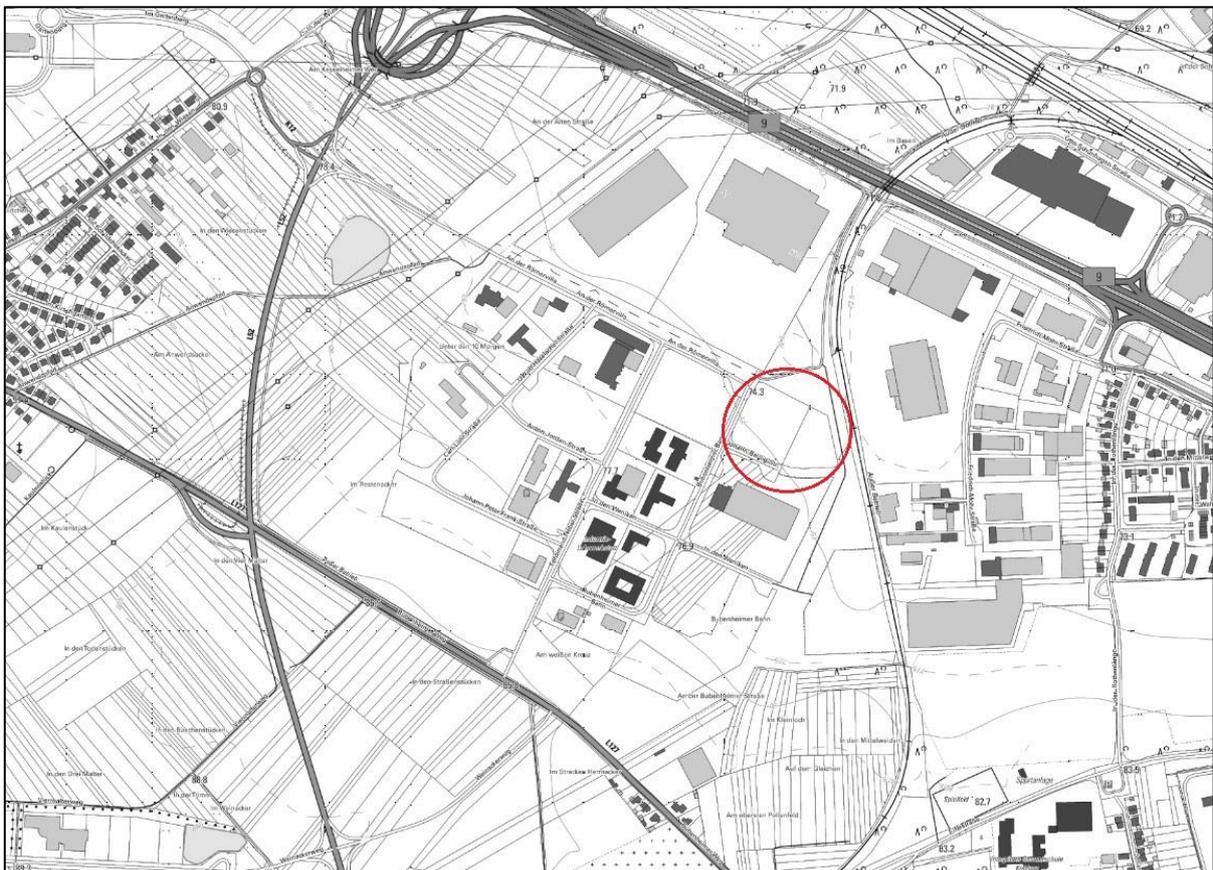


**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 229,
Änderung und Erweiterung Nr. 1,
„Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark
Bubenheim/B9“**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

April 2025

- Satzungsfassung -



Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele	1
1. Art des Verfahrens	2
2. Plangebiet	3
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	3
2.2 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne / Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen	5
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV	6
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	8
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans	10
3.5 Örtliche Satzungen	11
4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung	12
4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	12
4.2 Verkehrserschließung / Radverkehr / ÖPNV	13
4.3 Ver- und Entsorgung	14
5. Planungsrechtliche Inhalte	14
5.1 Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte	14
5.2 Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen	14
5.3 Öffentliche Verkehrsflächen	15
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6.1 Ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
7. Landespflegerische Festsetzungen	16
7.1 Baum- und Gehölzanzpflanzung	16
7.2 Dachbegrünung	16
7.3 Fassadenbegrünung	17
7.4 Versickerungsmulden	17
7.5 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke	17
8. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise	18
8.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften	18
8.2 Rodung / Baufeldfreimachung	18
8.3 Vermeidung von Vogelschlag	18
8.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	18
8.5 Schutz vor Vegetationsbeständen	19
8.6 Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz	19
8.7 Entwässerung des Gebietes / Niederschlagswassermanagement / Oberflächenwasserbewirtschaftung	19
8.8 Boden / Baugrund / Altlasten	20
8.9 Kampfmittelfunde	20
8.10 Archäologie / Denkmalschutz	20
9. Berücksichtigung von Umweltbelangen	20



9.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	20
9.2	Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	22
9.3	Schutzgut Boden	22
9.4	Schutzgut Wasser	22
9.5	Starkregenvorsorge.....	23
9.6	Schutzgut Klima und Luft	25
9.7	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	25
9.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	26
9.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
9.10	Zusammenfassung.....	26
10.	Klimagerechte Stadtplanung.....	26
11.	Planungs- und Standortalternativen.....	27
12.	Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“).....	28
13.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplans	28
14.	Bodenordnung und Kosten	28
	Grundlagen	29
	Abbildungsverzeichnis	30
	Tabellenverzeichnis	30



Anlass der Planung und Beschreibung der Planungsziele

Im Bereich der Straßen "Bubenheimer Bann" und "Johann-Baulig-Straße" ist 2023 die neue Feuerwache 3 für die Berufsfeuerwehr der Stadt Koblenz einschließlich des zusätzlichen Hochwasser- und Katastrophenschutzlagers errichtet worden. Die Errichtung war im Rahmen der strategischen Neuausrichtung der Feuerwehr notwendig, die maßgeblich durch das Mehr-Wachen-Konzept geprägt ist.

An diesem Standort soll nun in einem Teilbereich des etwa 8.600 m² großen Grundstückes eine neue Integrierte Leitstelle für den Rettungsdienstbereich Koblenz als eigenständiger Baukörper errichtet werden. Der Neubau der Integrierten Leitstelle ist erforderlich, da die bestehende Leitstelle in der Feuerwache 1 im Rauental an deren räumliche sowie technische Leistungsgrenze angekommen und eine Erweiterung nicht mehr möglich ist. Darüber hinaus ist an dem derzeitigen Standort im Rauental die Betriebssicherheit der Integrierten Leitstelle bei einem Hochwasser ab HQ 100 nicht mehr gewährleistet.

Bedingt durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit auf dem Grundstück der Feuerwache 3 ist ein dreigeschossiges Gebäude zusätzlich Staffelgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m über der Geländeoberkante geplant, um die Aufgaben- und Tätigkeitsfelder als Integrierte Leitstelle vollumfänglich wahrnehmen zu können. Eine Überschreitung der geplanten maximalen Gebäudehöhe durch notwendige Technische Anlagen auf den Dachflächen soll für u. a. Funkvorrichtungen ermöglicht werden. Die geplante Grundfläche beträgt etwa 1.060 m².

Die Errichtung der Integrierten Leitstelle an dem geplanten Standort ist aufgrund der Lage im Zuständigkeitsgebiet, der Verkehrsinfrastruktur und der Flächenverfügbarkeit für die Wahrnehmung der brandschutztechnischen Aufgaben ideal. Die Bündelung der Feuerwache 3 einschließlich des zusätzlichen Hochwasser- und Katastrophenschutzlagers und der Integrierten Leitstelle in unmittelbarer Nähe zueinander ermöglicht positive Wechselwirkungen untereinander. Weiterhin wird dem Planungsziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt, indem durch eine Nachverdichtung innerhalb der bereits festgesetzten und teilweise bebauten Gewerbegebietsflächen eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden wird.

Darüber hinaus soll die Erschließung des östlich an das Grundstück der Feuerwache 3 gelegene Gewerbegrundstück planungsrechtlich gesichert werden, indem die öffentliche Verkehrsfläche für den Fußgängerbereich mit Rad- und Busverkehr in einem Teilbereich angrenzend an den Wendehammer „Johann-Baulig-Straße“ künftig als öffentliche Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Da die Planungen der Leitstelle nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“ vereinbar sind und die Erschließung des östlichen Gewerbegrundstücks noch planungsrechtlich zu sichern ist, ist der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zu ändern.

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



1. Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im „beschleunigten Verfahren“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (i.F. BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (i.F. BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Weiterhin darf durch das beschleunigte Verfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege) bestehen.

Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da insgesamt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wie folgt vorliegen:

- Die Fläche des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans beträgt ca. 1,68 ha (16.822 m²).
- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Bereich der festgesetzten Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 229 „Dienstleistungsbereich Gewerbe- und Technologiepark“ als Maßnahme der Innenentwicklung. Durch Anpassungen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (hier: Höhe) wird die Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich erhöht, um die Grundstücke einer intensiveren Nutzung zuzuführen.
- Die Festsetzung zur Grundflächenzahl bleibt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan für die Flächen des Gewerbegebiets unverändert. Die Erhöhung der Bebauungsdichte erfolgt durch eine Erhöhung der vertikalen baulichen Entwicklungs- und Realisierungsmöglichkeiten (hier: Höhe). Eine wesentliche Mehrversiegelung ist daher nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 = zusammenhängendes Netz aus geschützten FFH- und Vogelschutzgebieten innerhalb der Europäischen Union). Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 01.02.2024 gefasst. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss hat einzig eine Änderung des



Ursprungsbebauungsplanes vorgesehen. Um eine sichere Erschließung der gewerblichen Baugrundstücke zu gewährleisten wurde zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss der Geltungsbereich um die im angrenzenden Bebauungsplan 228a „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 – Teilbereich a“ bereits planfestgesetzten Verkehrsflächen erweitert. Daher wird das vorliegende Bebauungsplanverfahren mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1, „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“ fortgeführt.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbe- und Technologieparks an der B9 im linksrheinischen Stadtteil Bubenheim in Koblenz und umfasst eine Fläche von etwa 16.833 m². Geographisch wird das Plangebiet wie folgt begrenzt.

Das Plangebiet ist bis auf kleinflächige Grünzüge/-strukturen im Norden, Nordosten und Osten durch gewerbliche Nutzungen (u.a. Gewerbebetriebe, Dienstleistungsunternehmen, Möbel-, Textil- und Elektronikfachmärkte) geprägt und umschlossen.

Nördlich des Plangebiets liegt im Anschluss an den kleinflächigen Grünzug die Bundesstraße B9.

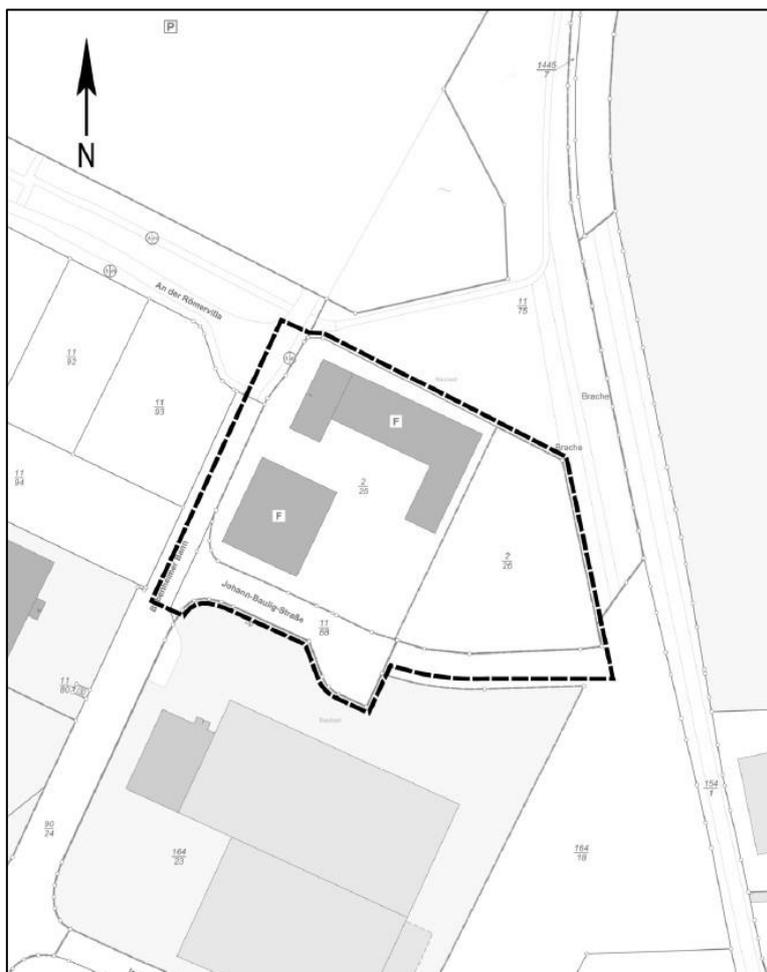


Abbildung 1: Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)



Im Nordosten und Osten des Plangebiets liegen im Anschluss an den kleinflächigen Grünzug ebenfalls gewerbliche Nutzungen vor (Daimler Truck AG; SEM Solar Energie Mittelrhein GmbH & Co. KG).

Westlich des Plangebiets und der gewerblichen Nutzungen verläuft die Nordtangente Koblenz.

Innerhalb des Plangebiets selbst liegt die Feuerwache 3 für die Berufsfeuerwehr der Stadt Koblenz einschließlich des zusätzlichen Hochwasser- und Katastrophenschutzlagers.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich gemäß Abbildung 1.

2.2 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne / Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 229 „Dienstleistungszentrum und Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“ (Rechtsverbindlichkeit am 17.09.2002), der im Bereich des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung festsetzt. Als Maß der baulichen Nutzungen wurden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe getroffen.

Ein Teilbereich des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228a „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 – Teilbereich a“ (Rechtsverbindlichkeit am 27.10.2010), der im Bereich des Plangebietes öffentliche Verkehrsflächen („Bubenheimer Bann“ und „Johann-Baulig-Straße“) sowie öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Rad- und Busverkehr“ festsetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Dienstleistungszentrum und Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“, Änderung und Erweiterung Nr. 1, werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 229 und Nr. 228a sowie dessen Festsetzungen teilweise überplant. Die Art der baulichen Nutzung im Bereich des Gewerbegebietes (GE) bleibt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 229 unverändert. Bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung werden geänderte Festsetzungen getroffen für:

- die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen und
- die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bleibt gegenüber dem Bestand unverändert. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 228a werden größtenteils übernommen. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich mit Rad- und Busverkehr“ wird im Bereich, in dem diese direkt an den Wendehammer der „Johann-Baulig-Straße“ angrenzt, als Verkehrsfläche ohne besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die Erschließung des Flurstückes 2/26, Flur 1, Gemarkung Bubenheim, planungsrechtlich zu sichern.

Um das Anlegen von Schotter-, Splitt-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien (sog. Schottergärten) zu verhindern, wurde eine ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen in die Textlichen Festsetzungen zur Änderung und Erweiterung Nr. 1 aufgenommen.

In der Abbildung 2 ist der entsprechende Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 229 „Dienstleistungszentrum und Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“, Änderung und Erweiterung Nr. 1, dargestellt. Teilbereiche der Plankarten der Bebauungspläne Nr. 229 und Nr. 228a werden zu besseren Darstellungszwecken im Hintergrund abgebildet.



Abbildung 2: Lagedarstellung des Plangebiets innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 229 (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)

2.3 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen

Die umliegenden gewerblichen Nutzungen mit Gewerbebetrieben, Dienstleistungsunternehmen als auch Möbel-, Textil- und Elektronikfachmärkten rahmen das Gelände der zukünftigen Integrierten Leitstelle der Berufsfeuerwehr Koblenz sowie der östlich angrenzenden Gewerbefläche ein und wirken standortprägend.

Derzeit ist das Plangebiet im westlichen Teilbereich bereits bebaut. Dort befindet sich die neu errichtete Feuerwache 3 für die Berufsfeuerwehr der Stadt Koblenz einschließlich des zusätzlichen Hochwasser- und Katastrophenschutzlagers. Der östliche Teilbereich wird zurzeit noch Landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich und östlich angrenzend sind öffentliche Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.



Das Plangebiet ist über die direkt angrenzenden Verkehrsflächen „Johann-Baulig-Straße“ im Süden und „Bubenheimer Bann“ im Westen erschlossen.

Die genauen Strukturen ergeben sich aus dem Luftbild aus März 2022 gemäß *Abbildung 3*.



Abbildung 3: Luftbild vom 04.06.2023 im Plangebiet (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet) ¹

3. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne 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.²

¹ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2023: Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 13.12.2023).

² Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEB IV), Mainz, 14. Oktober 2008, S. 86. Abrufbar unter: www.mdi.rlp.de/ (zuletzt abgerufen am 04.07.2024)



Die Stadt Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. In diesen Räumen, die thermisch stark belastet sind, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.³

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Das LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft (aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern). Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Weiterhin besitzt es Bedeutung für die Naherholung, u.a. im Raum Koblenz.⁴

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

Des Weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.⁶

Für die gewerblich-industrielle Entwicklung ist gemäß LEP IV als Grundsatz auf die planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren. Die Ausweisung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten, die über den Eigenbedarf hinausgeht, bedarf einer besonderen Begründung, dass die vorhandenen Flächen vor Art, Qualität und Lage nicht ausreichen.⁷

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.“⁸

Weiter ist vor dem Hintergrund der geforderten Nachhaltigkeit und der demografischen Entwicklung eine Begrenzung bzw. Reduzierung des derzeitigen Umfangs der Flächeninanspruchnahme erforderlich (Z 31).⁹

Das Flächenmanagement ist auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet. Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die

³ ebenda, S. 128/129

⁴ ebenda, S. 177

⁵ ebenda, S. 196

⁶ ebenda, S. 181

⁷ Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEB IV), Mainz, 14. Oktober 2008, S. 95. Abrufbar unter: www.mdi.rlp.de/ (zuletzt abgerufen am 04.07.2024)

⁸ ebenda, S. 75

⁹ ebenda, S. 79



Nutzung von zivilen und militärischen Konversionsflächen haben Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.¹⁰

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung (i. S. d. Nachverdichtung) im Einzelnen verfolgten Ziele und deren planungsrechtlicher Umsetzung 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 *Abbildung 4* werden die wichtigsten, den vorliegenden Planungsraum betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017 (RROP 2017) dargestellt.

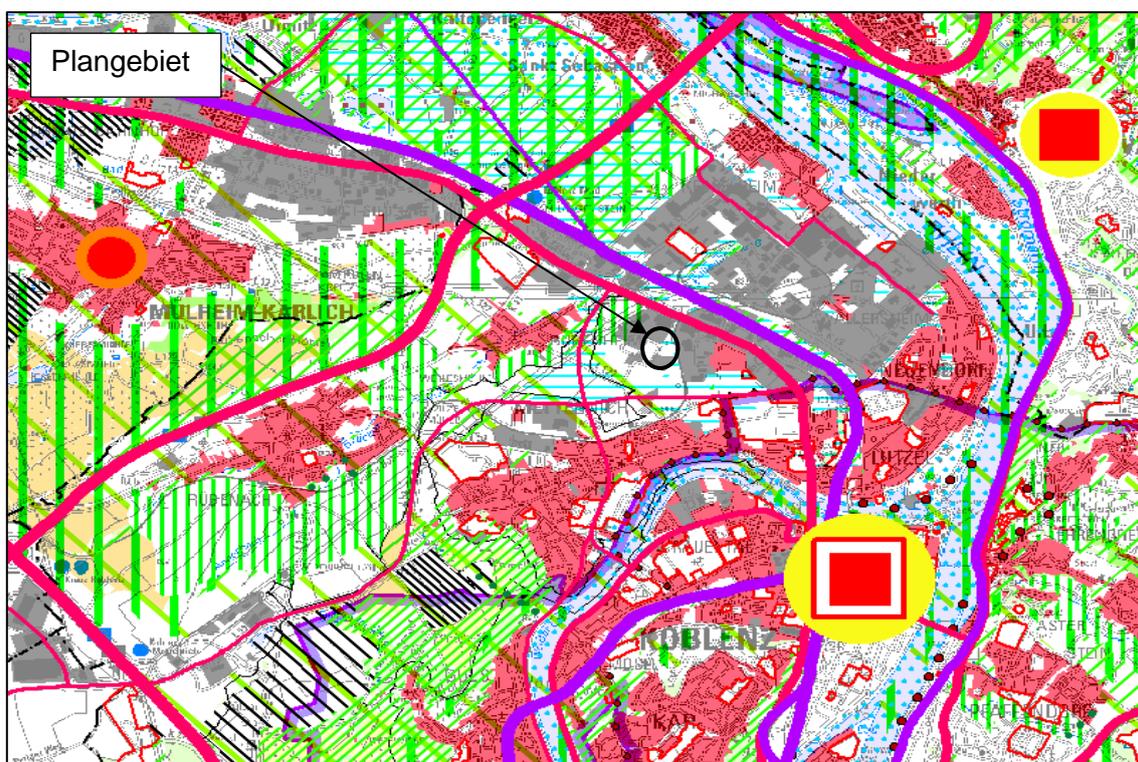


Abbildung 4: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagerdarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Lagerdarstellung Geltungsbereich = schwarz umrandet)¹¹

Gemäß den Darstellungen des RROP 2017 ist das Plangebiet teilflächig als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ (graue Fläche) dargestellt. Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans Nr. 229 „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“, Änderung und Erweiterung Nr. 1, liegt zudem in folgendem Vorranggebiet:

- Vorranggebiet Grundwasserschutz 
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion 

In den Vorranggebieten Grundwasserschutz (blaue horizontale Linien) darf das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet

¹⁰ ebenda, S. 79

¹¹ Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: GeoPortal der Raumordnung und Landespflege. Mainz, 2024. Abrufbar unter: www.extern.ris.rlp.de (zuletzt abgerufen am 04.07.2024).



werden. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vorneherein abzuwehren (Z 65).¹² Das Plangebiet liegt im Bereich ergiebiger bis sehr ergiebiger Grundwasservorkommen und ist Teil des Wasserschutzgebietes Koblenz-Umritz, hier im Bereich der Schutzzone IIIA und IIIB. Negative Auswirkungen der Wassergewinnung für die öffentliche Wasserversorgung sind durch die Änderungsplanung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil bebaut und die Bebauung der Flächen des Gewerbegebiets bereits durch die Ursprungsplanung planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert. Eine höhere Flächenversiegelung – als bereits durch den Ursprungsbebauungsplan ermöglicht – wird vermieden. Eine potentielle Gefährdung des Wasserschutzgebietes wird durch Ausschluss von Nutzungen und textlichen Festsetzungen so weit wie möglich ausgeschlossen.

Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz und als Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP 2017, hier Grundsatz G74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1, wurde eine gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft erstellt, welche mit folgendem Fazit endet:

„Die geplante Änderung der Bauhöhe von 10 m auf max. 19,5 m hat keine relevanten negativen Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene. Planungshinweise werden nicht gegeben.“

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.“¹³ Der RROP 2017 weist Koblenz als Oberzentrum die Weiterentwicklung der damit einhergehenden Funktionen zu. Hiermit geht auch die Bereitstellung, Sicherung und Koordinierung des Brandschutzes einher.

Die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß *Abbildung 5* stellt der wirksame Flächennutzungsplan (i.F. FNP) im Geltungsbereich „Gewerbliche Bauflächen, vorhanden“ (grau) dar. Damit entsprechen die geplanten Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“ den Darstellungen des wirksamen FNP der Stadt Koblenz.

Die vorliegende Änderungsplanung entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

¹² Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 39. Abrufbar unter: www.mittelrhein-westerwald.de/ (zuletzt abgerufen am 04.07.2024).

¹³ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald (Text), Koblenz, 2017, S. 9. Abrufbar unter: www.mittelrhein-westerwald.de/ (zuletzt abgerufen am 04.07.2024).

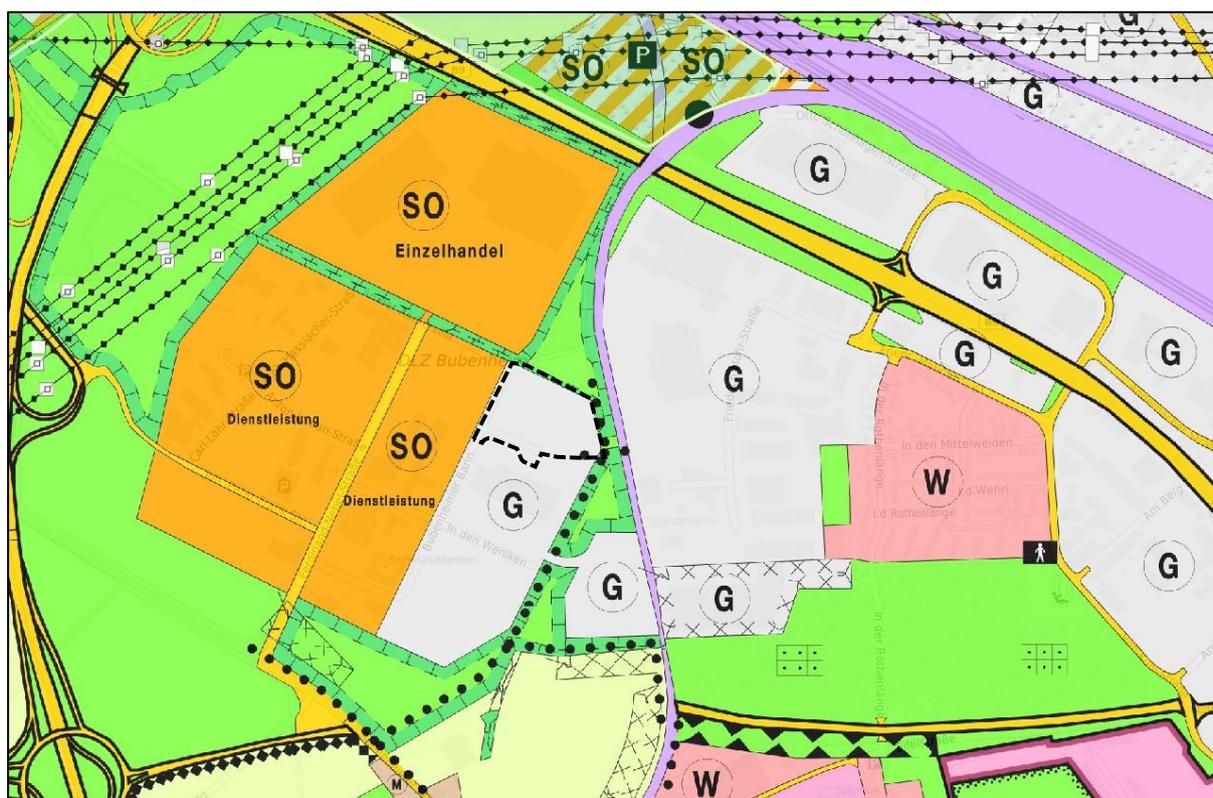


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen FNP mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)¹⁴

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 Vorentwurf der Planzeichnung und der Begründung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung wurde entsprechend der Rechtsnorm des BauGB durchgeführt.

Die Offenlage des FNP-Entwurfs erfolgte im Zeitraum vom 11.09.2023 bis 23.10. (Beteiligung der Öffentlichkeit) bzw. 30.10.2023 (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Der aktuelle Entwurf stellt gemäß *Abbildung 6* im Geltungsbereich ebenfalls „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die vorliegende Änderungsplanung entspricht den Darstellungen des Planentwurfs zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz.

¹⁴ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 04.07.2024).

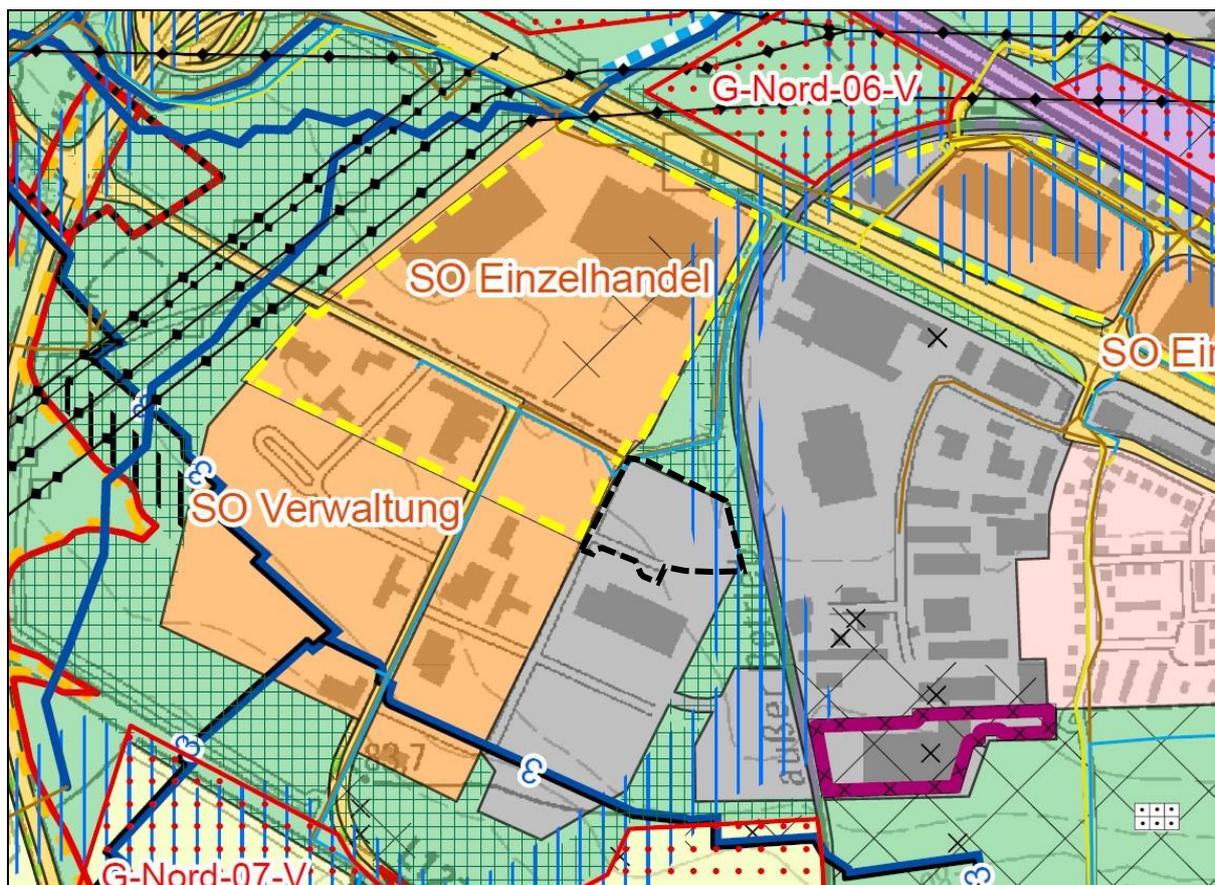


Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)¹⁵

3.5 Örtliche Satzungen

3.5.1 Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz¹⁶

Die Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz vom Oktober 2020 ist im Plangebiet zu berücksichtigen. Der Stellplatznachweis ist entsprechend der Anforderung nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung zu erbringen.

3.5.2 Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz¹⁷

Die Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz vom Oktober 2021 ist im Plangebiet anzuwenden. Die Baumschutzsatzung gilt für Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 0,8 m, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden; liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronensatz maßgebend. Bei

¹⁵ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: www.koblenz.de/ (verändert) (zuletzt abgerufen am 04.07.2024).

¹⁶ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Fahrrad- / Kfz-Stallplatzsatzung), Koblenz 2020

¹⁷ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz, Koblenz 2021



mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, jedoch muss wenigstens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweisen.

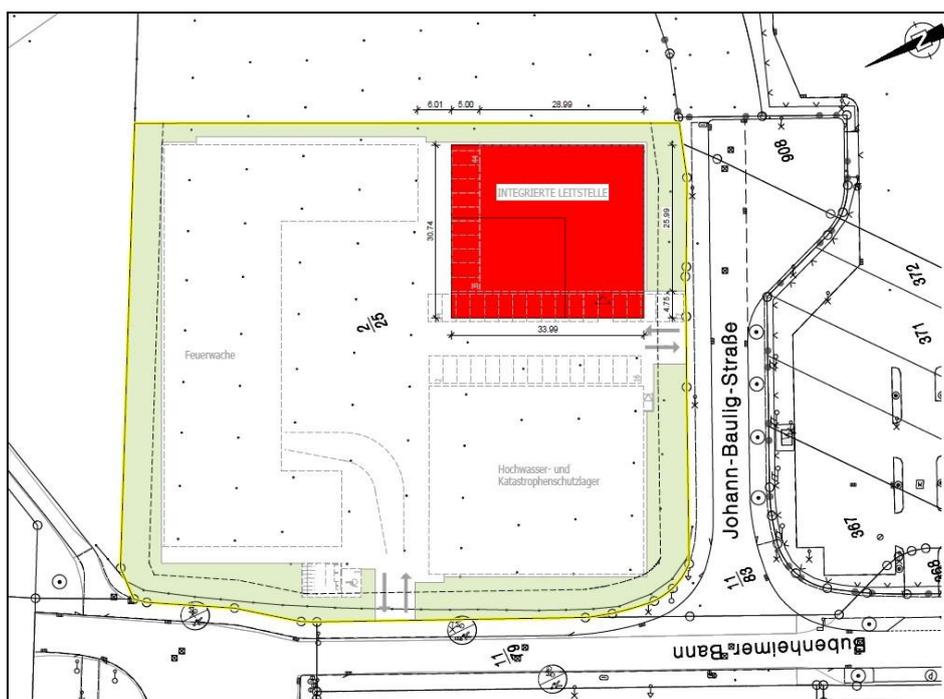
4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die bauliche Nachverdichtung auf den bereits planfestgesetzten Gewerbegebiets-Grundstücken im Sinne der Innenentwicklung. Unter anderem sollen hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Integrierten Leitstelle der Berufsfeuerwehr Koblenz geschaffen werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird hierbei weiterhin einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO entsprechen. Verwaltungsgebäude, unter dessen Definition auch die Integrierte Leitstelle fällt, werden als allgemein zulässig festgesetzt.

Bedingt durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit auf dem Grundstück der Feuerwache 3 (Flur 1, Flurstück 2/25) ist im Plangebiet auf dem zuvor genannten Flurstück ein dreigeschossiges Gebäude zusätzlich Staffelgeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m über der Geländeoberkante geplant, um die Aufgaben- und Tätigkeitsfelder als Integrierte Leitstelle vollumfänglich wahrnehmen zu können. Eine Überschreitung der geplanten maximalen Gebäudehöhe durch notwendige Technische Anlagen auf den Dachflächen soll für u. a. Funk- und Fernmeldeanlagen ermöglicht werden. Die geplante Grundfläche der Integrierten Leitstelle beträgt etwa 1.060 m². Die Flächenverfügbarkeit des Gewerbegebiet-Grundstücks ist ausreichend, um die Integrierte Leitstelle neben der Feuerwache 3 für die Berufsfeuerwehr der Stadt Koblenz einschließlich des Hochwasser- und Katastrophenschutzlagers zu errichten.



**Abbildung 7: Konzeptskizze Integrierte Leitstelle - Lageplan,
Sachstand vom 13.10.2023 (unmaßstäblich und unverbindlich)**

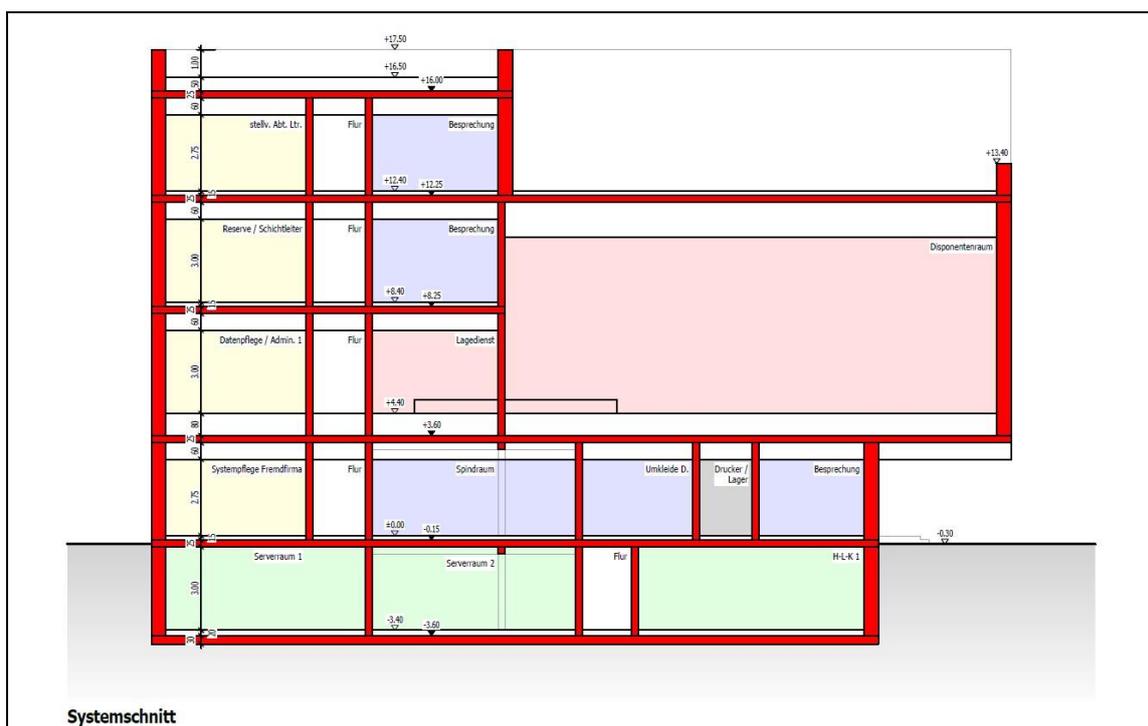


Abbildung 8: Konzeptskizze Integrierte Leitstelle – Systemschnitt, Sachstand vom 24.10.2023 (unmaßstäblich und unverbindlich)

Das östliche, an die Leitwache 3 der Feuerwehr angrenzende Grundstück ist für eine privat gewerbliche Nutzung vorgesehen. Durch die Änderung und Erweiterung Nr. 1 soll für eine zukünftige Bebauung eine adäquate und nachhaltige Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden.

Die technische Erschließung des Plangebietes soll über die bestehende Infrastruktur des Kanalnetzes erfolgen. Die verkehrliche Erschließung der Feuerwehr und der geplanten integrierten Leitstelle erfolgt über die Straßen "Bubenheimer Bann" und "Johann-Baulig-Straße". Die verkehrliche Erschließung des östlich an die Feuerwehr angrenzenden Grundstückes soll über eine noch zu errichtende Zufahrt am Wendehammer der „Johann-Baulig-Straße“ erfolgen und durch die Änderung und Erweiterung Nr. 1 des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

4.2 Verkehrserschließung / Radverkehr / ÖPNV

Die äußere Erschließung des bestehenden Bebauungsplangebiets erfolgt durch die Hauptanbindung an das übergeordnete Straßennetz durch die Straße „An der Römervilla“ und mündet in der Kreuzung „Nordtangente Koblenz“, L 52 und „Im Gartenberg“. Dieser Verkehrsknoten stellt die Hauptanbindung an das Plangebiet dar. Eine zweite, jedoch untergeordnete äußere Erschließung erfolgt durch die „Ferdinand-Nebel-Straße“ in Nord-Süd-Richtung mit Anschluss an den „Bubenheimer Weg“.

Eine äußere Erschließung in östlicher Richtung an die Friedrich-Mohr-Straße mit Querung des Gütergleises der Bahntrasse Koblenz-Ochtendung ist bereits planungsrechtlich gesichert, wobei diese einzig der ÖPNV-Anbindung sowie dem Fuß- und Radverkehr dient (*öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich mit Rad- und Busverkehr*). Diese wurde bisher noch nicht hergestellt.

Die Innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den „Bubenheimer Bann“ sowie die „Johann-Baulig-Straße“. Der „Bubenheimer Bann“ ist angrenzend an das Gewerbegebiet bis



zur Straßenmitte in der Planzeichnung als „öffentliche Verkehrsfläche“ in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 229 festgesetzt und verfügt im Bestand über einen kombinierten Geh- und Radweg. Die „Johann-Baulig-Straße“ als Stichstraße mit Wendehammer verfügt über einen einseitigen Gehweg. Für die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des östlichen Gewerbegrundstücks (angrenzend an die Feuerwehr) wird ein Teilbereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich mit Rad- und Busverkehr nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung selbst ist kein ÖPNV-Haltepunkt vorhanden. Eine Bushaltestelle liegt „An der Römervilla“ in einer Entfernung von etwa 130 m und ist fußläufig erreichbar.

Durch die Änderung und Erweiterung Nr. 1 des Bebauungsplans wird die verkehrliche Erschließung des Plangebiets nachhaltig planungsrechtlich gesichert.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Bestand bereits im Trennverfahren entwässert. Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an das im Plangebiet vorhandene Leitungssystem sichergestellt. Der Anschluss der Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle erfolgt weiterhin im Bereich der B 9 an die vorhandene Kanalisation mit Weiterleitung zum Klärwerk (Schmutzwasser) bzw. Einleitung über die bestehende Verrohrung in den Bubenheimer Bach (Regenwasser).

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung des Ursprungsbebauungsplans sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung sind unverändert für die Änderung und Erweiterung Nr. 1 weiterhin rechtsverbindlich.

5. Planungsrechtliche Inhalte

5.1 Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 229 „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“ und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 228a „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 - Teilbereich a“ werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt und durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1, ersetzt (s. Planurkunde).

Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 229 hingegen behalten auch im Geltungsbereich der Planänderung weiterhin ihre Gültigkeit, sofern sie nicht – wie nachfolgend dargestellt – ergänzt werden.

5.2 Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen

Nachfolgend werden einzig die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan geänderten bzw. ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begründet. Die textlichen Festsetzungen, welche durch die Änderung und Erweiterung Nr. 1 des Bebauungsplanes nicht tangiert werden, bleiben weiterhin rechtsverbindlich.



5.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen:

Für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,0 m festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der städtebaulich angestrebten hohen Nutzungsdichte i. S. d. Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung und dem Maß der bereits realisierten bzw. zulässigen Bebauung im westlich angrenzenden Umfeld. Ebenso orientiert es sich an der zulässigen Höhe der Bebauung der Gewerbegebietsfläche im Bebauungsplan Nr. 228c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 – Teilbereich c“, welcher unweit des Plangebiets in der von Nord nach Süd verlaufenden Bauflucht liegt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um 3,0 m bis zu einer Maximalhöhe von 18,0 m überschritten werden, um weitere Nachverdichtungspotentiale zu schaffen. Von der Festsetzung ausgenommen sind die unter 5.1 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, um einer entscheidend prägenden Wirkung dieser Nutzungsarten auf das Plangebiet selbst und dessen nähere Umgebung vorzubeugen.

Die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von 15,0 m und der Ausnahmeregelung zur Höhe baulicher Anlagen von 18,0 m durch einzelne betrieblich notwendige Gebäudeteile und technische Dachaufbauten um 1,5 m auf unter 10 % der Dachfläche wird als zulässig festgesetzt, um gewerblichen Ansiedlungen einen adäquaten Handlungsspielraum bei der Errichtung der Gebäude zu ermöglichen.

Unberührt von einer Höhenbegrenzung für Dachaufbauten bleiben Antennenanlagen, welche der Feuerwehr zugeordnet sind, da dessen städtebauliche Fernwirkung aufgrund Ihrer im Regelfall geringen Grundfläche vernachlässigbar sind. Hiermit wird die Erfüllung der gesetzlich zugewiesenen Aufgabe des Brandschutzes durch Feuerwehren langfristig gesichert.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaubar sind (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit einer GFZ von 1,6 entsprechend begrenzt, um ein städtebaulich verträgliches Volumen der Baukörper zu sichern.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die festgesetzte Anzahl von maximal vier (IV) Vollgeschossen ergibt sich aus der städtebaulich angestrebten hohen Nutzungsdichte i. S. d. Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Bebauung der Sondergebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 229 und der Gewerbegebietsfläche im Bebauungsplan Nr. 228c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 – Teilbereich c“, welche unweit des Plangebiets in der von Nord nach Süd verlaufenden Bauflucht liegt.

5.3 **Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt von der Straßenbegrenzungslinie des Gewerbegebiets in Richtung „Bubenheimer Bann“ bis zur Straßenmitte „Bubenheimer Bann“ sowie in Richtung „Johann-Baulig-Straße“ für den gesamten Verkehrsbereich des Wendehammers. Im nordöstlichen Anschluss an den Wendehammer wird ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche zur verkehrlichen Erschließung des östlichen Gewerbegrundstücks festgesetzt.

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich mit Rad- und Busverkehr dient der äußeren Erschließung des Plangebietes in östliche Richtung durch die genannten Nutzerarten.



6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nachfolgend werden einzig die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan geänderten bzw. ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begründet. Die textlichen Festsetzungen, welche durch die Änderung und Erweiterung Nr. 1 des Bebauungsplanes nicht tangiert werden, bleiben weiterhin rechtsverbindlich.

6.1.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Gewerbebebietsflächen – 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. (sog. Schottergärten) ist unzulässig.

Planungsziel ist hiermit einen entsprechend angemessenen Grün- und Freiflächenanteil im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sicherzustellen. Darüber hinaus dient dies der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf dem Grundstück und somit teils als Schutz bei Starkregenereignissen.

7. 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.

7.1 Baum- und Gehölzpflanzung

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Bubenheimer Bann“ sind auf den Privatgrundstücken der GE-Flächen Laubbäume mit einem Abstand von max. 20 m untereinander sowie mit einem seitlichen Abstand von ca. 2 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. An den Pflanzstandorten sind offene Pflanzscheiben mit Bodendeckern der Artenliste 5 von mindestens 2,5 m x 2,5 m bzw. ein offener Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m Breite und 3,0 m Länge herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

Es sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße 50 m²) mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Pro angefangene sechs Stellplätze ist ein Laubbaum in eine mind. 6 m² große offene Baumscheibe mit Bodendeckern zu pflanzen.

Hinweis: Die Landespflegerische Festsetzung 7.1 ist bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und hat gemäß den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1, weiterhin Gültigkeit. Die Festsetzung wird zur Vollständigkeit in der Begründung wiedergegeben, um die berücksichtigten Umweltbelange abschließend darzustellen.

7.2 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 Leitstelle 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 technischen Systemen kombiniert werden.

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

Hinweis: Die Landespflegerische Festsetzung 7.2 ist bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und hat gemäß den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1, weiterhin Gültigkeit. Die Festsetzung wird zur Vollständigkeit in der Begründung wiedergegeben, um die berücksichtigten Umweltbelange abschließend darzustellen.

7.3 Fassadenbegrünung

Für geeignete und zusammenhängende Fassadenbereiche der Leitstelle 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.

Hinweis: Die Landespflegerische Festsetzung 7.3 ist bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und hat gemäß den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1, weiterhin Gültigkeit. Die Festsetzung wird zur Vollständigkeit in der Begründung wiedergegeben, um die berücksichtigten Umweltbelange abschließend darzustellen.

7.4 Versickerungsmulden

Versickerungsanlagen in Form von Erdmulden, Senken, Teichanlagen (Brandteichen) und offenen Gräben sind aus städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gründen als Grünflächen zu gestalten. Sichtbare technisch dominante Anlagen sind unzulässig. Die Versickerungsmulden sind naturnah zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Hinweis: Die Landespflegerische Festsetzung 7.4 ist bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und hat gemäß den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1, weiterhin Gültigkeit. Die Festsetzung wird zur Vollständigkeit in der Begründung wiedergegeben, um die berücksichtigten Umweltbelange abschließend darzustellen.

7.5 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.

Hinweis: Die Landespflegerische Festsetzung 7.1 ist bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und hat gemäß den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1, weiterhin Gültigkeit. Die Festsetzung wird zur Vollständigkeit in der Begründung wiedergegeben, um die berücksichtigten Umweltbelange abschließend darzustellen.



8. Sonstige getroffene Regelungen zum Artenschutz – sowie Hinweise

8.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 34 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) sicherzustellen.

8.2 Rodung / Baufeldfreimachung

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.

Die Untere Naturschutzbehörde ist unmittelbar bei der Entdeckung gesetzlich geschützter, wildlebender Tiere während der Baumaßnahmen in Kenntnis zu setzen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen).

8.3 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind nicht unterbrochene Glasflächen oder -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² 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.

8.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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.



8.5 Schutz vor Vegetationsbeständen

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.

8.6 Baumschutzsatzung der Stadt Koblenz

Für das Stadtgebiet von Koblenz gilt für alle nicht wirtschaftlich genutzten Bäume außerhalb des Waldes die städtische Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Koblenz vom 24. Juni 2021). Schutzgegenstand nach § 3 dieser Satzung sind „Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden; liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend [...]“. Für die Beseitigung oder den habitusverändernden Rückschnitt eines Baumes ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich durch den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten zu beantragen. Ebenso ist nach § 8 dieser Satzung eine Ersatzpflanzung durchzuführen oder falls dies nicht möglich ist, eine Ersatzzahlung zu leisten. Die als Ersatz gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und unterliegen sofort der Baumschutzsatzung. Die jeweils geltende Fassung der Baumschutzsatzung ist zu berücksichtigen.

8.7 Entwässerung des Gebietes / Niederschlagswassermanagement / Oberflächenwasserbewirtschaftung

Für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 229 „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“ wurde bereits ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, welches im Ergebnis darstellt, dass sich das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser eignet. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass seit Rechtsverbindlichkeit des Ursprungsbebauungsplans demgegenüber andere Verhältnisse vorliegen.

Die Festsetzung einer extensiven Dachflächenbegrünung sowie einer Fassadenbegrünung soll die Versickerung der anfallenden Niederschlagswassermengen unterstützen. Sofern die von den geplanten Hochbauvorhaben ausgehende Versickerung, Speicherung oder Teilspeicherung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, sind diese der Kanalisation zuzuführen. Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung sowie einer Fassadenbegrünung ist bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplans und behält für die Änderung und Erweiterung Nr. 1 weiterhin seine Gültigkeit.

Zum Schutz des Grundwassers (Wasserschutzgebiet IIIa und IIIb) wird die Versickerung so festgesetzt, das Niederschlagswasser der unbelasteten Flächen über die belebende Bodenzone zu versickern ist. Die Versickerungsflächen sollen als Grünflächen gestaltet werden und zur städtebaulichen Gestaltung beitragen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen.

Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk DWA-A 138-1 (Ausgabe 10/2024) bzw. DWA Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 zu ermitteln. Das Merkblatt DWA-M 153 kann nur noch für Planungen zur Niederschlagswasserversickerung und nur noch ergänzend zum DWA-A 138-1 herangezogen werden.

Auf die ggf. erforderlich werdenden wasserrechtlichen Erlaubnisse / Genehmigungen oder Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnisse / Genehmigungen wird hingewiesen.



8.8 Boden / Baugrund / Altlasten

Boden / Baugrund: Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebiets wurden keine vorausgehenden Baugrunderkundungen durchgeführt.

Altlasten: Es sind keine altlastenrelevanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebiets bekannt.

Falls im Rahmen von Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen festgestellt werden, ist unverzüglich das Umweltamt zu benachrichtigen. Die entsprechenden Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

8.9 Kampfmittelfunde

Da Kampfmittelfunde jeglicher Art im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden können, wurde ein Hinweis zur Durchführung von Erdarbeiten mit nötiger Vorsicht aufgenommen.

8.10 Archäologie / Denkmalschutz

Der gesamte Bereich zwischen Bubenheim, Metternich und B 9 ist bekannt für seine zahlreichen archäologischen Funde aus vorgeschichtlicher bis hin zu spätrömischer Zeit. Im westlich angrenzenden Bereich an den Urspr Die Belange der Archäologie werden durch die Informationspflicht vor Baubeginn und ggf. das Erfordernis von baubegleitenden Untersuchungen gewahrt. Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

9. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG ist im Rahmen des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht anzuwenden, da gemäß Begründung und Kommentierung zum BauGB aufgrund der beabsichtigten Inanspruchnahme keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten ist. Außerdem besteht für die betroffene Fläche ein wirksamer Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 229). Die Eingriffe in diesen Bereich wurden daher bereits umfassend bewertet und bilanziert. Trotzdem sind im aktuellen Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange angemessen zu beachten und im Rahmen der Abwägung zu würdigen. Daher ist hier eine Abwägung zwischen den kommunalen Zielen an einer bedarfsausgerichteten und u. a. Landesvorgaben nachkommenden, baulichen Nutzung und den gleichfalls zu beachtenden Umweltbelangen vorzunehmen. Durch die oben dargestellten Festsetzungen sollen die vorhabenbedingten Umweltwirkungen auf ein Minimum beschränkt werden. Die verbleibenden negativen werden als nicht erheblich und im Rahmen der Abwägung zwischen den o. a. Belangen als vertretbar bewertet.

9.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 229 wurde ein umfangreicher Umweltbericht (2001)¹⁸ erstellt. Auf der Fläche des Bebauungsplans befanden sich vor dessen Aufstellung überwiegend zusammenhängende Landwirtschaftsflächen mit mittlerer Lebensraumqualität für Feldvögel. Hinsichtlich der Pflanzenwelt wurde der größte Teilbereich des Untersuchungsgebietes mit einer geringen Leistungsfähigkeit bewertet. Im Umweltbericht von

¹⁸ KOCKS CONSULT GmbH – Bebauungsplan 229 „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / 9“ - Umweltbericht nach § 2a BauGB -, Aufgestellt: Koblenz, im Dezember 2001



2001 wurde vom Verlust eines Rebhuhnlebensraumes ausgegangen. Als Kompensation wurde eine externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt, welche bereits umgesetzt wurde.

Ein Großteil der Flächen des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 229 sind entsprechend der Vorgaben bereits bebaut (vgl. Abbildung 1). Ein Teil des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1, ist ebenfalls bereits durch die Feuerwache bebaut. Die Leitstelle soll gegenüber von der bestehenden Feuerwache (auf der gleichen Parzelle) auf einer Grundfläche von 1.060 m² errichtet werden.

Im wirksamen Bebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit II und die Geschossflächenzahl als Höchstmaß mit 1,6 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt für den aktuell beplanten Bereich 10,0 m.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll die Zahl der Vollgeschosse auf IV und die maximale Gebäudehöhe auf 15,0 m erhöht werden. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe bis zu 18,0 m für die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß den textlichen Festsetzungen ist ausnahmsweise zulässig. Die Grundflächenzahl, sowie die Baugrenze ändert sich im Vergleich zum wirksamen Bebauungsplan Nr. 229 nicht, wodurch sich keine Änderungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergeben. Die Höhe des Gebäudes hat keine Wirkungen auf das Schutzgut.

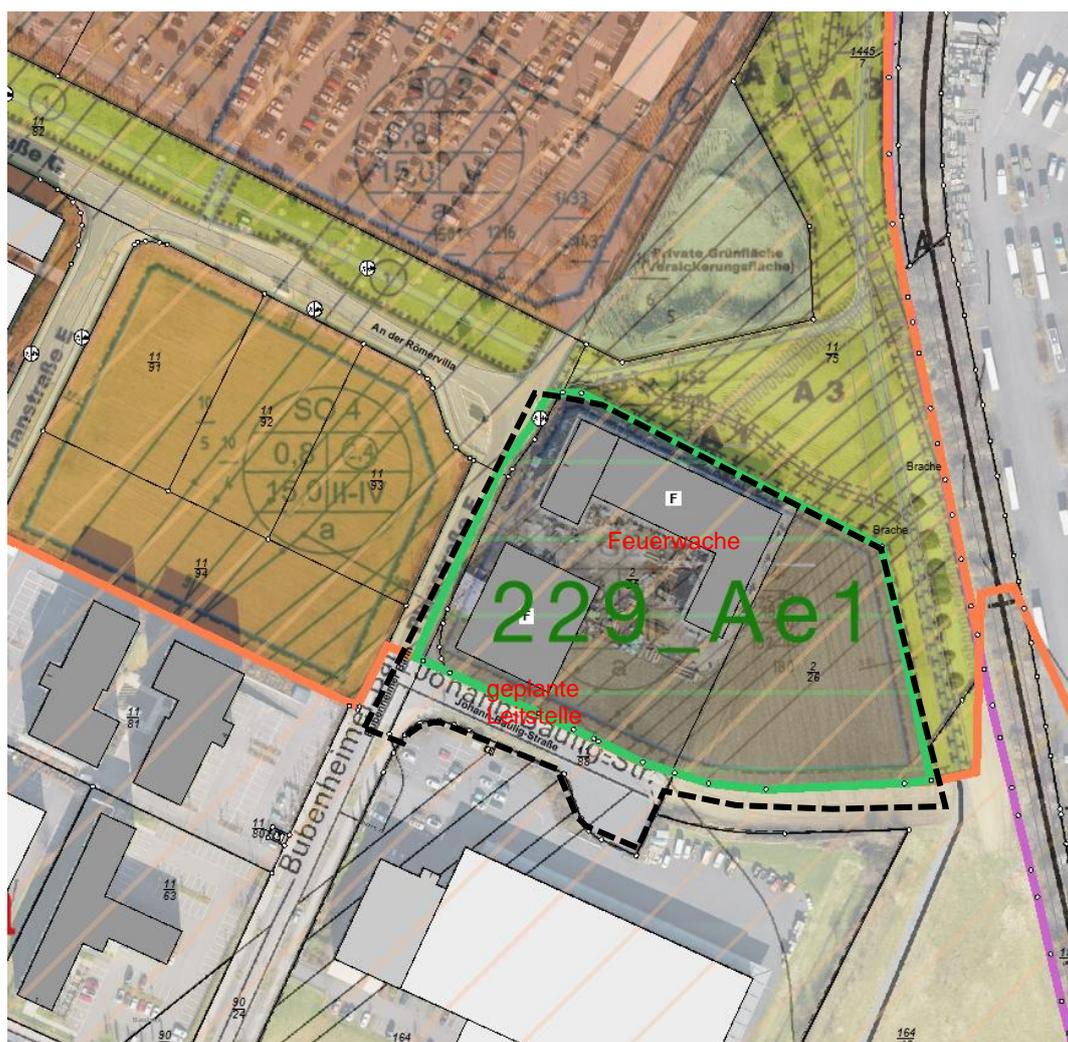


Abbildung 9: Luftbild (2022) mit Bebauungsplan Nr. 229 und Bebauungsplan Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1



9.2 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Zum Bebauungsplan Nr. 229 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV für Wohngebiete (in der Umgebung) eingehalten werden. Zur Eingriffsvermeidung und -minderung wurde eine frühzeitige Realisierung der AS Bubenheim im Zuge der Nordtangente (L 52 neu) vorgeschlagen, um die aufsummierten Wirkungen aus den verschiedenen Verkehrsquellen (GE Bubenheim, IKEA) zu vermeiden bzw. zu mindern. Der Bau der Nordtangente ist inzwischen vollständig realisiert worden, sodass sich keine zusätzlichen unberücksichtigten Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm ergeben.

Die geplante Nutzung (Integrierte Leitstelle) ist bereits durch den wirksamen Bebauungsplan Nr. 229 zulässig. Es soll lediglich die Gebäudehöhe (inkl. der zulässigen Vollgeschosse) geändert werden.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ergeben sich folglich keine zusätzlichen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere der menschlichen Gesundheit.

9.3 Schutzgut Boden

Die Grundflächenzahl, sowie die Baugrenze ändert sich im Vergleich zum derzeitig wirksamen Bebauungsplan Nr. 229 nicht. Die integrierte Leitstelle soll auf einer zum Teil bereits versiegelten Fläche und zum Teil auf einer Wiesenbrache, welche zum Teil als Ablagerungsfläche für die Baustelle des Feuerwehrgebäudes dient, errichtet werden. Die geplante Versiegelung ist bei der Aufstellung des aktuell gültigen Bebauungsplans Nr. 229 bereits bilanziert worden und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Versiegelungen oder sonstige Bodenbeeinträchtigungen ermöglicht. Es kommt somit zu keinen anlagebedingten (neuen) Versiegelungen.

Baustelleneinrichtungsflächen werden im Anschluss an die Maßnahmen vollständig zurückgebaut. Ein Teil der Parzelle ist bereits versiegelt und kann als Zufahrt und Ablagefläche verwendet werden, sodass auch keine baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet werden.

9.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet kommen keine Gewässer vor. An das Plangebiet grenzt ein Regenrückhaltebecken. Der Bebauungsplan liegt vollständig innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“.

Wie bereits beschrieben, kommt es durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zu keiner zusätzlichen Versiegelung, welche über das ohnehin wirksame Maß hinausgeht.

Die Versiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan auf das notwendige Maß beschränkt; so soll u.a. durch die Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise gestaltet werden, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen. Es besteht somit keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser durch die Planung.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des 2019 mit Rechtsverordnung (RVO) festgesetzten Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind bei der Bebauung und der weiteren Nutzung zu beachten.



9.5 Starkregenvorsorge

Grundlage für die Entwässerung eines Plangebietes stellen die rechtlichen Anforderungen an die Entwässerung mit Zugrundelegung der Vorgaben durch das WHG, das LWG, entsprechender mehrjähriger Niederschlagsereignisse und zugehörigen hydraulischen Bemessungswerten dar.

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. Im Rahmen der Vorsorge-Analyse hat die Stadtverwaltung zudem verschiedene Starkregenereignisse betrachtet:

- Intensiver Starkregen (SRI5): 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 wie folgt dar (*Abbildung 10*):

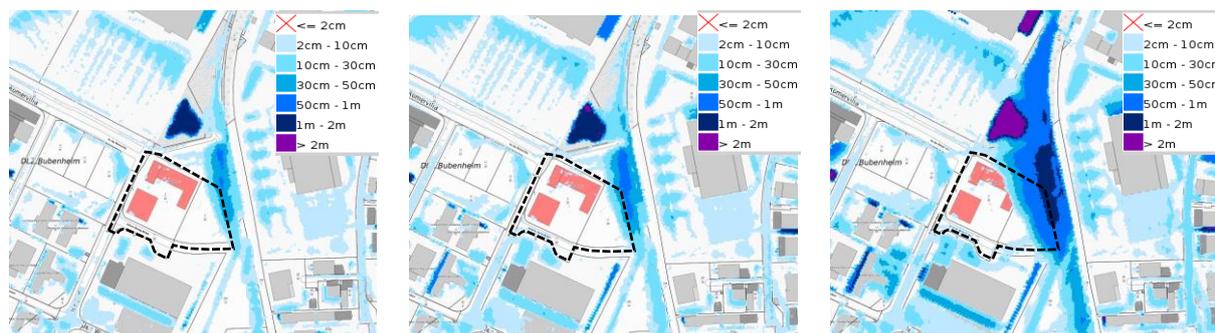


Abbildung 10: Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wasserstände, v.l.n.r. SRI 5, SRI 7 und SRI 11 (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)¹⁹

Die Starkregengefahrenkarten stellen dar, dass das Plangebiet bei intensiven Starkregen (SRI 5) als auch bei außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) im östlichen Bereich betroffen ist. Bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 11) ist mit einer Betroffenheit beider Flurstücke im Plangebiet zu rechnen. Stellenweise sind am südöstlichen Rand in einem Teilbereich des Plangebietes Wasserstände von 50-100 cm zu erwarten.

Bezüglich der Neubauten einschließlich den notwendigen Befestigungen innerhalb des Plangebietes der Bebauungsplanänderung und -erweiterung Nr. 1 sind die Belange der Starkregenvorsorge im Rahmen der Bauausführungsplanung zu beachten. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zu Versickerungsmulden sind einzuhalten.

¹⁹ Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: www.geoportal.koblenz.de (verändert) (zuletzt abgerufen am 16.05.2024).



Land Rheinland-Pfalz:

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 100 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 - 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.

Die Fließgeschwindigkeiten und Wasserstände für ein außergewöhnliches Starkregenereignis SRI 7 sind in den Abbildungen 11 und 12 dargestellt.

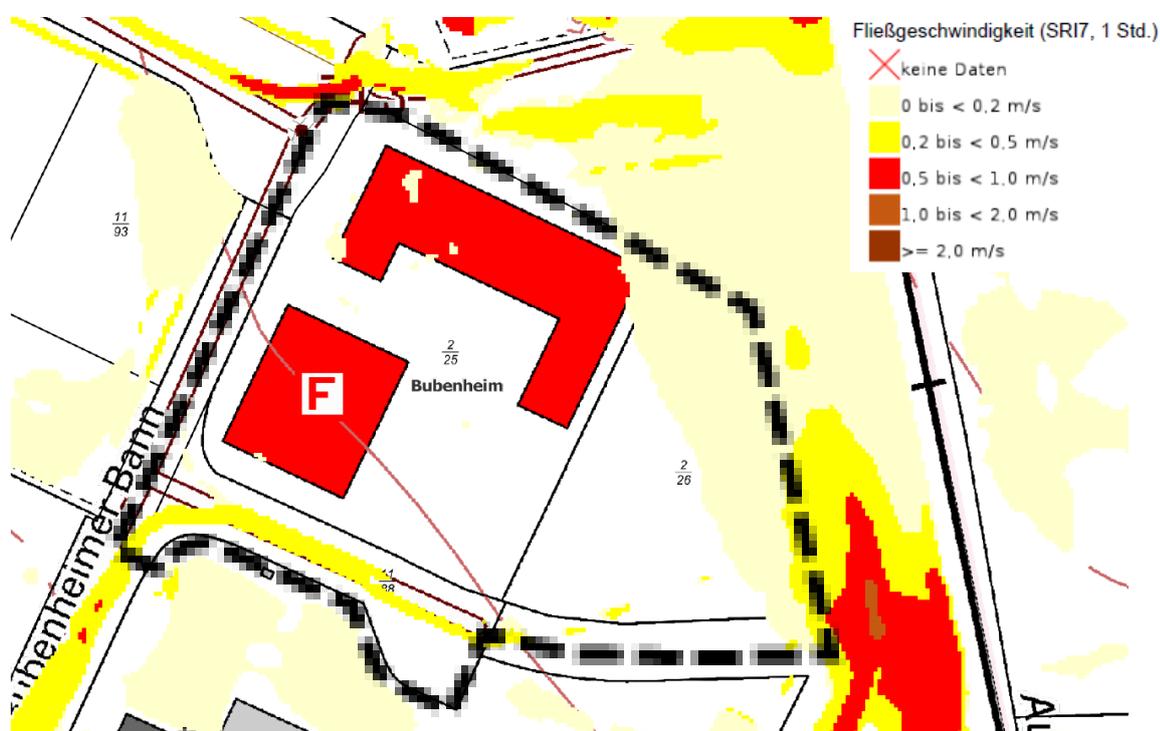


Abbildung 11: Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz – Fließgeschwindigkeiten für ein außergewöhnliches Starkregenereignis SRI 7

Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

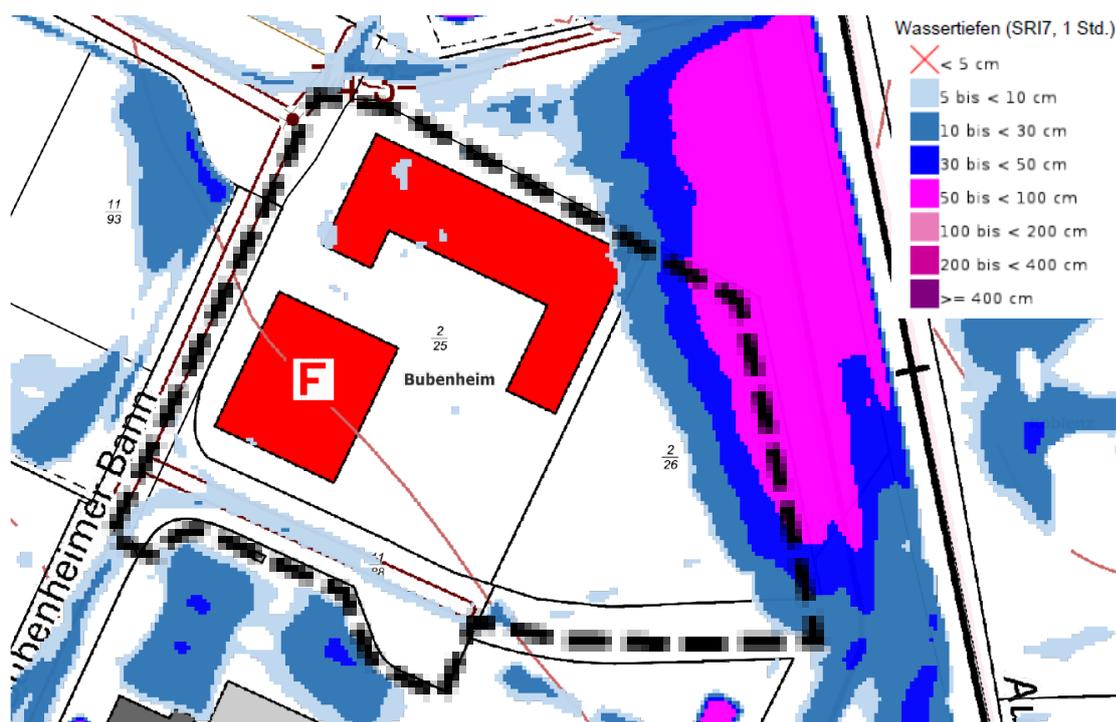


Abbildung 12: Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz – Wasserstände für ein außergewöhnliches Starkregenereignis SRI 7

9.6 Schutzgut Klima und Luft

Bauzeitlich ist im Untersuchungsgebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen mit der Beeinträchtigung der Luftqualität durch Abgase und Staub zu rechnen. Da das Vorhaben aber in einem ohnehin durch Verkehrsimmissionen stark vorbelasteten Raum liegt, wird dieser Umstand als nicht erheblich eingestuft.

Zur Aufstellung des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 229 wurde im Jahr 2000 ein umfangreiches Klima- und lufthygienisches Gutachten erstellt. Ergänzend dazu wurde im Juni 2024 eine gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1, erstellt. Die gutachterliche Stellungnahme betrachtet dabei den klimatischen Ist-Zustand und die Auswirkungen der Planung hinsichtlich Windströmungen, Lufthygiene und Überwärmung durch zusätzliche Versiegelung (Wärmeinseleffekt).

Es wurde festgestellt, dass lufthygienisch durch die Planung keine Probleme zu erwarten sind und von den Gebäuden keine relevanten Emissionen ausgehen sowie in den Turbulenzonen nicht mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen zu rechnen ist. Ebenso ist keine Überwärmung durch zusätzliche Versiegelung (Wärmeinseleffekt) aufgrund des geringen Umfangs der Planung zu erwarten. Im Fazit ist festzustellen, dass die geplante Änderung der Bauhöhe keine relevanten negativen Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene hat.

9.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Durch das hier zu bewertende Teilvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 229 werden keine wertvollen Naherholungsbereiche beeinträchtigt.

Auch das weiträumige Landschaftsbild ist durch die vorhandenen anthropogenen Strukturen wie z.B. Freileitungstrassen, die stark befahrene B 9 sowie durch die raumbegrenzenden Baukörper der umliegenden Gewerbegebiete vorgeprägt. Durch die Änderung und



Erweiterung des Bebauungsplanes wird die (ausnahmsweise) maximal zulässige Gebäudehöhe auf 18 m erhöht. Zusätzlich wird die geringfügige Überschreitung der zulässigen Höhe durch technische Aufbauten auf dem Gebäude gestattet. Damit wird die neue integrierte Leitwache höher als die übrigen Gewerbeeinheiten sein und somit auch von weitem sichtbar sein. Aufgrund der Vorbelastungen durch die technische Überprägung des Gebietes und der Lage des Grundstückes in Mitten des Gewerbegebietes, wird diese zusätzliche Höhe jedoch als unerheblich eingestuft.

9.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

9.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die oben beschriebenen Schutzgüter bilden ein vielschichtiges Wirkungsgefüge untereinander, dessen Abhängigkeiten jeweils unterschiedlich stark ausgeprägt sind. So dient der Boden bspw. als Puffer, Filter und Speicher für Niederschlagswasser und gleichzeitig als Lebensraum für Flora und Fauna, deren Zusammensetzung wiederum Einfluss auf die Nutzbarkeit für den Menschen hat. Die Veränderung einer Komponente führt i.d.R. auch zu unterschiedlich starken Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter.

Da die Schutzgüter im aktuellen Verfahren nicht beeinträchtigt werden, ergeben sich auch keine negativen Auswirkungen durch Wechselwirkungen.

9.10 Zusammenfassung

Bei der Planung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen, wie der Lage der Fläche, der bisherigen und künftigen Nutzung, der nachgewiesenen Verträglichkeit mit dem Arten- und Naturschutz sowie den beschriebenen Schutzgütern, kann der Bebauungsplan Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wodurch auf die Durchführung einer Umweltprüfung und somit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

10. Klimagerechte Stadtplanung

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



Durch die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen, die Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Privatgrundstücken sowie den landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken – welche im Planbereich der Änderung und Erweiterung Nr. 1 weiterhin rechtsverbindlich sind – werden die durch die mit den bestehenden bzw. geplanten baulichen Anlagen verbundenen klimatischen Auswirkungen gemindert bzw. zum Teil kompensiert.

11. Planungs- und Standortalternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Im Plangebiet sollen die Voraussetzungen zur Errichtung einer Integrierten Leitstelle geschaffen werden.

Der Rettungsdienstbereich Koblenz ist zu Beginn des Jahres 2023 um den Landkreis Rhein-Hunsrück erweitert worden. Vorgegangen war die Auflösung des Rettungsdienstbereiches Bad-Kreuznach. Die dortige Integrierte Leitstelle in Bad-Kreuznach soll zu Beginn des 1. Quartals 2025 deren Dienstbetrieb einstellen. Somit vergrößert sich der Zuständigkeitsbereich der Leitstelle Koblenz nun von ca. 515.000 Einwohner auf dann 630.000 Einwohner. Der Rettungsdienstbereich Koblenz umfasst somit dann die Gebietskörperschaften Mayen-Koblenz, Ahrweiler, Cochem-Zell, Rhein-Hunsrück-Kreis und die Stadt Koblenz. Seitens des Landes existiert ein sogenanntes "Muster-Raumprogramm", aus welchem sich die notwendigen Raumflächen und die zugehörigen Technikflächen ergeben. Bedingt durch strukturelle Anpassungen im Gesundheitswesen auf Bundesebene sowie aus der angekündigten Neuausrichtung des Katastrophenschutzes in Rheinland-Pfalz auf Landesebene kommen weitere Aufgaben- und Tätigkeitsfelder auf die Leitstellen hinzu.

Da die bestehende Integrierte Leitstelle in der Feuerwache 1 im Rauental an deren räumlicher sowie technischer Leistungsgrenze angekommen und eine Erweiterung am bestehenden Standort nicht mehr möglich ist, besteht die Notwendigkeit den Neubau an einem neuen Standort zu realisieren.

Aufgrund der geplanten und betriebsnotwendigen Größe der integrierten Leitstelle sind Emissionen zu erwarten, die im Regelfall zu Konflikten mit einer Wohnnutzung führen. Daher wurden vorwiegend Standorte in gewerblich genutzten Baugebieten betrachtet, um u. a. Lärmkonflikte zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit an gewerblichen Bauflächen in städtischem Eigentum, der brandschutztechnisch notwendigen Grundfläche der geplanten Integrierten Leitstelle und der Synergieeffekte der bereits bestehenden Feuerwache 3 im Plangebiet hat sich gegenüber dem geplanten Standort keine bessere Standortalternative ergeben.

Da das Plangebiet im Bestand bereits größtenteils bebaut ist und eine Nachverdichtungsmaßnahme i. S. d. Innenentwicklung darstellt, wird an dem ausgewählten Standort dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt. Da die Grundflächenzahl gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert bleibt, entsteht an dem betrachteten Standort keine weitere Versiegelung, die nicht bereits kompensiert wurde. Somit werden weitere naturschutzrechtliche Eingriffe vermieden.

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



12. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

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

13. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

Die quantitative Auswertung des Plans nach den planungsrechtlich bisher / geplanten festgesetzten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet (vgl. Tabelle 1).

<u>Nutzungen</u>	<u>Planung</u>	
Gesamtgeltungsbereich	16.834 m ²	100 %
davon Gewerbebegebietsflächen	13.444 m ²	80 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	3.390 m ²	20 %

Tabelle 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplans Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1 „Dienstleistungs- und Technologiepark Bubenheim/B9“ (Hinweis: Die ermittelten Flächengrößen wurden kaufmännisch gerundet)

14. Bodenordnung und Kosten

Für die Umsetzung der Planung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich in städtischem sowie privatem Eigentum. Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan der Stadt Koblenz. Die Planungsleistungen wurden intern erbracht. Die Gutachterkosten (z.B. Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft) gehen zu Lasten der Stadt.



Grundlagen

Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Bebauungsplan Nr. 229 „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“, Koblenz, September 2002

Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Bebauungsplan Nr. 228a „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9 – Teilbereich a“, Koblenz, Oktober 2010

Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Klima- und lufthygienisches Gutachten zur Planung „Dienstleistungszentrum Bubenheim / B9 Nord“ der Stadt Koblenz, Freiburg, Dezember 2000

Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 „Dienstleistungs- und Technologiepark Bubenheim/B9“, Änderung Nr. 1, Freiburg, Juni 2024



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet).....	3
Abbildung 2: Lagedarstellung des Plangebiets innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 229 (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet).....	5
Abbildung 3: Luftbild vom 04.06.2023 im Plangebiet (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)	6
Abbildung 4: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Lagedarstellung Geltungsbereich = schwarz umrandet) .	8
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen FNP mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)	10
Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Geltungsbereichs (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet).....	11
Abbildung 7: Konzeptskizze Integrierte Leitstelle - Lageplan, Sachstand vom 13.10.2023 (unmaßstäblich und unverbindlich)	12
Abbildung 8: Konzeptskizze Integrierte Leitstelle – Systemschnitt, Sachstand vom 24.10.2023 (unmaßstäblich und unverbindlich)	13
Abbildung 9: Luftbild (2022) mit Bebauungsplan Nr. 229 und Bebauungsplan Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1	21
Abbildung 10: Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wasserstände, v.l.n.r. SRI 5, SRI 7 und SRI 11 (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)	23
Abbildung 11: Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz – Fließgeschwindigkeiten für ein außergewöhnliches Starkregenereignis SRI 7	24
Abbildung 12: Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz – Wasserstände für ein außergewöhnliches Starkregenereignis SRI 7.....	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplans Nr. 229, Änderung und Erweiterung Nr. 1 „Dienstleistungs- und Technologiepark Bubenheim/B9“ (Hinweis: Die ermittelten Flächengrößen wurden kaufmännisch gerundet).....	28
--	----