

Stadt Koblenz Stadtteil Bubenheim

Bebauungsplan Nr. 159 „Gewerbegebiet an der B 9-Bubenheim“, Änderung Nr. 6

Textfestsetzungen

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: November 2024

**Bearbeitet im Auftrag Grundstücks-GmbH & Co. eGbR Globus Holding
Betriebstätte Koblenz**

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



A) Textfestsetzungen

Im Bereich der 6. Änderung gelten unverändert die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und seiner Änderungen. Ergänzungen der Hinweise sind **türkisfarben** unterlegt.

1. Hinweise

1. Verwendung von Oberboden und Aushubmassen:

Bei den beabsichtigten Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Zur Herstellung der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksfreiflächen und zur Gestaltung und Modellierung der Flächen des Straßenbegleitgrüns ist der Oberboden aus Baugruben und Abgrabungen zu verwenden. Aushubmassen, von denen Gefährdungen ausgehen, sind auszuschließen.

2. Herstellungszeitraum für Bepflanzungen:

Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen, soweit für spezielle Flächen keine besonderen Regelungen festgesetzt sind. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe verlängert werden.

3. Schutz und Pflege der Laubgehölze und Baumhecken:

Die Sträucher in Gehölzflächen und Baumhecken im Geltungsbereich sind im 10-jährigen Turnus abschnittsweise auszulichten. Die Schnittmaßnahmen dürfen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden. Auf den neuen Pflanzflächen sollten zum Schutz der Jungbäume, u.a. Ansitzstangen für Greifvögel aufgestellt werden.

4. Anpflanzungen im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen:

Anpflanzungen im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen sind vorher mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen. Im Trassenbereich sind in Abhängigkeit von der zulässigen Endwuchshöhe bevorzugt klein- und langsam wachsende Gehölzarten zu verwenden und durch regelmäßige Rückschnitte zu pflegen.

5. Hinweise für Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubgehölzen und Bäumen auf Grundstücksfreiflächen:

Soweit keine spezielleren oder graphischen Regelungen getroffen werden, sind bevorzugt entlang der in nord-südlicher Richtung verlaufenden Grenzen aller Bauflächen in mindestens 10 m breiten Pflanzstreifen **zu konzentrieren**.

Im Gewerbegebiet 4 wird durch die räumliche Anordnung eines Großteils der Pflanzflächen im rückwärtigen Bereich ein unverzichtbarer Beitrag zu einer gliedernden Abstandsfläche zum alten Ortsrand geleistet, wobei der wertvolle Ortsrandcharakter erhalten wird.

Im Sondergebiet sind die Pflanzstreifen bevorzugt auf den, den Freileitungen zugewandten oder sich unter den Freileitungen befindlichen Flächen der Bauflächen anzulegen (Stärkung



der Grünzone, Vernetzung). Die Anpflanzung ist aus klimaökologischen Gründen locker herzustellen. Ggf. sind die Flächen mit extensiven Wiesen oder Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Hinweise zum Straßenbegleitgrün:

Über die festgesetzten Baumpflanzungen hinaus ist das Straßenbegleitgrün zu 20 % locker mit niedrigen Sträuchern gemäß den Pflanzlisten und zu 80 % als Landschaftsrasen oder extensive Hochstaudenflur herzustellen. Sie sind max. 2 mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Anpflanzungen von Koniferen und nicht standortgerechten, buntlaubigen Gehölzen sind im Straßenbegleitgrün nicht erlaubt. Das Artenspektrum der Pflanzen sollte sich im gesamten Geltungsbereich an der hpnV orientieren.

Die klimaökologische Situation zwischen dem Bubenheimer Berg und dem Industriekreisel erfordert eine lockere Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen, damit eine Überwärmung der Fahrbahn reduziert und zugleich Frischluftströme und Ventilationsbahnen in ihrer Funktion erhalten bleiben. In den Bereichen, für die aus klimaökologischen Gründen Großgrün erforderlich und verkehrstechnisch möglich ist, empfiehlt der landespflegerische Planungsbeitrag alleinartige Baumpflanzungen. Zielsetzung dieser Ausweisung ist die Einbindung der Straßen in die landschaftliche Umgebung und die Beschattung der Fahrbahnen.

7. Schutz von Vegetationsbeständen:

Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind vor schädigenden Einflüssen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern. Bei Straßenbaumaßnahmen ist zusätzlich die RAS-LG 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten.

8. Wasserschutzgebiet:

Durch das vorgesehene Plangebiet wird das Wasserschutzgebiet „Koblenz Urmitz“ Zone III a zugunsten des Zweckverbandes RheinHunsrück Wasser berührt. Die zugehörige Rechtsverordnung in der jeweils aktuellen Fassung ist zu beachten. Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und unbelastetes Niederschlagswasser ist möglichst in der Nähe des Anfallortes wieder in den natürlichen Wasserkreislauf einzuleiten. Bei Bauarbeiten, die Auswirkungen auf den Untergrund haben können, wie z. B. Erschließung des Gebietes, sind nachfolgende Punkte zu beachten:

1. Der Begünstigte des Wasserschutzgebietes (Wasserversorgungszweckverband RheinHunsrück Wasser) ist über Beginn und Ende der Maßnahmen zu informieren.
2. Bei den Bauarbeiten sind Bodeneingriffe auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken, damit die gegebene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt. Die Deckschichten sind nach einem Bodeneingriff wieder zügig herzustellen. Dabei sind Bauwerke dicht in den umgebenden Boden einzubinden, um eine erhöhte Sickerwirkung zu verhindern.
3. Bei den Arbeiten ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Dabei sind Boden- bzw. Untergrundverunreinigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die VAwS¹ ist zu beachten.

¹ Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS)



4. Für Baustelleneinrichtungen, Lagern von Schmier- und Kraftstoffen, Betanken von Maschinen und Fahrzeugen, Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie das Abstellen von Fahrzeugen oder vergleichbare Maßnahmen sind in der Zone III A entsprechende Schutzmaßnahmen zu beachten.
5. Bei dem Plangebiet dürfen nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Materialien verwendet werden, von denen keine Grundwassergefährdung ausgeht.
6. Für Verfüllungen und Aufschüttungen sind die abfall-, bodenschutz- und wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten. Zur Geländegestaltung außerhalb technischer Bauwerke darf nur unbelastetes Bodenmaterial eingesetzt werden, das am Einbringungsort nicht zu schädlichen Bodenveränderungen führt, z.B. keine Bauabfälle für Verfüllungen. Ortsfremde Bodenmassen und Recyclingbaustoffe dürfen im Wasserschutzgebiet nur eingebaut werden, wenn die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung und ergänzend die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“² mit den Werten ZO gemäß Tabellen II.1.2-2 und II.1.2-3 für Feststoff und Eluat (Boden) eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch Deklarationsanalytik zu belegen. Ein Einbau ortsfremder Bodenmassen ist der Oberen Wasser- und Abfallbehörde mit Angaben zum Herkunftsort, Deklarationsanalytik und Einbauort vorab anzuzeigen. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehender Schichtung gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen oder aus erhöhter geogener Hintergrundbelastung nicht zu erwarten sind.
7. Das Abwasser ist in Abstimmung mit dem Träger der Abwasserbeseitigung vollständig der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Für die Entwässerung im Wasserschutzgebiet sind insbesondere das ATV-Arbeitsblatt A 142 sowie das ATV-Hinweisblatt H 146 zu beachten.³
8. Verkehrsflächen sind unter Beachtung der RiStWag⁴ zu erstellen. Eine Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist bautechnisch auszuschließen. In Wohngebieten oder vergleichbaren sonstigen Bereichen dürfen befestigte Flächen bis zu einer Verkehrsbelastung von 500 Kfz/Tag mit dauerhaft dicht verlegtem Verbundsteinpflaster hergestellt werden. Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen mit einer Verkehrsbelastung von weniger als 500 KFZ/Tag anfällt, darf breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden und ist ansonsten in Absprache mit der abwasserbeseitigungspflichtigen Gebietskörperschaft aus dem WSG herauszuleiten.

Dadurch wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung, Vermeidung einer verschärften Hochwassergefahr und Vermeidung klimatischer Belastungen geleistet. Ein hydrologisches Gutachten (Schäfer + Netta, 1991) hat die grundsätzliche Versickerungseignung der Böden des Plangebiets festgestellt.

² Vertrieb: Erich Schmidt Verlag GmbH & Co.KG, Genthiner Straße 30g, 10785 Berlin

³ Vertrieb: Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GfA), Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef

⁴ Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen



9. Archäologische Funde

Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 1 Woche vorher anzuzeigen.

10. Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbots-
tatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur
außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen
01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

11. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs ist die „Satzung zum
Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz“ (kurz: Baumschutzsatzung) der
Stadt Koblenz in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

12. Stellplatzsatzung

Die „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die
Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge“ (kurz:
Stellplatzsatzung) der Stadt Koblenz ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

13. Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können
innerhalb der Geschäftszeiten in der Bauberatung der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47,
56068 Koblenz eingesehen werden.