sup>3</sup>. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar<sup>4</sup>.

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

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

Ferner stellt Koblenz als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegen, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung

---

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

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

<sup>3</sup> ebenda, S. 69

<sup>4</sup> ebenda, S. 70/71

<sup>5</sup> ebenda, S. 86

<sup>6</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 108

## Begründung

(Satzungsfassung)

zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 128/129

<sup>2</sup> ebenda, S. 149

<sup>3</sup> ebenda, S. 177

<sup>4</sup> ebenda, S. 181

<sup>5</sup> ebenda, S. 196

## Begründung

(Satzungsfassung)

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

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

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



**Abb. 2: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017**

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

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

## Begründung

(Satzungsfassung)

benheim 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 im RROP 2017 folgende relevante Grundsätze dargestellt:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Begründung

(Satzungsfassung)

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

Das Bebauungsplangebiet liegt zum Teil gemäß RROP 2017 in einem **Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus** und nördlich im Bereich Regionaler Grünzüge (Karte 4). Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen nach Grundsatz 52 dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen. Durch den Erhalt der bestehenden Grün- und Waldflächen wird die Sicherung von Freiraumfunktionen gewahrt.

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll nach Grundsatz 97 zu Kapitel 2.2.4 „Freizeit, Erholung und Tourismus“ der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Im Gegensatz zur historischen militärischen Nutzung soll das Plangebiet insgesamt für die Öffentlichkeit neu zugänglich gemacht werden. In einem erheblichen Anteil (ca. 2,8 ha) des Plangebiets sollen bauliche Anlagen zurückgebaut und für Ausgleichsflächen umgewandelt werden. Weitere rd. 5 ha sollen im Norden des Plangebiets als Freiflächen erhalten und entwickelt werden. Weitere rd. 4 ha Waldflächen des Plangebiets bleiben erhalten. Alle diese Flächen sollen auch der "Freizeit, Erholung und Tourismus" dienen und über (die zum Großteil bestehenden) Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit neu zugänglich gemacht werden. Durch randliche Bepflanzungsmaßnahmen sowie eine einseitige Alleenpflanzung nördlich der St.-Sebastianer-Straße erfolgt auch eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes. Hierdurch wird auch der Schutz des Landschaftsbildes durch die Planung beachtet und angemessen gewürdigt.

Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „**Klima und Reinhaltung der Luft**“ des RROP 2017, hier Grundsatz G 74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“<sup>1</sup>

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

---

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

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

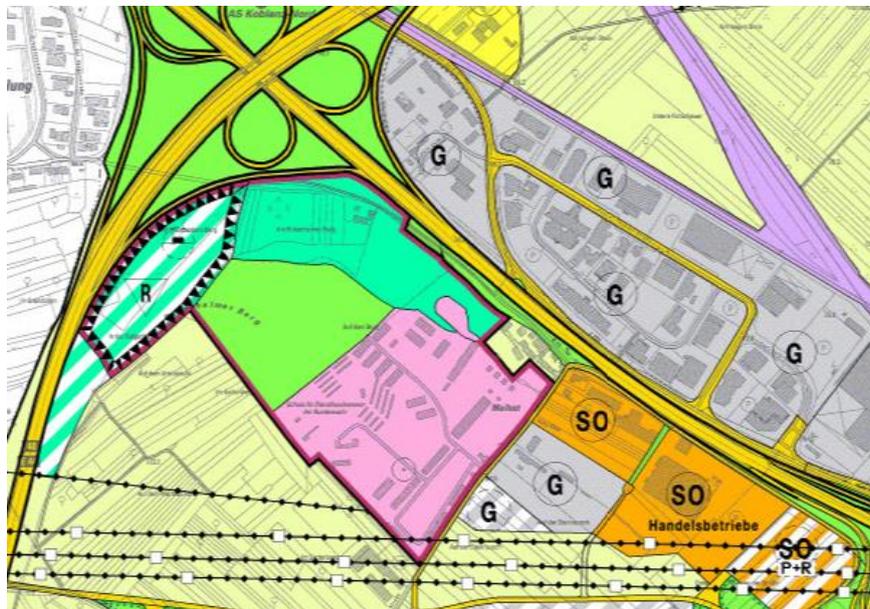
## Begründung

(Satzungsfassung)

sowie deren Bepflanzungsqualität, zur Stellplatzbegrünung und zur Dachbegrünung getroffen. Weiterhin sollen rd. 3 ha an bisher baulich genutzten Flächen der ehemaligen militärischen Liegenschaft zurückgebaut und zukünftig als Ausgleichsflächen dienen. Die o.a. Maßnahmen dienen somit der Verbesserung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes (s. Ziele und Grundsätze LEP IV und RROP).

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

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



**Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan**

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. 9b BauGB dar. Insgesamt wird das Plangebiet als Interessensbereich des Bundes dargestellt (rote Umgrenzung).

Die im Bebauungsplan Nr. 329 festgesetzten Flächen (Gewerbe- und Sondergebiete, öffentliche Grünflächen und Waldflächen) entsprechen nur zum Teil den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Flächen für den Gemeinbedarf sollen künftig zum Teil in gewerbliche Bauflächen und (gewerbliche) Sonderbauflächen, zum Teil in öffentliche Grünflächen umgewandelt werden. Die Gewerbe- und Sonderbauflächen sollen dabei nur ca. 1/3 der ehemaligen militärischen Liegenschaft ausmachen. Ca. 2/3 der Flächen der ehemaligen militärischen Liegenschaft sollen als Grün- und Waldflächen erhalten bzw. neu ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329.

## Begründung

(Satzungsfassung)

### 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 Folgende 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 (RROP) 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 Siedlungsachsen“ des RROP 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 Tourismus“ der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz*

## Begründung

(Satzungsfassung)

*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, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, (2005)]<sup>3</sup> 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.“<sup>1</sup>*

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

*Die in der Stellungnahme vorgetragenen Anregungen und Hinweise der beteiligten Fachstellen sowie die der Raumordnung wurden im vorliegendem Bebauungsplanverfahren umfassend gewürdigt und berücksichtigt.*

---

<sup>1</sup> 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

(Satzungsfassung)

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

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

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

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

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, Karte 9

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

- Erhalt von Laubmischwäldern

Prägende Biotopkomplexe des Stadtgebietes, Pflanzen und Tiere, Karte 6

- Die gehölzbestandenen Bereiche im Norden des Geltungsbereiches sind als Vernetzungsraum dargestellt.

In der **Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Koblenz 2019** (SWECO, September 2019) werden für das betrachtete Gebiet folgende Aussagen getroffen und in der Karte 2 der Teilfortschreibung „Biotopverbund“ dargestellt:

Gebiete/ Biotopkomplexe mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopverbund

**Fläche 4**, *Strukturreiches Gebiet nordöstlich der ehemaligen Hundeschule Bubenheim, sehr wertvoller Biotopkomplex mit altem Baumbestand und Wiesenflächen als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken, mit Vorkommen von seltenen/ gefährdeten und streng geschützten Arten.*

Gebiete/ Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund

**Fläche 29**, *Gehölzbestände am Bubenheimer Berg, Buchen-Eichen-Wäldchen und Gehölzsaum mit Wiesenfläche nördlich der ehemaligen Hundeschule Bubenheim, Ergänzung zum strukturreichen Gebiet mit sehr hoher Bedeutung (s.o. Nr. 4).*

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

In der Bestandskarte der Planung vernetzter Biotopsysteme ist der nördliche Teilbereich des Geltungsbereiches wie folgt erfasst: „übrige Wälder und Forste, nicht in der Biotopkartierung erfasst“.

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

## Begründung

(Satzungsfassung)

Folgende **textliche Aussage zu den Zielvorstellungen** kann auf den nördlichen Bereich des B-Planes bezogen werden:

„Erhalt und Entwicklung von Mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Erhalt und Entwicklung eines für die Planungseinheit charakteristischen Biototyps 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.“

### Schutzgebiete, Biotopkataster (BK)

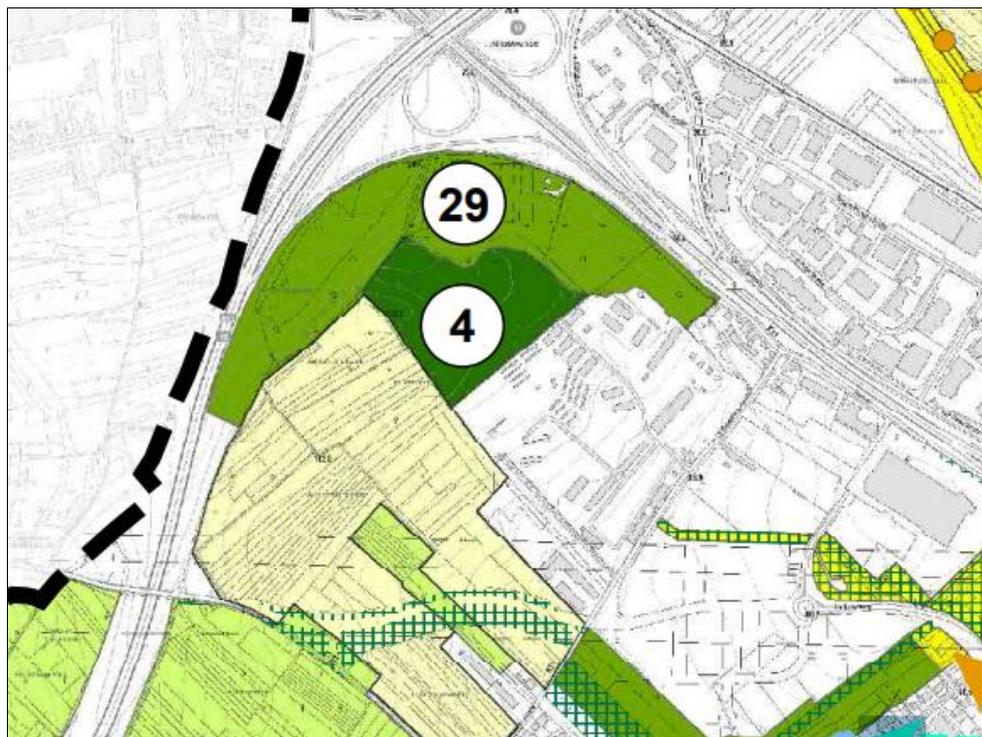
Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine:

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

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

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

**Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte 2 „Biotopverbund“ der Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Koblenz**



## Begründung

(Satzungsfassung)

### 4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

#### 4.1 Grundlegende Planungskonzeption

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

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

Wie zuvor dargestellt ist nach der vorliegenden Prognose der betrieblichen Flächennachfrage in Koblenz (vgl. Gutachten "Gewerbeflächenbedarf der Stadt Koblenz") bis zum Jahr 2032 mit einer betrieblichen Investition bzw. Grundstücksnachfrage in der Größenordnung von 65 ha zu rechnen. Dieser Nachfrage / dem Bedarf stehen gemäß dem Gutachten "Gewerbeflächenkataster der Stadt Koblenz (Stand 12 / 2016) und Suchräume für neue Gewerbestandorte in Koblenz" nur 23,0 ha „kommunal“ verfügbare Reserven, davon 14,7 ha städtische Reserven und 8,3 ha Zweckverband-Reserven im Stadtgebiet gegenüber. Die gewerblichen Flächen des vorliegenden B-Plans 329 dienen mit ca. 6,6 ha somit zum Teil zur o.a. Bedarfserfüllung.

**Freiflächen- und Ausgleichskonzept:** Im Gegensatz zur historischen militärischen Nutzung soll das Plangebiet insgesamt für die Öffentlichkeit neu zugänglich gemacht werden. In einem erheblichen Anteil (ca. 2,8 ha) des Plangebiets sollen bauliche Anlagen zurückgebaut und für Ausgleichsflächen umgewandelt werden. Weitere rd. 5 ha sollen im Norden des Plangebiets als Freiflächen erhalten und ebenfalls als Ausgleichsflächen weiterentwickelt werden. Weitere rd. 4 ha Waldflächen des Plangebiets bleiben erhalten. Alle diese Flächen sollen auch der extensiven "Freizeit, Erholung und Tourismus" dienen und über (die zum Großteil bestehenden) Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit neu zugänglich gemacht werden. Durch randliche Bepflanzungsmaßnahmen sowie eine einseitige Alleeanpflanzung nördlich der St.-Sebastianer-Straße erfolgt auch eine landschaftsgerichtete Eingrünung des Plangebietes. Hierdurch wird auch der Schutz des Landschaftsbildes durch die Planung beachtet und angemessen gewürdigt.

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

## Begründung

(Satzungsfassung)

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

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

### 5.1 Art der baulichen Nutzung / Baustruktur

Für den Bebauungsplan Nr. 329 sind folgende Nutzungstypen vorgesehen:

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

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

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

Unter Beachtung des Schutzstreifenbereichs der Freileitungstrasse Brauweiler-Koblenz, Bl. 4511 und den Regelungen / Anforderungen des Immissionsschutzes (s. Kapitel 5.5 „Emissionsbelange und Festsetzung von Passiven Lärmschutzmaßnahmen“) werden als Ausnahme Wohnungen für bestimmte und dem einzelnen Gewerbebetrieb zugeordnete Personengruppen als zulässig erklärt. Diese ausnahmsweise Zulassung erfolgt unter der Maßgabe, dass die Wohnnutzung im Vergleich zur Hauptnutzung untergeordnet ist.

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

## Begründung

(Satzungsfassung)

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

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

Abweichend hiervon wird Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten (Begriffsdefinition s. Punkt E. hier Anlage 3 der textlichen Festsetzungen) und nur als sog. „Annex-Handel“ (Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte innerhalb von unselbständigen Verkaufsstätten) der zulässig erklärten Gewerbe- oder Handwerksbetriebe für zulässig erklärt. Diese Zulässigkeit wird weiterhin durch verschiedene Kriterien, die erfüllt sein müssen, z.B. Beschränkung der Verkaufsfläche einer unselbständigen Verkaufsstätte auf max. 100 m<sup>2</sup> etc. planerisch so weit eingeschränkt, dass innenstadtrelevante Auswirkungen sicher ausgeschlossen werden können.

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

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

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

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

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

Schank- und Speisewirtschaften (mit Ausnahme von Trinkhallen, Imbissständen und Imbisswagen) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Hotels/Motels sowie zugehörige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, werden ebenfalls allgemein für zulässig erklärt.

## Begründung

(Satzungsfassung)

Weiterhin sind Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - hier mit Ausnahme von größeren Sportanlagen, bei denen die Grundflächen der gebäudegebundenen Nutzungen deutlich der Grundfläche von Freianlagenutzungen (z.B. in Form von Tennisplätzen, Golfübungsplätze etc.) untergeordnet sind -, als ergänzende bzw. der Versorgung des B-Plangebietes dienende Nutzungen ebenfalls zulässig.

Unter Beachtung der Regelungen / Anforderungen des Immissionsschutzes (s. Kapitel 5.5 „Emissionsbelange und Festsetzung von Passiven Lärmschutzmaßnahmen“) werden Wohnungen für bestimmte und dem einzelnen Gewerbebetrieb zugeordnete Personengruppen als zulässig erklärt.

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

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

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

Folgende bauliche Anlagen und Nutzungen sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe inkl. der jeweiligen Nebenanlagen (z.B. Stallungen zur Tierhaltung, Scheunen, Futter- und Getreidesilos, Unterstellräume für Maschinen und Geräte sowie Dungstätten)
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Hofläden und Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, schulische und soziale Zwecke, z.B. im Sinn der Umweltbildung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Wirtschaftsstelle zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und unter Beachtung der Regelungen / Anforderungen des Immissionsschutzes (s. Kapitel 5.5 „Emissionsbelange und Festsetzung von Passiven Lärmschutzmaßnahmen“).

Diese definierte Zweckbestimmung orientiert sich zum einen am hier vorhandenen Gebäudebestand (insb. Lagerhallen) und dessen aktueller Nutzung (Lagerung von Futtermittel, Landwirtschaftsmaschinen, Brennholz etc.) durch den aktuellen Pächter der nördlichen Liegenschaftsbereiche und der mit der Pacht verbundenen Tierhaltung (Hühner, Ziegen und Pferde) inkl. einer Beweidung der Freiflächen. Aber auch die im Bebauungsplan verfolgte Freiflächen- und Ausgleichskonzeption erfordert eine Pflege der öffentlichen nördlichen Grün- und Ausgleichsflächen. Ideal wäre eine Beweidung der Flächen.

## Begründung

(Satzungsfassung)

Da in der Stadt Koblenz darüber hinaus ein erheblicher Bedarf (s. „Beweidungskonzept für die Stadt Koblenz zur naturschutzgerechten Pflege von Grünlandstandorten“; Untere Naturschutzbehörde Stadt Koblenz, 2009) vorliegt, könnten von dieser Wirtschaftsstelle aus auch andere Flächen im Stadtgebiet bewirtschaftet bzw. gepflegt werden.

Zum anderen wäre eine Wirtschaftsstelle in der o.a. Form (Tierhaltung, Beweidung, etc.) auch touristisch attraktiv (z. B. für die Naherholung) und kann für die Umweltbildung in Kindergärten und Schulen sowie für Maßnahmen der Jugendhilfe eingesetzt werden. Daher werden als ergänzende Nutzungen des Sondergebietes die o.a. "Hofläden und Schank- und Speisewirtschaften" und "Anlagen für kulturelle, schulische und soziale Zwecke, z.B. im Sinn der Umweltbildung" für zulässig erklärt.

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

Mit der nach § 17 (1) BauNVO in allen Baugebieten festgesetzten Obergrenze der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,8; GFZ 2,4 bzw. 0,8 im SO 5), der zulässigen Geschossigkeit sowie der zulässigen Bauhöhen von bis zu ca. 20 m<sup>1</sup> bzw. ca. 10 m im SO 5 über aktuellem Gelände soll eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen und eine hohe Arbeitsplatzdichte im Plangebiet realisiert werden. Mit der Nachverdichtung in den Baugebietsbereichen wird die Nutzung vorbelasteter und mindergenutzter bzw. aufgegebenen Standorte im Sinne des Ressourcen- und Flächenschutzes verfolgt. Dementsprechend werden andere, bisher baulich genutzte Bereiche den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege dienen.

Im Sinne des Ressourcen- und Flächenschutzes wurden in den Baugebietsteilbereichen (SO 1 - 4 und GE 2) eine Mindestanzahl der herzustellenden Vollgeschosse (SO 1 - 4 = III; GE 2 = II Vollgeschosse) festgesetzt.

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

Die im B-Plan mit der Ordnungsziffer ② dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind flächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Integration des Gehölzbestands (Maßnahme V 4 im Umweltbericht) zur **Böschungssicherung anzulegen**.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den aktuellen Anforderungen von Gewerbebauten und Bürogebäuden und den erforderlichen Geschosshöhen in Verbindung mit den zulässig erklärten Vollgeschossen. Die zulässig erklärten

---

<sup>1</sup> Hinweis: Im Sinne der planerischen Bestimmtheit werden die maximalen Bauhöhen in der Planurkunde aber in m ü. NHN festgesetzt.

## Begründung

(Satzungsfassung)

Gebäudehöhen gewährleisten die planerisch verfolgte, verdichtete und flächensparende Bauweise unter Beachtung der ebenfalls zu berücksichtigenden Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

In den topografisch höhergelegenen Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 4 werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oberhalb des 4. Vollgeschosses Staffelgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) für unzulässig erklärt.

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

### 5.3 Versorgungsanlagen

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

Ausgenommen hiervon sind aber öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen sowie die örtlich festgesetzten Pflanzflächen, da die grünordnerischen Belange einer Nutzung durch solche Anlagen entgegenstehen.

### 5.4 Verkehrsbelange

#### Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung, dass Garagen inkl. Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, dient der Umsetzung des planerisch verfolgten Gestaltungskonzeptes des „halböffentlichen Raumes“ und somit ebenfalls der Wahrung der im Plangebiet angestrebten städtebaulichen Qualität<sup>1</sup>.

Der Stellplatzbedarf der zulässig erklärten Nutzungen ist auf den Privatgrundstücken selbst zu erfüllen und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im öffentlichen Raum werden darüber hinaus nur im Bereich der zentralen öffentlichen Grünanlage / Bushaltestelle in einem geringen Umfang zusätzliche PKW-Stellplatzangebote (z.B. auch als Ausgangspunkt für die Naherholung am Wochenende) geschaffen.

---

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

---

## Begründung

(Satzungsfassung)

Hinsichtlich der Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie der Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge besteht über den o.a. Festsetzungen hinaus kein städtebaulicher Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene, da ohne weitergehende Regelungen auf Bebauungsplanebenen die Maßgaben der Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung<sup>1</sup> der Stadt Koblenz für das Plangebiet anzuwenden sind.

### Verkehrlichen Auswirkungen

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung<sup>2</sup> wurde die verkehrlichen Auswirkungen des Plangebiets ermittelt und bewertet. Die Verkehrsuntersuchung umfasste dabei folgenden Aufgabenstellungen:

- Erhebung des aktuellen Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebiets
- Aufkommensbestimmung des Bebauungsplanes
- Bestimmung und Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen der im Plangebiet zulässigen Vorhaben
- Berechnung von Lärmeingangswerten für das Schalltechnische Gutachten

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (in kursiv) aus der Zusammenfassung in Auszügen wiedergegeben:

*„Als Datenbasis dienen vier Knotenpunktzählungen und zwei Querschnittserhebungen, welche am Dienstag, den 10.11.2020 im Zeitbereich von 00.00 bis 24.00 Uhr stattgefunden haben. Zusätzlich wurde eine Gerätezählung für die Dauer von einer Woche vom 10.11.2020 bis 16.11.2020 in der St.-Sebastianer-Straße durchgeführt. Die höchste Einfahrmenge wird am Knoten L 127 Weißenthurmer Str. | K12 In den Wiesen | St.-Matemus-Str. in der Ortslage von Bubenheim mit einer Summe von 7.843 Kfz/d und einem Schwerverkehrsaufkommen von 145 Fahrzeugen (Anteil von 1,8%) ausgewiesen. An den weiteren Knotenpunkten wurden Belastungen zwischen rd. 5.100 - 6.750 Kfz/d mit Schwerverkehrsanteilen zwischen 2% - 4% erfasst. Die höchste Querschnittsbelastung wird am Q1 mit 14.657 Kfz/d erfasst. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei 3,2%. (...).*

*Auf den westlich der St.-Sebastianer-Str. gelegenen Flächen des Bebauungsplangebietes ist ein Nutzungsmix aus Gewerbegebiet und Sondergebiet (Büro) vorgesehen, welcher auf eine Bruttogeschossfläche von rd. 49.350m<sup>2</sup> (25.600m<sup>2</sup> Gewerbe+ 23.750m<sup>2</sup> Sondergebiet) geplant ist.*

*Es ermittelt sich ein richtungsbezogenes Verkehrsaufkommen für das Bebauungsplangebiet von rd. 910 Kfz / d. Der Schwerverkehr trägt mit rd. 40 Fahrzeugen/d einen Anteil von 4%.“*

- **Planfall P0 2030 (Prognose der Verkehrsentwicklung und Verteilung auf das Straßennetz ohne das Plangebiet B-Plan Nr. 329)**

*(...). „Durch den Bau der Ortsumgehung Bubenheim im Zuge der L 127 und den Mehrverkehr durch die strukturellen Entwicklungen, erfährt die Straße Im Gartenberg eine starke Verkehrszunahme. Gleichzeitig wird für die Ortslage Bubenheim eine geringe Entlastung erreicht, da Durchgangsverkehre direkt über die Ortsumgehung abgeleitet werden. Auch*

<sup>1</sup> Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad-/Kfz-Stellplatzsatzung) vom 7. Oktober 2020

<sup>2</sup> Verkehrsanalyse und Prognose; Bebauungsplan Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“ in Koblenz; VERTEC; Koblenz, Juni 2021

## Begründung

(Satzungsfassung)

*die St.-Sebastianer-Straße erfährt durch großräumigere Verlagerungen eine Entlastung im Prognose Nullfall. Durch den Wegfall der Straße Mailust, kommt es zu maßgebenden Verlagerungen der Verkehre auf die Streckenzüge St.-Sebastianer-Straße - OU Bubenheim - Im Gartenberg. Einen großen Anteil stellen die Zu- bzw. Abfahrten des Globus-SB-Warenhaus dar, welche im zu großen Teilen über den Kreisverkehrsplatz Jakob-Gaspers-Straße fahren. Ein Teil der Beziehungen über die ehemalige Straße Mailust wird auf die parallele L 121 und B9 verlagert, sodass weniger Verkehre im gesamten Planungsgebiet sind.“*

- **P1-Fall2030 (Prognose der Verkehrsentwicklung und Verteilung auf das Straßennetz inkl. Plangebiet B-Plan Nr. 329)**

*Der Planfall P1 stellt netzmäßig den Planfall PO dar. Zusätzlich zu den Entwicklungen aus dem PO-Fall werden die ermittelten Mehrbelastungen des Bebauungsplans Nr. 329 "Gewerbegebiet Bubenheimer Berg" aufaddiert. Die Anbindung des Bebauungsplangebietes erfolgt an die St.-Sebastianer-Straße.*

*Durch den Mehrverkehr im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 329 "Gewerbegebiet Bubenheimer Berg" erfährt insbesondere die St.-Sebastianer-Straße im direkten Anbindungsbereich eine deutliche Zunahme. Der maßgebende Anteil der Verkehre durch das Bebauungsplangebiet wird jedoch in nördlicher Richtung über die Straße Mailust mit Bezug zur L 121 und den nördlich der B9 gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten und in südlicher Richtung über die Ortsumgebung Bubenheim abgeleitet. In der Ortslage Bubenheim sind lediglich geringe Zunahmen durch Quell- bzw. Zielverkehre zu erwarten.*

## Radverkehr

Die St. Sebastianer Straße ist eine Hauptroute des Radverkehrskonzepts am Stadtrandgebiet von Koblenz. Sie ist Teil der Raumachsen B9 Nord – Bubenheim – Metternich und Bubenheim - Rübenach. Der Bebauungsplan Nr. 329 sieht daher eine nördliche Erweiterung der Verkehrsfläche St. Sebastianer Straße zugunsten eines Ausbaus für einen kombinierten Rad-/Gehweg und einer daran anschließenden Verkehrsgrünfläche vor. Der kombinierte Rad-/Gehweg erhält eine Regelbreite von 2,50 m zuzüglich 0,75 m Sicherheitsraum zur Fahrbahn und 0,25 m zu Einbauten (wie Straßenlaternen) am Grünstreifen (ca. 3m mit Alleebaumbepflanzung).

## ÖPNV

Wie zuvor dargestellt soll im Plangebiet durch eine öffentliche Grünfläche ein qualitativ hochwertiger öffentlicher Raum hergestellt werden, der eine Zentrums- und Naherholungsfunktion im Plangebiet erfüllen und einen Identifikationsort / Treffpunkt / Alleinstellungsmerkmal für das Plangebiet darstellen soll. Durch die Anlage von öffentlichen "Besucherparkplätzen" und einer Bushaltestelle im Norden dieses Bereiches werden die o.a. Funktionen unterstützt.

Nach aktuellem Planungsstand soll die Linie 7 (endet aktuell an der Haltestelle Globus) bis zum Plangebiet verlängert werden.

Das Gewerbe- und Sondergebiet erhält somit für Beschäftigte und Besucher einen direkten und attraktiven ÖPNV-Anschluss und stärkt durch dieses Angebot die Option von nachhaltigen betrieblichen Mobilitätskonzepten.

## Begründung

(Satzungsfassung)

### 5.5 Emissionsbelange und Festsetzung von Passiven Lärmschutzmaßnahmen

Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn 48, nördlich die Bundesstraße 9 und in einiger Entfernung ebenfalls nördlich die Schienenstrecken 2630 (Streckenabschnitt Urmitz – Lützel) und 3011 (Streckenabschnitt Kaltenengers – Lützel). Unmittelbar östlich grenzen bereits bestehende gewerbliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 159 'Gewerbegebiet B 9 / Bubenheim' an das Plangebiet 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg'. Im Bebauungsplan Nr. 159 sind überwiegend Gewerbegebiete und Sondergebiete ausgewiesen. Einzelne Teilflächen sind als Industrie- und Mischgebiete ausgewiesen.

Somit ist das Plangebiet durch Verkehrs- und Gewerbe-/ Industrielärm aus verschiedenen Quellen erheblich vorbelastet. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weiterhin mehrere schutzwürdige Nutzungen (darunter Wohn- und Bürogebäude).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 329 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg' wurden im Rahmen einer fachgutachterlichen Stellungnahme <sup>1</sup> (s. Grundlagen der Begründung) daher 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.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens (in kursiv) in Auszügen wiedergegeben.

#### Anlagenlärm im Plangebiet durch die umliegenden Gewerbebetriebe

##### **„5.5 Beurteilung der Berechnungsergebnisse**

*Durch die zulässigen Geräuscheinwirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe werden am Tag (06.00-22.00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) im Nordwesten und 60 dB(A) im Südosten des Plangebiets ermittelt. Der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten.*

*In der Nacht (22.00-06.00 Uhr – INS) betragen die Beurteilungspegel 42 dB(A) im Nordwesten und 53 dB(A) im Südosten des Plangebiets. Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) wird im Randbereich zu den bestehenden Flächen GE 5 und GI des Bebauungsplans Nr. 159 /7/ bis 3 dB überschritten. Der Nachtzeitraum stellt somit den kritischen Beurteilungszeitraum dar. Von der Überschreitung des Immissionsrichtwerts sind größere Bereiche der Flächen GE 2 und GE3 sowie ein kleiner Teilbereich der Fläche GE 4 betroffen.*

*Aufgrund der ermittelten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts im Nachtzeitraum ist ein Schallschutzkonzept zu entwickeln, das die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellt.*

##### **5.6 Schallschutzkonzept Anlagenlärm**

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 329 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg' Stadt Koblenz; GSB Schalltechnisches Beratungsbüro; Sankt Wendel, vom 22.07.2021

---

## Begründung

(Satzungsfassung)

(...). In Gewerbegebieten werden Büroräume überwiegend am Tag genutzt. Eine Schutzwürdigkeit in der Nacht ist vor allem für Betriebsleiterwohnungen zu berücksichtigen. Aufgrund der ermittelten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts in der Nacht sind Betriebsleiterwohnungen innerhalb der gewerblichen Teilflächen GE 2 und GE 3, zumindest in den Bereichen mit über 50 dB(A), auszuschließen.

Der Anregung des Schalltechnisches Gutachtens wird durch folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt bzw. berücksichtigt (Tz A 1.1.3 und 1.1.3.5 Nr. 1):

„Nicht zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Bereichen der Baugebietsflächen GE 2 und GE 3, in denen Beurteilungspegel durch den Anlagenlärm umliegender Betriebe über 50 dB(A) gemäß Themenkarte 'Anlagenlärm im Plangebiet, Isolinienkarte nach DIN 45691, Beurteilungs-zeitraum Nacht (22.00-06.00 Uhr)', Abbildung A04 des schalltechnischen Gutachtens und Anlage 2 der textlichen Festsetzungen vorliegen.“

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

#### „6.5 Beurteilung der Berechnungsergebnisse

Am **Tag** werden Beurteilungspegel zwischen 27 und 50 dB(A) ermittelt. Die höchsten Geräuscheinwirkungen werden an den Immissionsorten 'Mailust' und 'St.-Sebastianer Straße 58' berechnet. In der Ortslage Bubenheim betragen die Beurteilungspegel zwischen 27 und 42 dB(A). Somit sind am Tag dauerhaft hörbare Geräuschemissionen in der Ortslage Bubenheim auszuschließen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /6/ werden an nahezu allen Immissionsorten um 10 dB unterschritten. Ab einer Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um 10 dB befinden sich Immissionsorte nach Nr. 2.2 TA Lärm /6/ nicht im Einwirkungsbereich einer Anlage. Am Immissionsort 'Im Schildchen 44' wird der Immissionsrichtwert für ein reines Wohngebiet um 8 dB unterschritten. Das Kriterium 'IRW-6' nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm /6/ wird erfüllt. Das Planvorhaben ist, selbst unter Annahme einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung aller Gewerbe- und Sondergebietsflächen, mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen verträglich. Aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte können schalltechnische Konflikte, auch bei einer bestehenden Vorbelastung durch Gewerbebetriebe im Geltungsbereich aus /7/, ausgeschlossen werden.

In der **Nacht** betragen die Beurteilungspegel zwischen 15 und 39 dB(A). Das Kriterium 'IRW-6' nach Nr. 3.2.1 TA Lärm /6/ wird eingehalten. Nur am Immissionsort 'Im Schildchen 44' wird auf Höhe des 1. Obergeschosses der Immissionsrichtwert lediglich um 5 statt um 6 dB unterschritten. Der Nachtzeitraum stellt somit den etwas kritischeren Beurteilungszeitraum dar. Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte ist dennoch von einer allgemeinen schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Gewerbe- und Sondergebiete mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen auszugehen.

Aufgrund der ermittelten allgemeinen schalltechnischen Verträglichkeit des Plangebiets mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen ist die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes, bspw. einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 /16/, auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich. Betriebe, deren Betriebszeiten zukünftig innerhalb des Beurteilungszeitraums Tag (06.00-22.00 Uhr) liegen, können als schalltechnisch verträglich angesehen werden. (...).“

## Begründung

(Satzungsfassung)

### Verkehrslärm im Plangebiet: Straßen- und Schienenverkehrslärm

#### **„7.5 Beurteilung der Berechnungsergebnisse**

Am **Tag** (06.00-22.00 Uhr) werden innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von 57 dB(A) im Süden bis 69 dB(A) im Nordosten ermittelt. Pegelbestimmend sind die Bundesstraße 9 und im Südosten die St.-Sebastianer Straße in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich. Die weiteren Straßen sowie die beiden Schienenstrecken haben am Tag nur einen geringen schalltechnischen Einfluss im Plangebiet. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird großflächig eingehalten und lediglich im Nordosten der Baugrenzen bis 4 dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag wird nicht überschritten. Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswerts wird die verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung nicht überall erfüllt. Schallschutz für Außenwohnbereiche (bspw. Balkone, Terrassen, Loggien) wird für Gewerbe- und Sondergebiete nicht untersucht. Die Wohnfunktion in Gewerbe- und Sondergebieten ist untergeordnet. Innerhalb dieser Gebiete sind Geräuschemissionen zu erwarten und hinnehmbar.

Die **Nacht** (22.00-06.00 Uhr) stellt im Hinblick auf den Verkehrslärm den etwas kritischeren Zeitraum dar. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) wird unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung in etwa 50 % der bebaubaren Flächen des Plangebiets überschritten. Es werden innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von 52 dB(A) im Süden bis 63 dB(A) im Nordosten ermittelt. Die Überschreitungen des Orientierungswerts beträgt bis zu 8 dB. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) in der Nacht wird im Nordosten vor allem aufgrund der Geräuscheinwirkungen durch die B 9 überschritten.

Bei Überschreitungen der Werte zur Schwelle der Gesundheitsgefährdung kommt dem Schallschutz eine besondere Bedeutung zu, sein Gewicht im Verhältnis zu anderen Belangen nimmt deutlich zu. Das alleinige Vorsehen passiver Schallschutzmaßnahmen wird in der Regel nicht als ausreichend eingestuft. Im Schallschutzkonzept sind weitere Maßnahmen (bspw. aktiver Schallschutz, Grundrissorientierung, schließende Gebäuderiegel) vorzusehen.

#### 7.1 Schallschutzkonzept Verkehrslärm

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird lediglich im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00-06.00 Uhr) überschritten. Die geplanten Gewerbe- und Sondergebiete werden mit Ausnahme von Betriebsleiterwohnungen und Büroräume bei 3-Schicht-Betrieb überwiegend am Tag genutzt. Die Bewertung des Gutachters, dass Maßnahmen sowie aktive Schallschutzmaßnahmen an den Emissionsquellen (Bundesstraße 9 und der Schienenstrecke) nicht umsetzbar sind bzw. u.a. topografisch bedingt auch nicht in einem angemessenen Verhältnis von Aufwand zum Nutzen der Maßnahme stehen würden, wird planerisch geteilt.

##### **„7.1.3 Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume“**

Eine Möglichkeit des Schallschutzes ist die Grundrissorientierung, d. h. der Ausschluss von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden, die von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffen ist. Diese Möglichkeit ist nach gutachterlicher Auffassung zwingend erforderlich bei Geräuscheinwirkungen über der Schwelle der Gesundheitsbeeinträchtigung (70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht). Im Beurteilungszeitraum Nacht wird die Schwelle zur Gesundheitsbeeinträchtigung von 60 dB(A) überschritten.

## Begründung

(Satzungsfassung)

Der Anregung des Schalltechnisches Gutachtens wird durch folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt bzw. berücksichtigt (Tz A 6.3):

*„Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen ist ab dem Erreichen eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) in der Nacht (Themenkarte Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Grundrissorientierung für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen, hier blau schraffierte Fläche, Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens und Anlage 2 der textlichen Festsetzungen) eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine offenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ (Fassung Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung) an ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter befinden. Hinweis: Beurteilungspegel über dem genannten Schwellenwert sind bei Realisierung von Bebauung in den Teilflächen GE 3, GE 4, GE 5 sowie SO 5 an den zur Bundesstraße 9 orientierten Fassaden zu erwarten.*

*Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel nachts < 60 dB(A) an den Fassaden vorliegen.“*

### **7.1.4 Schallschutzmaßnahmen am Gebäude**

*Aktivem Schallschutz sollte der Vorrang gewährt werden; für den Fall, dass der Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend oder aus anderen Gründen nicht möglich ist, kommen passive Schallschutzmaßnahmen, d. h. Maßnahmen an den schutzwürdigen Gebäuden, in Frage.*

*Als Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen kommen z. B. die Vorgabe für die Orientierung von Fenstern von Aufenthaltsräumen oder die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) in Betracht. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.*

Der angeregten Orientierung von Fenstern von Aufenthaltsräumen wurde bereits in der o.a. textlichen Festsetzung (Tz A 6.3) berücksichtigt. Der Anregung des Schalltechnisches Gutachtens zur Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile wird durch folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt bzw. berücksichtigt (Tz A 6.1):

#### „Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (Themenkarte Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Grundrissorientierung für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen, Abbildung A12 des schalltechnischen Gutachtens und Anlage 2 der textlichen Festsetzungen) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 ‘Schallschutz im Hochbau’ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

## Begründung

(Satzungsfassung)

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.“

Der angeregte Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen wird für das gesamte Plangebiet im Sinne der planerischen Vorsorge (hier aufgrund des prognostizierten Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an allen Fassaden im Plangebiet) durch folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt bzw. berücksichtigt (Tz A 6.2):

### „Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, im gesamten Plangebiet fenster-unabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel  $\leq 50$  dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq 50$  dB(A) nachts) her belüftet werden kann.“

### **Zunahme des Verkehrslärms auf bestehenden Straßen**

*„Das Plangebiet wird aus Richtung Südosten über die St.-Sebastianer Straße erschlossen. Ein Großteil der planbedingten Verkehre wird zukünftig nach /20/<sup>1</sup> in Richtung Süden zur Ortsumgehung Bubenheim abgeführt. Über die Querschnitte Q16, Q2 und Q1 erfolgt die Anbindung zur Nordtangente Koblenz und von dort ins übergeordnete Straßennetz.*

*Aufgrund der zuvor genannten Anbindung wird für die Querschnitte Q1 und Q2 der Ortsumgehung Bubenheim sowie Q15 und Q16 der St.-Sebastianer Straße eine Verkehrszunahme von mehr als 1.000 Kfz am Tag nach /20/ ermittelt. Entlang der genannten Straßenabschnitte befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen innerhalb von Wohn- und Mischgebieten. Die Anbindung des Plangebiets über die St.-Sebastianer Straße und die Ortsumgehung Bubenheim ist somit aus schalltechnischer Sicht äußerst günstig.*

*Verkehrszunahmen von ca. 300 Kfz am Tag sind sowohl entlang der Straße 'Mailust' nördlich des Plangebiets als auch entlang der L 127 südlich des Plangebiets zu erwarten. Entlang der L 127 befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen. Die Geräuschsituation am Immissionsort 'Mailust' ist durch die hoch frequentierte Bundesstraße 9 bestimmt. Das Gebäude ist bereits im P0-Fall ohne die Entwicklung des Plangebiets Beurteilungspegeln deutlich über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ausgesetzt. Am Tag werden 75,7 dB(A) ermittelt, nachts 69,2 dB(A). Aufgrund der Dominanz der Bundesstraße 9 führen die zusätzlichen 300 Kfz aus dem Plangebiet nicht zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel.*

---

<sup>1</sup> s. Quellenverzeichnis Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 329 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg' Stadt Koblenz; GSB Schalltechnisches Beratungsbüro; Sankt Wendel, vom 22.07.2021, hier Bezug auf Gutachtenquelle: VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Verkehrsanalyse und Prognose, Bebauungsplan Nr. 329 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg' in Koblenz, Stand Juni 2021

## Begründung

(Satzungsfassung)

*Eigentümer von Häusern an Bundesstraßen sind bei Beurteilungspegeln über den Auslösewerten der Lärmsanierung (für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 66 dB(A) am Tag bzw. 56 dB(A)) berechtigt, eine Anfrage auf Lärmsanierung an den Landesbetrieb Mobilität bzw. künftig die Autobahn GmbH des Bundes als Straßenbaulastträger zu stellen. Der Straßenbaulastträger führt entlang von Bundesstraßen Lärmsanierungsmaßnahmen (u. a. den Einbau von Schallschutzfenstern) durch. Da die Bundesstraße 9 Auslöser der enorm hohen Lärmbelastung ist, sind die Eigentümer des Gebäudes berechtigt, eine Anfrage auf Lärmsanierung zu stellen. Da die Zusatzverkehre aus dem Plangebiet keinen pegelrelevanten Einfluss haben, wird kein Anspruch auf Schallschutz durch das Plangebiet ausgelöst.*

*Für die Ortslage Bubenheim werden nur sehr geringe Mehrverkehre durch das Plangebiet 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg' prognostiziert. Nach /20/ handelt es sich hierbei zumeist um Quell- und Zielverkehre, also überwiegend um Berufsverkehre von Anwohnern aus Bubenheim ins Plangebiet. Es werden nach /20/ Verkehrszunahmen durch das Plangebiet von 10 bis 80 Kfz am Tag in der Ortslage Bubenheim prognostiziert. Die ermittelten Pegelzunahmen betragen maximal 0,1 dB. Eine signifikante Zunahme des Verkehrslärms ist in der Ortslage Bubenheim nicht zu erwarten. Anspruch auf Schallschutz durch das Plangebiet wird nicht ausgelöst*

*Das Plangebiet wird aus schalltechnischer Sicht äußerst günstig an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Zunahmen des Verkehrslärms in der Ortslage Bubenheim werden vermieden. Anspruch auf Schallschutz durch die Zunahme des Verkehrslärms wird nicht ausgelöst. Voraussetzung für die Anbindung ist die Fertigstellung der Ortsumgehung Bubenheim sowie die Sperrung der Straße 'Am Bubenheimer Berg' (Anmerkung: Gemäß Verkehrsgutachten ist hier gemeint, dass der südliche Bereich der St.\_Sebastianer-Straße keine Anbindung an die Ortsumgehung erhält und der Rückbau der Straße Mailust zwischen dem Kreisverkehrsknoten In den Wiesen / Im Gartenberg und der Anbindung des Globus SB-Warenhaus vorgesehen ist).*

## 5.6 Gebietsentwässerung und -versorgung, Photovoltaik

Der Stadtteil Bubenheim und somit auch das Planungsumfeld sind entwässerungstechnisch im Trennsystem erschlossen. Über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle wird aus dem Gebiet bislang einerseits das Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage nach Koblenz-Wallersheim transportiert und andererseits das Niederschlagswasser ungedrosselt Richtung Gewässer (Bubenheimer Bach, Einleitungsstelle N 139) abgeleitet.

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

## Begründung

(Satzungsfassung)

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

Um die vorhandene Einleitungsmenge über den bestehenden Regenwassersammler Mailust / Am Bubenheimer Berg (DN 1000) in den Bubenheimer Bach in Zukunft zu minimieren, wird entwässerungstechnisch vorgesehen, einen Großteil des im geplanten Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers zentral zurückzuhalten und zu versickern sowie 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, s. Anlagen / Grundlagen). Grundvoraussetzung für die Versickerung ist eine hinreichende Durchlässigkeit des Bodens. Hierzu folgender Auszug aus der o.a. hydrogeologischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kriechbaum Geotechnik:

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

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

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

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet festgestellten geologischen Situation wird im Bebauungsplangebiet eine dezentrale Versickerung auf den topografisch höher gelegenen Baugrundstücken SO 1, SO 2, SO 4, SO 5, GE 4 und GE 5 grundsätzlich ausgeschlossen, s. Hinweise zur Niederschlagsversickerung in den textlichen Festsetzungen. Somit ist sämtliches auf den zu entwässernden Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

In den topografisch tiefer liegenden Bereich nördlich der St.-Sebastianer-Str. erscheint nach derzeitigem Kenntnisstand in den Baugebieten GE 1, GE 2, GE 3 und SO 3 eine dezentrale Versickerung grundsätzlich möglich.

Im Juli 2020 wurden durch das Büro Kriechbaum Geotechnik ergänzend am Standort des geplanten Versickerungsbeckens (Versorgungsfläche) 3 Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 3) bis in Tiefen von 6,0 – 9,5 m unter GOK abgeteuft

## Begründung

(Satzungsfassung)

und darin Absinkversuche zur Bestimmung der Bodendurchlässigkeit in der potenziell versickerungsfähigen Schicht 3 und 4 (vulkanische Ablagerungen und Terrassenkies) durchgeführt. Weiterhin wurden Maßnahmen zur Verbesserung der Versickerungseignung somit zur Reduzierung der Beckenentleerungsdauer vorgetragen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Bereich der geplanten Versorgungs- bzw. der Versickerungsbeckenfläche ist eine technische Versickerung eines Großteils der im Einzugsgebiet anfallenden Niederschlagsabflüsse grundsätzlich dort möglich.

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

Im Sinne der Wasserwirtschaft (Versickerung vor Ort) wird weiterhin festgesetzt, dass Flächen von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten, Fußwegen, Terrassen und ähnlichen Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 herzustellen sind. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Stellplätze und deren Zufahrten, die aufgrund der betrieblichen Nutzung als potenziell belastete Flächen einzustufen sind.

### Schmutzwasserentsorgung

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

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

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

## Begründung

(Satzungsfassung)

### Sonstige Gebietsversorgung

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

### Regelungen im Bebauungsplan (Tz A 7):

„Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist naturnah zu bewirtschaften. Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten oder/und der Versickerung zuzuführen. Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen und zur Umsetzung zu bringen, sofern dies nach technischen, ökologischen und wirtschaftlichen Maßstäben möglich ist:

- a. Vermeidung abflusswirksamer Flächen (s. Ziffer C. 2.3 und Ziffer A. 7.3)
- b. Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen.
- c. Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Baugrundstück (hier nur in den Baugebieten GE 1, GE 2, GE 3 und SO 3).
- d. Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und/ oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung/ Bewässerung über Baumrigolen.

Weiterhin sind die Hinweise unter Punkt D. zu beachten.“

### Photovoltaikanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikanlagen /-modulen / aufgeständerten Solaranlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Aufstellung von Photovoltaikanlagen steht einer auf Dachflächen festgesetzten Dachbegrünung nicht entgegen.

Als zentraler Baustein der Energiewende soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch von derzeit rund 33 Prozent auf 40 bis 45 Prozent im Jahr 2025 und auf 55 bis 60 Prozent im Jahr 2035 steigen. 2050 soll der Anteil bei mindestens 80 Prozent<sup>1</sup> liegen. Die erneuerbaren Energien übernehmen daher langfristig die zentrale Rolle in der Stromerzeugung. Dies erfordert eine Transformation des gesamten Energieversorgungssystems.

Die Stadt Koblenz möchte einen klimaverträglichen Beitrag zum erforderlichen Ausbau erneuerbarer Energien leisten und schafft somit baurechtlich die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen innerhalb des Geltungsbereiches. Dabei soll die Zusammenwirkung zwischen z.B. aufgeständerten Solaranlagen und einer Dachbegrünung, die sich ebenfalls positiv auf das Klima auswirkt, ermöglicht werden.

---

<sup>1</sup> [https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Redaktion/DE/Downloads/Berichte/erneuerbare-energien-inzahlen-2019.pdf;jsessionid=BCE9FC78DA0BB21E40D5AF6F17860B53?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Redaktion/DE/Downloads/Berichte/erneuerbare-energien-inzahlen-2019.pdf;jsessionid=BCE9FC78DA0BB21E40D5AF6F17860B53?__blob=publicationFile&v=2), S. 8, Stand: Oktober 2020

## Begründung

(Satzungsfassung)

### 5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) und entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind nur bis zu einer Höhe von 2 m in Form von

- Laubgehölzhecken
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und
- geschlossenen Wänden, wenn die vom Baugrundstück abgewandte Wandseite mit Kletterpflanzen und / oder Laubgehölzen (auf dem Baugrundstück selbst) begrünt werden,

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

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

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

Werbeanlagen: In den Sondergebietsflächen sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe zulässig. Kommerzielle Fremdwerbung wird ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Fremdwerbung im Bereich der topografisch höher gelegenen Sondergebietsflächen soll eine potenziell zu befürchtende Überfrachtung / Verunstaltung des Orts- / Landschaftsbildes vermieden werden. In diesem Sinne werden auch die Werbeflächengröße von Eigenwerbung an Fassaden und deren Höhenlage begrenzt.

Auch durch die vorgenommene Beschränkung der Anzahl von freistehenden Werbeanlagen (pro Baugrundstück), der Ausführung<sup>1</sup> und der Anlagenhöhe soll eine städtebaulich ungewünschte und visuell störende Fernwirkung von Werbeanlagen vermieden werden. Städtebaulich unerwünschte Verunstaltungen und Störwirkungen sollen innerhalb eines stadtbildsensiblen Bereiches (hier Fernwirkung aufgrund der Höhenlage) und einer potenziellen Beeinträchtigung von Verkehrsbelangen - hier der Verkehrssicherheit - auf den im Umfeld verlaufenden überörtlichen Verkehrswegen vermieden werden.

Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke: Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Flächen – möglichst zusammenhängend – anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-,

---

<sup>1</sup> Werbeanlagen dürfen nicht rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

---

## Begründung

(Satzungsfassung)

Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist auf Grundstücksfreiflächen, d.h. allen nicht bebauten Flächen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht zulässig. Diese Festsetzung soll eine ökologische Mindestqualität von nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken selbst gewährleisten. Geschotterte Flächen erfüllen diese Mindestqualität hinsichtlich der Boden-, Biotop-, und Klimafunktion in der Regel nicht.

### 5.8 Landespflegerische Festsetzungen

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

Diese landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität auf den privaten Baugrundstücken und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Festsetzung zur Stellplatzeingrünung und die getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung dienen der Verbesserung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes (s. Ziele und Grundsätze LEP IV und RROP).

Die im Umweltbericht / Grünordnungsplan (s. Anlage der Begründung) dargestellten "Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege" inkl. Maßnahmen zum Artenschutz wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig übernommen. Daher wird an dieser Stelle bzgl. der getroffenen Maßnahmen im Detail auf die textlichen Festsetzungen, hier Punkte C. „Landespflegerische Festsetzungen“, D. Hinweise, hier „Berücksichtigung des Artenschutzes“ und den Darstellungen des o.a. Umweltberichtes / Grünordnungsplans verwiesen. Die wesentlichen Festsetzungsinhalte sind unter Punkt 8.1 „Ökologisches Gewerbegebiet“ stichwortartig aufgeführt: Um Doppelungen zu vermeiden, wird daher an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

### 5.9 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).

### 5.10 Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Das Plangebiet entspricht der Fläche der militärischen Liegenschaft „ehem. BW-MOB- Stützpunkt Koblenz-Bubenheim“, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz unter der Registrier-Nr.: 111 00 000 -0024 geführt wird. Zur Klärung der Altlastensituation im Bereich der ehem. durch das Amt für Diensthunde-

## Begründung

(Satzungsfassung)

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

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

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

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

Bei den Flächen, die als

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

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

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

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

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

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

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

## Begründung

(Satzungsfassung)

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

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

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

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

In 2021 wurde weiterhin mit einer gutachterlichen Untersuchung der nach der KoAG-Sitzung der SGD Nord vorgegebenen Verdachtsflächen (hier für die Teilflächen, die im Zuge der Gebietsentwicklung für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind) begonnen.

### 5.11 Landwirtschaft

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

### 5.12 Wald- und Forstwirtschaftsbelange

Die im Umweltbericht mit Grünordnungsplan s. Anlage kartierten Waldbiotopflächen (s. Lageplan Realnutzung / Bestandsbewertung) wurden vollständig im Bebauungsplan als „Flächen für Wald“ ausgewiesen. Die im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen A 1 – 3 stockenden Gehölze sollen ebenfalls erhalten werden.

## Begründung

(Satzungsfassung)

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete werden weiterhin Baumgruppen, Baumreihen, Gehölzstreifen / Baum- und Strauchhecken insbesondere in den Rand- und Böschungsbereichen sowie Einzelbäume durch entsprechende örtliche Bepflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen gesichert.

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) liegt bei den o.a. unvermeidbaren Gehölzverlusten innerhalb der geplanten Baugebiete nicht vor, da zum einen die Kriterien des § 3 (1) LWaldG nicht erfüllt werden (mit Waldgehölzen bestockte, zusammenhängende Grundfläche ab einer Größe von 0,2 Hektar und einer Mindestbreite von 10 Metern) und zum anderen die als Baugebiete festgesetzten Bereiche aufgrund der militärischen Nutzungsart (Bürogebäude, Kantinen, Lagerhallen, Tierklinik etc.) und der Nachfolgenutzung durch die Polizei / Flüchtlingsunterkünfte von der Ausprägung als Siedlungs- / Wohnbereiche zu charakterisieren sind bzw. gleichkommen und somit nach § 3 (4) kein Wald im Sinne Landeswaldgesetzes darstellen.

Auch aufgrund der Gebäudedominanz fehlt in diesen Bereichen weiterhin bei den zwischen den Gebäuden vorhandenen Gehölzgruppen und -streifen auch gleichfalls der Eindruck einer entsprechenden Geschlossenheit, welches für Wald im natürlichen Sinne des Wortes prägend ist.

Wegen der Gefahr von umstürzenden Bäumen und des Übergreifens von Bränden sollte ein zu nahes Heranrücken von Bebauung an Waldflächen vermieden werden. Als Mindestabstand werden seitens des Forstamtes Koblenz 25 – 35 m empfohlen. In den Baugebieten SO 5, GE 4 und GE 5 wurde abweichend von dieser Empfehlung eine Baugrenze von 3,2 - 5 m Abstand zu den hier nordwestlich angrenzenden Waldflächen aus folgenden Gründen festgesetzt. Der o.a. empfohlene Abstand von 25 – 35 m hätte in diesen Bereichen eine wirtschaftliche gewerbliche Bebauung erheblich eingeschränkt bzw. im topographisch eingeschränkten Plateaubereich des Baugebiets GE 4 nicht mehr ermöglicht. Im Bereich des SO 5 sollen die Bestandsgebäude (Stallung / Scheune) weiter genutzt werden.

Auch handelt es sich bei den angrenzenden Waldbereichen um Hangwald, der topografisch steil in Richtung Nordwest in Richtung B9 abfällt. Umstürzende Bäume sind daher mit ihrer Fallrichtung und mit dem hiermit verbundenem Gefährdungspotenzial eher in Hangrichtung abwärts zu erwarten.

Die angrenzenden Waldflächen befinden sich weiterhin im Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und der Stadt Koblenz und sollen nach Ende der Gebietsentwicklung komplett in die Verantwortung des Amtes für Stadtvermessung und Bodenmanagement (Liegenschaftsverwaltung) der Stadt Koblenz übergehen. Insbesondere aufgrund der naturschutzfachlichen Anforderungen bestehen Überlegungen, mit der Pflege und Unterhaltung dieser Waldflächen den Eigenbetrieb der Stadt Koblenz Grünflächen- und Bestattungswesen zu beauftragen.

Eine ggf. anzunehmende Beeinträchtigung von Belangen eines Waldbesitzenden oder Unterhaltungspflichtigen Dritten gegenüber einer heranrückenden Bebauung liegt somit nicht vor.

Weiterhin wird sichergestellt, dass eine erhöhte Gefährdung der angrenzenden Baugebiete durch umstürzende Bäume im Rahmen der Unterhaltung, naturschutzfachlichen Pflege und Entwicklung (z.B. durch Entwicklung eines gestuften Waldrandaufbaus) und der hiermit gleichfalls verbundenen Verkehrssicherungspflicht durch den Plangeber und dessen Eigenbetrieb sachgerecht vermieden werden kann.

## Begründung

(Satzungsfassung)

Zur Vermeidung / Abwehr von städtebaulichen Missständen (hier kein Vorliegen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund einer potenziellen Gefährdung durch umstürzende Bäume) wird weiterhin in den textlichen Festsetzungen unter D. Hinweise, hier Unterpunkt „Bebauung innerhalb eines Waldabstandes  $\leq 35$  m“ die Maßgabe formuliert, dass

- Gebäude innerhalb dieses Mindestwaldabstandes müssen so konstruiert und die einzelnen Bauteile so dimensioniert werden, dass bei einem Baumwurf auf das Gebäude sich darin aufhaltende Personen ausreichend geschützt sind. Dies ist durch eine Bescheinigung eines Sachverständigen gemäß PrüfVBau über die Vollständigkeit und Richtigkeit des zu erstellenden Standsicherheitsnachweises und die in Bezug auf die Standsicherheit ordnungsgemäße Bauausführung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.“

Ferner ist anzumerken, dass gemäß Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten eine nur abstrakte Baumwurfgefahr nicht zur Unzulässigkeit einer Waldrandbebauung führt. Hohe Bäume neben einer Bebauung stellen nicht automatisch einen städtebaulichen Missstand dar; diese sind vielmehr durchaus üblich und können städtebaulich sogar erwünscht sein<sup>1</sup>.

### 5.13 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß BNatSchG können aufgrund der erheblichen baulichen Vorbelastung im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Ein detaillierter Nachweis erfolgt im "Umweltbericht mit Grünordnungsplan", s. Anlage Nr. 3.

### 5.14 Artenschutzbelange

Durch Vermeidungs- und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein detaillierter Nachweis erfolgt im Fachbeitrag Artenschutz.

### 5.15 Schutzstreifen der Freileitungstrassen

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

---

<sup>1</sup> Ergebnisprotokoll Besprechung Waldabstand und Verkehrssicherungspflicht, MUEEF 07.02.2019 ([https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen\\_und\\_Wohnen/Baurecht\\_und\\_Bautechnik/Bauvorschriften/Technische\\_Baubestimmungen\\_Verwaltungsvorschriften\\_und\\_Rundschreiben/Protokoll\\_Waldabstand.pdf](https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/Baurecht_und_Bautechnik/Bauvorschriften/Technische_Baubestimmungen_Verwaltungsvorschriften_und_Rundschreiben/Protokoll_Waldabstand.pdf), Stand 30.07.2021)

## Begründung

(Satzungsfassung)

### 5.16 Starkregenvorsorge

Das Plangebiet ist teilweise von Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen oberhalb der Baugebiete, die Sicherung von begrüntem bzw. zu begrünenden Böschungsfeldern, die festgesetzte Dachbegrünung und Verwendung von versickerungsfähigen Wegebefestigungen auf den Privatgrundstücken sowie die Freihaltung von topografisch geeigneten Notwasserwegen durch die geplanten Wirtschafts- und Verkehrsanlagen stellen ebenfalls einen Beitrag zur Starkregenvorsorge dar. In den textlichen Festsetzungen wird weiterhin der Hinweis gegeben, dass Neubauten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten Bauweise errichtet werden sollten. Weiterhin erfolgen dort entsprechende Verweise auf entsprechende Internetseiten (Starkregenkarten, Hochwasser- und Starkregenvorsorge) der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

### 5.17 Radon

In den textlichen Festsetzungen erfolgen Hinweise zur Radonthematik. Weiterhin erfolgen dort entsprechende Verweise auf die Homepage des Landesamtes für Umwelt (LfU) Rheinland-Pfalz, die alle wesentlichen Radoninformationen für potenziell betroffene Neubauten und Arbeitsplätze aufführt. Nach den dort vorliegenden Informationen liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Radonvorsorgegebiets, s. folgendes Zitat: „*Geologische Untersuchungen des Bundesamtes für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss.*“<sup>1</sup>

### 5.18 Wasserersorgungsleitungen des Zweckverbandes Rhein-Hunsrück-Wasser

Im nördlichen Plangebiet – hier innerhalb der Walfläche und der öffentlichen Grün- / Ausgleichsfläche A3 - verlaufen eine Haupttransportleitung und eine inaktive Transportleitung des Zweckverbandes Rhein-Hunsrück-Wasser. Aufgrund der Lage und Bestandsleitung innerhalb von bestehenden und verbleibenden Wald- und Grünflächen sind keine Planungs- und Nutzungskonflikte zu erwarten.

Der Trassenverlauf dieser Anlagen ist in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

---

<sup>1</sup> <https://lfu.rlp.de/de/aktuelles/detail/news/News/detail/keine-ausweisung-von-radonvorsorgegebieten-in-rheinland-pfalz-noetig/> (Stand 09.07.2021)

## Begründung

(Satzungsfassung)

### 6. Generelle Standortalternativen

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

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

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

Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich aufgrund der Immissionsvorbelastung daher auf Bereiche im Süden und im Osten des Plangebiets. Die "störepfindlicheren" Büro- und Verwaltungsnutzungen werden in den mehr lärmabgewandten und städtebaulich höherwertigen Plangebietsbereichen verortet. Aufgrund der o.a. Immissionsvorbelastung und der städtebaulichen Lage kommen alternativ denkbare Nutzungen in Form von "Wohnbauflächen" oder "gemischten Bauflächen" nicht in Betracht.

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

---

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

## Begründung

(Satzungsfassung)

### 7. Klimagerechte Stadtplanung

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen - hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln - die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Das Plangebiet soll auf ca. 1/3 der Fläche zu einem Gewerbe- / Sondergebiet entwickelt werden. Ca. 2/3 des Plangebiets bilden Grün-/ Ausgleichs- / Naherholungs- und Waldflächen inkl. einer land- / forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstelle und einer Fläche für ein Versickerungsbecken. Nur ca. 4,5 % der Plangebietsfläche stellen Verkehrsflächen dar. Somit ist eine sehr wirtschaftliche und ressourcenschonende Erschließung vorgesehen. Es wurde im Sinne der Verdichtung / des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Grundflächenzahl von 0,8 mit einer Bebauungsoption von bis zu 4 Vollgeschossen festgesetzt. In den Sondergebietsbereichen SO 1 – SO 4 wurden dementsprechend auch eine Mindestgeschossigkeit von 3 Vollgeschossen vorgeschrieben. Klimabegünstigende Grünstrukturen sollen neben den o.a. umgebenden Ausgleichs- und Grünstrukturen als ausgleichende Wirkung auf bis zu 20% der Baugebietsflächen nachgewiesen werden. Zusätzlich sind Begrünungsmaßnahmen, z.B. in Form von schattenspendenden Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Randein- und Böschungsbegrünungen geplant, die zur Minderung der Lufterwärmung beitragen sollen.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung (z.B. Nutzung von bebauten Bereichen / Konversionsflächen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen). Innerhalb des folgenden Kapitels 8.1“ Ökologisches Gewerbegebiet“ können die klimabegünstigenden Maßnahmen und -empfehlungen nachvollzogen werden, die bereits innerhalb der textlichen Festsetzungen berücksichtigt wurden.

Die mit den o.a. Begrünungsmaßnahmen verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung sowie visuell positive Effekte (Landschafts- und ortsbildgerechte Eingrünung, Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft etc.). Durch die im B-Plan festgelegten Dach- /Fassadenbegrünungsmaßnahmen werden die durch die mit den bestehenden bzw. geplanten baulichen Anlagen verbundenen klimatischen Auswirkungen gemindert bzw. kompensiert. Im Vergleich zum Status Quo kann bei Umsetzung der Planung sogar eine klimatische Verbesserung erzielt werden.

## Begründung

(Satzungsfassung)

### 8. Nachhaltiges - ökologisch, ökonomisch und soziales – Gewerbegebiet Bubenheimer Berg

Vorbemerkung: Das Gewerbegebiet Bubenheimer Berg (Bebauungsplan Nr. 329) wird bereits mit Förderung des Landes Rheinland-Pfalz unter der Überschrift „Potentiale heben“ als Konversionsprojekt und somit unter der nachhaltigen Überschrift „Brachflächenrecycling“ entwickelt.

Nachhaltige Gewerbegebiete sollen in drei Punkten nachhaltig sein; **ökologisch**, **ökonomisch** und **sozial**. Der Bebauungsplan ist ein geeignetes Instrument zur Steuerung der Nachhaltigkeit, allerdings sind hier die Steuerungsmöglichkeiten beschränkt auf den Festsetzungskatalog nach § 9 des Baugesetzbuches. Darauf, wie nachhaltig sich der jeweilige Betrieb letztendlich über diese Festsetzungsmöglichkeiten hinaus aufstellt, hat die Bauleitplanung selbst keinen Einfluss. Der Bebauungsplan kann aber im Rahmen der o.a. baurechtlichen Rahmenbedingungen einen wichtigen Unterstützungsbeitrag für eine nachhaltige Unternehmensführung leisten.

Im Zuge der Entwurfserstellung wurden die im Vorentwurf bisher getroffenen Festsetzungen noch einmal auf die o.a. Nachhaltigkeitsprinzipien Ökologie, Ökonomie und Soziales (Stichwort "Nachhaltigkeitsdreieck") geprüft und zum Teil um weitere Maßnahmen entsprechend der Empfehlungen für nachhaltige Gewerbegebiete ergänzt. Im Folgenden werden die nachhaltigen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes und deren weitere Umsetzung unter den o.a. Nachhaltigkeitskriterien "ökologisch, ökonomisch und sozial" erläutert. Hierbei ist aber darauf hinzuweisen, dass eine Zuordnung zu den einzelnen Überschriften zwar vorgenommen wird, aber viele der folgend unter dem Punkt „Ökologisches Gewerbegebiet“ dargestellten Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans naturgemäß auch positive ökonomische und soziale Effekte beinhalten.

#### 8.1 Ökologisches Gewerbegebiet

Vorbemerkung: Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die in weiten Bereichen bereits erheblich (baulich und immissionsseitig) vorbelastet sind. Somit wird grundsätzlich ein Beitrag zur Vermeidung der Flächeninanspruchnahme / Flächenverbrau von Freiraumflächen geleistet. Weiterhin werden alle planungsbedingten „Eingriffe in Natur und Landschaft“ / „Auswirkungen auf den Artenschutz“ durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen im Plangebiet selbst und vollständig ausgeglichen.

##### Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken

- Niederschlagswasserbewirtschaftung, s. Kapitel 5.6 "Gebietsentwässerung und -versorgung"
- Anlage der Flächen von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten, Fußwegen, Terrassen und ähnlichen Freianlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6
- Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

## Begründung

(Satzungsfassung)

- Ausschluss (Verbot) der Anlage von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) auf Grundstücksfreiflächen, d.h. allen nicht bebauten Flächen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- pro angefangene vier oberirdische Stellplätze Anpflanzung eines standortgerechten großkronigen Laubbaumes
- Dachbegrünung: Mindestens 80% der Gesamtlachdachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen
- Aufgeständerte Solaranlagen sind ebenfalls zulässig und stehen der o.a. Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen.
- Fassadenbegrünung von fensterlosen bzw. öffnungs- und werbefreien Fassadenflächen von mehr als 6 m Länge
- Örtliche Pflanzfestsetzungen zur Randeingrünung: Flächen mit der Ordnungsziffer ① sind flächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen
- Örtliche Pflanzfestsetzungen zur Böschungssicherung: Flächen mit der Ordnungsziffer ② sind flächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen
- Erhaltung von städtebaulich prägenden Altbäumen, s. Planurkunde

### Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen

- Anlage einer Straßenbaumallee nördlich der St. Sebastianer-Straße (mind. 18 Straßenbäume innerhalb einer neu anzulegenden Verkehrsgrünfläche)

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 - A 3) auf den öffentlichen Grün-/ Ausgleichsflächen

- **A1:** Abriss von vorhandenen baulichen Anlagen und Bodenversiegelungen, Erhalt der vorhandenen Gehölze, Entwicklung einer mageren Streuobst-/ Wildobstwiese, Entwicklung von blütenreichen Lebensräumen für Insekten, Pflege durch Mahd oder extensive Beweidung mit Ziegen und/oder Schafen, Anlage eines Gehölzstreifens/Hecke im westlichen Randbereich zur Plangebietseingrünung, Monitoring
- **A2:** Abriss der vorhandenen Hundezwinger und der sonstigen vorhandenen baulichen Anlagen und Versiegelungen, Erhalt der vorhandenen Gehölze, Anlage einer Streuobst-/ Wildobstwiese, Entwicklung von blütenreichen Lebensräumen für Insekten, Anlage von Schotterbereichen zur Kompensation des Habitatverlustes der Blauflügeligen Ödlandschrecke (CEF-Maßnahme), Pflege durch Mahd oder extensive Beweidung mit Ziegen und/oder Schafen, Monitoring
- **A3:** Erhalt vorhandener Baumgruppen, Einzelbäume und Feldgehölz, Entfernung der Sukzessionsgehölze/Brombeerbestände. Ziel ist die Entwicklung von blütenreichen Lebensräumen für Insekten, insbesondere für besonders geschützte Tagfalter- und Heuschreckenarten, gezielte Förderung von seltenen und schutzbedürftigen Arten, Pflege durch Mahd oder extensive Beweidung mit Ziegen und/oder Schafen, Monitoring, Zulässigkeit von baulichen Anlagen

## Begründung

(Satzungsfassung)

nur für Zwecke der landschaftsgerechten und extensiven Naherholung und soweit sie nicht den Natur- und Artenschutzzielen des Grünlandkomplexes widersprechen/entgegenstehen.

### **Landespflegerische Festsetzungen im Bereich der Flächen für die Abwasserbeseitigung (Versickerungsbecken)**

- Anlage der Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen als Grünland feuchter bis nasser Standorte
- Soweit mit dem Betriebszweck vereinbar Anlage von dauerfeuchten Stellen und Anpflanzung von randlichen, standortgerechten Gehölzgruppen innerhalb der „Fläche für die Abwasserbeseitigung“
- Örtliche Pflanzfestsetzungen zur Randeingrünung: Flächen mit der Ordnungsziffer ① sind flächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen
- Örtliche Pflanzfestsetzungen zur Böschungssicherung: Flächen mit der Ordnungsziffer ② sind flächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen
- Zulassung von technischen Einfriedungen (Zaunanlage mit Kleintierpassage) nur im Bereich der Grundstücksgrenzen (hier mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs)

### **Sonstige zeitlich vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen)**

- An den Gebäudestrukturen in der Teilfläche SO 5 sind mindestens 6 Spaltenquartiere für die Zwergfledermaus zu installieren. Im Planungsraum (hier öffentliche Grün-/Ausgleichsflächen) sind weitere 25 Sommerspaltenquartiere und 8 Höhlenquartiere an den verbleibenden Gebäuden und Gehölzen anzubringen.
- Anbringen von 16 Nisthöhlen, 14 Nischen-/Halbhöhlenkästen und 4 Starenhöhlen in fachlich geeigneten Bereichen des Laubmischwaldes, der öffentlichen Grünflächen oder in der Fläche für Versorgungsanlagen
- Anbringen von zusätzlich 25 Nischen-/Halbhöhlenkästen und 8 Höhlen-brüterkästen innerhalb der öffentlichen Ausgleichsflächen A1, A 2, A 3, der Teilfläche SO 5 und der Waldfläche im Plangebiet.
- Installierung von 8 Rauchschwabennestern innerhalb des Scheunen- Gebäudes der Teilfläche SO 5
- Anlage von mindestens 5 Sandbadeplätzen für Brutvögel pro ha Fläche innerhalb der öffentlichen Ausgleichsflächen A1, A 2, A 3, der Teilfläche SO 5 und der Waldfläche im Plangebiet
- Hinweise auf die gesetzlichen Bestimmungen, die Rodung und Baufeldfreimachung betreffend
- Empfehlung zum Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel) bei Neubaumaßnahmen
- Hinweise zum Schutz der Insektenfauna hinsichtlich Beleuchtung von Außenfassaden und Werbeanlagen
- Hinweise zum Schutz der Avifauna hinsichtlich Vermeidung von Vogelschlag

## Begründung

(Satzungsfassung)

### 8.2 Ökonomisches Gewerbegebiet

Eine flächeneffiziente Gestaltung und Nutzung der Baugebietsflächen erfolgt durch die getroffene Festsetzung eines hohen Maßes an baulicher Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse und Bauhöhen) im Sinne einer baulichen Verdichtung.

In großen Teilen der Baugebiete erfolgt darüber hinaus eine Verpflichtung zu einer mehrgeschossigen Bebauung (vertikale Verdichtung) und somit zu einer verpflichtenden Maximierung des baulichen Nutzungsgrads. Hierdurch wird eine flächensparende, energieeffiziente und somit auch ökonomische Bebauung gefördert.

Eine nutzerorientierte Bündelung von Funktionen wird nicht nur durch die Ausweisung von nutzungsspezifischen Sondergebieten (Clusterbildung und Synergieeffekte) gefördert, sondern gemeinschaftliche Nutzungen werden auch im zentralen Eingangsbereich des Plangebiets durch eine öffentliche Grünfläche im Sinne eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raumes hergestellt, der eine Zentrums- und Naherholungsfunktion im Plangebiet erfüllen und einen Identifikationsort/Treffpunkt/Alleinstellungsmerkmal für das Plangebiet darstellen wird sowie positiv zur Imagebildung beiträgt. Um diesen Platz könnte sich im Süden ein "Handwerkerhof" oder Dienstleistungs-/Service-/Gastronomiebetriebe für das Plangebiet im Sinne einer Campusidee etablieren. Durch die Anlage von öffentlichen "Besucherparkplätzen" für das gesamte Plangebiet werden ebenfalls die o.a. Funktionen gemeinschaftlicher Nutzungen als Nachhaltigkeitskriterium unterstützt.

Aktuell werden darüber hinaus durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Koblenz im Dialog mit den ansiedlungsinteressierten Unternehmen der zukünftige Bedarf und die unternehmerische Nachfrage nach zentralen Einrichtungen des ruhenden Verkehrs (Gemeinschafts-Parkhaus) sowie einer zentralen Energieversorgung (Blockheizkraftwerk) im Plangebiet ermittelt und untersucht. Zeitgleich hierzu erfolgen aktuell in diesem Sinne auch intensive Gespräche mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG.

Auch das im Plangebiet vorgesehene zentrale Regenrückhalte- und Versickerungsbecken dient nicht nur ökologischen und wasserwirtschaftlichen Zwecken, sondern fördert und ermöglicht als „Gemeinschaftsanlage“ erst die o.a. hohe ökonomische Ausnutzbarkeit der Baugebietsflächen und bildet somit auch einen wichtigen Baustein für eine nachhaltige Unternehmensführung.

Die vorliegende Planung berücksichtigt weiterhin im Zuge der Planung der Verkehrsanlagen und der Bildung von Baugebieten und Baufenstern die vorhandenen topografischen Verhältnisse. Eine wirtschaftliche Bebauung mit Gewerbe- und Geschäftsbauten ist somit innerhalb des Plangebiets ohne erhebliche Bodenab- und -aufträge umsetzbar. Hierdurch werden neben der Minderung von Ressourcen-, Energie- sowie Entsorgungsaufwendungen auch erheblich die Wirtschaftlichkeit und somit die Nachhaltigkeit der zukünftigen Bebauung gefördert.

Das Plangebiet ist topografisch bedingt teilweise von Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen (topografisch oberhalb der Baugebiete), die Sicherung von begrüntem bzw. zu begründenden Böschungflächen, die festgesetzte Dachbegrünung und die Verpflichtung zur Verwendung von versickerungsfähigen Wegebefestigungen etc. auf den Pri-

## Begründung

(Satzungsfassung)

vatgrundstücken sowie die Freihaltung von topografisch geeigneten Notwasserwegen anhand der geplanten Wirtschaftswege und Verkehrsanlagen stellen ebenfalls einen Beitrag zur Starkregenvorsorge dar. In den textlichen Festsetzungen wird weiterhin der Hinweis gegeben, dass Neubauten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten Bauweise errichtet werden sollten. Weiterhin erfolgen dort entsprechende Verweise auf entsprechende Internetseiten (Starkregenkarten, Hochwasser- und Starkregenvorsorge) der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

Weiterhin dokumentieren die für das Plangebiet ermittelte Kennziffer „Verkehrsflächenanteil am Plangebiet“ mit 4,5 % bzw. 11 % (hier Verkehrsflächenanteil am Plangebiet ohne Grün-/Waldflächen) eine sehr ressourcensparende und ökonomische Erschließungskonzeption.

Die sehr gute Verkehrslage im regionalen und übergeordneten Straßennetz und dessen direkte Anbindung an die L 127 neu (Ortsumgehung Bubenheim) / L 52 (Nordtangente Koblenz) / Bundesstraße B 9 sowie an die A 48 sind weitere, ökonomisch begünstigende Faktoren. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass die Ziel- und Quellverkehre Siedlungsbereiche (hier die Ortslage Bubenheim) nicht zusätzlich relevant belasten.

Weiterhin wird das Plangebiet durch den geplanten Ausbau der St.-Sebastianer-Straße mit einem kombinierten Rad-/Gehweg als Haupttroute des Radverkehrskonzepts am Stadtrandgebiet von Koblenz ertüchtigt. Sie ist Teil der Raumachsen B9 Nord – Bubenheim – Metternich und Bubenheim – Rübenach und bildet somit im Sinne der Nachhaltigkeit eine wichtige Voraussetzung, Teilverkehre vom IMV auf den Radverkehr zu verlagern.

Durch die Anlage einer Bushaltestelle im Norden dieses Bereiches werden die o.a. Verlagerungsziele unterstützt. Das Gewerbe- und Sondergebiet erhält somit für Beschäftigte und Besucher einen direkten und attraktiven ÖPNV-Anschluss und stärkt durch dieses Angebot die Option von nachhaltigen betrieblichen Mobilitätskonzepten.

### 8.3 Soziales Gewerbegebiet

Zu den planungsrechtlich zu beachtenden Belangen hinsichtlich der sozialen Nachhaltigkeitskomponente gehören insbesondere

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- soziale und kulturelle Belange der Beschäftigten, Besucher und insbesondere der Anlieger / Bewohner von Bubenheim sowie der Gesamtstadt

Gesunde Arbeitsverhältnisse werden insbesondere durch die räumliche und funktionale Gliederung des Plangebiets sowie die getroffenen Immissionsschutzmaßnahmen, s. Kapitel 5.5 „Emissionsbelange und Festsetzung von Passiven Lärmschutzmaßnahmen“ getroffen. Hierdurch werden auch gesunde Wohnverhältnisse der zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet sichergestellt.

## Begründung

(Satzungsfassung)

Aber auch das städtische Verkehrskonzept im Umfeld des Plangebiets mit dem Bau der Ortsumgehung Bubenheim im Zuge der L 127 und den Wegfall der Straße Mailust als Durchfahrtsstraße stellt sicher, dass der mit dem Plangebiet verbundene Verkehr in nördlicher Richtung über die Straße Mailust mit Bezug zur L 121 und den nördlich der B9 gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten und in südlicher Richtung über die Ortsumgehung Bubenheim abgeleitet wird. In der Ortslage Bubenheim sind lediglich geringe Zunahmen durch Quell- bzw. Zielverkehre zu erwarten. Eine planungsbedingte Beeinträchtigung durch Gewerbe- und Verkehrsimmissionen wird somit gutachterlich für die Ortslage Bubenheim ausgeschlossen.

Die o.a. getroffenen landespflegerischen Festsetzungen in Bezug auf die Baugrundstücke, aber auch insbesondere hinsichtlich der an die Baugebiete angrenzenden öffentlichen Flächen (zentrale Grünanlage und die nördlich angrenzenden Grün-/Ausgleichsflächen) tragen nicht nur über die o.a. Wohlfahrtswirkungen zu gesunden Arbeitsverhältnissen bei, sondern bieten auch Naherholungsmöglichkeiten für die Beschäftigten, Besucher und die Bevölkerung des Stadtteils Bubenheim. Denn 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 in Ausgleichsflächen umgewandelt werden. Weitere rd. 5 ha sollen im Norden des Plangebiets als Freiflächen erhalten und ebenfalls als Ausgleichsflächen weiterentwickelt werden. Weitere rd. 4 ha Waldflächen des Plangebiets bleiben erhalten. Alle diese Flächen sollen auch der "Freizeit, Erholung und Tourismus" dienen und über (die zum Großteil bestehenden) Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit neu erleb- und nutzbar gemacht werden.

Soziale und kulturelle Belange werden weiterhin innerhalb der Planung berücksichtigt, indem Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den Sondergebietsbereichen als planerisch gewünschte ergänzende bzw. der Versorgung des B-Plangebiets dienende Nutzungen aufgenommen wurden.

In diesem Kontext ist auch die Planung des Sonstigen Sondergebiets SO 5 mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsstelle Beweidungsprojekt" zu sehen. Dieses Gebiet soll der Unterbringung von öffentlichen oder privaten land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen zur Etablierung von Beweidungsmaßnahmen auf städtischen Flächen, insbesondere Kompensationsflächen und sonstigen Flächen im gesamten Stadtgebiet dienen. Unter anderem sind hier auch Hofläden und Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle, schulische und soziale Zwecke, z.B. im Sinn der Umweltbildung“ sehr gut vorstellbar bzw. planerisch zulässig. Eine Wirtschaftsstelle in der o.a. Form (Tierhaltung, Beweidung, etc.) ist auch touristisch attraktiv (z. B. für die Naherholung) und könnte für die Umweltbildung in Kindergärten und Schulen sowie für Maßnahmen der Jugendhilfe eingesetzt werden.

Auch die fußläufige Anbindung an die Ortslage Bubenheim und Nahversorgungseinrichtungen (Globus), die geplante Integration ins gesamtstädtische Raumachsen-Radwegenetz der Stadt Koblenz, die geplante ÖPNV-Anbindung sowie die sehr gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz stellen soziale Faktoren dar, die eine sehr flexible, wirtschaftliche und gute Erreichbarkeit der Arbeitsstätten für die Beschäftigten und Besucher sicherstellen.

## Begründung

(Satzungsfassung)

### 9. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit - Gender Planning

Unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele (Entwicklung eines Gewerbe- / Sondergebiets mit großflächigen Grün- / Ausgleichs- / Naherholungs- und Waldflächen) sind planungsbedingt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen zu erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

### 10. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

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

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

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

### 11. Durchführung der Planung

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

Koblenz, November 2021

KOCKS CONSULT GmbH  
Beratende Ingenieure