

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5**  
**„Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Mai 2025

- Entwurfsfassung -



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsanlass und -ziele</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes .....	4
2.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen .....	5
2.3 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne .....	6
2.4 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
<b>3. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>7</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV .....	7
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 .....	8
3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	11
3.4 Planentwurf zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans .....	12
<b>4. Wesentliche Planungs- und Standortalternativen</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung</b> .....	<b>16</b>
5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept .....	16
5.2 Freiflächenkonzeption .....	18
5.3 Verkehrserschließung / Radverkehr / ÖPNV .....	18
<b>6. Planungsrechtliche Inhalte</b> .....	<b>19</b>
6.1 Maß der baulichen Nutzung .....	19
6.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	20
6.3 Flächen für den Gemeinbedarf .....	20
6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen .....	20
6.5 Öffentliche Grünflächen.....	21
6.6 Öffentliche Verkehrsflächen .....	21
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	21
6.8 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	21
6.9 Entwässerung des Gebietes / Niederschlagswassermanagement.....	22
6.10 Bergwerk / Baugrund / Boden/ Altlasten.....	22
<b>7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>23</b>
7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	23
7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	23
7.3 Anzahl und Gestaltung der Stellplätze, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege .....	23
<b>8. Landespflegerische Festsetzungen</b> .....	<b>23</b>
8.1 Erhalt des Baumbestandes .....	23
8.2 Dachbegrünung.....	24
8.3 Fassadenbegrünung .....	24
8.4 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke .....	24
8.5 Ersatzkompensationsfläche .....	24
8.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	25
8.7 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	26



<b>9. Berücksichtigung von Umweltbelangen .....</b>	<b>27</b>
9.1 Arten- und Naturschutz .....	27
9.2 Lärmimmissionen .....	27
9.3 Hochwasser- und Starkregenvorsorge .....	29
9.4 Klimagerechte Stadtplanung .....	32
<b>10. Umweltbericht.....</b>	<b>32</b>
10.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung (AVZ).....	33
10.2 Einleitung .....	34
10.3 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	35
10.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung .....	35
10.5 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung .....	37
10.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	40
10.7 Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz.....	42
10.8 Fläche .....	44
10.9 Boden einschließlich Naturraum und Geologie .....	45
10.10 Wasser .....	48
10.11 Klima / Luft (Lokalklima) .....	49
10.12 Landschafts- und Ortsbild .....	51
10.13 Natura-2000-Gebiete.....	52
10.14 Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt .....	53
10.15 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	54
10.16 Vermeidung von Emissionen.....	55
10.17 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer und effiziente Nutzung von Energie .....	55
10.18 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	55
10.19 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität .....	55
10.20 Wirkfaktoren und deren Wechselwirkungen .....	56
10.21 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	58
10.22 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	58
10.23 Klimaschutz (globaler Aspekt der Klimabetrachtung / Klimaschutzklausel).....	59
10.24 Kumulation .....	59
10.25 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	59
10.26 Ausgleichsmaßnahmen (Am) .....	60
10.27 Minderungsmaßnahmen (Mm) .....	60
10.28 Vermeidungsmaßnahmen (Vm) .....	62
10.29 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz .....	64
10.30 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	66
10.31 Zusätzliche Angaben.....	67



10.32	Referenzliste der Quellen .....	68
<b>11.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplans .....</b>	<b>68</b>
<b>12.</b>	<b>Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“) .....</b>	<b>68</b>
<b>13.</b>	<b>Bodenordnung und Kosten .....</b>	<b>69</b>
	<b>Grundlagen .....</b>	<b>70</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>71</b>
	<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>73</b>



## 1. Planungsanlass und -ziele

Zur dringenden Bedarfsdeckung einer neuen Kindertagesstätte (i.F. KiTa) wird im nordöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Bubenheim die bestehende Festwiese (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 314/4; vormals die Flurstücke 313/12, 313/9, 314/3 und 315/4) entlang des Boomer-Bach-Weges in einer Größenordnung von ca. 3.000 m<sup>2</sup> überplant. Diese Fläche befindet sich gänzlich im Eigentum der Stadt Koblenz und wird für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die neue barrierefreie KiTa wird mit derzeit zwei Gruppen für insgesamt 50 Betreuungsplätze geplant. Planungsrechtlich ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer einhergehenden Erweiterung auf insgesamt 100 Betreuungsplätze in der Maximalauslegung möglich.

Die Realisierung der KiTa soll zeitnah erfolgen, da die bestehenden Räumlichkeiten auf dem Grundstück „Im Schildchen 2a / Weißenthurmer Straße“ nicht mehr nutzbar sind. Im Sommer 2021 wurden im gesamten Kellergeschoss starke Feuchteschäden mit Schimmelbefall festgestellt, sodass auf Anweisung des Gesundheitsamtes und des Landesjugendamtes als Betriebserlaubnisbehörde die KiTa behelfsweise im benachbarten Koblenzer Stadtteil Rübenach untergebracht worden ist. Eine Sanierung des Bestandgebäudes ist in hohem Maße unwirtschaftlich, auch ein Neubau am bisherigen Standort wurde aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bubenheimer Bach ohne eine schützend vorgehaltene Retentionsfläche sowie dem beengten Flächenzuschnitt nicht weiterverfolgt.

Da der gesamte Bring- und Holverkehr der KiTa vornehmlich über die Straße „Im Schildchen“ abgewickelt werden kann, muss die bestehende Sackgasse mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgebildet werden.

Um eine Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten ist eine zeitnahe Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen notwendig.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ zur Deckung des Bedarfs an wohnortnahen Kinderbetreuungsplätzen,
- verkehrstechnische Neuordnung der Sackgassensituation in der Straße „Im Schildchen“ durch Schaffung einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans (i.F. BPlan) liegt im linksrheinischen Stadtteil Bubenheim in Koblenz und umfasst eine Fläche von etwa 7.104 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich weist dabei eine größere Größe als der Eingriffsbereich (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) auf, um das bestehende Fußwegenetz des Boomer-Bach-Weges planungsrechtlich zu legitimieren. Geographisch wird das Plangebiet wie folgt begrenzt.

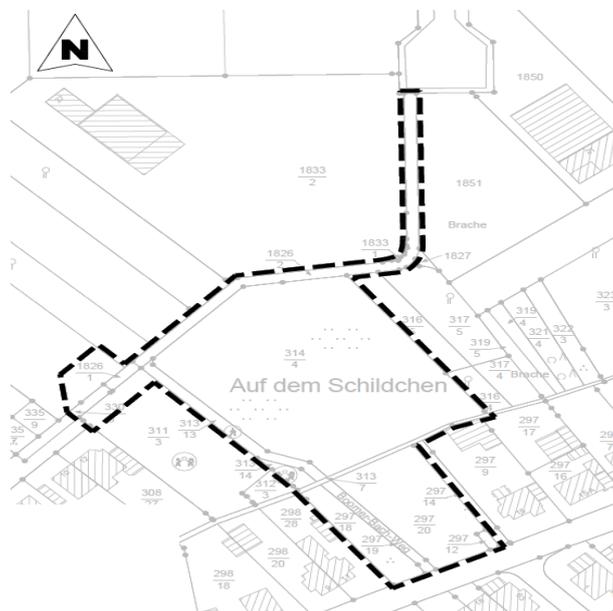
Im Norden und im Nordosten grenzt das Gewerbegebiet Bubenheim an (hier die Gebäude der Joseph-Funken-Straße). Östlich vom Plangebiet zieht sich bis zur Landesstraße L127 „Im Gartenberg“ ein langer, jedoch schmaler Grünstreifen mit Beständen von Streuobstwiesen. Dieser Bereich ist als „Vorhaltefläche für die Bachrenaturierung“ des Bubenheimer Baches festgesetzt und wird perspektivisch renaturiert.

Südöstlich, südlich sowie westlich ist das Plangebiet von einer Wohnbebauung entlang der Kreisstraße K12 „In den Wiesen“ und der Gemeindestraße „Im Schildchen“ umschlossen. Im Nordwesten grenzt eine zwischen der Wohnbebauung und den gewerblichen Bauflächen eingeschlossene Streuobstwiese (Kompensationsflächen) an.



Innerhalb des Plangebietes verläuft der Bubenheimer Bach.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß *Abbildung 1*.



*Abbildung 1: Lagedarstellung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)*

## 2.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Die umliegende Wohn- als auch Gewerbebebauung rahmen das Gelände der zukünftigen KiTa ein und wirken standortprägend. Bisher ist das Gelände durch eine artenarme Fettwiese und vier junge Obstbäume geprägt. Ferner wurde am Rande des geplanten Außengeländes der KiTa ein privates Gemüsebeet errichtet.

Die Fettwiese wird frequentiert durch Anwohner und Anwohnerinnen, Hunde und Katzen. Für ein Wochenende im Herbst diente sie auch der Brauchtumspflege (Bubenheimer Kirmes).

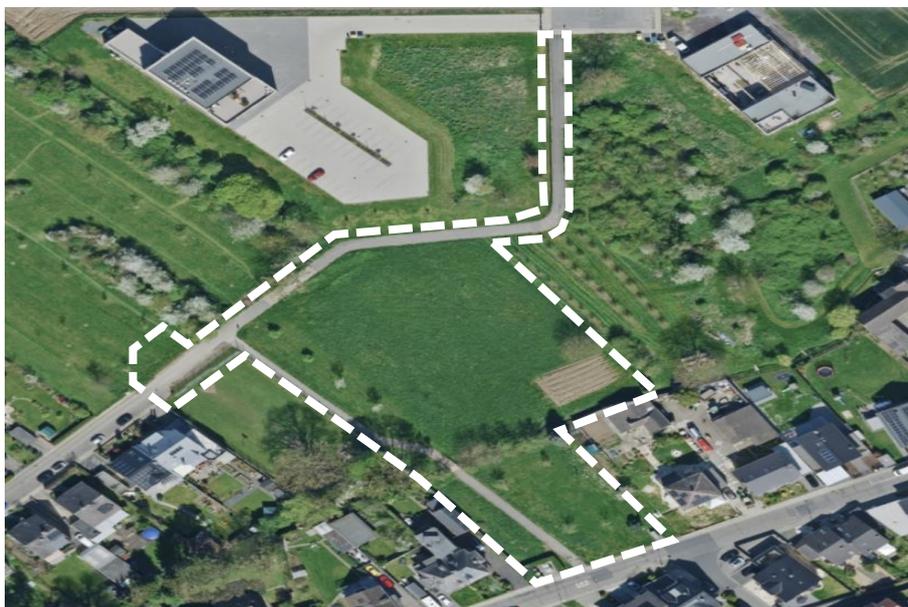
Südlich angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche als potentielle Fläche für Maßnahmen der Gewässerrenaturierung festgesetzt. Hierbei soll der stark eingeeengte Bachverlauf des Bubenheimer Baches naturnah renaturiert werden.

Fußläufige Wegebeziehungen (Boomer-Bach-Weg), welche unmittelbar das Gewerbegebiet Bubenheim mit den Wohnstraßen „Im Schildchen“ und „In den Wiesen“ verbinden, verlaufen im Norden und Westen des zukünftigen Geländes der KiTa.

Entlang der Kreisstraße K12 „In den Wiesen“ bestehen eine Trafostation als auch ein Sammelplatz mit Wertstoffcontainer (Glas und Altpapier).



Die genauen Strukturen ergeben sich aus dem Luftbild gemäß *Abbildung 2*



*Abbildung 2: Luftbild vom 06.04.2024 vom Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet = weiß umrandet) 1*

### **2.3 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen BPlans Nr. 159 – Änderung Nr. 2, Teil 1 und 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ (Rechtsverbindlichkeit am 30.07.2008), der im Bereich des Plangebietes mehrere Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung trifft. Vornehmlich werden private Grünflächen (grün mittel), öffentliche Grünflächen (hellgrün), öffentliche Verkehrsflächen (goldocker), Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallbeseitigung (gelb hell) sowie Kompensationsflächen (grün hell mit Buchstabe) festgesetzt.

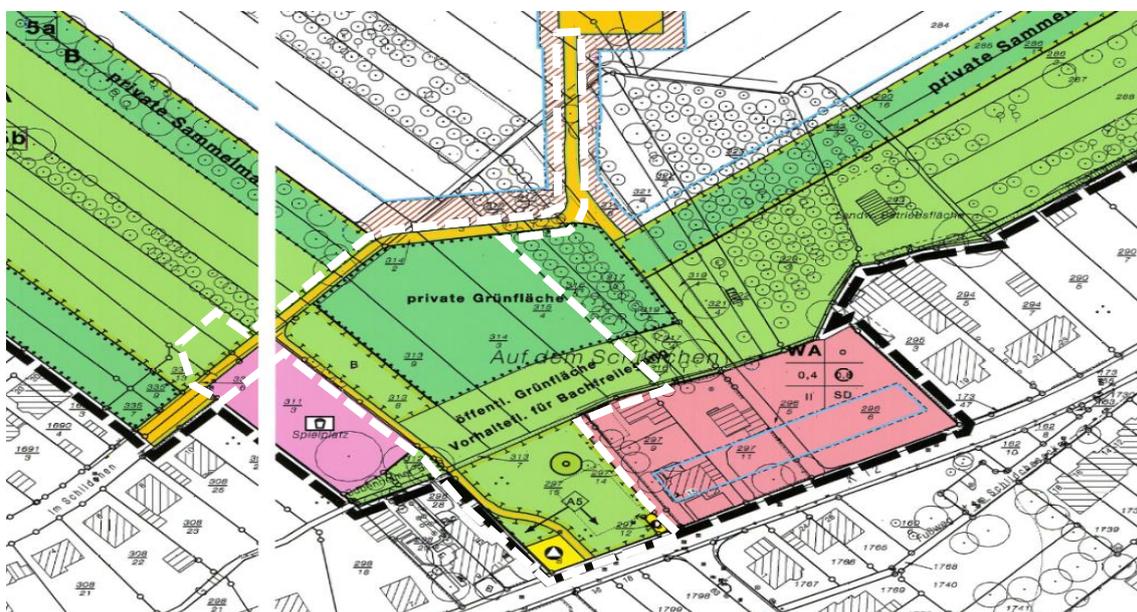
Durch die Aufstellung des BPlans Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, wird der rechtsverbindliche BPlan 159 – Änderung Nr. 2 und dessen Festsetzungen teilweise überplant.

---

<sup>1</sup> Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).



In der *Abbildung 3* ist der entsprechende Ausschnitt des BPlans Nr. 159 – Änderung Nr. 2 dargestellt.



*Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2, Teil 1 und 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ (unmaßstäblich, Plangebiet = weiß umrandet) 2*

## 2.4 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet überplant einen Kleinstbereich im Süden des rechtsverbindlichen BPlans Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“. Südlich des Plangebietes grenzen die rechtsverbindlichen BPläne Nr. 233 „Im Schildchesacker“ nebst dessen Änderungen sowie Nr. 233a „Schilchesacker II“ an, die ein reines bzw. allgemeines Wohngebiet festsetzen. Westlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 230 „Im Schildchen“ sowie dessen Änderungen, welche vornehmlich ein reines Wohngebiet festsetzen.

## 3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (i.F. BauGB) sind die BPläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung werden für das Gebiet der Stadt Koblenz durch das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (i.F. LEP) und durch den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (i.F. RROP 2017) konkretisiert.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Koblenz ist eines der fünf Oberzentren neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen in Rheinland-Pfalz und damit ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen. Außerdem erfüllt die Stadt eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Diese Funktionen sind zu sichern.

*„Das Stadtgebiet von Koblenz stellt 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 vorliegt, sind Luftaustauschbahnen und*

<sup>2</sup> Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: <https://geportal.koblenz.de/geportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).



*Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.“<sup>3</sup>*

Das vorliegende Bebauungsplangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Stadtteil auf der linken Rheinseite und nördlich der Mosel, der nur eine geringe Verdichtung aufweist. Insofern ist der betreffende Bereich gegenüber den Siedlungsstrukturen zwischen Rhein und Mosel weniger thermisch belastet. Darüber hinaus ist der Stadtteil von großräumigen Freiraumstrukturen umgeben.

Unter dem Leitbild „Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung“ hat sich die Eigenentwicklung gemäß des Grundsatzes G 26 des LEP IV *„an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Strukturen der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.“<sup>4</sup>*

Mit dem verfolgten Planungsziel wird der Neubau einer modernen und anforderungsgerechten KiTa für den Bedarf der Bewohner des Gebietes verwirklicht.

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

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

In der nachfolgenden *Abbildung 4* werden die wichtigsten, den vorliegenden Planungsraum betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017 (RROP 2017) dargestellt.

Gemäß den Darstellungen des RROP 2017 befindet sich das Plangebiet in Siedlungsrandlage für Wohnen (rosafarbene Fläche). Der Geltungsbereich des in Rede stehenden BPlans liegt zudem in folgenden Vorbehaltsgebieten:

- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion



---

<sup>3</sup> Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEB IV), Mainz, 14. Oktober 2008, S. 128f. Abrufbar unter: [https://mdi.rlp.de/fileadmin/03/Themen/Landesplanung/Dokumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP\\_IV\\_Teil\\_A\\_bis\\_B\\_Kap\\_III.pdf](https://mdi.rlp.de/fileadmin/03/Themen/Landesplanung/Dokumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>4</sup> Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEB IV), Mainz, 14. Oktober 2008, S. 75. Abrufbar unter: [https://mdi.rlp.de/fileadmin/03/Themen/Landesplanung/Dokumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP\\_IV\\_Teil\\_A\\_bis\\_B\\_Kap\\_III.pdf](https://mdi.rlp.de/fileadmin/03/Themen/Landesplanung/Dokumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

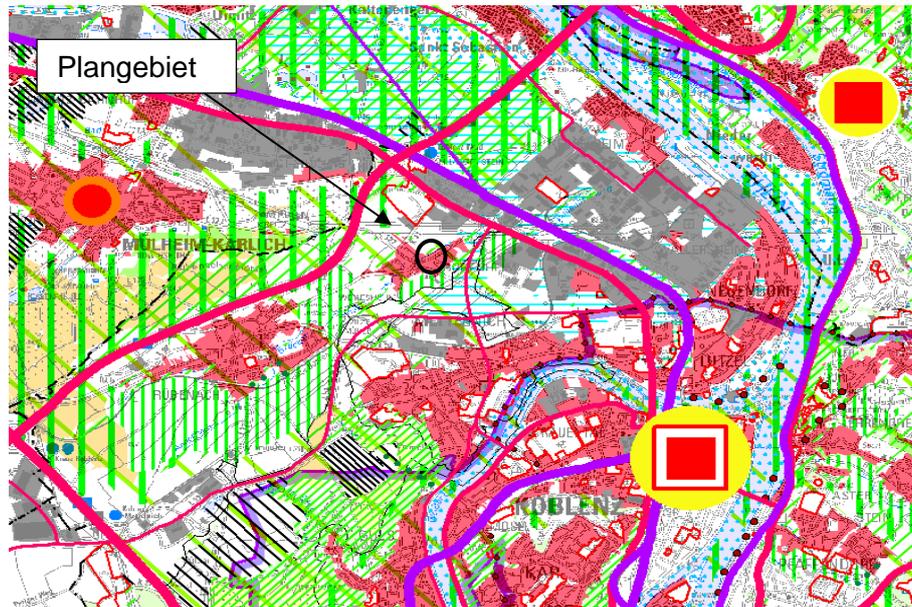


Abbildung 4: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) <sup>5</sup>

### Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund

Das „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“ (mittelgrüne schräge Linien) dient der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt. Gemäß des Grundsatzes G 63 des RROP 2017 soll in den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund *„der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“* <sup>6</sup>

Dem aktuellen BPlan liegt eine artenschutzfachliche Potentialanalyse <sup>7</sup> zugrunde. Hierin wurden das potentielle Vorkommen von geschützten Arten sowie die mit der vorliegenden Planung zusammenhängenden potentiellen Eingriffe in die Flora und Fauna beurteilt und Vorschläge zur Erhaltung der Wertigkeit, Gestaltung sowie Sicherung landespflegerischer Belange erarbeitet.

Diese Vorschläge (Beseitigung von Gehölz außerhalb der Brutzeit, Vermeidungsmaßnahmen von Vogelschlag, künstliche Nisthilfen, umfangreiche Anpflanzungen) finden sich in den zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder.

Im Ergebnis lässt sich feststellen:

*„Insgesamt bietet das Untersuchungsgebiet eine geringe Vielfalt an Habitatstrukturen. Es wurden nur vereinzelte Potenziale für Vögel und Fledermäuse nachgewiesen (hauptsächlich: Habitatbaum westlich der Fläche). Es ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Erhebliche Störungen lokaler Populationen sind nicht zu erwarten.“* <sup>8</sup>

<sup>5</sup> Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: GeoPortal der Raumordnung und Landespflege. Mainz, 2025. Abrufbar unter: <https://extern.ris.rlp.de/> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>6</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 19. Abrufbar unter: [https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Plankarte\\_web.pdf](https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Plankarte_web.pdf) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>7</sup> Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Potentialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, 2023.

<sup>8</sup> Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Potentialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, 2023, S. 7.



Es wird ergänzend auf das *Kapitel 10.7 „Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz“* innerhalb des Umweltberichtes verwiesen.

### **Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus**

Das „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ (hellgrüne horizontale Linien) dient der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Gemäß des Grundsatzes G 97 soll in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus *„der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*<sup>9</sup>

Aufgrund der Lage zwischen der anschließenden Wohnbebauung im Westen sowie Süden und den Gewerbeflächen im Nordosten besteht durch die geplante Nutzung lediglich eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Fernwirkung). Ferner wird mit der Planung weiterhin der dauerhafte Erhalt der gesamten Vorhaltefläche für die Bachrenaturierung des Bubenheimer Baches verfolgt. Hierin wird die Erlebbarkeit des Bubenheimer Baches durch den begleitenden öffentlichen Fuß- und Radweg als touristisches Potenzial gemäß dem Grundsatzes G 97 zum „Vorhaltegebiet Erholung und Tourismus“ des RROP 2017 weiterentwickelt. Durch die Umsetzung umfassender landespflegerischer Begrünungsfestsetzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Begrünung des Außenspielgeländes sowie Dach- und Fassadenbegrünung) wird das Gebäude der KiTa außerdem in die Randlege zur Wohnbebauung und zum Bubenheimer Bach positiv eingebunden, sodass das Landschaftsbild auch in Nahbereich lediglich gering beeinträchtigt wird.

Es wird ergänzend auf das *Kapitel 10.12 „Landschafts- und Ortsbild“* innerhalb des Umweltberichtes verwiesen.

### **Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion**

Das „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“ (blaue gepunktete Linien) ist großräumig definiert und umfasst annähernd das gesamte Stadtgebiet von Koblenz. Es dient der Verbesserung der lokalklimatischen Bedingungen. Gemäß des Grundsatzes G 74 sollen in den „Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion“ *„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 Ausgleichsfläche erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,*
- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische 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.“*<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 50. Abrufbar unter: [https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Regionaler\\_Raumordnungsplan.pdf](https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Regionaler_Raumordnungsplan.pdf) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>10</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 41. Abrufbar unter: [https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Regionaler\\_Raumordnungsplan.pdf](https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Regionaler_Raumordnungsplan.pdf) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).



Die vorliegende Planung stellt eine geringe Ortsrandarrondierung dar. Die Lage des Plangebiets ist nicht vergleichbar mit der Überplanung großflächiger Außenbereichslagen. Die künftige Gemeinbedarfsfläche ist bereits von bebauten Flächen, Hausgärten, Straßen und dem Bubenheimer Gewerbegebiet umgeben. Dennoch wirkt sich jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und zu Bodenversiegelung führt, negativ auf das Klein- und Mikroklima aus.

Die umfassenden landespflegerischen Begrünungsfestsetzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Begrünung des Außenspielgeländes sowie Dach- und Fassadenbegrünung) tragen dazu bei, die Entstehung einer Wärmeinsel in der Siedlungsrandlage zu reduzieren. Ferner tragen die externen Kompensationsmaßnahmen durch die festgesetzten Extensivierungs- und Anpflanzungsmaßnahmen ebenfalls zu einer Verbesserung der klimatischen Funktion in ihrem Umfeld bei.

Die Planinhalte des vorliegenden Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017. Negative Auswirkungen auf das „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“, „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ sowie das „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“ sind aufgrund der verhältnismäßig kleinräumigen Siedlungsarrondierung und der geplanten Eingriffsgröße von ca. 0,3 ha nicht zu erwarten.

Es wird ergänzend auf das *Kapitel 10.11 „Klima / Luft (Lokalklima)“* sowie das *Kapitel 10.23 „Klimaschutz (globaler Aspekt der Klimabetrachtung / Klimaschutzklausel)“* allesamt innerhalb des Umweltberichtes verwiesen.

Des Weiteren trifft der Textband des RROP 2017 u.a. folgende und für den Bebauungsplan relevante Aussagen: „G 21: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“<sup>11</sup> Der RROP 2017 weist Koblenz als Oberzentrum die Weiterentwicklung der damit einhergehenden Funktionen zu. Hiermit geht auch die Bereitstellung der notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen einher.

Die Planinhalte des vorliegenden BPlans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des RROP 2017. Negative Auswirkungen auf das „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“, das „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ sowie das „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen“ sind aufgrund der verhältnismäßig kleinräumigen Siedlungsarrondierung und der geplanten Eingriffsfläche von ca. 0,3 ha nicht zu erwarten.

### **3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Gemäß der *Abbildung 5* stellt der wirksame Flächennutzungsplan (i.F. FNP) im Geltungsbereich größtenteils eine Grünfläche mit „Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (dunkel- und hellgrüne Fläche mit T-Schraffur) dar. Damit weichen die Festsetzungen der vorliegenden Änderung Nr. 5 des BPlans „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“ von den Darstellungen im NP ab. Die Planung ist insofern nicht aus dem FNP entwickelt, weshalb dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird.

---

<sup>11</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 9. Abrufbar unter: [https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Regionaler\\_Raumordnungsplan.pdf](https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Regionaler_Raumordnungsplan.pdf) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

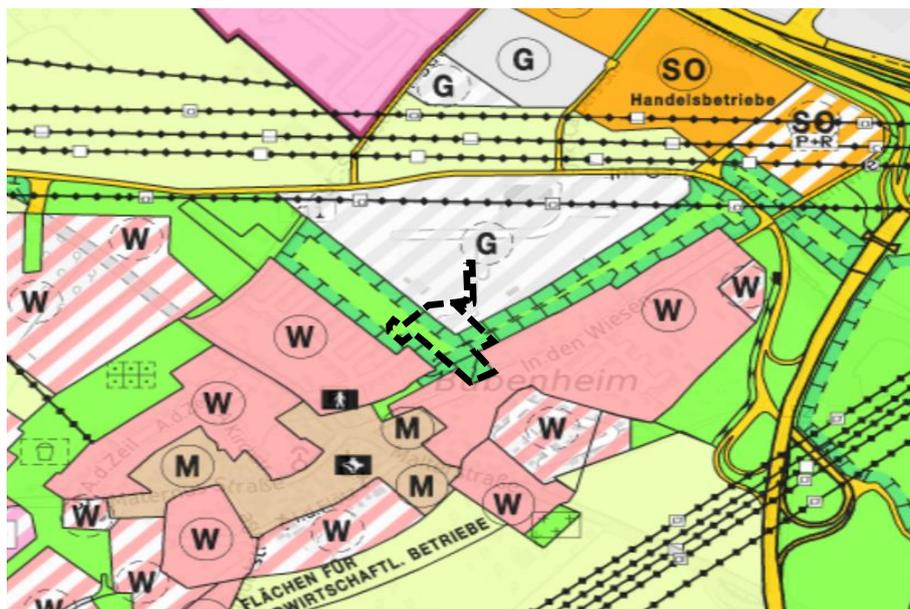


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lagerdarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) <sup>12</sup>

### 3.4 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame FNP der Stadt Koblenz stammt in seiner Grundstruktur aus dem Jahr 1981 und wurde seitdem durch zahlreiche Änderungen angepasst. Um auch in den nächsten Jahrzehnten als zeitgemäße Grundlage für die städtebauliche Entwicklung dienen zu können, soll der FNP neu aufgestellt werden. Mit Beschluss vom 24.06.2021 hat der Koblenzer Stadtrat einen Entwurf der Planzeichnung und der Begründung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Am 21.07.2023 hat der Stadtrat dem Entwurf zur Fortschreibung des FNP sowie die Durchführung der förmlichen Beteiligung beschlossen.

Die Offenlage fand im Zeitraum vom 11.09.2023 bis zum 23.10.2023 statt. Der Entwurf des FNPs stellt gemäß *Abbildung 6* im Plangebiet nunmehr eine Gemeinbedarfsflächen dar (pinke Fläche mit Piktogramm Dreieck = Schule und ähnliche Einrichtungen wie z.B. Kindergärten / KiTas). Auch der Bachlauf (dunkelblaue Linie) in Verbindung mit einer Entwicklung des Fließgewässers (hellblaue und weiße Strichlinie) wurde berücksichtigt.

<sup>12</sup> Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

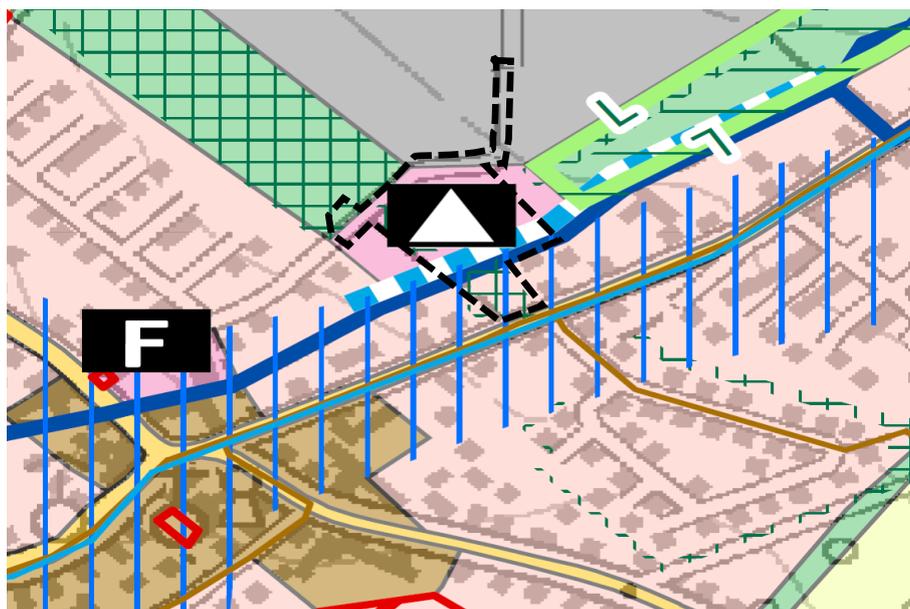


Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) <sup>13</sup>

#### 4. Wesentliche Planungs- und Standortalternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Im Plangebiet werden sowohl eine bisher festgesetzte private Grünfläche einer baulichen Entwicklung zugeführt als auch festgesetzte Kompensationsfläche u.a. zur verkehrlichen Erschließung angegriffen. Ebenso werden im Folgenden die möglichen Planungs- und Standortalternativen erörtert. Des Weiteren wird auf die Möglichkeiten der Erschließung des ausgewählten Standortes eingegangen

##### Planungsalternative:

Eine wesentliche Planungsalternative war gemäß *Abbildung 7* die unterschiedliche Lösung der Unterbringung der Belegschaftsstellplätze. Hierbei waren die Stellplätze anteilig auf dem festgesetzten Kinderspielplatz vorgesehen. Der Kinderspielplatz wäre dazu in einer Größenordnung von ca. 200 m<sup>2</sup> verkleinert worden.

Der zuständige Jugendhilfeausschuss hat der Verkleinerung der Kinderspielplatzfläche zugunsten der Belegschaftsstellplätze nicht in diesem Maße zugestimmt <sup>14</sup>. Der Verkleinerung der Spielfläche wurde lediglich im Umfang des erforderlichen regelwerkskonformen Ausbaus des Gehweges zugestimmt.

Die benötigten Stellplätze müssen nunmehr zulasten der Bepflanzbarkeit des Außengeländes der KiTa nachgewiesen werden.

<sup>13</sup> Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtplanung/flaechennutzungsplan/fnp-neuaufstellung-offenlage/> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>14</sup> Bürgerinformationssystem der Stadt Koblenz: TOP Ö8: Verkleinerung des Bolzplatzes „Im Schildchen“ in Bubenheim, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: [https://buergierinfo.koblenz.de/to0050.php?\\_\\_ktonr=70652](https://buergierinfo.koblenz.de/to0050.php?__ktonr=70652) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

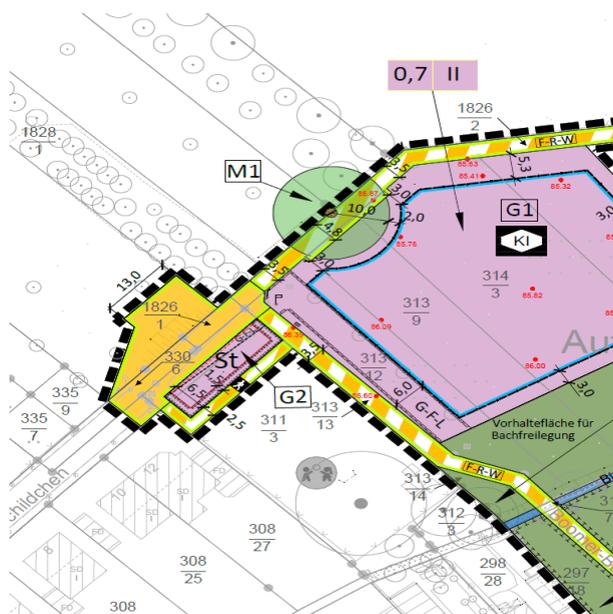


Abbildung 7: Darstellung von einer Planungsalternative für einen Teilbereich des Plangebietes – hier Stellplätze Belegschaft (unmaßstäblich, Teile des Geltungsbereiches = schwarz umrandet)

### Standortalternative:

Als Standortalternative käme grundsätzlich das aktuell bestehende stadteigene Grundstück der KiTa Bubenheim „Im Schildchen 2a / Weißenthurmer Straße“ in Betracht. Das Grundstück in ca. 200 m Entfernung befindet sich im rechtsverbindlichen BPlan Nr. 230 „Auf dem Schildchen“ (Rechtskraft am 07.03.1975) und ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Hier ist auch das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Bubenheim untergebracht.

Für eine Wiederaufnahme des KiTa-Betriebes im Altgebäude aus dem Jahre 1959 wäre jedoch eine verpflichtende Generalsanierung des Kellergeschosses als Folge starker Feuchteschäden mit Schimmelfall als auch eine bauliche Erweiterung zur Erfüllung von Rechtsansprüchen (z.B. Funktionsräume wie Speisesaal und Küche) oder von behördlichen Vorgaben (barrierefreie Raumkonzepte, keine Gruppen- und Aufenthaltsräume im Kellergeschoss) erforderlich. Eine bauliche Erweiterung würde jedoch zu einem Verlust der ohnehin kleinen Außenspielfläche führen. Zusammenfassend wäre eine Wiedernutzbarmachung des Gebäudes in hohem Maße unwirtschaftlich.

Infolgedessen ist ein Neubau auch unter dem Aspekt der energieeffizienten und klimaangepassten Bauweise alternativlos.

Auch ein Verbleib der Einrichtung am Altstandort ist keine sinnvolle Alternative. Der Neubau am bisherigen Standort scheidet aufgrund der verhältnismäßig geringen Grundstücksgröße, dem beengten Flächenzuschnitt, den zusätzlichen Grenzabständen zum Feuerwehrgerätehaus und vornehmlich aufgrund des erheblichen Risikos der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bubenheimer Bach ohne eine schützend vorgehaltene Retentionsfläche aus.

Mit der bestehenden strukturarmen Fettwiese (Grundstück Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 314/4) entlang des Boomer-Bach-Weges steht ein ausreichend großes städtisches Grundstück zur Verfügung. Der stadteilbezogene KiTa-Bedarf kann hierüber im näheren



Umfeld des Altstandortes erfüllt werden. Auch die fußläufige Erreichbarkeit ist durch das gut ausgebaute Wegenetz gewährleistet.

### Erschließungsalternative des Standortes:

Eine Erschließung über den Boomer-Bach-Weg – entweder nördlich über das Gewerbegebiet entlang der Joseph-Funken-Straße oder südlich über die Straße K12 „In den Wiesen“ - hätte einen zusätzlichen regelwerkskonformen Ausbau nebst deutlich erhöhter Neuversiegelung zur Folge.

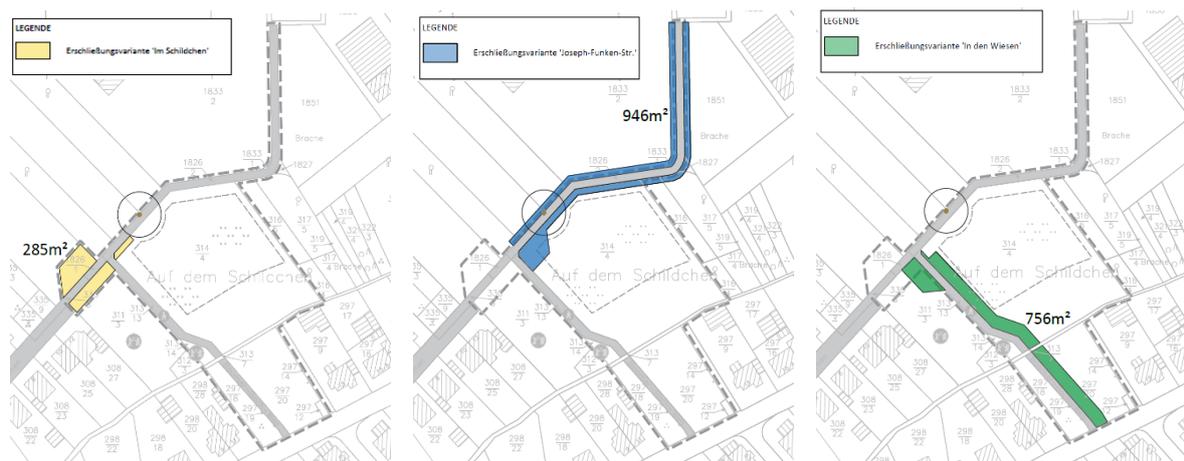


Abbildung 8: Erschließungsvariante v.l.n.r. 'Im Schildchen' (gelb), 'Joseph-Funken-Str.' (blau) und 'In den Wiesen' (grün) (unmaßstäblich, Teile des Geltungsbereiches = grau umrandet; eigene Darstellung mit ALKIS-Liegenschaftskarte <sup>15</sup>)

### Erschließung über die Joseph-Funken-Straße

Für die Erschließung über das Gewerbegebiet entlang der Joseph-Funken-Straße (siehe *Abbildung 8* – hier Erschließungsvariante 'Joseph-Funken-Str.' – blau) wäre eine neue Erschließungsstraße über den nordöstlichen Teil des Boomer-Bach-Weges, hin zum Gewerbegebiet, mit einer Länge von ca. 150 m herzustellen. Beidseitig des Weges hätten anteilig private Gewerbegrundstücke erworben werden müssen. Diese Teilbereiche sind im Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ als Vorgartenbereiche festgesetzt und als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten. Ferner könnte wahrscheinlich die große Walnuss als Habitatbaum nicht erhalten bleiben. Um eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage herzustellen, wäre auch die Gemeinbedarfsfläche in ihrer jetzigen geplanten Dimension eingeschränkt (Verkleinerung Baufenster und Außenspielfläche). Auch in dieser Erschließungsvariante müsste das geschützte Biotop angegriffen werden. Die Neuversiegelung würde sich auf ca. 946 m<sup>2</sup> beziffern, dies entspricht ca. dem 3,3-fachen der Vorzugsvariante 'Im Schildchen' (gelb).

### Erschließung über die K12 – In den Wiesen

Eine Erschließungsstraße über den südlichen Teil des Boomer-Bach-Weges hin zur Straße „In den Wiesen“ (siehe *Abbildung 8* – hier Erschließungsvariante 'In den Wiesen' – grün) wäre aufgrund der hochwasserangepassten Verortung des Baufensters ca. 130 m lang. Ferner müsste zur Überfahrbarkeit des Bubenheimer Baches ein Brückenbauwerk errichtet werden.

<sup>15</sup> ALKIS-Liegenschaftskarte – Quellvermerk: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet].



Im Falle eines Starkregenereignisses wäre mit einem Ausufern des Bubenheimer Baches zu rechnen, dabei könnten Wassertiefen von bis zu 100 cm erreicht werden (*siehe Abbildung 12 und Abbildung 14*). In der Erschließungsvariante 'In den Wiesen' (grün) würde zudem die im Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ festgesetzte Kompensationsfläche „A5“ großflächig angegriffen und in Ihrer Funktion durchschnitten werden. Ferner wären die Vorhaltefläche für die Bachrenaturierung und als auch die Gemeinbedarfsfläche (Verkleinerung Baufenster und Außenspielfläche) in ihrer jetzigen geplanten Dimension eingeschränkt. Um eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage herzustellen, wäre zudem eine Flächenreduzierung in den Kinderspielplatz erforderlich. Die Neuversiegelung würde sich auf ca. 756 m<sup>2</sup> beziffern, dies entspricht ca. dem 2,7-fachen der Vorzugsvariante 'Im Schildchen' (gelb).

#### **Tenor:**

Die Straße „Im Schildchen“ ist als Wohnstraße nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (i.F. RAS 06) mit Trennung der Verkehre als Erschließungsstraße für die KiTa bereits nahezu vollständig hergestellt. Der neu herzustellende Teil wird eine Länge von ca. 35 m aufweisen. Die Neuversiegelung beziffert sich auf ca. 285 m<sup>2</sup> (*siehe Abbildung 8 – hier Erschließungsvariante 'Im Schildchen' – gelb*).

In dieser Vorzugsvariante kann einzig dem zweiten Planungsziel „verkehrstechnische Neuordnung der Sackgassensituation in der Straße „Im Schildchen“ durch Schaffung einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage“ (u.a. auch für Müllfahrzeuge) Rechnung getragen werden.

Unter städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten ist der gewählte Standort nebst gewählter Erschließung als geeignet und sinnvoll zu betrachten.

## **5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung**

### **5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Die Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Neubau der KiTa Bubenheim. Da die KiTa der Allgemeinheit dient bzw. eine öffentliche Aufgabe wahrnimmt (hier: Betreuung, Erziehung, Bildung), wird sie als entsprechende Zweckbestimmung „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Um den modernen Anforderungen an eine Kindertagesbetreuung gerecht zu werden, sind in der aktuellen Konzeption weitreichende Küchenräume, ein großer Mehrzweckraum und interaktionsfähige Spielfläche vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung (direkt angrenzendes reines Wohngebiet) und den Anforderungen zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse ist eine regelmäßige in die Abendstunden hineingehende Nutzung des Mehrzweckraumes für Vereinsfeste, Feiern und vergleichbare Veranstaltungen nicht vorgesehen und auch nicht möglich. Veranstaltungen wären lediglich als seltenes Ereignis, gemäß den Regelungen der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (i.F. TA Lärm), im Mehrzweckraum denkbar.

Die jeweilige Flächeninanspruchnahme der KiTa beschränkt sich hierbei auf die von diesen Nutzungen ausgehenden Bedarfen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Bebauung mit einer zweigeschossigen KiTa festgesetzt.

Zunächst soll die KiTa jedoch eingeschossig mit zwei Gruppen (50 Betreuungsplätze) errichtet werden. Die *Abbildung 9* zeigt einen Konzeptionsvorschlag in einer zweigruppigen Ausgestaltung.



Abbildung 9: Konzeptionsvorschlag KiTa Bubenheim mit zwei Gruppen, Sachstand vom 29.01.2025 (unmaßstäblich und unverbindlich) <sup>16</sup>

Die geplante KiTa soll ihren Haupteingang in der Verlängerung der Straße „Im Schildchen“ an der nördlichen Baugrenze entlang des Boomer-Bach-Weges erhalten. Des Weiteren ist an der nördlichen Baugrenze ein Nebeneingang für Anlieferungen angedacht. Ein weiterer Nebeneingang zur autarken Nutzung des Mehrzweckraumes nebst Sanitäranlagen ist an der westlichen Baugrenze entlang des Boomer-Bach-Weges vorgesehen.

Nachzuweisende Stellplätze für die Belegschaft der KiTa können auf dem Gelände der KiTa anbindend an den heutigen Weg „Boomer-Bach-Weg“ hergestellt werden.

Die nicht bebaubaren Grundstücksbereiche der Gemeinbedarfsfläche der KiTa lassen ausreichend Raum für die Etablierung von Wegen, Radabstellflächen sowie Rampen- / Treppenanlagen und eines durchgrüntes Außengeländes.

Die im näheren Umfeld des Plangebietes befindlichen Wohnnutzungen (vornehmlich Einfamilienhäuser) lassen ein städtebaulich verträgliches Einfügen der aktuell geplanten Nutzungen und deren festgesetzten baulichen Ausformung erwarten.

Aufgrund einer zweigeschossigen Realisierungsmöglichkeit ist eine Aufstockung des Gebäudes (potenzielle 2. Ausbaustufe) mit einer einhergehenden Gruppenerweiterung auf insgesamt 100 Betreuungsplätze in der Maximalauslegung möglich. Die *Abbildung 10* zeigt einen Konzeptionsvorschlag in einer viergruppigen Ausgestaltung.

<sup>16</sup> Stadtverwaltung Koblenz – Zentrales Gebäudemanagement: Projekt Neubau Kita Bubenheim – eingeschossig, Koblenz, 2025, S. 4.



Abbildung 10: Konzeptionsvorschlag KiTa Bubenheim mit vier Gruppen, Sachstand vom 29.01.2025 (unmaßstäblich und unverbindlich) <sup>17</sup>

## 5.2 Freiflächenkonzeption

Die Freiflächengestaltung im Plangebiet besteht aus unterschiedlichen Komponenten wie Dach- und Fassadenbegrünung, Baumerhalt und Baumanpflanzungen sowie Gestaltung des Außengeländes der KiTa. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die wesentlichen Elemente in die Bebauungsplanfestsetzungen integriert wurden. Die endgültige Freiflächengestaltung wird erst im Rahmen der Objektplanung abschließend entwickelt.

## 5.3 Verkehrserschließung / Radverkehr / ÖPNV

Das Plangebiet ist am Ende der Straße „Im Schildchen“ verortet. Die Straße „Im Schildchen“ ist zurzeit eine Sackgasse ohne eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit für Pkw's oder ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

Um der unzureichenden Bestandssituation am Fahrbahnde der Straße „Im Schildchen“ gerecht zu werden, wird die Verkehrsanlage als Wendeanlage hinter dem Grundstück „Im Schildchen Nr. 12“ bis zur Zufahrt auf das KiTa-Gelände, unter Beachtung fahrdynamischer sowie sicherheitstechnischer Vorgaben, planungsrechtlich vorbereitet.

Ferner wird eine Sicherung der Fläche für einen einseitigen regelwerkskonformen Ausbau des Gehweges, insbesondere vor dem Hintergrund der Gewährleistung eines sicheren Gehweges für die Kindergartenkinder und einer Vermeidung der direkten Begegnung mit dem Bring- und Holverkehr berücksichtigt. Die Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen ist im nordöstlichen Bereich der Wendeanlage (öffentliche Verkehrsfläche; parallel zum bestehenden Gehölzstreifen) vorgesehen.

Erschließung: Im Pkw-Verkehr ist das Straßennetz auf ein langsames Befahren durch Quell- und Zielverkehre ausgelegt. Die Straße „Im Schildchen“ ist durch die Anordnung einer 30-er Zone verkehrsberuhigt und direkt an die Weißenthurmer Straße (L127) angebunden. Die Straße „Im Schildchen“ hat eine Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m. Da auf fast ganzer Länge der Straße einseitig Parken – mit Unterbrechungen der Grundstückszufahrten – stattfindet, sind Begegnungszonen von Pkw / Pkw zwingend erforderlich. Hier lassen sich im Nachgang zum

<sup>17</sup> Stadtverwaltung Koblenz – Zentrales Gebäudemanagement: Projekt Neubau Kita Bubenheim – zweigeschossig, Koblenz, 2025, S. 5.



Bauleitplanverfahren verkehrsorganisatorische Maßnahmen umsetzen, die die Leistungsfähigkeit dieser Straße für den Bring- und Holverkehr der KiTa verbessern.

Die Anbindung des Planungsraums im Rad- und Fußverkehr sowie ÖPNV ist gut. Das Fußwegesystem ist weitgehend störungsfrei, die Anliegerstraße ist Tempo-30-Zone und insofern fahrradfreundlich. Auf der Straße „In den Wiesen“ (K12) halten Linienbusse an der ca. 200 m entfernten Bushaltestelle „In den Wiesen“ zur morgendlichen Stoßzeit sogar im Viertelstundentakt.

*Hinweis: Zur Verbesserung der Naherholungssituation ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung „Ö1 – Vorhalteflächen für die Bachrenaturierung“ ein maximal 3,5 m breiter Fuß- und Radweg parallel zum Bubenheimer Bach planungsrechtlich zulässig.*

Kfz-Aufkommen: Durch die neu geplante KiTa wird ein zusätzlicher Verkehr im Wohngebiet erzeugt. Zurzeit werden ca. 80 % der zu betreuenden Kinder mit dem Pkw befördert. Die geplante KiTa erzeugt in der Maximalauslegung mit 100 Betreuungsplätzen insgesamt ca. 268 Pkw-Fahrten pro Tag, die voraussichtlich allesamt in der Straße „Im Schildchen“ stattfinden werden. Die Zahl umfasst die Hin- und Rückfahrten morgens und mittags von jeweils bis zu 67 Pkws. Es ist fraglich, ob ein Teil der Eltern, die ihre Kinder mit dem Pkw bringen oder abholen, an geeigneten Stellen weiter abseits parken werden, um dann im Nahbereich der KiTa ihre Kinder zu Fuß begleiten. Fußläufig erreichbare öffentliche Stellplätze dafür stehen beispielsweise entlang der Joseph-Funken-Straße (Gewerbegebiet Bubenheim) bislang ausreichend zur Verfügung.

Der morgendliche Bringverkehr wird in der Regel zwischen Montag und Freitag im Zwei-Stunden-Zeitraum von 7 bis 9 Uhr erfolgen. Der Holverkehr wird voraussichtlich im Zwei-Stunden-Zeitraum zwischen 12 Uhr und 14 Uhr abgewickelt.

Zusätzlich werden in der Maximalauslegung mit 100 Betreuungsplätzen 36 Pkw-Fahrten pro Tag für Beschäftigte und Besucher der KiTa prognostiziert.

Die aus den prognostizierten zusätzlichen Pkw-Fahrten resultierenden schalltechnischen Auswirkungen auf das bestehende Wohngebiet wurden in einer schalltechnischen Untersuchung zu dem vorliegenden BPlan geprüft. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung kommt zu der Beurteilung, dass die zusätzlichen Pkw-Fahrten entlang der Straße „Im Schildchen“ einen Verkehrslärmpegel von bis zu 51 dB(A) verursachen können<sup>18</sup>. Da jedoch trotz der möglichen Erhöhung die maßgeblichen Grenzwerte der sechszehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (i.F. 16. BImSchV) für Wohngebiete von 59 dB(A) deutlich um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm sind daher nicht erforderlich.

## 6. Planungsrechtliche Inhalte

### 6.1 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaubar sind (§ 19 Abs. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – auch genannt Baunutzungsverordnung i.F. BauNVO). Die maximale Beanspruchung der Fläche durch die vorgenannten baulichen Anlagen wird mit einer GRZ von maximal 0,7 entsprechend begrenzt. Die Festsetzung dient sowohl der Schaffung eines angemessenen Verhältnisses zwischen bebauter und unbebauter Fläche und ermöglicht einen gewissen Spielraum für die zweckdienliche Ausgestaltung des künftigen Bauvorhabens.

---

<sup>18</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, 2024, S. 17.



Gleichzeitig kann im Rahmen der Detailplanung auf veränderte Anforderungen oder Rahmenbedingungen eingegangen werden, ohne dass unmittelbar eine Änderung des BPlans erforderlich wird. Dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

### Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl von maximal zwei (II) Vollgeschossen orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung in der unmittelbaren Umgebung. So kann ein harmonisches Einfügen des neuen KiTa-Gebäudes in die gewachsenen baulichen Strukturen sichergestellt werden. Ferner ist hierüber die Erweiterungsoption der KiTa-Gruppen sichergestellt. Der Abstand des KiTa-Gebäudes zur anstehenden Wohnbebauung im Westen beträgt mindestens 35 m. Der Abstand des KiTa-Gebäudes zur anstehenden gewerblichen Bebauung im Nordosten beträgt mindestens 70 m.

### **6.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzungen von Baugrenzen in der Planurkunde begrenzt. Insbesondere eine hochwasserangepasste Bauweise, die Isophone der zulässigen Emissionskontingente der Gewerbelärmeinwirkungen sowie der Flächenbedarf der KiTa, welche auch mobilitätseingeschränkte Kinder aufnehmen soll und demnach für eine ebenerdige / barrierefreie Erreichbarkeit der Räume und des Außengeländes optimiert wurde, haben die Lage bestimmt. Die Festsetzung des Baufensters wurde großzügig bemessen, um eine weitreichende Flexibilität bei etwaigen Erweiterungen oder Neubaumaßnahmen einzuräumen.

Es soll zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ein Abstand von mindestens 3 m bzw. mindestens 5,3 m gewahrt werden. Hierdurch wird eine offene Wirkung des Straßenraumes und die notwendige Distanz zu den Gewerbelärmeinwirkungen gewährleistet. Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Walnuss „M1“ entlang des Boomer-Bach-Weges wird über den Radius der Baumkrone in Höhe von 10 m hinaus ein weiterer Schutzabstand in Höhe von 2 m festgesetzt.

Die dargestellte Lage / Dimensionierung stellt hierbei das vorausgehende verwaltungsinterne Abstimmungsergebnis aller maßgeblich betroffenen Fachämter unter Beachtung deren sowie der übergeordneten, jeweiligen fachlichen Belange dar.

### **6.3 Flächen für den Gemeinbedarf**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hierdurch kann dem primären städtebaulichen Ziel, nämlich der Errichtung einer Kindertagesstätte, in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Zulässig auf der Gemeinbedarfsfläche sind demnach, neben der KiTa, alle in einem funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehenden baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Wege und Außenspielflächen mit Spielgeräten und Spielelementen sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

### **6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB allgemein zulässig.

Zum Schutz der bestehenden Leitungen sind im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die Planungen zur Befestigung und Bepflanzung vor Errichtung mit dem Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.



## 6.5 Öffentliche Grünflächen

### Ö1 – Vorhaltefläche für die Bachrenaturierung

*Hinweis: Die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Ö1 – Vorhaltefläche für die Bachrenaturierung“ ist aus dem BPlan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ flächenmäßig übernommen worden und entspricht der Bestandssituation.*

Zur Gewässerrenaturierung mit Laufverlegung des Bubenheimer Baches einschließlich eines ausreichend breiten Gewässerrandstreifens wird eine öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Ö1 - Vorhaltefläche für Bachrenaturierung“ festgesetzt.

*Hinweis: Das Aufstellen von Parkmobiliar sowie die Anlage eines bachbegleitenden Fuß-, Rad- sowie Wirtschaftsweges in einer Breite von bis zu 3,5 m wird als planungsrechtlich allgemein zulässig erklärt. Die Befestigung des Weges ist in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Wasser gebundene Decken, etc.).*

*Der bachbegleitende Weg dient dem Fuß- und Radwegeverkehr sowie landwirtschaftlichen Verkehren zur Erschließung der angrenzenden Frei- und Landwirtschaftsflächen. Eine Befahrbarkeit durch Fahrzeuge welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver- / Entsorgungsunternehmen dienen (z.B. Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Unterhaltungszwecken etc.) ist zulässig.*

*Sofern angedacht ist, den bachbegleitenden Fuß-, Rad- sowie Wirtschaftsweg im 10 m Bereich des Bubenheimer Baches anzulegen, so bedarf dieser einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz.*

## 6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen entsprechend der jeweiligen Funktion. Die Straße „Im Schildchen“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die KiTa wird dabei von der Straße „Im Schildchen“ erschlossen. Der Weg „Boomer-Bach-Weg“ wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Ausgestaltung als kombinierter Rad-, Fuß- und Wirtschaftsweg festgesetzt. Der kombinierte Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg mit einer Breite von 3,5 m dient dem Fuß- und Radwegeverkehr sowie landwirtschaftlichen Verkehren zur Erschließung der angrenzenden Frei- und Landwirtschaftsflächen. Eine Befahrbarkeit durch Fahrzeuge welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver- / Entsorgungsunternehmen dienen (z.B. Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Unterhaltungszwecken etc.) ist zulässig.

## 6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „G-F-L“ zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger dienen der Sicherstellung des Betriebs, der Unterhaltung und der Erneuerung der unterirdischen Entwässerungsanlagen. Die Planungen zur Befestigung und Bepflanzung sind mindestens 14 Tage vor Errichtung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

## 6.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

*Hinweis: Die festgesetzten Ver- und Entsorgungsflächen sind aus dem BPlan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ übernommen worden und entsprechend der Bestandssituation.*

Neu zu errichtende Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes einschließlich fernmeldetechnischer Nebenanlagen sowie Anlagen für



erneuerbare Energien sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, der öffentlichen Grünfläche (Ö1) sowie den Verkehrsflächen ausnahmsweise zulässig, auch wenn soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt werden.

Ausgenommen hiervon sind die öffentlichen Kompensationsflächen (A1, A2 und A5), da die grünordnerischen Belange einer Nutzung durch solche Anlagen entgegenstehen.

#### **6.9 Entwässerung des Gebietes / Niederschlagswassermanagement**

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen über wasserdurchlässige Beläge oder die angrenzenden Grünflächen wird als zulässig festgesetzt und mit Bezug auf die derzeitige Nutzung als unkritisch eingeschätzt.

Die Festsetzung einer extensiven Dachflächenbegrünung soll die Versickerung der anfallenden Niederschlagswassermengen unterstützen. Sofern die von den geplanten Hochbauvorhaben ausgehende Versickerung / Speicherung / Teilspeicherung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, sind diese der Kanalisation zuzuführen. Das entsprechende Bewirtschaftungskonzept ist nachträglich im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Mit der Umsetzung des gebietsbezogenen Niederschlagswassermanagements sollen Gewässerbelastungen durch Niederschlagswassereinleitungen sowohl in stofflicher als auch hydraulischer Hinsicht reduziert werden. Der natürliche Wasserhaushalt sollte auch nach einer Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die Komponente "Versickerung" im Hinblick auf eine ausreichende Grundwasserneubildung, als auch die Komponente "Verdunstung" mit dem Ziel, einen positiven Beitrag zu einem besseren Stadtklima zu leisten.

Das anfallende Schmutzwasser kann auf dem eigenen Grundstück über die im Trennsystem bestehende leitungsgebundene Abwasserbeseitigung abgeleitet werden.

#### **6.10 Bergwerk / Baugrund / Boden/ Altlasten**

##### Bergwerk

Das Plangebiet befindet sich (teilweise) auf dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hohenzollern I". Das Bergrecht für dieses Bergwerksfeld wird von der Firma ThyssenKrupp Rasselstein GmbH, Koblenzer Straße 141 in 56626 Andernach aufrechterhalten. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Melchior" (Eisen, Mangan) sowie "Gute Hoffnung 2" (Braunkohle).

Mittels einer Baugrunderkundung und allgemeiner Beurteilung der Versickerungsfähigkeit<sup>19</sup> wurde zudem bestätigt, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Bimstagebaugruben befindet.

##### Baugrund / Boden

Im Plangebiet wurde eine vorausgehende Baugrunderkundung und Gründungsberatung durchgeführt.

##### Altlasten

Es sind keine altlastenrelevanten Nutzungen auf dem vorgesehenen Standort bekannt.

---

<sup>19</sup> GTM – Geotechnik Mittelrhein GmbH: Geotechnischer Bericht für das Projekt Neubau einer Kindertagesstätte in Koblenz-Bubenheim, Weißenthurm, Mai 2024, S. 10.



## 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### Dachformen

Die zulässige Dachform ermöglicht eine verträgliche Einbindung des künftigen Bauvorhabens in Siedlungsrandlage. Dabei werden geeignete Flächen geschaffen, um regenerative Energien sowie Dachbegrünung zu nutzen, die sich positiv auf das Raumklima der darunterliegenden KiTa-Gruppen auswirken.

### 7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird. Entsprechend sind jene Flächen nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.). Zweck dieser Festsetzung ist der Schutz bei Starkregenereignissen und generell die Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

### 7.3 Anzahl und Gestaltung der Stellplätze, Flächenbefestigung der Zu- und Abfahrten sowie Wege

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen dienen der Unterbringung der nach der „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge“<sup>20</sup> erforderlichen Stellplätze für die Belegschaft der KiTa. Die Stellplätze der Belegschaft sind so zu gestalten, dass die Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sind auch die Stellplätze inkl. Zu- und Abfahrten sowie Wege nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.). Zweck dieser Festsetzung ist der Schutz bei Starkregenereignissen und generell die Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

## 8. Landespflegerische Festsetzungen

In den entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wird das Begrünungskonzept für die Flächen des Plangebiets definiert. Entsprechend erfolgt eine differenzierte Erläuterung der landespflegerischen Festsetzung.

### 8.1 Erhalt des Baumbestandes

Eine sehr hohe ökologische Wertigkeit weist die große solitär stehende Walnuss (*Juglans regia*) im nördlichen Bereich entlang des Boomer-Bach-Weges in Richtung des Gewerbegebietes auf. Dieser Baum ist im BPlan zum Erhalt festgesetzt und trägt die Bezeichnung „M1“. Die Krone kann durch einen fachmännisch durchgeführten Pflegeschnitt zurückgeschnitten werden (maximal zulässiger Rückschnitt bis Kronenradius von 10 m). Zum Schutz vor baulichen Eingriffen ist im Radius von 12 m um den Stamm nach Südosten ein Wurzelvorhang sowie im nördlichen Wurzelbereich ein Alginat zur Förderung des Wurzelwachstums einzubringen. Des Weiteren ist wie im Bestand eine luft- und

---

<sup>20</sup> Stadtverwaltung Koblenz: Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/buero-ob/ortsrecht/06-gebuehren-beitraege-abgaben-entgelte/06-09-fahrrad-kfz-stellplatzsatzung.pdf?cid=1ov2> (zuletzt abgerufen am 24.04.2025)



wasserdurchlässige Abdeckung unterhalb der Baumkrone zum Begehen und Befahren zwingend vorgegeben.

Ebenso erhaltenswürdig und -fähig ist die südlich stehende solitäre kleinere Walnuss mit der Bezeichnung „M2“, welche ebenfalls zum Erhalt festgesetzt ist.

Beide Walnüsse sind in die Gestaltung des Außengeländes sowie Außenspielgeländes zu integrieren. Der Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb des Geltungsbereiches muss grundsätzlich gemäß der DIN 18920 gewährleistet werden.

## 8.2 Dachbegrünung

Da Dachflächen zu einem erheblichen Teil zur Erwärmung des Stadtklimas beitragen und sie zudem den beschleunigten Abfluss von Niederschlagswasser und damit die Hochwasserentstehung begünstigen, wird für die Dachflächen der KiTa eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Begrünung von Dachflächen wirkt diesen negativen Umwelteinflüssen entgegen und stellt somit eine Eingriffsminimierung dar. Technisch können Maßnahmen zur Dachbegrünung mit der Installation von Systemen zur Nutzung von Solarenergie kombiniert werden.

Ausschließlich für Dachflächenanteile, für die eine bauliche Notwendigkeit für z. B. Belichtungs- / Belüftungsanlagen oder Technischeinrichtungen besteht, kann die Dachbegrünung entfallen.

## 8.3 Fassadenbegrünung

Für geeignete und zusammenhängende Fassadenbereiche der KiTa wird eine vertikale Begrünung festgesetzt. Es dient der Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen am Standort durch den Ausgleich von Temperaturextremen und Verdunstungskühlung und der Schaffung von kleinen Habitaten und wertvollen Nahrungsangeboten. Neben der klassischen Fassadenbegrünung durch rankende / kletternde Pflanzen sind auch vorgesetzte Spalierbäume als Pflanzmaßnahme möglich.

## 8.4 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Gemeinbedarfsfläche – mit Ausnahme von gestalteten Freiflächen und deren Anlagen (Freianlagen) sowie von den vorzuhaltenden Stellplätzen – sind möglichst als zusammenhängende begrünte Flächen anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Abdecken mit Folie und / oder Kies, Schotter o.ä. ist nicht zulässig.

Hinsichtlich der Planungsziele, die mit dieser Regelung verfolgt werden, ist auf die vorausgehenden Ausführungen zu verweisen. Ein entsprechend angemessener Grün- und Freiflächenanteil wird damit auf dem KiTa-Grundstück im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sichergestellt.

## 8.5 Ersatzkompensationsfläche

Bei diesem Bebauungsplanverfahren werden zwei bereits umgesetzte Kompensationsflächen zugunsten der Gemeinbedarfsfläche als auch zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen, so dass für diese bereits im rechtsverbindlichen BPlan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ festgesetzten (Teil-)Kompensationsflächen entsprechende Ersatzkompensationsflächen bereitzustellen und zuzuordnen sind.

Zum einen ist eine extensive Streuobstwiese nördlich entlang der Straße „Im Schildchen“ auf dem Grundstück „Auf dem Schildchen“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 1828/1) betroffen. Diese Streuobstwiese mit der amtlichen Kennung „KOM-134 746 235 682 5“ ist ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (i.F. BNatSchG) geschütztes Biotop. Sie ist erstmalig im BPlan Nr. 159 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ als Kompensationsfläche „5b“ festgesetzt und wird lediglich mit 195 m<sup>2</sup> (ca. 1,8 %) in Anspruch genommen.



Zum anderen ist eine extensive Streuobstwiese entlang des Boomer-Bach-Weges auf dem Grundstück „Auf dem Schildchen“ (vormals das Grundstück: Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 313/12, jetzt anteilig das Grundstück Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 314/4 betreffend) betroffen. Diese Streuobstwiese erfüllt nicht die Kriterien eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops. Die Fläche ist erstmalig im BPlan Nr. 159 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ – Änderung Nr. 2 als Kompensationsfläche „B“ festgesetzt und wird vollständig (505 m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen.

Die Inanspruchnahme der (anteilig-)bestehenden Kompensationsflächen ist notwendig. Zum einen wird eine dringend benötigte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt und zum anderen wird die Sackgassensituation in der Straße „Im Schildchen“ durch die Schaffung einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage verkehrstechnisch neu geordnet.

*Hinweis: Bezüglich der Zuordnung der Kompensationsfläche wird auf die Kapitel 8.6 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, Kapitel 8.7 „Ermittlung des Kompensationsbedarfs“ sowie die Kapitel 10.26.1 „Am 1 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und Kapitel 10.29 „Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz“ innerhalb des Umweltberichtes verwiesen.*

## **8.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### Kompensationsfläche „A1“

Zur anteiligen Kompensation des Eingriffes sowie als Ersatzkompensationsfläche wird die Ausgleichsfläche „A1“ als externe Kompensationsfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche weist eine Größe 2.879 m<sup>2</sup> auf und befindet sich in ca. 550 m Luftlinie zum Plangebiet; der räumlich funktionale Zusammenhang ist damit sichergestellt. Zeitpunkt der Herstellung, die Art und der Umfang der Pflanzmaßnahmen sowie die Pflege der Fläche sind vornehmlich in den „Textlichen Festsetzungen“ geregelt.

Aufgrund der Leitungstrasse der Hochspannungsleitung / Ultranet ist eine differenzierte Ausgestaltung der Kompensationsfläche „A1“ vorzunehmen. Zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Ausgestaltung der Kompensationsfläche in Form einer Streuobstwiese sowie einer artenreichen Wildblumenwiese wird dementsprechend auf die *Abbildung 11* verwiesen.



Abbildung 11: Ausgestaltung der Kompensationsfläche „A1“  
(unmaßstäblich; hell blau markiert: Streuobstwiese, dunkel blau markiert:  
Wildblumenwiese)<sup>21</sup>

### Kompensationsfläche „A5“

*Hinweis: Die Kompensationsfläche „A5“ ist bereits im Bestand vorhanden und sowohl im wirksamen BPlan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ festgesetzt, als auch im Landeskompensationsverzeichnis verbucht. Die tatsächlich hergestellte Wegeführung des Boomer-Bach-Weges widerspricht jedoch der bisherigen planungsrechtlich festgesetzten Wegeführung, sodass jene zur planungsrechtlichen Sicherung bzw. zur Legitimierung mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden ist.*

### **8.7 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

*Hinweis: Die bestehenden Kompensationsflächen des BPlans Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ mit den Bezeichnungen „B“ und „5b“ werden für die Gemeinbedarfsfläche sowie die öffentliche Verkehrsfläche (anteilig) beansprucht und sind adäquat zu ersetzen.*

Insgesamt wurde ein Kompensationsbedarf von 3.394 m<sup>2</sup> ermittelt. Aufgrund der extensiven Dachbegrünung auf dem KiTa-Gebäude können 248 m<sup>2</sup> planintern kompensiert werden. Der externe Kompensationsbedarf beziffert sich dementsprechend auf 3.146 m<sup>2</sup>. Die (Ersatz)Kompensationsflächen und -maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen sind den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet:

Den Eingriffen durch

- die öffentlichen Verkehrsflächen wird vollständig die externe Kompensationsfläche „A1“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1) mit insgesamt 630 m<sup>2</sup> zugeordnet.

<sup>21</sup> Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).



- die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird sowohl anteilig die externe Kompensationsfläche „A1“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1) mit insgesamt 1.660 m<sup>2</sup> als auch anteilig die externe Kompensationsfläche „A2“ (Ökokonto) mit insgesamt 856 m<sup>2</sup> zugeordnet.

*Hinweis: Eine detaillierte Aufstellung zur Zuordnung der Kompensationsflächen zu den jeweiligen Eingriffen ist dem Kapitel 10.29 „Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz“ innerhalb des Umweltberichtes zu entnehmen.*

## 9. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Zur Ermittlung der vorhabenbedingten Umwelteinwirkungen wurde planbegleitend eine artenschutzfachliche Potentialanalyse<sup>22</sup> erstellt sowie ein Fachgutachten bezüglich einer schalltechnische Untersuchung<sup>23</sup> beauftragt.

### 9.1 Arten- und Naturschutz

In der eine artenschutzfachlichen Potentialanalyse wurden die mit der vorliegenden Planung zusammenhängenden Eingriffe in die Flora und Fauna beurteilt und Vorschläge zur Erhaltung der Wertigkeit, Gestaltung sowie Sicherung der landespflegerischen Belange erarbeitet.

Im Ergebnis lässt sich feststellen:

*„Insgesamt bietet das Untersuchungsgebiet eine geringe Vielfalt an Habitatstrukturen. Es wurden nur vereinzelte Potenziale für Vögel und Fledermäuse nachgewiesen (hauptsächlich: Habitatbaum westlich der Fläche). Es ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Erhebliche Störungen lokaler Populationen sind nicht zu erwarten. Aufgrund des als sehr gering eingeschätzten Gesamtpotentials des Untersuchungsgebietes erscheinen umfassende Arterfassungen (Brutvogelerfassung, Fledermauskartierung) nicht notwendig (Mehrgewinn an Erkenntnis fraglich).“<sup>24</sup>*

Aufgrund der Erkenntnisse der Potentialanalyse wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, welche sich den landespflegerischen Festsetzungen bzw. in den Hinweisen wiederfinden:

- Erhalt von zwei Bäumen der Art „Walnuss“ als Habitatbäume
- Rodung / Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit
- Vermeidung von Vogelschlag
- Anbringung von Nisthilfen und Quartieren
- Schutz der vorhandenen Biotope durch Bauzaun und DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

### 9.2 Lärmimmissionen

Untersuchungsgegenstand der schalltechnischen Untersuchung waren die Gewerbelärmeinwirkungen auf die geplante KiTa durch die bauplanungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen in den Gewerbe-, Industrie und Sondergebieten nördlich des Plangebietes und die durch die Nutzung der geplanten KiTa zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Bring- und Holverkehr sowie die entsprechenden Pkw-Parkbewegungen. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel wurden aufgrund der Öffnungszeiten der KiTa nur für den Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) untersucht.

---

<sup>22</sup> Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Potentialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, 2023.

<sup>23</sup> FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, 2024.

<sup>24</sup> Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Potentialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, 2023, S. 7.



Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch die KiTa selbst ist die Regelung in § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (i.F. BImSchG) zu beachten:

*„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“*

Dementsprechend sind mögliche Geräuscheinwirkungen spielender Kinder grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen und bei der schalltechnischen Beurteilung der KiTa nicht zu berücksichtigen.

#### Gewerbelärmeinwirkung auf die geplante Kindertagesstätte

Die Ermittlung des Gewerbelärms berücksichtigt insbesondere die nördlich des Plangebiets in rund 70 m Entfernung im BPlan Nr. 159 – Änderung Nr. 3 „Gewerbegebiet B9 - Bubenheim“ festgesetzten Emissionskontingente gemäß DIN 45691 für die Gewerbe- und Sondergebiete.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird an allen Fassaden der geplanten KiTa eingehalten. An der Südseite der geplanten KiTa sind die schutzbedürftigen Gruppenräume vorgesehen. Sowohl an den südlichen Immissionsorten als auch auf dem Außenspielgelände werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ohne Berücksichtigung der Eigenabschirmung des KiTa-Gebäudes sogar um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Im Ergebnis lässt sich feststellen:

*„Die gemäß Kontingentierungsfestsetzung des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 3 zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen auf die geplante Kindertagesstätte sind als verträglich zu beurteilen.“<sup>25</sup>*

#### Gewerbelärmauswirkung der geplanten Kindertagesstätte

Die Geräuscheinwirkungen durch die Pkw-Parkbewegungen sind dem Betrieb der Kindertagesstätte zuzurechnen und gemäß TA Lärm zu prognostizieren und zu beurteilen. Die Ermittlung der Gewerbelärmauswirkung erfolgt an den nächstgelegenen Wohngebäuden in der Umgebung des Neubaus der KiTa.

Im Ergebnis lässt sich feststellen:

*„Da der Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird, ist die Zusatzbelastung als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.“<sup>26</sup>*

#### Kurzzeitige Geräuschspitzen

Entsprechend dem Punkt 6.1 der TA Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. In reinen Wohngebieten beträgt der Immissionsrichtwerte am Tage 50 dB(A).

---

<sup>25</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, 2024, S. 9.

<sup>26</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, 2024, S. 14.



Im Ergebnis lässt sich feststellen:

*„Am Tag können an den maßgeblichen Immissionsorten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für kurzzeitige Geräuschspitzen von 80 dB(A) in reinen Wohngebieten durch die Pkw-Parkvorgänge sicher ausgeschlossen werden.“<sup>27</sup>*

#### Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse

Durch die geplante KiTa ist eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs in der Straße Im Schildchen zu erwarten. Entlang der bestehenden Gebäude verursacht der Bring- und Holverkehr einen Verkehrslärmpegel von bis zu 51 dB(A). Diese Verkehrslärmeinwirkungen unterschreiten jedoch den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) deutlich um mindestens 8 dB(A).

Im Ergebnis lässt sich feststellen:

*„Nach den Beurteilungsmaßstäben der 16. BImSchV sind die durch das Planvorhaben zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang der Straße „Im Schildchen“ als nicht wesentlich zu beurteilen.“<sup>28</sup>*

#### Tenor

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz in die Planung integriert, sodass von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden kann.

### **9.3 Hochwasser- und Starkregenvorsorge**

Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzarbeiten. Hier ist insbesondere das Ziel I.1.1 „Hochwasserrisikomanagement“ zu beachten, das wie folgt lautet:

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

Grundlage für die Entwässerung des Plangebietes stellen die rechtlichen Anforderungen an die Entwässerung mit Zugrundelegung der Vorgaben durch das Getz zur Ordnung des Wasserhaushalts (auch genannt Wasserhaushaltsgesetz – i.F. WHG, das Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz (i.F. LWG), entsprechender mehrjähriger Niederschlagsereignisse und zugehörigen hydraulischen Bemessungswerten dar.

---

<sup>27</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, 2024, S. 14.

<sup>28</sup> FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, 2024, S. 17.



## Hochwasser

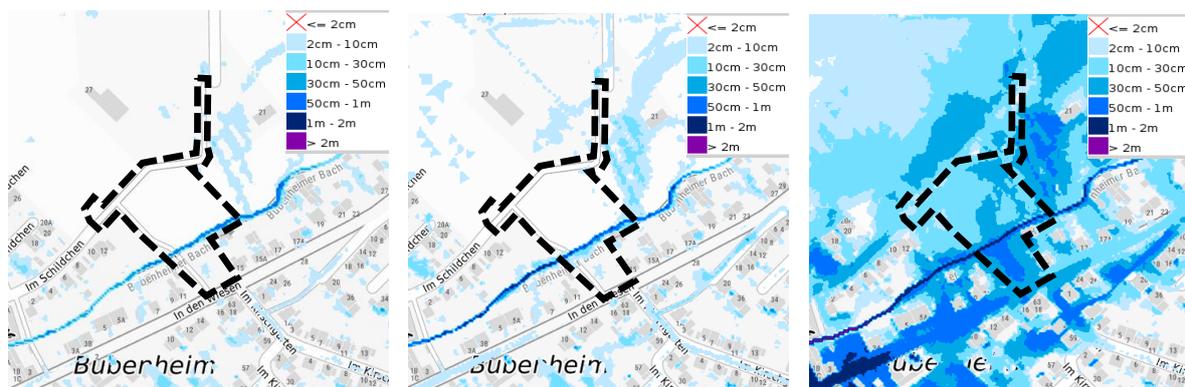
Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und ist nicht als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten festgesetzt.

## Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz

Die Stadt Koblenz hat hierzu im Jahr 2021 eine entsprechende Risiko- und Vorsorge-Analyse erstellt. Die Simulationsergebnisse wurden für das Stadtgebiet ausgewertet und in Starkregengefahrenkarten grafisch dargestellt:

- Intensiver Starkregen (SRI 5): einmal in 30 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 5, Regendauer 60 Min., Niederschlagshöhe 42,4 mm.
- Außergewöhnlicher Starkregen (SRI 7): einmal in 100 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 7, Regendauer ca. 60 Min., Niederschlagshöhe 51,6 mm.
- Extremer Starkregen (SRI 11): deutlich seltener als einmal in 100 Jahren auftretender Regen mit dem Starkregenindex 11, Regendauer ca. 3h, Niederschlagshöhe 145 mm.

Für das Plangebiet stellen sich die Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz gemäß *Abbildung 12* dar:



*Abbildung 12: Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wasserstände, v.l.n.r. SRI 5, SRI 7 und SRI 11 (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)*<sup>29</sup>

Die stadt eigenen Starkregengefahrenkarten verdeutlichen, dass das Gelände der KiTa bei intensiven Starkregen (SRI 5) als auch bei außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen ist. Hingegen ist bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 11) mit einer Ausuferung des Bubenheimer Baches zu rechnen. Stellenweise sind auf dem Gelände der KiTa Wasserstände auf der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von 50 cm möglich.

## Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (i.F. LfU) zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich

<sup>29</sup> Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: <https://geportal.koblenz.de/geportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).



abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Folgende Szenarien werden dabei betrachtet:

- SRI 7, 1 Std.: ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde und einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde.
- SRI 10, 1 Std.: ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde und einer Regenmenge von ca. 80 – 94 mm in einer Stunde.
- SRI 10, 4 Std.: ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden und einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in vier Stunden.

Für das Plangebiet stellen sich die Sturzflutgefahrenkarten des LfU gemäß Abbildung 13 und Abbildung 14 dar:

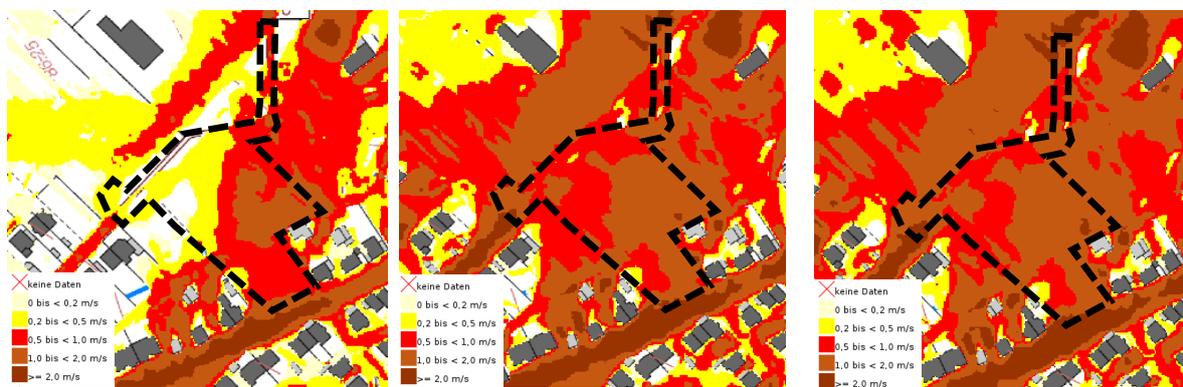


Abbildung 13: Sturzflutgefahrenkarten des LfU im Plangebiet mit Legenden der simulierten Fließgeschwindigkeiten v.l.n.r. SRI 7, 1 Std. | SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) 30

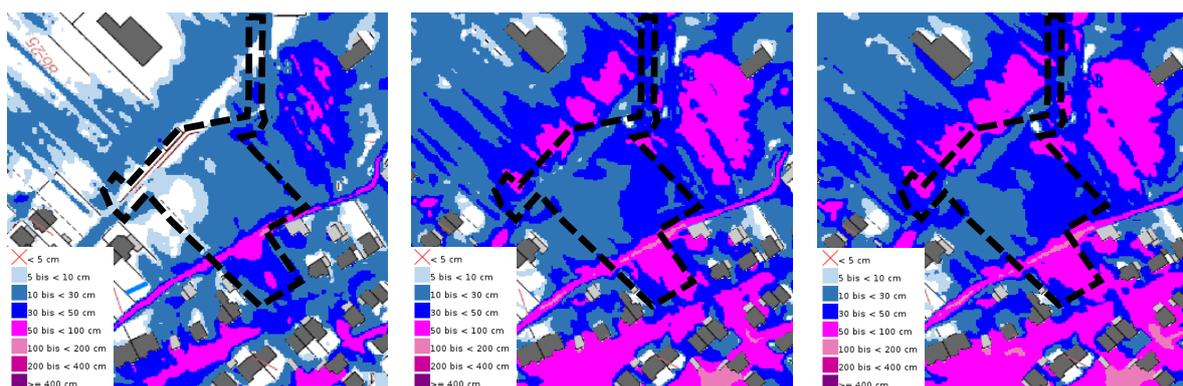


Abbildung 14: Sturzflutgefahrenkarten des LfU im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wassertiefen v.l.n.r. SRI 7, 1 Std. | SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) 31

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des LfU ist das Plangebiet im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7, 1 Std.) gefährdet. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für die Gemeinbedarfsfläche

<sup>30</sup> Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Wasserportal RLP, Mainz, 2025. Abrufbar unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>31</sup> Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Wasserportal RLP, Mainz, 2025. Abrufbar unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).



vornehmlich Wassertiefen zwischen 5 und <30 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0,2 – 2 m/s erreicht.

### Tenor

Bezüglich des Neubaus des KiTa-Gebäudes einschließlich den notwendigen Befestigungen sind die Belange der Starkregenvorsorge im Rahmen der Bauausführungsplanung zu berücksichtigen. Der Neubau muss in einer hochwasserangepassten Bauweise erfolgen und entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu ergreifen, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.

## **9.4 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- / 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

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Maßnahmen der klimagerechten Stadtplanung sind hierbei u.a. eine Verringerung der Versiegelung, die Nutzung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentialen statt neue, unversiegelte Bereiche in Anspruch zu nehmen, den Einsatz von regenerativen Energiegewinnungsanlagen zu fördern um Luftschadstoffe zu reduzieren, die Förderung von Nutzungsmischungen um Verkehrsaufkommen zu reduzieren sowie der Erhalt von innerörtlichen Frei- und Erholungsflächen.

Die Festsetzungen des BPlan folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung. Die landespflegerischen Festsetzungen ermöglichen einen ausreichenden Erhalt von qualitativen Freiflächen im Plangebiet, gleichzeitig wird die im Plangebiet vorhandene Vegetation soweit wie möglich planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen dienen insgesamt dazu, die Auswirkungen der durch den BPlan legitimierten Baumaßnahmen auf das Klima so gering wie möglich zu halten und mögliche, spürbare Klimaveränderungen zu vermeiden.

## **10. Umweltbericht**

Prämisse:

Der nachfolgende Umweltbericht mit seinen Flächenangaben bezieht sich nur auf den tatsächlichen Eingriffsbereich innerhalb des Geltungsbereiches, d.h. vornehmlich die Geltungsbereichsteile nördlich des Bubenheimer Baches. Die Geltungsbereichsteile südlich des Baches werden lediglich nachrichtlich übernommen, um hier die Plangraphik an die real vorhandenen Nutzungen bzw. Gegebenheiten anzupassen.



### 10.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung (AVZ)

Bei der Planung in Koblenz-Bubenheim handelt es sich um eine geringfügige Ortsrandarrondierung zum Ende der Straße „Im Schildchen“ mit einer Plangebietsgröße von ca. 0,7 ha. Tatsächlich unterliegen dabei nur ca. 0,3 ha einer Änderung (Eingriffsbereich). Hierbei werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sowie einer Wendeanlage geschaffen.

Durch den zwingenden Neubau der Bubenheimer Kindertagesstätte (KiTa) sowie der Wendeanlage werden Freiflächen und schutzwürdige Biotopstrukturen (Streuobstwiese, teilweise streng geschützt nach § 30 BNatSchG, hergestellte Kompensationsflächen) beansprucht. Aufgrund des geringen Alters dieser Flächen wird ihre Empfindlichkeit als mittel bewertet. Trotz der eingeschränkten Lebensraumfunktionen in dem Gebiet gehen diese Strukturen dauerhaft verloren.

Aus diesem Verlust an Frei- und Biotopstrukturen wurde ein Ausgleichserfordernis in Höhe von 3.394 m<sup>2</sup> errechnet. Darin sind sowohl die Verlegung der bereits hergestellten Kompensationsflächen, als auch der Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe durch den Neubau der KiTa samt Außengelände und Infrastruktur enthalten.

Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann, ist der überwiegende Anteil außerhalb nachzuweisen.

Hierzu sind Aufwertungsmaßnahmen auf dem 2.879 m<sup>2</sup> großen landwirtschaftlichen Grundstück „Auf dem Mertesplatz“ (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1; Kompensationsmaßnahme „A1“) entlang der Bundesautobahn A 48, als auch mit 856 m<sup>2</sup> auf den Ökokontoflächen „Hinterberg“ (Gemarkung Koblenz, Flur 1; Kompensationsmaßnahme „A2“) im Koblenzer Stadtwald zu erbringen. Darin enthalten ist auch die Kompensation für die zu ersetzenden Kompensationsflächen, die teilweise pauschal nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) geschützt sind.

Durch die vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen auf diesen Flächen können die Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Daher sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Die Betroffenheit besonders geschützter Arten wurde untersucht. Es konnte festgestellt werden, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, sowie für die europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Die Alternativenprüfung zeigt, dass ein vollständiger Erhalt der bestehenden Grünflächen aufgrund der dringend benötigten neuen KiTa nicht möglich ist, da der Altstandort nicht mehr geeignet ist.

Die Umweltauswirkungen wurden für die aufgeführten Schutzgüter geprüft und bewertet. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden *Tabelle 1 „Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Schutzgüter“* gebündelt.



Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Schutzgüter

<u>Schutzgut</u>	<u>Gegenwärtiger Zustand</u>	<u>Umweltauswirkungen</u>
Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz	mittel	gering
Fläche	mittel	gering
Boden einschließlich Naturraum und Geologie	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Klima / Luft (Lokalklima)	gering	gering
Landschafts- und Ortsbild	gering	gering
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	gering	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht vorhanden	nicht betroffen

Unter Berücksichtigung folgender Ausgleichsmaßnahmen (Am) sowie folgender geeigneter Vermeidungs- (Vm) und Minimierungsmaßnahmen (Mm) ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können:

#### **Ausgleichsmaßnahmen (Am)**

- Am 1: Extensive Streuobstwiese (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1)
- Am 2: Ökokonto „Auf dem Hinterberg“ (Gemarkung Koblenz, Flur 1)

#### **Vermeidungsmaßnahmen (Vm)**

- Vm 1: Erhalt von zwei Einzelbäumen der Art Walnuss („M1“ und „M2“) als Habitatbäume
- Vm 2: Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften
- Vm 3: Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit
- Vm 4: Schutz angrenzender Gehölzbestände und Biotope während der Bauzeit
- Vm 5: Vermeidung von Vogelschlag
- Vm 6: Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Vm 7: Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren an geeigneten Fassaden

#### **Minderungsmaßnahmen (Mm)**

- Mm 1: Dachbegrünung
- Mm 2: Fassadenbegrünung
- Mm 3: Begrünung des Außenspielgeländes und Ersatz der aktuellen Bestandsbäume im Außenspielgelände
- Mm 4: Flächen von Zu- und Abfahrten sowie Wege in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung
- Mm 5: Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

## 10.2 Einleitung

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

Im nördlichen Koblenzer Stadtteil Bubenheim besteht der Bedarf an einer neuen KiTa mit bis zu 100 Betreuungsplätzen (dies entspricht vier Gruppen). Zur Schaffung der erforderlichen Planungs- und Baurechte fasste der Stadtrat am 17.11.2022 den Aufstellungsbeschluss zum BPlan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“ mit einem



Größenumfang von ca. 0,7 ha. Der eigentliche Eingriffsbereich beziffert sich auf ca. 0,3 ha. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2024 geändert / erweitert sowie am 06.02.2025 in Folge einer Verfahrensumstellung vom beschleunigten Verfahren auf das Regelverfahren aktualisiert.

Der rechtsverbindliche BPlan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ setzt die Flächen im Geltungsbereich vornehmlich als Grünfläche mit „Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, sodass derzeit kein Baurecht besteht. Auch der wirksame FNP stellt im Geltungsbereich größtenteils eine Grünfläche dar. Der Plan kann somit nicht aus dem FNP entwickelt werden, weshalb der FNP im Parallelverfahren geändert wird.

### 10.3 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel des BPlans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer KiTa nebst Neuordnung der verkehrstechnischen Erschließung im Anschluss an die Straße „Im Schildchen“. Hierfür sehen die wesentlichen Planungsinhalte die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ mit einer hochwasserangepassten, zweigeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 vor. Die festgesetzten Baugrenzen definieren hierbei die überbaubare Grundstücksfläche. Darüber hinaus sind ergänzende landespflegerische Maßnahmen festgesetzt. Die durch die Planung für zulässig erklärten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Um weitere Doppelungen zu vermeiden wird bzgl. der Inhalte und wichtigsten Ziele des vorliegenden BPlans auf die vorangegangenen *Kapitel 1 „Planungsanlass und -ziele“* sowie *Kapitel 5 „Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung“* verwiesen.

Die Kennzahlen des BPlans Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“ sind in der nachfolgenden *Tabelle 2* zusammengefasst.

*Tabelle 2: Kennzahlen des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“*

Größe des Geltungsbereiches	7.104 m <sup>2</sup> (≈ 0,7 ha)
Tatsächlicher Eingriff	3.296 m <sup>2</sup> (≈ 0,3 ha)
Nutzungsart	Gemeinbedarf und Verkehrsflächen
Grundflächenzahl (GRZ)	0,7
Erschließung	Öffentliche Wohnstraße nebst öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Wendeanlage
Verkehrsfläche	518 m <sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche 899 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Ver- und Entsorgung	Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen bzw. durch Leitungsrecht innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gesichert

### 10.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes wurden insbesondere den einschlägigen Fachgesetzen und sonstigen Regelwerken und Vorschriften entnommen und werden anhand der nachfolgenden *Tabelle 3* aufgeführt. Die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelange bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden im vorliegenden Bericht gem. Anlage 1 BauGB dargelegt.



*Tabelle 3: Allgemeine Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter*

<u>Schutzgut</u>	<u>einschlägige Fachgesetze</u>	<u>Zielsetzungen</u>
Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)</li> <li>• Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG)</li> <li>• Landesnaturschutzgesetz RLP (LNatSchG)</li> <li>• Bundesartenschutzverordnung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen, insbesondere der Habitatbäume (Walnüsse, „M1“ und „M2“)</li> <li>• Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften,</li> <li>• Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit,</li> <li>• Schutz angrenzender Gehölzbestände und Biotope während der Bauzeit,</li> <li>• Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren,</li> <li>• Berücksichtigung der jeweils gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz.</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,</li> <li>• Wiedernutzbarmachung von Flächen,</li> <li>• Nachverdichtung und Innenentwicklung ist Vorrang zu geben,</li> <li>• Beschränkung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß.</li> </ul>
Boden einschließlich Naturraum und Geologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>• Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt,</li> <li>• Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>• Landeswassergesetz RLP (LWG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum sichern,</li> <li>• Versickerung von Niederschlägen vor Ort,</li> <li>• ordnungsgemäße Sammlung und Entsorgung über die kommunale Entwässerungskanalisation.</li> </ul>
Klima / Luft (Lokalklima)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmschG)</li> <li>• Landesklimaschutzgesetz (LKSG)</li> <li>• Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrang hat der Erhalt der Grünstrukturen um eine Verschlechterung des Lokalklimas zu vermeiden,</li> <li>• Festsetzungen zur Begrünung,</li> <li>• Bäume (insbesondere „M1“ und „M2“) sind bei Verlust zu ersetzen.</li> </ul>
Landschaft- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>• Landesnaturschutzgesetz RLP (LNatSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewahrung des Gebietscharakters,</li> <li>• Erhalt vorhandener Grünstrukturen, wenn möglich als wertgebende Strukturen.</li> </ul>
Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmschG)</li> <li>• Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)</li> <li>• DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt vorhandener Grünstrukturen als wertgebende Strukturen, um zur Erholungswirkung und guter Wohnqualität beizutragen.</li> </ul>



<u>Schutzgut</u>	<u>einschlägige Fachgesetze</u>	<u>Zielsetzungen</u>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"><li>Denkmalschutzgesetz RLP (DSchG)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Erhalt von Baudenkmalern und archäologischen Kulturdenkmälern,</li><li>Abstimmung mit der GDKE, falls archäologische Denkmäler zu Tage treten.</li></ul>

## 10.5 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

Um Dopplungen innerhalb der Begründung zu vermeiden wird zudem auf das *Kapitel 3 „Übergeordnete Planungen“* verwiesen.

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

Erklärtes Planungsziel ist es u.a. erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Belange im Plangebiet bzw. im Planumfeld zu vermeiden.

Die landespflegerischen Festsetzungen ermöglichen einen ausreichenden Erhalt von klimawirksamen Freiflächen im Plangebiet. Zudem wird die Nutzung von regenerativen Energien durch die Festsetzungen des BPlans nicht beschränkt. Die Festsetzungen dienen insgesamt dazu, die Auswirkungen der durch den BPlan legitimierten Baumaßnahmen auf das Klima so gering wie möglich zu halten und mögliche, spürbare Klimaveränderungen zu vermeiden.

### Leitbild „Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung“

Mit dem verfolgten Planungsziel wird der Neubau einer modernen und anforderungsgerechten KiTa für den Bedarf der Bewohner des Gebietes verwirklicht. Durch die Vorhaltung sowohl einer großen Außenspielfläche als auch einer sich daran anschließenden Fläche für die Bachrenaturierung der Bubenheimer Baches wird sich der Neubau der KiTa in die umgebende Bebauung (Wohnen und Gewerbe) und in die vorhandenen Freiflächen [Kompensationsflächen (Streuobst) und Gartenland]) einfügen.

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

#### Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund

Gemäß des Grundsatzes G 63 des RROP 2017 „soll in den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund „der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“<sup>32</sup>

Dem aktuellen BPlan liegt eine artenschutzfachliche Potentialanalyse zugrunde. Im Ergebnis lässt sich feststellen:

*„Insgesamt bietet das Untersuchungsgebiet eine geringe Vielfalt an Habitatstrukturen. Es wurden nur vereinzelte Potenziale für Vögel und Fledermäuse nachgewiesen (hauptsächlich: Habitatbaum westlich der Fläche). Es ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Erhebliche Störungen lokaler Populationen sind nicht zu erwarten.“<sup>33</sup>*

Um inhaltliche Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf das *Kapitel 3.2 „Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017“* sowie *ergänzend auf das*

<sup>32</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 19. Abrufbar unter: [https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Plankarte\\_web.pdf](https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Plankarte_web.pdf) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>33</sup> Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Potentialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, 2023, S. 7.



*Kapitel 10.7 „Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz“* innerhalb des Umweltberichtes verwiesen.

#### Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

Gemäß des Grundsatzes G 97 des RROP 2017 *„soll in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus „der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*<sup>34</sup>

Durch die geplante Nutzung erfolgt lediglich eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Fernwirkung). Aufgrund des Fortbestandes der gesamten Vorhaltefläche für die Bachrenaturierung des Bubenheimer Baches wird dessen Erlebbarkeit durch den begleitenden öffentlichen Fuß- und Radweg als touristisches Potenzial gemäß dem Grundsatzes G 97 weiterentwickelt. Die Begrünungsfestsetzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Begrünung des Außenspielgeländes sowie Dach- und Fassadenbegrünung) binden das Gebäude der KiTa außerdem in die Randlage zur Wohnbebauung und zum Bubenheimer Bach positiv ein, sodass das Landschaftsbild auch in Nahbereich lediglich gering beeinträchtigt wird.

Um inhaltliche Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf das *Kapitel 3.2 „Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017“* sowie *ergänzend auf das Kapitel 10.12 „Landschafts- und Ortsbild“* innerhalb des Umweltberichtes verwiesen.

#### Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

Gemäß des Grundsatzes G 74 des RROP 2017 *„sollen in den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion „besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden [...]“*<sup>35</sup>

Die vorliegende Planung stellt eine geringe Ortsrandarrondierung dar. Die künftige Gemeinbedarfsfläche ist bereits von bebauten Flächen, Hausgärten, Straßen und dem Bubenheimer Gewerbegebiet umgeben. Dennoch wirkt sich jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und zu Bodenversiegelung führt, negativ auf das Klein- und Mikroklima aus. Sowohl die Begrünungsfestsetzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Begrünung des Außenspielgeländes sowie Dach- und Fassadenbegrünung) als auch die Kompensationsmaßnahmen durch die festgesetzten Extensivierungs- und Anpflanzungsmaßnahmen können zu einer Verbesserung der klimatischen Funktion in ihrem Umfeld beitragen.

Bezüglich der vorausgegangenen Aussagen zum Klimaschutz wird um inhaltliche Wiederholungen an dieser Stelle auf das *Kapitel 10.5.2 „Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)“*, das *Kapitel 10.11 „Klima / Luft (Lokalklima)“* sowie das *Kapitel 10.23 „Klimaschutz (globaler Aspekt der Klimabetrachtung / Klimaschutzklausel)“* allesamt innerhalb des Umweltberichtes verwiesen.

Die Planinhalte des vorliegenden Bauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017. Negative Auswirkungen auf das „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“, „Vorbehaltsgebiet Erholung und

---

<sup>34</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 50. Abrufbar unter: [www.mittelrhein-westerwald.de/](http://www.mittelrhein-westerwald.de/) (zuletzt abgerufen am 24.04.2024).

<sup>35</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 41. Abrufbar unter: [www.mittelrhein-westerwald.de/](http://www.mittelrhein-westerwald.de/) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).



Tourismus“ sowie das „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“ sind aufgrund der verhältnismäßig kleinräumigen Siedlungsarrondierung und der geplanten Eingriffsgröße von ca. 0,3 ha nicht zu erwarten.

### 10.5.3 Schutzgebiete

Ein kleiner Teil des Plangebietes (vormals als Kompensationsfläche „5b“ festgesetzt; 195 m<sup>2</sup> = ca. 1,8 %) ist ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG (als Kompensationsmaßnahme hergestellte Streuobstwiese) und vom Vorhaben betroffen. Weitere Naturschutzgebiete nach §§ 23 ff. BNatSchG, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, weitere geschützte Biotope nach § 15 LNatSchG / § 30 BNatSchG sowie Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

Im Biotopkataster von Rheinland-Pfalz (LANIS) sind nördlich und östlich die alten angrenzenden Obstbaumbestände dargestellt; nicht jedoch die als Kompensationsmaßnahmen neu angelegten Streuobstwiesen. Die alten Bestände gehören zum Biotopkomplex (BK-5611-0009-2011) „Obstbaumbestände zwischen Rübenach und B9“ mit dem Schutzziel der Erhaltung und Entwicklung. Diese Bestände sind durch die aktuelle Planung jedoch nicht betroffen.

### 10.5.4 Landschaftsplan, Biotopverbundplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Koblenz <sup>36</sup> schlägt für den Geltungsbereich (neben anderen Flächen) die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet „Bubenheimer Bach, Anderbach und Brückerbach“ vor, mit dem Zweck, die typischen Strukturen der ländlichen Kulturlandschaft und die charakteristische Eigenart des Landschaftsbildes zu erhalten und zu entwickeln. Dort sollen extensives Grünland mittlerer Standorte entwickelt bzw. Acker in Grünland umgewandelt werden. Hierzu gehören der Bubenheimer Bach mit seinen Randstrukturen, Streuobstwiesenreste und der strukturreiche Ortsrand. Zudem haben die Flächen eine Bedeutung als Trittsteinbiotop im Biotopverbund. Daher sind die Flächen im Biotopverbundplan zum Landschaftsplan als Bereich mit hoher Bedeutung für den lokalen und regionalen Biotopverbund dargestellt.

Die Errichtung einer KiTa widerspricht den o. g. Zielen, jedoch ist der Verlust durch das Gebäude und die Verkehrsflächen ausgesprochen gering (ca. 1.750 m<sup>2</sup>). Die Streuobstbäume bleiben zum Teil erhalten (2 Stück) oder werden an anderer Stelle ersetzt. Auch bleibt die Entwicklungsfläche für die Renaturierung des Bubenheimer Baches vollständig erhalten und wird durch das extensiv gestaltete Außengelände der KiTa strukturell ergänzt. Durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sollen zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden, die weiterhin als Trittsteinflächen wirken können.

Insgesamt werden durch das Außengelände und die Gebäudebegrünung im Vergleich zum StatusQuo zusätzliche Vegetationsstrukturen entwickelt, die die Biotopfunktion und das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich bereichern, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Ziele des Landschaftsplanes erwartet werden.

### 10.5.5 Sonstige relevante informelle Planungen

Mit Ausnahme der „*Kindertagesstätten-Bedarfsplanung 2023*“ <sup>37</sup> der Stadt Koblenz, welche den Bedarf einer KiTa im Stadtteil Bubenheim mit insgesamt 65 Betreuungsplätzen

---

<sup>36</sup> Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Landschaftsplan - Text, Koblenz, 2025, S. 141. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/amt-fuer-stadtentwicklung-und-bauordnung/landschaftsplan-2007/1a-text-landschaftsplan-koniedrige-aufloesung.pdf?cid=ob4> (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>37</sup> Stadt Koblenz- Amt für Jugend, Familie, Senioren: Kindertagesstätten-Bedarfsplanung 2023, Teil 1: Planungsgrundlagen, Koblenz, August 2023, S. 22. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/leben-in-koblenz/familie/kindertagesbetreuung/kindertagesstaetten/infos-zum-thema-kindertagesstaetten/kita-bedarfsplanung/bv-0387-2023-2023-kita-bedarfsplanung-teil-i.pdf?cid=343q> (zuletzt abgerufen am: 24.04.2025).



unterstreicht, bestehen keine informellen Planungen, die unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungsziele oder der Umweltbelange relevant sind.

## 10.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Inhalte des Umweltberichts folgen den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. In den folgenden Kapiteln wird der Zustand von Natur und Landschaft nach seiner Eignung und Funktion im Naturhaushalt, seiner Bedeutung für die an Natur und Landschaft gebundene Erholung sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bewertet.

Folgende Schutzgüter werden nachfolgend betrachtet:

- Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz,
- Fläche,
- Boden einschließlich Naturraum und Geologie,
- Wasser,
- Klima / Luft (Lokalklima),
- Landschafts- und Ortsbild,
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Für eine nachvollziehbare Einstufung des Zustands von Natur und Landschaft sowie die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt die Bewertung nach der *Tabelle 4* in Anlehnung an den Bewertungsrahmen der Schutzgüter des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“.

*Tabelle 4: Bewertungsrahmen der Schutzgüter in Anlehnung an den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz<sup>38</sup>*

<u>Einstufung</u>	<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertungskriterien</u>
hervorragend	Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz	Standorte von Pflanzenarten / Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben
	Boden einschließlich Naturraum und Geologie	- Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. besondere tiefgründige, gut entwickelte Lössböden ohne Stauwassereinfluss
	Klima / Luft (Lokalklima)	- mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: besonders leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen oder besonders leistungsfähige Freiräume und Freiflächen
	Landschafts- und Ortsbild	- eine Landschaft von europaweiter Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hervorragenden Ausprägung charakteristischer Merkmale
sehr hoch	Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz	- Standorte von Pflanzenarten / Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

<sup>38</sup> Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz: Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Mainz, Mai 2021. Abrufbar unter: [https://mkuem.rlp.de/fileadmin/14/Themen/Naturschutz/Eingriff\\_und\\_Kompensation/Praxisleitfaden\\_Kompensationsbedarf\\_Juni\\_2021.pdf](https://mkuem.rlp.de/fileadmin/14/Themen/Naturschutz/Eingriff_und_Kompensation/Praxisleitfaden_Kompensationsbedarf_Juni_2021.pdf) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).



<u>Einstufung</u>	<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertungskriterien</u>
sehr hoch	Boden einschließlich Naturraum und Geologie	- Ausprägungen von Böden und Geotopen mit sehr hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie stark gefährdete Bodentypen und Bodenformen
	Klima / Luft (Lokalklima)	- mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen oder leistungsfähige Freiräume und Freiflächen
	Landschafts- und Ortsbild	- eine Landschaft von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer sehr hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie
hoch	Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz	- Standorte von Pflanzenarten / Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben
	Boden einschließlich Naturraum und Geologie	- Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie gefährdete Bodentypen und Bodenformen
	Klima / Luft (Lokalklima)	- mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen oder leistungsfähige Freiräume und Freiflächen
	Landschafts- und Ortsbild	- eine Landschaft von hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie
mittel	Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz	- Standorte von Pflanzenarten / Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Pflanzenarten mit spezifischen Standortansprüchen bzw. Tierarten mit spezifischen Lebensraumansprüchen
	Boden einschließlich Naturraum und Geologie	- Ausprägungen von Böden und Geotopen mit einer mittleren wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung
	Klima / Luft (Lokalklima)	- mit Wirkung für den unbelastetem/gering belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen oder leistungsfähige Freiräume und Freiflächen jeweils
	Landschafts- und Ortsbild	- eine Landschaft mit einer mittleren Ausprägung mehrerer wertbestimmender Merkmale
gering	Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz	- Standorte von Pflanzenarten / Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben
	Boden einschließlich Naturraum und Geologie	- Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung
	Klima / Luft (Lokalklima)	- weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen oder weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen oder kein Bezug zu einem Siedlungsraum
	Landschafts- und Ortsbild	- eine Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen



<u>Einstufung</u>	<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertungskriterien</u>
sehr gering	Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz	- Standorte von Pflanzenarten / Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben
	Boden einschließlich Naturraum und Geologie	- Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung
	Klima / Luft (Lokalklima)	- fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen
	Landschafts- und Ortsbild	- eine Landschaft mit sehr wenigen oder keinen wertbestimmenden Merkmalen
nicht betroffen		Das Schutzgut weist keine Empfindlichkeit gegenüber des Eingriffs auf

*Hinweis: Die Bewertung des Schutzgutes „Wasser“ erfolgt abweichend zu den anderen Schutzgütern rein verbal-argumentativ. Bezüglich der Schutzgüter „Fläche“, „Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt“ sowie „Kultur- und sonstige Sachgüter“ erfolgt nach dem Praxisleitfaden keine gesonderte Aufgliederung der Bewertungskriterien.*

#### **10.7 Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz**

Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG gilt der allgemeine Grundsatz der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und die Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind, der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

#### Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das gesamte Plangebiet des BPlans weist nur eine geringe Vielfalt an Habitatstrukturen auf. Der überwiegende Flächenanteil ist durch eine strukturarme Fettwiese geprägt, auf der lediglich entlang des „Boomer-Bach-Weges“ vier junge Obstbäume stocken, welche im BPlan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ als Kompensationsfläche „B“ festgesetzt sind. Deren Nutzung wird als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch Vögel oder Fledermäuse ausgeschlossen. Gleichermäßen verhält es sich mit den zwei jungen Obstbäumen des bundesrechtlich geschützten Biotops in Form einer extensiven Streuobstwiese (im BPlan Nr. 159 – Änderung Nr. 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ als Kompensationsfläche „5b“ festgesetzt), die auf der Fläche des geplanten Wendehammers stocken. Potenzielle Habitatstrukturen bieten einzig und allein die zwei Walnussbäume.



### Umweltauswirkungen

Eine konkrete Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten konnte bei der artenschutzfachlichen Potentialanalyse<sup>39</sup> vor Ort nicht nachgewiesen werden. Die strukturarme Fettwiese bietet keinen wertvollen Lebensraum und wird überwiegend als Nahrungsfläche genutzt. So ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Ferner sind keine erheblichen Störungen lokaler Populationen zu erwarten. Aufgrund des als sehr gering eingeschätzten Gesamtpotentials des Untersuchungsgebietes waren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) umfassende Arterfassungen (Brutvogelerfassung, Fledermauskartierung) nicht notwendig.

Die Betroffenheit liegt vornehmlich im Teilbereich der nördlichen Streuobstwiese (195 m<sup>2</sup>), da jene aufgrund ihrer Gesamtgröße und Ausstattung gesetzlich geschützt ist (§ 30 BNatSchG). Hierfür hat die zuständige Obere Naturschutzbehörde (ONB) auf Grundlage der im Antrag der Stadt beschriebenen Kompensationsmaßnahmen eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung mit Datum vom 20.03.2025 erlassen. Der Wegfall der gesetzlich geschützten Kompensationsfläche wird aufgrund der Wertigkeit und unter Beachtung eines Timelag-Faktors mit dem Faktor 3 (585 m<sup>2</sup>) ausgeglichen.

Für die zweite Kompensationsfläche mit einer Größe von 505 m<sup>2</sup> liegt ebenfalls eine Betroffenheit durch den Flächen- und Strukturverlust vor, die aber aufgrund der noch geringen Wertigkeit der jungen und kleinen Bäume durch Ersatzanpflanzungen angemessen kompensiert werden kann.

### Maßnahmen

Bezüglich der Maßnahmen zur Reduzierung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird zwischen Ausgleichsmaßnahmen (Am), Minderungsmaßnahmen (Mm) und Vermeidungsmaßnahmen (Vm) differenziert:

#### **Ausgleichsmaßnahmen (Am)**

Am 1: Extensive Streuobstwiese (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1)

#### **Minderungsmaßnahmen (Mm)**

Mm 1: Dachbegrünung

Mm 2: Fassadenbegrünung

Mm 3: Begrünung des Außenspielgeländes und Ersatz der aktuellen Bestandsbäume im Außenspielgelände

Mm 4: Flächen von Zu- und Abfahrten sowie Wege in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung

Mm 5: Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

#### **Vermeidungsmaßnahmen (Vm)**

Vm 1: Erhalt von zwei Einzelbäumen der Art Walnuss („M1“ und „M2“) als Habitatbäume

Vm 2: Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften

Vm 3: Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit

Vm 4: Schutz angrenzender Gehölzbestände und Biotope während der Bauzeit

Vm 5: Vermeidung von Vogelschlag

Vm 6: Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Vm 7: Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren an geeigneten Fassaden

---

<sup>39</sup> Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Potentialanalyse Artenschutz zum Bauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, 2023.



### Bewertung

Der gegenwärtige Zustand des Schutzgutes „Pflanzen / Tiere / Biotop / biologische Vielfalt / Artenschutz“ wird aufgrund der teilweise geschützten Streuobstbestände im Eingriffsbereich als **mittel** bewertet.

Infolge der Ortsrandarrondierung sind nur **geringe** Beeinträchtigungen zu erwarten, da sowohl die planbedingten Beeinträchtigungen durch die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können als auch die oben aufgeführten Minderungs- sowie Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind.

### 10.8 Fläche

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung ist Vorrang zu geben. Beim Flächenverbrauch ist ein möglichst sorgsamer Umgang mit Grund und Boden anzustreben. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Aufstellung des BPlans führt zu einer Inanspruchnahme von Grünflächen, die sich unmittelbar an den bebauten Ortsteil anschließen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,7 ha. Der tatsächliche Eingriffsbereich und damit der Flächenverbrauch für die Siedlungsentwicklung (Gebäude, Verkehrsflächen) betrifft anteilig ca. 0,3 ha. Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist größtenteils eine strukturarme Fettwiese, welche einmal jährlich zur Brauchtumpflege (Kirmeswiese) in Anspruch genommen wird. Auf der westlichen Grundstückshälfte als auch in Teilen der geplanten Wendeanlage befinden sich kleinflächige Streuobstbestände.

### Umweltauswirkungen

Die derzeitige Fettwiese sowie die Streuobstwiesen entlang des Boomer-Bach-Weges gehen durch die Umnutzung verloren. Im Gegenzug kann der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Ortsteil Bubenheim wieder deckt sowie erstmals eine adäquate verkehrstechnische Neuordnung der Sackgassensituation der Straße „Im Schildchen“ hergestellt werden. Durch diesen Eingriff kommt es zu einem Verlust von ca. 0,3 ha Grünfläche. Durch die Verlagerung und Wiederherstellung der Kompensationsflächen kommt es zu einem weiteren Verlust von ca. 0,3 ha landwirtschaftlicher Ertragsfläche, was für den Bewirtschafter aber keine existenzbedrohenden Flächeneinbußen erwarten lässt.

Gemäß *Tabelle 5* verteilen sich die geplanten Flächen innerhalb des ca. 0,3 ha großen Eingriffsbereiches folgendermaßen:

*Tabelle 5: Eingriffsbereiche in das Schutzgut Fläche*

<u>Flächenart</u>	<u>Flächengröße</u>	<u>Flächenanteil</u>
Gemeinbedarf	3.011 m	91 %
Verkehrsfläche	285 m <sup>2</sup>	9 %
Summe:	3.296 m <sup>2</sup>	100 %



### Maßnahmen

Die GRZ als auch die Zahl der Vollgeschosse werden durch das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. Mit der Festsetzung einer GRZ von maximal 0,7 wird die maximale Beanspruchung der Fläche begrenzt. Anstelle einer großflächigen eingeschossigen KiTa werden bei einer Gruppenerweiterung auf vier Gruppen (potentielle 2. Ausbaustufe, siehe Abbildung 10) die zusätzlichen Räume im ersten Obergeschoss realisiert.

Es sind demgemäß keine weiteren Minderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### Bewertung

Der gegenwärtige Zustand des Schutzgutes „Fläche“ wird aufgrund der Streuobstbestände im Eingriffsbereich als **mittel** bewertet.

Die Fläche wird zugunsten des Gemeinbedarfs und der Erschließung dauerhaft als Naturraum aufgegeben. Der Eingriff zugunsten der Siedlungsentwicklung ist jedoch nur **gering**. Die Biotopfunktion der Grünflächen ist an anderer Stelle durch die Anlage von Kompensationsflächen ausgleichbar. Die dafür erforderliche landwirtschaftliche Ertragsfläche in der Gemarkung Bubenheim ist dauerhaft verloren.

### **10.9 Boden einschließlich Naturraum und Geologie**

Im Hinblick auf die Empfindlichkeit sind alle natürlich gewachsenen Böden als hoch empfindlich einzustufen, da durch die Versiegelung alle ökologischen Bodenfunktionen verloren gehen. Eine Differenzierung ergibt sich aus dem Grad der anthropogenen Vorbelastung der Böden, die die Bodenfunktionen beeinträchtigen.

### Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Die *Abbildung 15* zeigt einen Auszug aus der Geologischen Karte Koblenz 1:25.000 (GK 25), Blatt 5611. Die *Abbildung 16* zeigt einen Auszug aus der Geologischen Übersichtskarte 1:300.000 (GÜK 300). Beide Karten verdeutlichen, dass die Böden im überwiegenden Teil des Plangebietes aus quartären Abschwemm-Massen (Lehm und Sand, z.T. steinig oder kiesig, humos, locker gelagert) bestehen (*Abbildung 15* in hellblau, *Abbildung 16* in hellblau mit Schachbrett-Muster).

Die quartären Abschwemm-Massen überlagern dabei vulkanische Ablagerungen (Tephra des Laacher-See-Vulkanismus, geringmächtig) (*Abbildung 15* in rosa, *Abbildung 16* in pink).

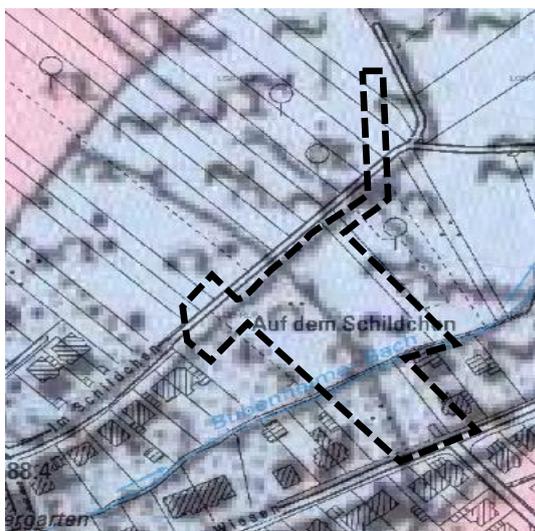


Abbildung 15: Auszug aus der Geologische Karte Koblenz (GK 25), Blatt 5611 (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)<sup>40</sup>

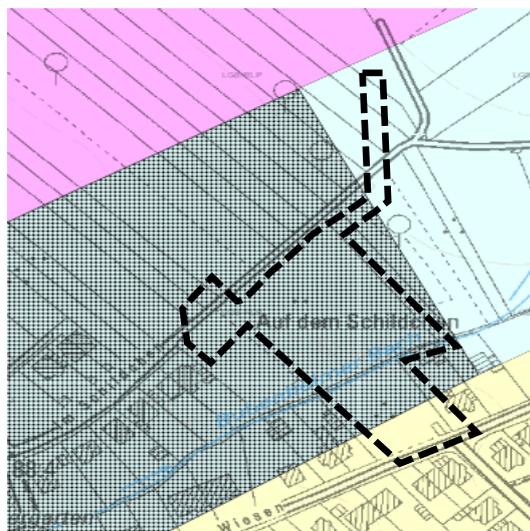


Abbildung 16: Auszug aus der Geologischen Übersichtskarte (GÜK 300) (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)<sup>41</sup>

In früheren Zeiten wurde u.a. im Geltungsbereich Bims abgebaut. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung<sup>42</sup> des Büros GTM – Geotechnik Mittelrhein GmbH vom 31.05.2024 wurden unter dem Oberboden (Schicht I) drei Bodenschichten (Schicht II – Auffüllungen, Schicht III – Bachablagerungen und Schicht IV – vulkanische Ablagerungen) festgestellt. Altablagerungen wurden keine angetroffen, wenngleich auf dem Grundstück der KiTa unverdichtete Verfüllungen der unverwertbaren Massen (insbesondere Lehmboden und Oberboden) von der ehemaligen Bimsausbeute in einer Mächtigkeit von 1,3 m (Bohrung RK 4) und bis zu 3,15 m (Bohrung RK 7) festgestellt wurden.

### Umweltauswirkungen

Die vorhandenen Bodenstrukturen und Bodenfunktionen der Fettwiese sowie der Streuobstbestände gehen durch die Wendeanlage als auch durch den Neubau der Kindertagesstätte, Zufahrten und Parkplätzen dauerhaft verloren. Im Bereich der Straße „Im Schildchen“ und dem Fußweg „Boomer-Bach-Weg“ sind bereits versiegelte Flächen vorhanden, hier sind keine Bodenfunktionen mehr vorhanden. Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen bzw. ist dieser durch Dachbegrünung zurückzuhalten.

<sup>40</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz: Kartenviewer, Mainz 2025. Abrufbar unter: <https://mapclient.lgb-rlp.de> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>41</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz: Kartenviewer, Mainz 2025. Abrufbar unter: <https://mapclient.lgb-rlp.de> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>42</sup> GTM – Geotechnik Mittelrhein GmbH: Geotechnischer Bericht für das Projekt Neubau einer Kindertagesstätte in Koblenz-Bubenheim, Weißenthurm, Mai 2024.



Die mit der Planung legitimierten Bodenversiegelungen sind in der nachfolgenden *Tabelle 6* dargestellt.

*Tabelle 6: Bilanzierung der Bodenversiegelungen im Eingriffsbereich*

<u>Flächenkategorie</u>	<u>Neuversiegelung</u>	<u>Faktor der Versiegelung</u>	<u>Ausgleichsbedarf</u>
Gemeinbedarfsfläche	2.506 m <sup>2</sup> 505 m <sup>2</sup>	0,7 2	2.764 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen einschl. Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg	195 m <sup>2</sup> 45 m <sup>2</sup>	3,0 1	630 m <sup>2</sup>
Summe:	3.296 m <sup>2</sup>		3.394 m <sup>2</sup>

### Maßnahmen

Zur Kompensation für nicht vermeidbare, verbleibende Eingriffe in die Bodenfunktionen können Maßnahmen herangezogen werden, welche zu einer Verringerung der Bodenbelastung bzw. zu einer Verbesserung des Bodenschutzes und der Bodenentwicklung führen. Ein Ersatz innerhalb des Plangebiets ist nicht möglich. Die Ausgleichsmaßnahme Am 1 kann zur Kompensation im räumlich-funktionalen Zusammenhang beitragen. Hier wird durch die Nutzungsextensivierung (Umwandlung von intensiven Acker- in extensive Grünlandflächen (teilweise mit Obstbäumen) multifunktional eine Verbesserung der Bodenfunktion erwartet.

Zur Kompensation der verbleibenden Versiegelung werden die bereits oben genannten Ökokontoflächen des Ökokontos „Auf dem Hinterberg“ (Ausgleichsmaßnahme Am 2) herangezogen, die als Extensivierungsmaßnahmen ebenfalls die Bodenfunktionen aufwerten können. Die durchgeführten Maßnahmen tragen zu einer natürlichen Bodenentwicklung bei und sind daher als Kompensation für Eingriffe in die Bodenfunktion geeignet.

Somit ergibt sich für den Bodenhaushalt durch die o.g. Maßnahmen multifunktional ein vollständiger Ausgleich der Versiegelung.

### Bewertung

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes „Boden“ wird aufgrund der anthropogenen Vorbelastung als **mittel** bewertet.

Infolge des Flächenverlustes durch Versiegelung sind **mittlere** Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen durch die geplante Baumaßnahme werden im *Kapitel 10.29 „Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz“* innerhalb des Umweltberichtes dargestellt.

Eine teilweise Minimierung der nachteiligen Auswirkungen ist planintern durch die nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung von Wegeflächen und die Anlage neuer Bodenstrukturen im Rahmen der Dachbegrünung möglich.



## 10.10 Wasser

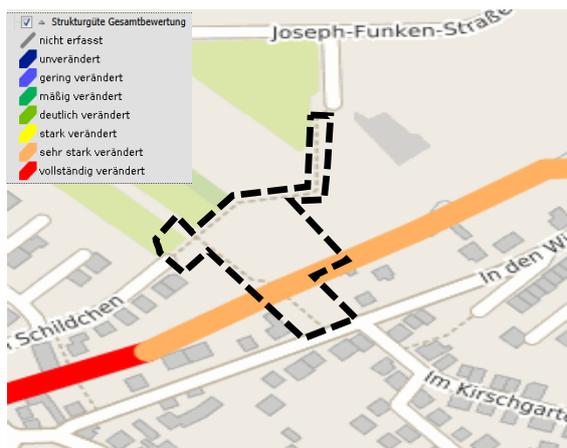
Grundsätzlich ist anzustreben, dass sich der Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet nicht verschärft und die Grundwasserneubildungsrate weitgehend konstant bleibt. Insofern stehen die Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sehr eng zusammen mit den Maßnahmen für das Schutzgut Boden (multifunktionale Maßnahmen).

### Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Niederschläge werden im Bereich der Siedlungsflächen und Straßen in die Kanalisation abgeführt. Auf den unbebauten, offenen Flächen versickert – soweit möglich – das Niederschlagswasser auch aufgrund der Grünlandnutzung größtenteils im Boden oder fließt in Richtung Bubenheimer Bach breitflächig ab.

Quellen: Im Plangebiet sind keine Quellen bekannt.

Gewässer: Das Plangebiet wird durch den Bubenheimer Bach als Gewässer III. Ordnung durchschnitten. Der Bubenheimer Bach ist ein silikatischer Mittelgebirgsbach und stellt sich als ein im Regelprofil ausgebauter Graben dar. Gemäß der Gewässerstrukturgütekartierung des Landes Rheinland-Pfalz ist der Bach als sehr stark verändert eingestuft (siehe *Abbildung 17*). Gemäß den Daten der Wasserrahmenrichtlinien (i.F. WRRL) ist das ökologische Potential mit schlecht bewertet (siehe *Abbildung 18*).



*Abbildung 17: Gewässerstrukturgüte des Bubenheimer Baches im Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)*<sup>43</sup>



*Abbildung 18: Ökologisches Potential des Bubenheimer Baches im Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)*<sup>44</sup>

Grundwasser: Gemäß der Themenkarte „Schutzgut Wasser“<sup>45</sup> des städtischen Landschaftsplanes liegen nördlich des Geltungsbereiches ergiebige Grundwasservorkommen vor. Für den Geltungsbereich selber werden diesbezüglich keine Aussagen getroffen. Es kann jedoch vermutet werden, dass in den Terrassenkiesen eine gewisse Grundwasserspeicherung vorliegt, da die bachnahen Flächen als „reaktivierbarer Retentionsraum“ beschrieben werden.

<sup>43</sup> Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Wasserportal RLP, Mainz, 2025. Abrufbar unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>44</sup> Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Wasserportal RLP, Mainz, 2025. Abrufbar unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>45</sup> Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Landschaftsplan, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/amt-fuer-stadtentwicklung-und-bauordnung/landschaftsplan-2007/5-karte-wasser.pdf?cid=oar> (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).



**Hochwasser:** Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und ist nicht als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten festgesetzt.

**Starkregen:** Bei intensiven als auch bei außergewöhnlichen Starkregen ist das Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen ist. Hingegen ist bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Ausuferung des Bubenheimer Baches zu rechnen. Um inhaltliche Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf das *Kapitel 9.3 „Hochwasser- und Starkregenvorsorge“* verwiesen.

### Umweltauswirkungen

Die bachnahen Flächen werden durch das geplante Vorhaben nicht nachteilig beeinflusst und bleiben in ihrem aktuellen Zustand erhalten. Aufgrund der Neuversiegelung durch die Wendeanlage sowie den KiTa-Neubau einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen kommt es zu einer Verringerung der versickerungsfähigen Flächen. Bei einem extremen Starkregen (Starkregenindex 11 – Ereignis, mit dem statistisch deutlich seltener als einmal in 100 Jahren zu rechnen ist) würde das Planungsgebiet überflutet werden.

Der aktuelle Zustand des Bubenheimer Baches wird durch die Planung nicht verschlechtert. Die für die Renaturierung und damit beabsichtigten Verbesserung von Gewässerstrukturgüte und Wasserqualität vorgesehenen Flächen bleiben weiterhin planungsrechtlich gesichert, so dass diese Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt werden können.

### Maßnahmen

Die befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszubilden (Minderungsmaßnahme Mm 4) sowie das Gebäude der KiTa ist mit einer Dach- und Fassadenbegrünung (Minderungsmaßnahmen Mm 1 und Mm 2) zu versehen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über ein Mulden-Rigolen-System zurückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden (Minderungsmaßnahme Mm 5). Bei diesem System erfolgt die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Verdunstung und Versickerung über die belebte Bodenzone und Rigolenspeicher in den Untergrund.

Die Belange der Starkregenvorsorge sind bei der Bauausführung mit einer hochwasserangepassten Bauweise zu berücksichtigen. Bezüglich der Niederschlagsentwässerung und Starkregenvorsorge wird auf das *Kapitel 9.3 „Hochwasser- und Starkregen“* verwiesen.

### Bewertung

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit Schutzgutes „Wasser“ wird aufgrund des anthropogenen Einflusses und der geringen Größe der betroffenen Flächen als **gering** bewertet.

Aufgrund der festgesetzten Minderungsmaßnahmen wird der Eingriff in das „Schutzgut Wasser“ als **gering** bewertet. Nachteilige Auswirkungen auf den Bubenheimer Bach sind nicht zu erwarten.

### **10.11 Klima / Luft (Lokalklima)**

Das Plangebiet befindet sich in einem eher ländlich geprägten Stadtteil auf der linken Rheinseite, der nur eine relativ geringe Verdichtung aufweist. Insofern ist der betreffende Bereich gegenüber den Siedlungsstrukturen zwischen Rhein und Mosel oder auch nördlich der Mosel deutlich weniger thermisch belastet. Darüber hinaus sind der Stadtteil Bubenheim und das Plangebiet von großräumigen Freiraumstrukturen umgeben.



### Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

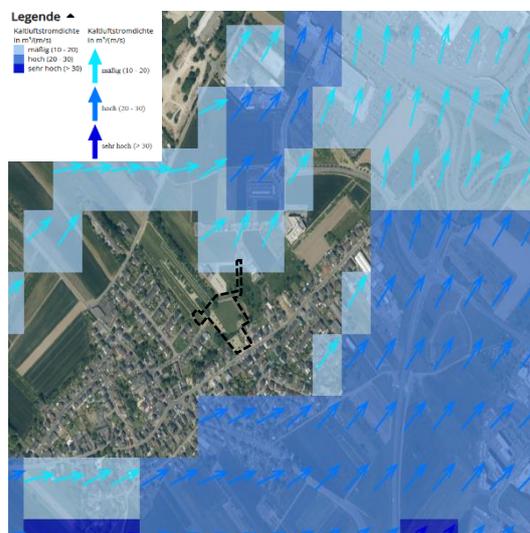
Das Regionalklima im Gebiet wird maßgeblich von der Lage am Rand des Rheintales bestimmt. Bei einer Jahresmitteltemperatur von 10° C handelt es sich um ein sommerwarmes-wintermildes gemäßigtes atlantisches Klima. Aufgrund der Beckenrandlage fallen die Niederschläge mit ca. 597 mm im Jahresdurchschnitt<sup>46</sup> nur mäßig aus.

Die *Abbildung 19* zeigt die Klimatopklasse des Plangebietes. Das LfU weist das Plangebiet als Klimatopklasse „Freilandklima“ (hellblau) aus (Landschaftsplan <sup>47</sup>: Freilandklimatop bzw. Grünanlagenklimatop mit eingeschränkter Abflussmöglichkeit). Der südlich umschließende Siedlungsbereich ist als Stadtklima (orange) ausgewiesen (Landschaftsplan: geringfügig überwärmter Bereich).

Das Plangebiet selbst trägt aufgrund seiner Kleinräumigkeit und der umklammernden Siedlungsstruktur nicht zur Entstehung von Kaltluft bei. Die *Abbildung 20* zeigt dabei, dass die Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kaltluftleitbahnen vornehmlich südlich von Bubenheim verlaufen.



*Abbildung 19: Klimatopklassen des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)* <sup>48</sup>



*Abbildung 20: Kaltluftstromdichten des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)* <sup>49</sup>

### Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung des Gebiets gehen generell Flächen mit mikroklimatischen Ausgleichspotenzial verloren. Die großräumige lokale bzw. regionale Klimasituation wird durch das Vorhaben nicht relevant beeinträchtigt.

Die Belastung der Luft im direkten Umfeld durch den zusätzlichen Verkehr wird als gering eingestuft, kann jedoch nicht in Gänze ausgeschlossen werden.

<sup>46</sup> Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Wasserportal RLP, Mainz, 2025. Abrufbar unter: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588> (verändert) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

<sup>47</sup> Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Landschaftsplan – Klima / Luft, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/amt-fuer-stadtentwicklung-und-bauordnung/landschaftsplan-2007/6-karte-klima.pdf?cid=oas> (zuletzt abgerufen am: 24.04.2025).

<sup>48</sup> Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Umweltmeteorologie: Kartenwerke der Klimaanpassung, Mainz, 2025. Abrufbar unter: [https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke\\_Klimaanpassung](https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung) (verändert) (zuletzt abgerufen am: 24.04.2025).

<sup>49</sup> Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Umweltmeteorologie: Kartenwerke der Klimaanpassung, Mainz, 2025. Abrufbar unter: [https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke\\_Klimaanpassung](https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung) (verändert) (zuletzt abgerufen am: 24.04.2025).



Die für den lokalen Luftaustausch wichtige Freiflächen entlang des Bubenheimer Baches bleiben erhalten und werden durch die Festsetzung einer Vorhaltefläche für die Bachrenaturierung gesichert. Ferner wird die Stellung des Gebäudes im Raum keinen erheblichen negativen Einfluss auf den Luftaustausch haben, da keine relevanten Luftabflussbahnen betroffen sind.

### Maßnahmen

Die Festsetzungen (Minderungsmaßnahmen Mm 1, Mm 2, Mm 3, Mm 4 und Mm 5) dienen insgesamt dazu, die negativen Auswirkungen der durch den Bebauungsplan legitimierten Baumaßnahmen auf das kleinräumige Lokalklima zu reduzieren.

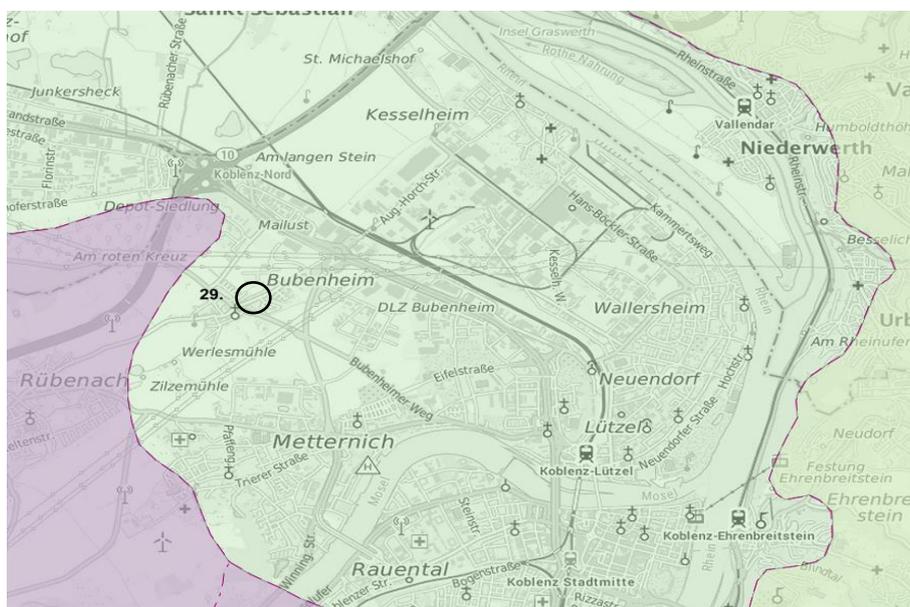
### Bewertung

Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgut „Klima / Luft (Lokalklima)“ wird als **gering** bewertet.

Der Eingriff in das Schutzgut „Klima / Luft (Lokalklima)“ kann als **gering** bewertet werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten sind.

### 10.12 Landschafts- und Ortsbild

Die *Abbildung 21* zeigt, dass großräumig Koblenz im Naturraum des Mittelrheinischen Beckens liegt und großräumig der Neuwieder Rheintalweitung (grün) zuzurechnen ist. Für Koblenz sind neben der Lage im Mündungsbereich der Mosel, die rechtsrheinisch scharf profilierten, steil aufragenden Ehrenbreitsteiner Randterrassen (gelbgrün) sowie linksrheinisch der Andernach-Koblenzer Terrassenhügel (flieger) am nördlichen Ende des Mittelrheintales Raum prägend.



*Abbildung 21: Koblenz prägende Naturräume (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet)*<sup>50</sup>

<sup>50</sup> Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Fachinformationsdienst Natur und Landschaft, Mainz, 2025. Abrufbar unter: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=naturraume> (verändert) (zuletzt abgerufen am: 24.04.2025).



### Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Kleinräumig betrachtet führt durch das Plangebiet der Fuß- und Radweg „Boomer-Bach-Weg“, welcher nach Norden im Bubenheimer Gewerbegebiet endet. Die derzeitige kleinteilige Grünfläche bietet nur eine mäßige landschaftstypische Struktur. Die angrenzenden Bebauungen (Wohnen und Gewerbe) als auch das nördliche Biotop mit der Neuanpflanzung von Obstbäumen sowie vornehmlich der alte Walnusssbaum entlang des Weges prägen vornehmlich das Landschaftsbild.

### Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Planung erfolgt eine kleinteilige Ortsrandarrondierung. Die vorhandenen landschaftstypischen Merkmale der Streuobstbestände im Nordwesten werden lediglich zu einem sehr geringen Anteil zur Herstellung der Wendeanlage in Anspruch genommen.

### Maßnahmen

Die getroffenen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gewährleisten, dass sich der Neubau der KiTa in die bestehende Siedlungsbebauung einfügt. Der überwiegende Teil der Gehölzstrukturen der angrenzenden Kompensationsflächen bleibt erhalten und muss während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (Vermeidungsmaßnahme Vm 4). Die wertgebende, das Ortsbild gestaltende Walnuss („M1“) als auch eine weitere Walnuss („M2“) werden im BPlan zum Erhalt festgesetzt und können somit geschützt werden (Vermeidungsmaßnahme Vm 1). Weitere Gehölzbestände sowie ortsprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem vermindern die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung eine planbedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Minderungsmaßnahmen Mm 1, Mm 2 und Mm 3). Die Gehölzverluste entlang des südlichen Boomer-Bach-Weges (4 junge Obstbäume) werden durch Anpflanzungen auf dem KiTa-Außengelände ersetzt (Minderungsmaßnahme Mm 3).

### Bewertung

Der gegenwärtige Wert des Schutzgutes „Landschafts- und Ortsbild“ wird als **gering** angesetzt.

Infolge des KiTa-Neubaus sind **geringe** Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschafts- und Ortsbild“ zu erwarten. Durch Anpflanzungen auf dem KiTa-Außengelände wird das Ortsbild aber neu und struktureicher als bisher gestaltet.

## 10.13 Natura-2000-Gebiete

Mit dem Schutzgebietsnetz „Natura-2000“ bestehen EU-weite Schutzgebiete für gefährdete Lebensräume und Arten.

### Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb und in unmittelbarer Umgebung an das Plangebiet bestehen keine Natura-2000-Gebiete. Südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2.000 m grenzt die Mosel als ein europarechtliches Fauna-Flora-Habitat (Objektkennung FFH-700-053) an.



### Umweltauswirkungen

Durch das geplante Vorhaben werden keine Erhaltungsziele von Arten und Lebensräumen, die durch die Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie geschützt sind, beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf den Schutzzweck der Natura 2000-Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

### Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **10.14 Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**

Die Lebensqualität der Menschen wird entscheidend durch die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitfunktionen beeinflusst. Die Lärm- und Schadstoffbelastung ist hierbei ebenfalls relevant.

### Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung von Bubenheim an. Die Wohnbebauung ist vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt. Durch eine schmale Fußwegeverbindung (Boomer-Bach-Weg) gelangt man östlich in das Bubenheimer Gewerbegebiet, südlich grenzen weitere Wohnbebauungen an. Aufgrund der angrenzenden Bebauung und Nutzungen ist die derzeitige Grünfläche als kleinräumiger Erholungsraum relativ isoliert nutzbar. Lediglich einmal im Jahr dient die Grünfläche der Brauchtumpflege (Herbstkirmes). Die Geräuschimmissionen im Plangebiet ergeben sich insbesondere durch das angrenzende Gewerbegebiet mit der festgesetzten Immissionskontingentierung.

*Hinweis: Um weitere Wiederholungen zu vermeiden sowie für einen Überblick über die Wegeverbindung und die angrenzende Bebauung wird auf das vorangegangene Kapitel 2.2 „Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen“ verwiesen.*

### Umweltauswirkungen

Zur Erfassung und Bewertung der Gewerbelärmeinwirkungen auf die geplante KiTa sowie die durch die Nutzung der geplanten KiTa zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Bring- und Holverkehr sowie die entsprechenden Pkw-Parkbewegungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Das im Rahmen des BPlans aufgestellte Lärmgutachten konnte keine erheblichen und unzumutbaren, zusätzlichen Lärmbelastungen auf die umliegend bestehende Wohnbebauung feststellen. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG ist die Geräuschentwicklung die von dem Betrieb der KiTa ausgeht als sozial adäquat und hinnehmbar einzustufen, so dass die umliegende schutzwürdige Wohnbebauung keine Beeinträchtigung erfährt. Zwar wird der planbedingte Fahrverkehr in der Straße „Im Schildchen“ zunehmen, jener wird aufgrund der temporären Nutzungszeit jedoch als zumutbar angesehen. Auch die hervorgerufenen Geräusche fügen sich dabei im angrenzenden Wohngebiet regelmäßig in den normalen Anwohnerverkehr ein und stellen keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG dar. Innerhalb der geplanten Wendeanlage sind zudem Kurzzeitparkplätze vorgesehen.

*Hinweis: Um weitere Wiederholungen zu vermeiden wird auf das vorangegangene Kapitel 9.2 „Lärmimmissionen“ verwiesen.*

Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr und den Baubetrieb kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung der angrenzenden Wohnbebauung. Der Bau



einer neuen KiTa führt zu einer Reduzierung der Grünfläche bzw. zu einem sehr geringfügigen Verlust des Streuobstbestandes.

Der umgebende Streuobstkomplex außerhalb des Geltungsbereiches bleibt von der Überplanung unberührt, so dass eine Ein- und Durchgrünung nach Norden, Osten sowie Süden hin weiterhin gegeben ist. Zusätzlich wird im BPlan sowohl eine Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt, sodass zusammen mit der Gestaltung der Außenspielflächen eine Durchgrünung des Vorhabenstandortes sichergestellt werden kann.

Durch das Zurückversetzen der nördlichen Baugrenze in Richtung Süden wird auf die bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte Abhandlung des nordöstlich situierten Gewerbegebietes und dessen festgesetzter Immissionskontingentierung Rücksicht genommen.

Bezüglich der ausreichenden Versorgung des Stadtteils Bubenheim mit einer sozialen Infrastruktur (hier KiTa), kann mit dem modernen und barrierefreien Neubau der KiTa der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen auf lange Sicht gedeckt werden.

#### Maßnahmen

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch / Bevölkerung und Gesundheit insgesamt“ liegt damit nicht vor. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des KiTa-Betriebes selber sowie des zusätzlichen Verkehrs und Parkbewegungen sind somit nicht erforderlich.

#### Bewertung

Der gegenwärtige Wert des Schutzgutes „Mensch / Bevölkerung und Gesundheit insgesamt“ wird als **gering** angesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen sind **geringe** Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Mensch / Bevölkerung und Gesundheit insgesamt“ zu erwarten.

#### **10.15 Kultur- und sonstige Sachgüter**

In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet sind bereits archäologische Befunde vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung aufgedeckt worden.

#### Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Im Plangebiet ist aufgrund der Bimsausbeute davon auszugehen, dass keine Kulturgüter vorhanden sind. Andere kulturhistorisch bedeutsame Elemente, wie Wegekreuze oder alte Aussiedlerhöfe, Terrassenanlagen etc. sind nicht vorhanden. Gestalterisch oder funktional herausragende Sachgüter sind ebenfalls im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Umweltauswirkungen

Aufgrund der vorangegangenen Bimsausbeute sind keine nachteiligen Auswirkungen des Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.

#### Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.



### Bewertung

Das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ ist von den Planungen nicht betroffen.

#### **10.16 Vermeidung von Emissionen**

Die zulässigen Emissionen werden durch die Bestimmungen des BImSchG so geregelt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Nachbarschaft zu erwarten sind.

Tenor: Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Nachbarschaft zu erwarten.

#### **10.17 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer und effiziente Nutzung von Energie**

Die energetischen Anforderungen an Wärme-, Kälte- und Energiebedarf des neuen KiTa-Gebäudes werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung ist beim Neubau der KiTa als öffentliches Gebäudes gemäß § 4 Abs. 1 des „Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen“ (i.F. LSolarG) verpflichtend.

Tenor: Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Nachbarschaft zu erwarten.

#### **10.18 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Für die Abfallbehandlung und die Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Koblenz (Abfallsatzung)“<sup>51</sup> vom 18.12.2001.

Für die Abwasserbehandlung (einschließlich des Niederschlagswassers aus dem Bereich bebauter oder befestigter Grundstücke) gelten die Vorschriften der *„Satzung der Stadt Koblenz über die öffentliche Abwasserbeseitigung, den Anschluss der Grundstücke an die städtischen Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung und über die Beseitigung des in Kleinkläranlagen anfallenden Schlammes und des in Gruben gesammelten Abwassers (kurz Abwassersatzung) vom 16.12.2004“*.<sup>52</sup>

Tenor: Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Nachbarschaft zu erwarten sind.

#### **10.19 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Der Stadtteil Bubenheim ist kein stark belasteter Siedlungsbereich. Durch das Vorhaben ist von keiner erheblichen Erhöhung der Schadstoffbelastungen auszugehen.

Tenor: Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Nachbarschaft zu erwarten.

---

<sup>51</sup> Stadtverwaltung Koblenz, Abfallsatzung, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/buero-ob/ortsrecht/04-strassen-und-verkehrswesen/04-01-abfallsatzung.pdf?cid=2zkl> (zuletzt abgerufen am 24.04.2025)

<sup>52</sup> Stadtverwaltung Koblenz, Abwassersatzung, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/eb-stadtentwaesserung/k10-2-301-abwassersatzung-2009-12-18.pdf?cid=27f> (zuletzt abgerufen am 24.04.2025)



## 10.20 Wirkfaktoren und deren Wechselwirkungen

### 10.20.1 Wirkfaktoren

Bei den Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird zwischen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren differenziert.

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Bei baubedingten Wirkfaktoren handelt es sich um möglich auftretende Auswirkungen von Baumaßnahmen während der Bauphase.

baubedingte Wirkfaktoren	mögliche Auswirkungen
Bautätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenverdichtung</li><li>• Verlust und Störung von Lebensräumen für Fauna und Flora</li><li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung</li><li>• Grundwassergefährdung</li></ul>
Verschmutzungen, Lärm, Erschütterung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Störung von Lebensräumen von Fauna und Flora</li><li>• Beeinträchtigung des Menschen</li></ul>

#### Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Bei anlagebedingten Wirkfaktoren handelt es sich um dauerhaft auftretende Auswirkungen, die spezifisch durch das Gebiet selbst und durch die zugehörigen technischen Anlagen bedingt sind. Der Grundwasserschutz ist zu gewährleisten.

anlagenbedingte Wirkfaktoren	mögliche Auswirkungen
Flächenversiegelung / Bebauung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora</li><li>• Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholung</li><li>• Veränderung des Lokalklimas</li></ul>
Bodenbewegung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust von Bodenfunktion</li><li>• Verdichtung und Umlagerung von Oberboden</li></ul>

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Wirkfaktoren, beschränken sich auf die einhergehende Nutzung des Vorhabens. Die Dauerhaftigkeit der möglichen Beeinträchtigungen muss bei der Ermittlung der Erheblichkeit berücksichtigt werden.

betriebsbedingte Wirkfaktoren	mögliche Auswirkungen
Verkehrslärm	<ul style="list-style-type: none"><li>• Störung von Lebensräumen von Fauna und Flora</li><li>• Beeinträchtigung des Menschen</li></ul>
Lichtemissionen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Störung von Lebensräumen von Fauna und Flora</li></ul>
Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr	<ul style="list-style-type: none"><li>• Belastung von Luft / Klima</li><li>• Beeinträchtigung des Menschen</li></ul>

### 10.20.2 Wechselwirkungen

Zwischen den voran beschriebenen Schutzgütern bestehen vielschichtige Wechselwirkungen z.B. durch Ver- und Überlagerungseffekte. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust der Funktionen des Bodens, der dann in alle anderen Schutzgüter – Wasser, Arten- und Biotope und Landschaftsbild - hinein zum Wirken kommt. Der Boden verliert seine



Fähigkeit zur Wasserspeicherung, das Wasser fließt, soweit es nicht zurückgehalten wird, beschleunigt ab und führt zu einer Belastung der Oberflächengewässer, was dort sowohl zu Erosionen als auch zur Veränderung des Chemismus und Auswirkungen auf die Lebewelt führen kann.

Der Boden- und Wasserhaushalt hat daher einen wesentlichen Einfluss auf die Vegetation. Die Vegetation selbst beeinflusst wiederum die Fauna, die auf bestimmte Pflanzenarten und Vegetationsstrukturen angewiesen ist. Weiterhin wirken sich die Vegetationsstrukturen auf das Landschaftsbild aus, welches wiederum positiv als gehölzstrukturierte Offenlandschaft die Erholungsnutzung und das Wohlbefinden der Menschen in den angrenzenden Wohngebieten beeinflusst.

Boden, Wasserhaushalt und Vegetation haben über Beschattung und Verdunstung etc. ebenfalls Einfluss auf das Lokalklima und umgekehrt.

Wechselwirkungen entstehen im vorliegenden Bauleitplanverfahren vornehmlich durch den Verlust einer Freifläche sowie durch den geringen Eingriff in das Streuobstwiesenbiotop. In der nachfolgenden *Tabelle 7* sind die baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkung und Beachtung der Wechselwirkungen aufgeführt und bewertet.

*Tabelle 7: Baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter*

<u>Schutzgut</u>	<u>Baubedingte Auswirkungen</u>	<u>anlagenbedingte Auswirkungen</u>	<u>betriebsbedingte Auswirkungen</u>	<u>Beeinträchtigung</u>
Pflanzen / Tiere / Biotop/ biologische Vielfalt / Artenschutz	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Fläche	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden einschließlich Naturraum und Geologie	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima / Luft (Lokalklima)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschafts- und Ortsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen



## 10.21 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

### Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von den geplanten Nutzungen im Plangebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus. Es ist insoweit auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a-d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen.

Es sind demnach keine Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen oder Risiken erkennbar.

### Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Störfallbetriebe: Der nächste Störfallbetrieb gemäß der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche in Rheinland-Pfalz“<sup>53</sup> in ca. 3,5 km Entfernung, in Koblenz-Kesselheim.

Es handelt sich hierbei um ein Tanklager – von einer angemessenen Entfernung ist auszugehen, sodass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Hochwasserrisiko: Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Bubenheimer Bach gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des LfU bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis betroffen, sodass der Neubau der KiTa in einer hochwasserangepassten Bauweise erfolgt.

*Hinweis: Um weitere Wiederholungen zu vermeiden wird auf das vorangegangene Kapitel 9.3 „Hochwasser- und Starkregen“ verwiesen.*

Tenor: Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass aus der Planung erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen resultieren.

### Ingenieurgeologische Gefahren

Im Plangebiet sind keine geogenen Gefahren (u.a. Erdfall, Felssturz, Rutschungen, Steinschlag) durch den Untergrund aufgezeichnet. Aufgrund der Darstellung als Quadratkilometerkachel befindet sich das Plangebiet am süd-östlichsten Bereich innerhalb zweier Rutschungen aus dem Jahr 1983.<sup>54</sup>

Ferner sind im digitalen Informationsdienst des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz keine Erdbebenereignisse im Bereich von Koblenz-Bubenheim eingetragen.

## 10.22 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Fläche zu berücksichtigen.

Es wird durch die Planung der Gemeinbedarfsfläche sowie der Wendeanlage bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen, anteilig in Ausprägung als Streuobstwiesen. Mit der geplanten zweigeschossigen Bebauung der KiTa sowie der Herstellung einer

---

<sup>53</sup> Struktur und Genehmigungsdirektion Nord (SGD N): Überwachungsplan Rheinland-Pfalz – hier Anlage: Verzeichnis der Betriebsbereiche Rheinland-Pfalz, S. 19, Koblenz, Stand Mai 2024. Abrufbar unter: [https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Abteilung\\_2/Dokumente/Immissionsschutz/Stoerfall\\_Inspektionsplan\\_Rheinland-Pfalz\\_2024.pdf](https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Abteilung_2/Dokumente/Immissionsschutz/Stoerfall_Inspektionsplan_Rheinland-Pfalz_2024.pdf) (zuletzt abgerufen am 24.04.2025)

<sup>54</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau – Kartenviewer: Rutschungsdatenbank. Abrufbar unter: [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=11](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=11). (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).



größtmöglichen zusammenhängenden begrünter Außenspielfläche wird die flächige Inanspruchnahme von Boden innerhalb des BPlans reduziert.

*Hinweis: Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die vorangegangenen Kapitel 10.8 „Fläche“ und Kapitel 10.9 „Boden einschließlich Naturraum und Geologie“ innerhalb des Umweltberichtes verwiesen.*

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Alternativenprüfung des KiTa-Standortes nebst Erschließung durchgeführt. Dabei wurde auch die Möglichkeit des Verbleibs am Altstandort unter Ertüchtigung des alten KiTa-Gebäudes geprüft.

*Hinweis: Um weitere Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf das vorangegangene Kapitel 4 „Wesentliche Planungs- und Standortalternativen“ verwiesen.*

### **10.23 Klimaschutz (globaler Aspekt der Klimabetrachtung / Klimaschutzklausel)**

#### Maßnahmen zur Vermeidung des Klimawandels

Zur Vermeidung des Klimawandels empfiehlt es sich, Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu nutzen. Das LSolarG verpflichtet zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung ist beim Neubau von öffentlichen Gebäuden – wie den KiTa-Neubau.

#### Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Der Klimawandel wirkt sich insbesondere in einer künftigen Temperaturerhöhung aus. Vor dem Hintergrund des zu erwartenden demographischen Wandels ist dadurch insbesondere in Siedlungen mit zunehmenden bioklimatischen und gesundheitlichen Problemen für empfindliche, insbesondere ältere und kranke Menschen zu rechnen. Dieser Entwicklung entgegenzuwirken ist ein umwelt- und bauleitplanerisches Ziel.

Die unten aufgeführten festgesetzten Minderungsmaßnahmen (Mm) wirken sich positiv auf das Lokalklima aus:

Mm 1: Dachbegrünung

Mm 2: Fassadenbegrünung

Mm 3: Begrünung des Außenspielgeländes und Ersatz der aktuellen Bestandsbäume im Außenspielgelände

Mm 4: Flächen von Zu- und Abfahrten sowie Wege in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung

Mm 5: Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

### **10.24 Kumulation**

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b) Unterbuchstaben ff) des BauGB ist auf die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen einzugehen.

In der unmittelbaren angrenzenden Umgebung des Plangebiets sind keine weiteren Siedlungserweiterungen geplant. Grundsätzlich beschränken sich weitere Vorhaben auf das benachbarte Gewerbegebiet und sind nach § 30 BauGB zulässig.

### **10.25 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Die nachfolgend genannten Maßnahmen beziehen sich im Sinne der Umweltprüfung auf sämtliche Umweltbelange nach BauGB, sofern sie durch erhebliche Beeinträchtigungen



betroffen sind. Es wird unterschieden zwischen Maßnahmen zum Ausgleich (Am), zur Minderung (Mm) sowie zur Vermeidung (Vm). Die einzelnen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden in den nachfolgenden Kapiteln schutzgutbezogen dargestellt.

## 10.26 Ausgleichsmaßnahmen (Am)

### 10.26.1 Am 1 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die externe Kompensationsfläche „A1“ – Extensive Streuobstwiese liegt in näherer Umgebung des Plangebietes (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1). Sie ist im nordöstlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> mit mindestens 10 Obstbäumen mit einem Mindestabstand von 15 m zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische und insektenfreundliche Obstbaumarten zu verwenden. Für die Ansaat der Wiese als Unternutzung sowie im südwestlichen Bereich der Parzelle (unterhalb der Stromleitungen) sind die „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. zu beachten (FLL 2014)<sup>55</sup>. Soweit kein naturraumgetreues Saatgut zur Verfügung steht, kann auch zertifiziertes Regiosaatgut der Ursprungsregion 7 (UG 07) Rheinisches Bergland verwendet werden. Die Mahd der Wiese ist - nach der Herstellungs- und Entwicklungspflege - nur einmal jährlich im Zeitraum vom 15. Juni bis zum 14. November zulässig. Die Streuobstwiese ist dauerhaft nach dem anerkannten Stand der Technik zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist nicht gestattet.

### 10.26.2 Am 2 - Ökokonto Auf dem Hinterberg

Zur externen Kompensation werden ferner Maßnahmen mit der Bezeichnung „A2“ aus dem Maßnahmenpool des kommunalen Ökokontos der Stadt Koblenz dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche für das Ökokonto befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Koblenz. Ausgangszustand der Ökokontofläche war Wildacker, Grünlandbrache und Weihnachtsbaumkultur. Die Ökokontofläche ist bereits entwickelt bzw. umgesetzt. Die durchgeführten Maßnahmen waren

- die Neuanlage eines gestuften Waldrands,
- die Neuanlage von Wald / Waldumbau, Waldaufflichtung (Douglasien),
- die Entwicklung einer typischen Glatthaferwiese,
- die Anlage von Streuobstbeständen
- sowie die extensive Pflege durch zweischürige Mahd.

## 10.27 Minderungsmaßnahmen (Mm)

### 10.27.1 Mm 1 - Dachbegrünung

Da herkömmliche Dachflächen zu einem erheblichen Teil zur Erwärmung des Stadtklimas beitragen und sie zudem den beschleunigten Abfluss von Niederschlagswasser und damit die Hochwasserentstehung begünstigen, wird für die Dachflächen der KiTa eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Begrünung von Dachflächen wirkt diesen negativen Umwelteinflüssen entgegen und stellt somit eine Eingriffsminimierung dar.

Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel C, Ziffer 1.1: *„Innerhalb der überbaubaren Gemeinbedarfsfläche sind die Dachflächen von Gebäuden mindestens zu 80 % der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen sowie dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Aus*

---

<sup>55</sup> Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL): Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut, Bonn, 2014. Beziehbare unter: <https://shop.fl.de/de/empfehlungen-fuer-begruenungen-mit-gebietseigenem-saatgut-2014-broschuere.html> (zuletzt abgerufen am 24.04.20025).



*Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 10 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflusswert  $< 0,5$  Cs erzielt, unter der Verwendung von mindestens Sedum-Arten (Sedum-Sprossenarten) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Plantungen) vorzusehen.“*

#### **10.27.2 Mm 2 - Fassadenbegrünung**

Für geeignete und zusammenhängende Fassadenbereiche der KiTa wird eine vertikale Begrünung festgesetzt. Es dient der Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen am Standort durch den Ausgleich von Temperaturextremen und Verdunstungskühlung und der Schaffung von kleinen Habitaten und wertvollen Nahrungsangeboten.

Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel C, Ziffer 1.2: *„Fensterlose und türlose Fassadenbereiche sind ab einer Breite von 5 m umfassend einzugrünen und dauerhaft, fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Pflanztermin gleichartig zu ersetzen.“*

*Bei einer bodengebundenen Begrünung sind je 1 m laufender Wandlänge mindestens zwei selbstklimmende oder kletternde Pflanzen zu setzen. Bei Verwendung von kletternden Pflanzenarten sind Kletterhilfen (ggf. freistehend) bis 50 cm unter ggf. vorhandenen Fensteröffnungen anzubringen. Jeder Pflanze sollte eine mindestens  $0,5 \text{ m}^2$  große Pflanzscheibe sowie eine  $0,50 \text{ m}$  tiefe und  $1 \text{ m}^3$  große Pflanzgrube zur Verfügung stehen.*

*Bei einer wandgebundenen Begrünung sind je 1 m laufender Wandlänge jeweils zusammenhängende begrünte Flächen mit einer Mindestgröße von  $1 \text{ m}^2$  vorzusehen.*

*Alternativ ist eine Fassadenbegrünung durch vorgesetzte Spalierbäume zulässig.“*

#### **10.27.3 Mm 3 - Begrünung des Außenspielgeländes und Ersatz von Bestandsbäumen im Außenspielgelände**

Ein entsprechend angemessener Grün- und Freiflächenanteil wird mit der Festsetzung auf dem KiTa-Grundstück im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sichergestellt.

Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel C, Ziffer 1.3: *„Die Gestaltung und Unterhaltung des Außenspielgeländes der KiTa soll, soweit es deren zu berücksichtigenden u. a. fachlichen und sicherheitstechnischen Vorgaben zulassen, extensiv erfolgen und die zum Erhalt festgesetzten Bäume integrieren. Der Verlust von Bestandsbäumen ist innerhalb des Außenspielgeländes der KiTa zu ersetzen.“*

#### **10.27.4 Mm 4 - Flächen von Zu- und Abfahrten sowie Wege in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung**

Durch die Ausführung mit versickerungsfähigen Belägen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert. Zweck dieser Festsetzung ist der Schutz bei Starkregenereignissen und generell die Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser.

Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel B, Ziffer 2: *„Flächen von Stellplätzen einschließlich der Zu- und Abfahrten sowie Wege sind nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. offenfugiges Pflaster, Natur- und Formstein im Sandbett, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, etc.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“*



### 10.27.5 Mm 5 - Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Mit der Umsetzung des gebietsbezogenen Niederschlagswassermanagements sollen Gewässerbelastungen durch Niederschlagswassereinleitungen sowohl in stofflicher als auch hydraulischer Hinsicht reduziert werden. Der natürliche Wasserhaushalt sollte auch nach einer Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die Komponente „Versickerung“ im Hinblick auf eine ausreichende Grundwasserneubildung, als auch die Komponente „Verdunstung“ mit dem Ziel, einen positiven Beitrag zu einem besseren Stadtklima zu leisten.

Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel A, Ziffer 10: *„Das auf den Flächen des Gemeinbedarfs 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 und ökologischen Maßstäben möglich ist:*

- a) *Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf dem Vorhabengrundstück.*
- b) *Rückhaltung und weitgehende Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf begrünten Dachflächen.*
- c) *Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und / oder Zuleitung zu Baumstandorten zur Versickerung / Bewässerung über Baumrigolen.*

*Das Vorsehen von Baumrigolen sollte vorzugsweise bei Neupflanzungen zur Umsetzung gelangen. Die vorhandenen, zum Erhalt festgesetzten Gehölze dürfen durch die technischen Einrichtungen zur Versickerung in ihrem aktuellen Zustand sowie in ihrem Erhaltungsziel nicht beeinträchtigt werden. Ausreichende Abstände zu dem relevanten Wurzelbereich sind fachkundig zu ermitteln und einzuhalten. [...]*

### 10.28 Vermeidungsmaßnahmen (Vm)

#### 10.28.1 Vm 1 - Erhalt von zwei Einzelbäumen der Art Walnuss („M1“ und „M2“)

Eine sehr hohe ökologische Wertigkeit weist die große solitär stehende Walnuss (*Juglans regia*) im nördlichen Bereich entlang des Boomer-Bach-Weges in Richtung des Gewerbegebietes auf. Dieser Baum ist im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt („M1“). Ebenso erhaltenswürdig und -fähig ist die südlich stehende solitäre kleinere Walnuss („M2“), welche ebenfalls zum Erhalt festgesetzt ist.

Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel C, Ziffer 3.1: *„Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bäume der Art „Walnuss“ (*Juglans regia*) mit den Bezeichnungen „M1“ und „M2“ sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eingriffe in die festgesetzten, zu erhaltenden Bäume (insbesondere auch im Wurzelbereich) sind nicht zulässig. [...]*

Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel C, Ziffer 3.2: *„Für die große „Walnuss“ mit der Bezeichnung „M1“ entlang des Boomer-Bach-Weges ist wie im Bestand eine luft- und wasserdurchlässige Abdeckung unterhalb der Baumkrone zum Begehen und Befahren zwingend vorgegeben. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit ist die große Walnuss „M1“ durch einen verbreiterten Schutzradius von 12 m (10 m + 2 m) zu schützen sowie in die Außenbereichsplanung der KiTa zu integrieren. [...]*

#### 10.28.2 Vm 2 - Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften

Dem aktuellen BPlan liegt eine artenschutzfachliche Potentialanalyse zugrunde. Hierin wurden die mit der vorliegenden Planung zusammenhängenden Eingriffe in die Flora und Fauna



beurteilt und Vorschläge zur Erhaltung der Wertigkeit, Gestaltung sowie Sicherung landespflegerischer Belange erarbeitet.

Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel D, Ziffer 1.1: *„Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) sicherzustellen.“*

#### **10.28.3 Vm 3 - Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit**

Aufgrund der Erkenntnisse der artenschutzfachlichen Potentialanalyse wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, u.a. zur Rodung / Baufeldfreimachung vorgeschlagen, welche sich in den landespflegerischen Festsetzungen bzw. in den Hinweisen wiederfinden.

Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel D, Ziffer 1.2: *„Zur Vermeidung der Zerstörung oder Störung von Niststätten ist die Beseitigung von Gehölzen bzw. auch der wesentliche Rückschnitt von Gehölzen nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) des darauffolgenden Jahres zulässig.“*

*Altgehölze und Totholz sind unmittelbar vor einer beabsichtigten Beseitigung durch eine fachkundige Person nochmals auf Vorhandensein von Bruthöhlen zu untersuchen und dann zu verschließen. Bei Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein Einvernehmen über das weitere Vorgehen herzustellen.“*

#### **10.28.4 Vm 4 - Schutz angrenzender Gehölzbestände und Biotope während der Bauzeit**

Aufgrund der Erkenntnisse der artenschutzfachlichen Potentialanalyse wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, u.a. zum Schutz von Gehölzen und Biotopen vorgeschlagen, welche sich den landespflegerischen Festsetzungen bzw. in den Hinweisen wiederfinden.

Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel D, Ziffer 1.3: *„Bei Bauarbeiten im Umfeld von zu erhaltenden und neuen Vegetationsbeständen sind diese vor schädigenden Einflüssen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.“*

*Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzbestände und Biotope hinter der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind während der gesamten Bauzeit durch einen Bauzaun abzugrenzen.*

*Weder die interne Kompensationsfläche „A5“ noch die Biotopflächen außerhalb des Geltungsbereichs dürfen als Baustelleneinrichtungsflächen oder zur Ablagerung von Baustellengeräten oder Bodenaushub verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass weder die Wiesenfläche noch die Gehölzbestände beschädigt werden.“*

#### **10.28.5 Vm 5 - Vermeidung von Vogelschlag**

Aufgrund der Erkenntnisse der artenschutzfachlichen Potentialanalyse wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, u.a. zur Vermeidung von Vogelschlag vorgeschlagen, welche sich den landespflegerischen Festsetzungen bzw. in den Hinweisen wiederfinden.

Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel D, Ziffer 1.4: *„Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht unterbrochene Glasflächen oder-fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> an den Gebäuden mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Dafür kommen folgende Maßnahmen in Betracht:*

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o.ä. Materialien.
- Einsatz transluzenter Gläser, z.B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten.
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %.



- *Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm.*
- *Einsatz geneigter Fenster- oder Fassadenflächen.*
- *Vorgelagerte Konstruktionen, z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.“*

#### **10.28.6 Vm 6 - Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung**

Aufgrund der Erkenntnisse der artenschutzfachlichen Potentialanalyse wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, u.a. zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung vorgeschlagen, welche sich den landespflegerischen Festsetzungen bzw. in den Hinweisen wiederfinden.

*Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel D, Ziffer 1.5: „Zum Schutz der Insektenfauna sollen für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem UV-freien Lichtspektrum (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) mit einer möglichst warmweißen Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin verwendet werden. Um unnötige Lichtemissionen sowie eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten zu vermeiden müssen die Lampen eine Richtcharakteristika nach unten aufweisen und müssen möglichst niedrig angebracht werden. Es dürfen nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.“*

#### **10.28.7 Vm 7 - Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren an geeigneten Fassaden**

Aufgrund der Erkenntnisse der artenschutzfachlichen Potentialanalyse wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, u.a. zu Nisthilfen und Quartiere vorgeschlagen, welche sich den landespflegerischen Festsetzungen bzw. in den Hinweisen wiederfinden.

*Passus der „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel D, Ziffer 1.6: „Zum Schutz und zur Unterstützung der im Gebiet und seiner Umgebung vorkommenden Vogel- und Fledermausarten wird empfohlen an dafür geeigneten Fassaden und an geeigneter Stelle (Mindesthöhe 3 Meter, freier Anflug) künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter, wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling und auch für Fledermäuse anzubringen bzw. einzubauen. Die Anbringung der Kästen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Zusammenarbeit mit einer fachkundigen Person durchzuführen. Es wird empfohlen, Einbausteine zur Integration in Wärme-Dämm-Verbundsysteme zu nutzen.“*

#### **10.29 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Gemäß BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Entsprechend des Verursacherprinzips werden in den „Textlichen Festsetzungen“, Kapitel 5 „Zuordnung der Kompensationsflächen und –maßnahmen zu den Eingriffen“ die externen Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich den jeweiligen Eingriffen zugeordnet. In der vorliegenden Planung wird hierbei zwischen den Eingriffen durch die Gemeinbedarfsfläche, durch die Verkehrsflächen sowie zwischen den Ersatzkompensationsflächen für die angegriffenen Kompensationsflächen „5b“ und „B“ differenziert. Da der Kompensationsbedarf innerhalb des Geltungsbereiches nicht erbracht werden kann, ist dieser an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Durch die nachfolgenden zwei Ausgleichsmaßnahmen ist der vollständige Ausgleich der planungsrechtlich legitimierten Eingriffe sichergestellt:



- A1 – Externe Kompensationsfläche in der näheren Umgebung des Plangebiets zur Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese.
- A2 – Ökokonto „Auf dem Hinterberg“ der Stadt Koblenz

### Gesamtbilanzierung

Die Gesamtbilanz betrifft nur die Flächen des Geltungsbereiches, für die eine Änderung der Nutzung bzw. des Biotoptyps erfolgt (Eingriffsbereich).

Bestand: Hierzu gehören die Kirmeswiese (2.506 m<sup>2</sup>), die § 30-Fläche, die Kompensationsfläche „5b“ (195 m<sup>2</sup>), ein teilbefestigter Grünstreifen nördlich des Kinderspielplatzes (90 m<sup>2</sup>) und die bisherige Kompensationsfläche „B“ (505 m<sup>2</sup>). Alle anderen Bereiche südlich des Bubenheimer Baches, der Vorhaltefläche für die Bachrenaturierung nördlich des Baches sowie die bereits bestehenden versiegelten Wege bleiben in ihrer bisherigen Funktion und generellen Ausprägung erhalten.

Planung: Durch die Anlage einer neuen KiTa mit Außenbereichsgelände, die Verlängerung der Straße und die Anlage einer Wendeanlage werden im Vergleich zum Bestand 3.394 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt, die kompensiert werden müssen. Dabei wird aufgrund der Wertigkeit als pauschal geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG die Teilfläche für den Wendehammer im Verhältnis 1:3 und die zweite vorhandene Kompensationsfläche im Verhältnis 1:2 (Verlegung plus zusätzlicher Eingriff) ausgeglichen.

Kompensation: Neben der positiven Anrechnung der extensiven Dachbegrünung wird eine externe bisher intensiv genutzte Ackerfläche in eine Streuobstwiese und – unterhalb der Hochspannungsleitungen- in extensives Grünland umgewandelt. Da diese Flächen aber nicht für die vollständige Kompensation ausreichen, wird das verbleibende Defizit von 856 m<sup>2</sup> durch eine entsprechend große Abbuchung vom städtischen Ökokonto auf dem Hinterberg bei Waldesch abgebucht.

Der Wegfall der Kompensationsflächen und die zusätzlichen Eingriffe sind somit vollständig ausgeglichen.

Die Gesamtbilanzierung ist der nachfolgende *Tabelle 8* zu entnehmen.

*Tabelle 8: Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“*

	A	B	C	D	E	F
		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Faktor	[m <sup>2</sup> ]	Berechnung	Bemerkungen
<b>Eingriffsbilanzierung (nur im Bilanzierungsbereich s. o.)</b>						
<b>E-Versiegelung</b> (vorhandene und zulässige Versiegelung) inkl. Strukturverlust						
<b>Bestand</b>						
1	Fettwiese (EA3)	2.506	0,0	0	B1*C1	
2	Kompensationsfläche B aus BPlan 159Ä+E1 (HK2)	505	0,0	0	B2*C2	
3	Kompensationsfläche A (5b) aus BPlan 159 (HK2)	195	0,0	0	B3*C3	Pauschal geschützt gem. § 30 BNatSchG
4	teilversiegelter Grünstreifen nördlich Kinderspielplatz (VB3)	90	0,5	45	B4*C4	
5	<b>Summen</b>	<b>3.296</b>		<b>45</b>	Summen B1:B4 bzw. D1:D4	vorhandene Versiegelung
<b>Planung</b>						
6	Gemeinbedarfsfläche KiTa (Gebäude, versiegelte Außenbereiche)	2.506	0,7	1.754	B6*C6	3.011 m <sup>2</sup> - 505 m <sup>2</sup> = 2.506 m <sup>2</sup>
7	Gemeinbedarfsfläche KiTa (Gebäude, versiegelte Außenbereiche, tlws. Stellplätze)	505	2,0	1.010	B7*C7	Verlust bereits hergestellter Kompensationsflä



						chen inkl. Strukturverlust (Faktor 1:2)
8	Wendehammer / Straßenfläche (VA0) auf § 30-Fläche gem. BNatSchG	195	3,0	585	B8*C8	Verlust bereits hergestellter Kompensationsflächen inkl. Strukturverlust; § 30 BNatSchG (Faktor 1:3)
9	Wendehammer / Straßenfläche (VA0)	90	1,0	90	B9*C9	
10	<b>Summen</b>	<b>3.296</b>		<b>3.439</b>	Summen B6:B9 bzw. D6:D9	geplante Versiegelung
11	<b>Summe Neuversiegelung</b>			<b>3.394</b>	D10 – D5	Kompensationsbedarf Versiegelung
<b>E-Lebensraumverlust</b>						
12	aufgrund der intensiven Nutzung und des jungen Alters der Bäume hier keine Relevanz	-		-		
<b>Kompensationsbilanzierung (nur im Bilanzierungsbereich s. o. plus externe Ausgleichsflächen)</b>						
<b>A-Versiegelung</b>						
13	extensive Dachbegrünung auf KiTa-Gebäude (80%)	826	0,3	248	B13*C13	1.033 Gebäudegrundriss *0,8= 826
14	intensiv genutztes und gepflegtes Außengelände	903	0,0	0	(B6+B7)*0,3	keine Aufwertung gegenüber vorhandener Fettwiese, daher Faktor 0; Randeingrünung und Einzelpflanzen für den Boden keine Aufwertung oder marginal!!
15	externe Kompensationsfläche (Gem. Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1) Umwandlung von Acker in Streuobst mit jungem Baumbestand (HK2)	1.700	1,0	1.700	B15*C15	davon 585 m <sup>2</sup> für Pauschalschutzfläche gem. § 30 BNatSchG
16	externe Kompensationsfläche (Gem. Bubenheim, Flur 1, Flurstück 499/1) Umwandlung von Acker in extensives artenreiches Grünland (EA1)	1.179	0,5	590	B16*C16	
17	externe Kompensationsflächen auf dem „Hinterberg“ (bereits umgesetzt, Ökokonto)	856	1,0	856	B17*C17	
	<b>Summe Kompensationsbedarf</b>			<b>3.394</b>	Summe D13:D17	

### 10.30 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Alternativenprüfung des KiTa-Standortes durchgeführt. Dabei wurde auch die Möglichkeiten des Verbleibs am Altstandort nebst Ertüchtigung des KiTa-Gebäudes geprüft.

Hinweis: Um weitere Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf das vorangegangene *Kapitel 10.22 „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“* innerhalb des Umweltberichtes sowie das vorangegangene *Kapitel 4 „Wesentliche Planungs- und Standortalternativen“* verwiesen.



## 10.31 **Zusätzliche Angaben**

### 10.31.1 **Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden hierbei ermittelt und bewertet. Die durch den Bebauungsplan für zulässig erklärten Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar.

*Hinweis: Um Doppelungen zu vermeiden wird bzgl. der Auflistung ausgewerteter Quellen, Gutachten sowie Literatur auf das Kapitel 10.32 „Referenzliste der Quellen“ innerhalb des Umweltberichtes sowie die „Grundlagen“ verwiesen.*

Die Prognosen sind wegen des Angebotscharakters der Planung zum Zeitpunkt des Bauantrags bzw. nach der Umsetzung der Planung zu überprüfen.

*Hinweis: Es wird ergänzend auf das Kapitel 10.31.3 „Monitoring (Geplante Maßnahmen zur Überwachung)“ verwiesen.*

### 10.31.2 **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Teilbereich der KiTa würde als artenarme Fettwiese weiterhin fortbestehen und jährlich als Festplatz zur Brauchtumpflege dienen. Die Streuobstbestände an der Straße „Im Schildchen“, am Boomer-Bach-Weg als auch nördlich der Straße „In den Wiesen“ würden weiterhin fortbestehen. Aufgrund der unzureichenden Bestandssituation am Fahrbahndecke würde jedoch weiterhin die geschützte Streuobstwiese nördlich der Straße „Im Schildchen“ stetig durch Wendemanöver in Anspruch genommen. Bei gleichbleibenden Bedingungen bleibt die Leistungsfähigkeit von Boden, Wasserhaushalt und Klima im Status Quo erhalten.

### 10.31.3 **Monitoring (Geplante Maßnahmen zur Überwachung)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen. Da eine sichere Prognose der zukünftigen Entwicklung und der damit verbundenen Annahme der Biotopstrukturen durch die Arten nicht möglich ist, ist ein Monitoring 3 Jahre nach der Herstellung der Kompensationsflächen durchzuführen, um mögliche Fehlentwicklungen zu erkennen und entsprechend zu korrigieren (Umsetzungskontrolle der durch den Bebauungsplan geregelten landespflegerischen Festsetzungen sowie sonstig getroffenen Regelungen).

Darüber hinaus ist der SGD Nord nach Abschluss der Maßnahmen zur Herstellung und nach dem Erreichen des Entwicklungsziels (8 Jahre nach der Herstellung) sowie auf Verlangen der Genehmigungsbehörde ein Bericht zur Bestätigung der frist- und sachgerechten Durchführung der naturschutzfachlichen Maßnahmen (einschließlich der Maßnahmen zur Unterhaltung sowie ihrer Wirksamkeit und Zielerreichung) vorzulegen.

Anteilig wurde der Kompensationsbedarf auch aus dem „Ökokonto Auf dem Hinterberg“ entnommen. Diese Kompensationsfläche wurde bereits hergestellt und unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung eines Monitorings.



### 10.32 Referenzliste der Quellen

- FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, Februar 2024.
- GTM – Geotechnik Mittelrhein GmbH: Geotechnischer Bericht für das Projekt Neubau einer Kindertagesstätte in Koblenz-Bubenheim, Mai 2024  
Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm IV, Oktober 2008.
- Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz: Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Mainz, Mai 2021.
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017), 2017.
- Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Landschaftsplan 2007, 2007
- Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP), 2025.
- Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Potentialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Februar 2023.
- Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP), 1981

## 11. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

Die quantitative Auswertung des BPlans nach den planungsrechtlich bisher / geplanten festgesetzten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet (vgl. Tabelle 9).

*Tabelle 9: Quantitative Auswertung des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“*

<u>Größen der Nutzungen</u>	<u>Planung</u>	
Geltungsbereich	7.104 m <sup>2</sup>	100 %
davon Gemeinbedarfsflächen		
hiervon festgesetzt als Kindertagesstätte	3.011 m <sup>2</sup>	42 %
davon öffentliche Verkehrsfläche		
hiervon ausgestaltet als Straßenverkehrsfläche	518 m <sup>2</sup>	7 %
hiervon ausgestaltet als Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg	899 m <sup>2</sup>	13%
davon öffentliche Grünflächen	1.252 m <sup>2</sup>	18 %
davon interne Ausgleichsflächen „A5“	1.335 m <sup>2</sup>	19 %
davon Flächen für Versorgungsanlagen u. für die Abfallentsorgung	89 m <sup>2</sup>	1 %

(Hinweis: Die ermittelten Flächengrößen wurden kaufmännisch gerundet)

## 12. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Die im Geltungsbereich planungsrechtlich legitimierte Errichtung einer KiTa lässt keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich des BPlans werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.



### **13. Bodenordnung und Kosten**

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich allesamt im städtischen Eigentum. Es handelt sich bei dem vorliegenden BPlan um einen Angebotsbebauungsplan der Stadt Koblenz. Die Planungsleistungen wurden intern erbracht. Die Gutachterkosten (z.B. schalltechnisches Gutachten) gehen zu Lasten der Stadt.



## **Grundlagen**

**FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH:** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Kaiserslautern, Februar 2024.

**GTM – Geotechnik Mittelrhein GmbH:** Geotechnischer Bericht für das Projekt Neubau einer Kindertagesstätte in Koblenz-Bubenheim, Weißenthurm, Mai 2024.

**Stadtverwaltung Koblenz** - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Potentialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, Februar 2023.

**Stadtverwaltung Koblenz** – Zentrales Gebäudemanagement: Projekt Neubau KiTa Bubenheim – eingeschossig, Koblenz, Januar 2025.

**Stadtverwaltung Koblenz** – Zentrales Gebäudemanagement: Projekt Neubau KiTa Bubenheim – zweigeschossig, Koblenz, Januar 2025.



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lagedarstellung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet) .....	5
Abbildung 2: Luftbild vom 06.04.2024 vom Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet = weiß umrandet) .....	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 2, Teil 1 und 2 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ (unmaßstäblich, Plangebiet = weiß umrandet) .....	7
Abbildung 4: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	9
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	12
Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	13
Abbildung 7: Darstellung von einer Planungsalternative für einen Teilbereich des Plangebietes – hier Stellplätze Belegschaft (unmaßstäblich, Teile des Geltungsbereiches = schwarz umrandet) .....	14
Abbildung 8: Erschließungsvariante v.l.n.r. ‘Im Schildchen‘ (gelb), ‘Joseph-Funken-Str.’ (blau) und ‘In den Wiesen‘ (grün) (unmaßstäblich, Teile des Geltungsbereiches = grau umrandet; eigene Darstellung mit ALKIS-Liegenschaftskarte ) .....	15
Abbildung 9: Konzeptionsvorschlag KiTa Bubenheim mit zwei Gruppen, Sachstand vom 29.01.2025 (unmaßstäblich und unverbindlich) .....	17
Abbildung 10: Konzeptionsvorschlag KiTa Bubenheim mit vier Gruppen, Sachstand vom 29.01.2025 (unmaßstäblich und unverbindlich) .....	18
Abbildung 11: Ausgestaltung der Kompensationsfläche „A1“ (unmaßstäblich; hell blau markiert: Streuobstwiese, dunkel blau markiert: Wildblumenwiese) .....	26
Abbildung 12: Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wasserstände, v.l.n.r. SRI 5, SRI 7 und SRI 11 (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	30
Abbildung 13: Sturzflutgefahrenkarten des LfU im Plangebiet mit Legenden der simulierten Fließgeschwindigkeiten v.l.n.r. SRI 7, 1 Std.   SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	31
Abbildung 14: Sturzflutgefahrenkarten des LfU im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wassertiefen v.l.n.r. SRI 7, 1 Std.   SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	31
Abbildung 15: Auszug aus der Geologische Karte Koblenz (GK 25), Blatt 5611 (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	46
Abbildung 16: Auszug aus der Geologischen Übersichtskarte (GÜK 300) (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	46
Abbildung 17: Gewässerstrukturgüte des Bubenheimer Baches im Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	48
Abbildung 18: Ökologisches Potential des Bubenheimer Baches im Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	48



Abbildung 19: Klimatopklassen des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	50
Abbildung 20: Kaltluftstromdichten des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	50
Abbildung 21: Koblenz prägende Naturräume (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) .....	51



## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Schutzgüter .....	34
Tabelle 2: Kennzahlen des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“ .....	35
Tabelle 3: Allgemeine Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter .....	36
Tabelle 4: Bewertungsrahmen der Schutzgüter in Anlehnung an den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz .....	40
Tabelle 5: Eingriffsbereiche in das Schutzgut Fläche .....	44
Tabelle 6: Bilanzierung der Bodenversiegelungen im Eingriffsbereich.....	47
Tabelle 7: Baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter.....	57
Tabelle 8: Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“ .....	65
Tabelle 9: Quantitative Auswertung des Bebauungsplans Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“ .....	68