

Stadt Koblenz Stadtteil Bubenheim

Bebauungsplan Nr. 159 „Gewerbegebiet an der B9-Bubenheim“, Änderung Nr. 6

Begründung Umweltbericht

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: Juni 2025

**Bearbeitet im Auftrag Grundstücks-GmbH & Co. eG&R
Globus Holding Betriebsstätte Koblenz**



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

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



INHALTSVERZEICHNIS

B) Begründung	4
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.2 Bauleitplanverfahren	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	5
1.4 Nutzungsstruktur	7
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz	9
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung ...	9
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)	9
2.2 Flächennutzungsplanung	13
2.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans	14
2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	15
2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	15
2.6 Planungs- und Standortalternativen	17
3. Planung	17
3.1 Planungskonzeption.....	17
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	18
3.3 Sonstiges	22
4. Ver- und Entsorgung	22
4.1 Wasserversorgung	22
4.2 Löschwasserversorgung	22
4.3 Abwasserentsorgung	22
4.4 Energieversorgung.....	23
4.5 Abfallentsorgung	23
4.6 Telekommunikation	23
5. Bodenordnung	23
6. Klimagerechte Stadtplanung	23
7. Verwirklichung der Gendergerechtigkeit („Gender Planung“)	23
8. Realisierung und Kosten	24
9. Weitere betroffene Belange	24
C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)	25
10. Umweltbericht	25
10.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	25
10.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung	28
10.3 Nullvariante	40
10.4 Planungsalternativen	40
10.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	40
10.6 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .	40



10.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	40
10.8 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	40
10.9 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	41
10.10 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	41
10.11 Landschaftsplanerische Maßnahmen	43
11. Zusätzliche Angaben.....	44
11.1 Methodik und Kenntnislücken	44
11.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	44
11.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	45
12. Allgemein verständliche Zusammenfassung	46



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Koblenz plant die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Gewerbegebiet an der B9-Bubenheim“ mit den folgenden Zielen:

- Anpassung des Bebauungsplans an den real existierenden Verlauf der Straße „In den Wiesen“ und eines Zubringers zur B9
 - Umwandlung von Straßenverkehrsflächen eines nicht realisierten Wendehammers zugunsten von Sondergebietsflächen.
 - Umwandlung von Grünflächen, sowie Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugunsten von Straßenverkehrsflächen.
- Erweiterung von Straßenverkehrsflächen (Joseph-Funken-Straße) und Verschiebung von Vorgartenbereichen in einem Gewerbegebiet zur Schaffung einer hinreichend breiten Zufahrt für ein Vorhaben.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt werden.

Zur Verwirklichung dieser Ziele wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt Koblenz hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Gewerbegebiet an der B9-Bubenheim“, Änderung Nr. 6, am 21.07.2023 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt, die eingegangenen Stellungnahmen in Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht berücksichtigt.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.



1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Stadt	Koblenz
Stadtteil	Bubenheim
Kreis	Stadt Koblenz
Einwohnerzahl¹	115.097 Stand 2023
Gemarkung¹	ca. 105 km ²
Lage & Topografie	Das 74 m und 80 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist geringfügig in nord-östliche Richtung geneigt. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebiets, zwischen der Ortslage von Bubenheim und der B9 in der „Neuwieder Rheintalweitung“ in der „Großlandschaft Mittelrheingebiet“.
Fließgewässer	Gewässer 3. Ordnung: Der „Bubenheimer Bach“ führt im Geltungsbereich der 6. Änderung verrohrt durch die Straße „In den Wiesen“
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Das Plangebiet befindet sich am Kreuzungspunkt zwischen B9 und K12
Benachbarte Stadtteile und Gemeinden	Westlich: Mülheim Nördlich: Industriegebiet, Kesselheim Östlich: Wallersheim, Neuendorf, Lützel Südlich: Metternich, Rübenach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Gesamtgröße von ca. 12 ha auf. Der Änderungsbereich teilt sich in einen nördlichen Teil im Bereich der Straße „In den Wiesen“ und ein Gebiet für großflächigen Einzelhandel (ca. 0,6 ha) sowie einen südlichen Teil mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet (ca. 0,1 ha).

Das der nördliche Teil des Änderungsbereichs wird randlich begrenzt durch:

- Großflächigen Einzelhandel und die B9 im nördlichen Teil,
- Verkehrsgrün mit Gehölzen und geschotterte Stellflächen im südlichen Teil.

Das Plangebiet wird im südlichen Teil des Änderungsbereichs randlich begrenzt durch:

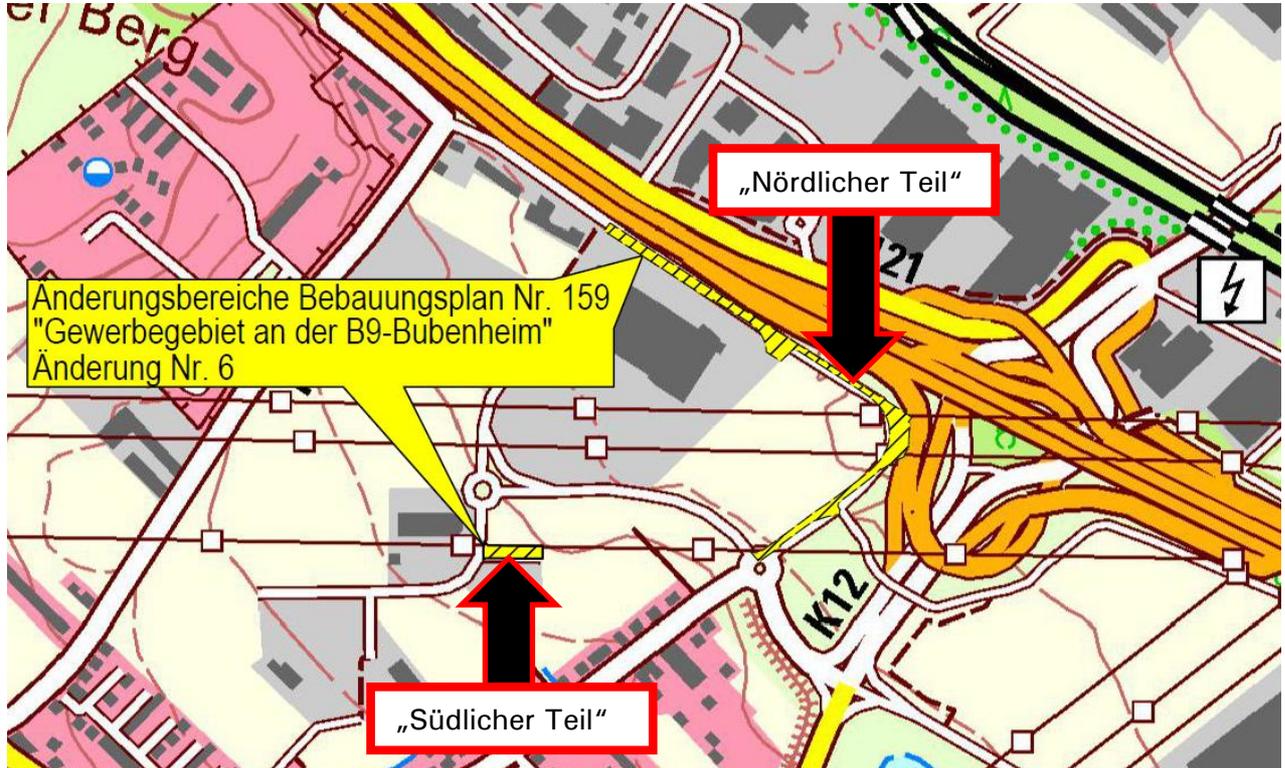
- Die Joseph-Funken-Straße im Süden und Westen,
- Aktuell als Ackerflächen genutzte Gewerbeflächen im Norden und Osten.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

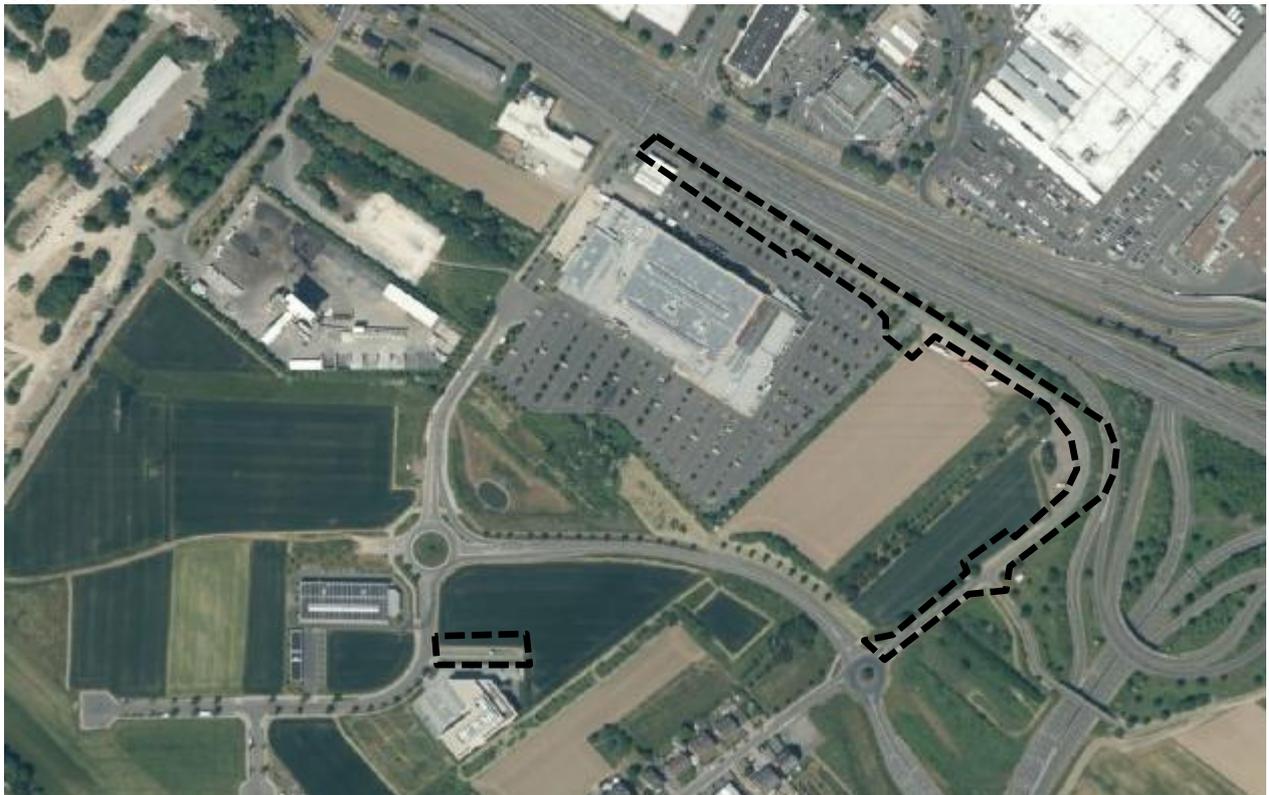
Die Änderungsteile werden über die K12 und nachfolgend die Straße „Im Gartenberg“ im Süden sowie die Straße „Mailust“ im Norden erschlossen.

Mit Ausnahme von Ackerflächen im südlichen Teil des Änderungsbereichs werden die Flächen bereits von ihrer geplanten Nutzung eingenommen.

¹ Koblenz in Zahlen 2024 – Kommunalstatistik und Stadtforschung



Lageübersicht Änderungsbereich der Änderung Nr. 6, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets mit Änderungsbereich, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



1.4 Nutzungsstruktur

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs wird bereits vollständig von den im Rahmen der 6. Änderung festgesetzten Nutzungen eingenommen. Der südliche Teil wird von Ackerflächen eingenommen, eine gewerbliche Nutzung ist bereits im Bestand festgesetzt.



Impressionen des Planbereichs



Blick nach Norden Richtung B9 entlang der Straße „In den Wiesen“ Oktober 2023



Blick nach Nordosten über das südliche Plangebiet Oktober 2023



1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler. Es sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Fortschreibung z.Zt. im Verfahren) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV



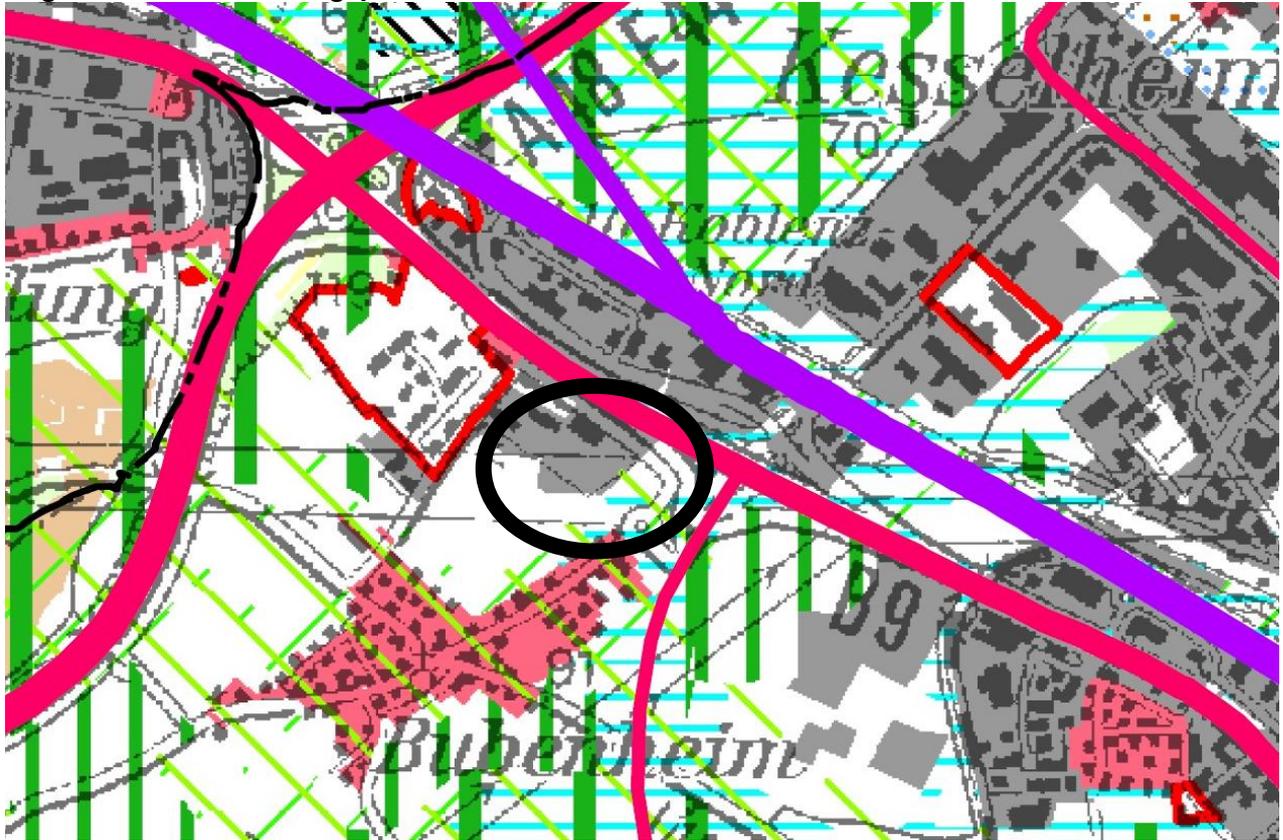
Auszug LEP IV, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich



Raumstrukturgliederung:	Hoch verdichtete Bereiche mit hoher Zentren- erreichbarkeit und --auswahl
Leitbild Daseinsvorsorge:	Kooperierendes Oberzentrum Koblenz
Leitbild Freiraumschutz:	Keine besondere Aussage
Landschaftstypen (Analyse):	Flusslandschaft, Stadtlandschaft
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	Keine besondere Aussage
Historische Kulturlandschaften:	Keine besondere Aussage
Biotopverbund:	Keine besondere Aussage
Leitbild Grundwasserschutz:	Landesweit bedeutsame Ressourcen für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung: Bereich von herausragender Bedeutung
Leitbild Hochwasserschutz:	Keine besondere Aussage
Klima:	Siedlungsbereich in klimaökologischem Ausgleichsraum
Leitbild Landwirtschaft:	Keine besondere Aussage
Leitbild Forstwirtschaft:	Keine besondere Aussage
Leitbild Rohstoffsicherung:	Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
Leitbild Erholung und Tourismus:	Keine besondere Aussage
Funktionales Verkehrsnetz:	An überregionaler Verbindung des Straßennetzes
Leitbild Erneuerbare Energien:	Keine besondere Aussage



Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich

Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	Kooperierendes Oberzentrum Koblenz
Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung	Schwerpunktraum
Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:	Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Biotopverbund:	Keine besondere Aussage
Radon-Prognosekarte:	Keine besondere Aussage
Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:	Innerhalb, großes Flusstal
Historische Kulturlandschaften:	Keine besondere Aussage
Funktionales Straßennetz:	Überregionale Verbindung
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	Großräumige Schienenverbindung
Funktionales Radwegenetz:	Regionales Radwegenetz
Windenergie:	Keine besondere Aussage
Planungsbedürftigkeit:	Raumnutzungskonzept Koblenz/ Neuwied
Grundwasserchemie, Landwirtschaft:	Schlechter Grundwasserzustand
Grundwasserschutz:	Randlich Vorranggebiet Grundwasserschutz
Hochwasserschutz:	Keine Besondere Aussage
Ressourcenschutz/ Rohstoffabbau:	Keine Besondere Aussage
Forst:	Keine Besondere Aussage



Rohstoffe

Während der LEP IV für das Plangebiet großflächig bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe darstellt, weist der deutlich differenzierte ROP Mittelrhein-Westerwald keine entsprechende Darstellung auf. Eine Beeinträchtigung der entsprechenden Ziele und Grundsätze ist damit sicher auszuschließen.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet verläuft im nördlichen Teil randlich an einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz. Es ist nicht genau nachzuvollziehen, ob das Plangebiet innerhalb des Gebiets liegt. Gemäß Z65 darf das Wasserdargebot weder qualitativ noch quantitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Die Planung sieht die Festsetzung bereits bestehender Anlagen (Straßenverkehrsflächen) vor. Eine Gefährdung ist damit auszuschließen.

Erholung und Tourismus

Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

G95 bis G97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Planungen erfolgen in Form der Festsetzung bestehender Anlagen im Norden und einer Erweiterung von Verkehrsflächen bei entsprechender Verschiebung der festgesetzten Vorgartenfläche innerhalb eines bereits festgesetzten Gewerbegebiets.

Eine Ausflugsnutzung des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs, wie in G98 beschrieben, ist auszuschließen. Es werden keine besonderen Landschaftselemente beansprucht. Einen Einfluss auf die touristische Entwicklung, wie in G99 beschrieben, hat die Planung damit ebenfalls weder im positiven noch im negativen Sinne. Die Erholungsfunktion, wie in G100 beschrieben, wird aus den gleichen Gründen nicht beeinträchtigt.

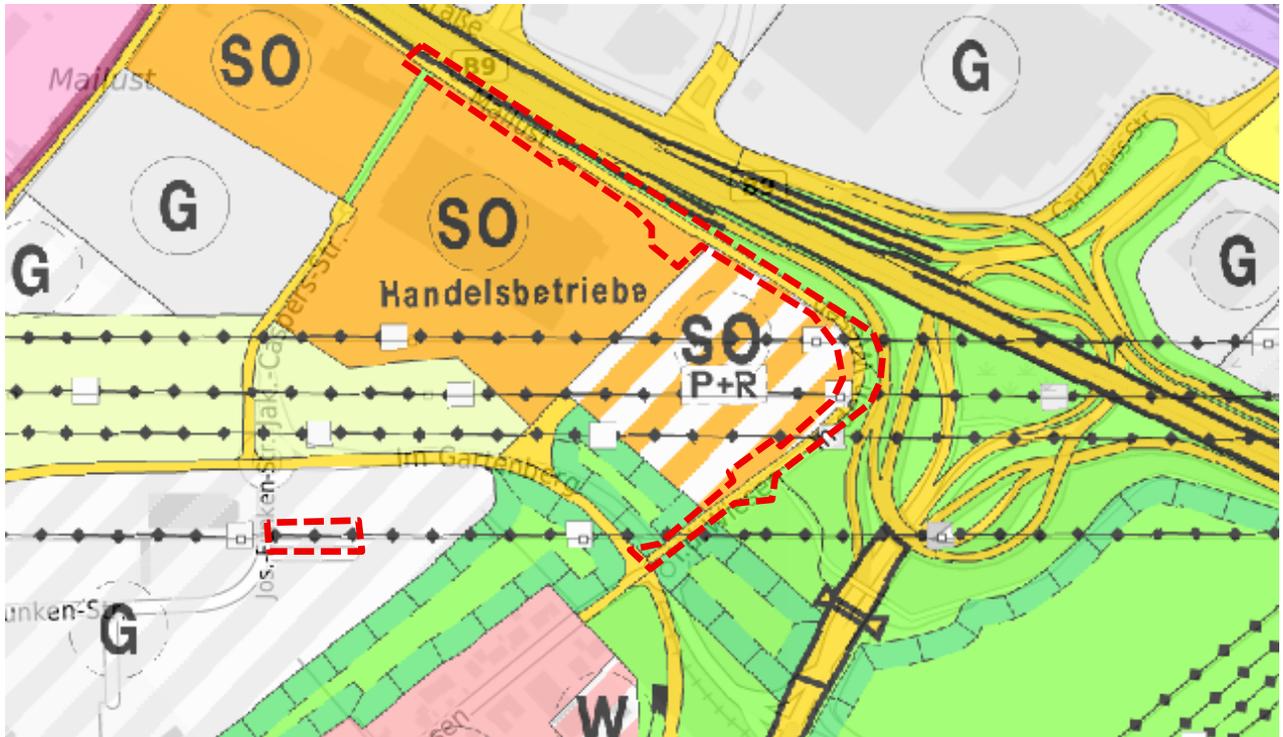
Klima und Reinhaltung der Luft

G71 und G72 beschreiben die Relevanz von Wäldern und Offenland als klimatische Ausgleichsflächen und fordern ihren Erhalt. Gleiches gilt nach G73 für klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen. Das Plangebiet befindet sich in einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen, in welchem auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden soll. Die Planungen erfolgen in Form der Festsetzung bestehender Anlagen im Norden und einer Erweiterung von Verkehrsflächen bei entsprechender Verschiebung der festgesetzten Vorgartenfläche innerhalb eines bereits festgesetzten Gewerbegebiets. Relevante Auswirkungen auf das Lokalklima sind entsprechend auszuschließen.

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.



2.2 Flächennutzungsplanung

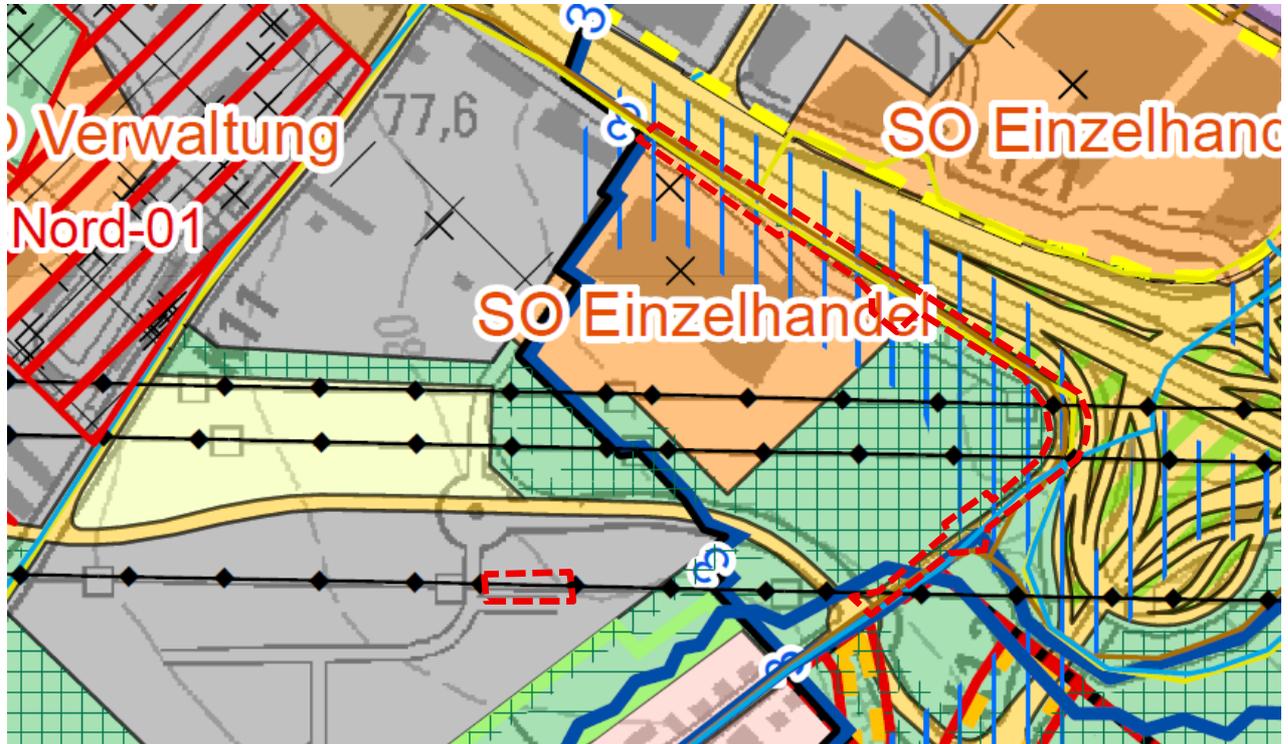


Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz, Quelle <https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtplanung/flaechennutzungsplan/>, abgerufen am 13.08.2024, Geltungsbereich in Rot, unmaßstäblich

Gemäß der vorangegangenen Abbildung stellt der wirksame Flächennutzungsplan im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ein Sondergebiet „Handelsbetriebe“, Straßenverkehrsfläche, Grünfläche und Park and Ride dar und entspricht damit den Festsetzungen der 6. Änderung. Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist für die Entwicklung gewerblicher Flächen vorgesehen. Eine Darstellung einzelner Erschließungsstraßen ist nicht erfolgt, jedoch implizit. Die Planung wird zusammenfassend nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).



2.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans



Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz, Version für die Offenlage, Geltungsbereich in Rot, unmaßstäblich

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).

Gemäß der vorangegangenen Abbildung stellt der wirksame Flächennutzungsplan im Geltungsbereich im nördlichen Teil ein Sondergebiet „Einzelhandel“, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen dar und entspricht damit den Festsetzungen der 6. Änderung. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird als Fläche für gewerbliche Nutzungen dargestellt. Eine Darstellung einzelner Erschließungsstraßen ist nicht erfolgt, jedoch implizit. Die vorliegende Änderungsplanung entspricht den Darstellungen des Planentwurfs zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz.



2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Die Planung stellt die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Gewerbegebiet an der B9-Bubenheim“ dar und befindet sich vollständig innerhalb dessen Grenzen. Die vorgesehenen Änderungen umfassen inhaltlich:

- Umwandlung von Grünflächen in Straßenverkehrsflächen (entsprechend realer Nutzung)
 - Verlust von Flächen der Ausgleichsmaßnahme C
 - Verlust von Flächen der Ausgleichsmaßnahme D
- Umwandlung von Straßenverkehrsflächen in Sondergebiet 1 (entsprechend realer Nutzung)
- Umwandlung von Gewerbegebietsflächen in Straßenverkehrsflächen (Schaffung einer verbreiterten Zufahrt für ein Vorhaben) bei entsprechender Verschiebung der festgesetzten Vorgartenfläche

2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

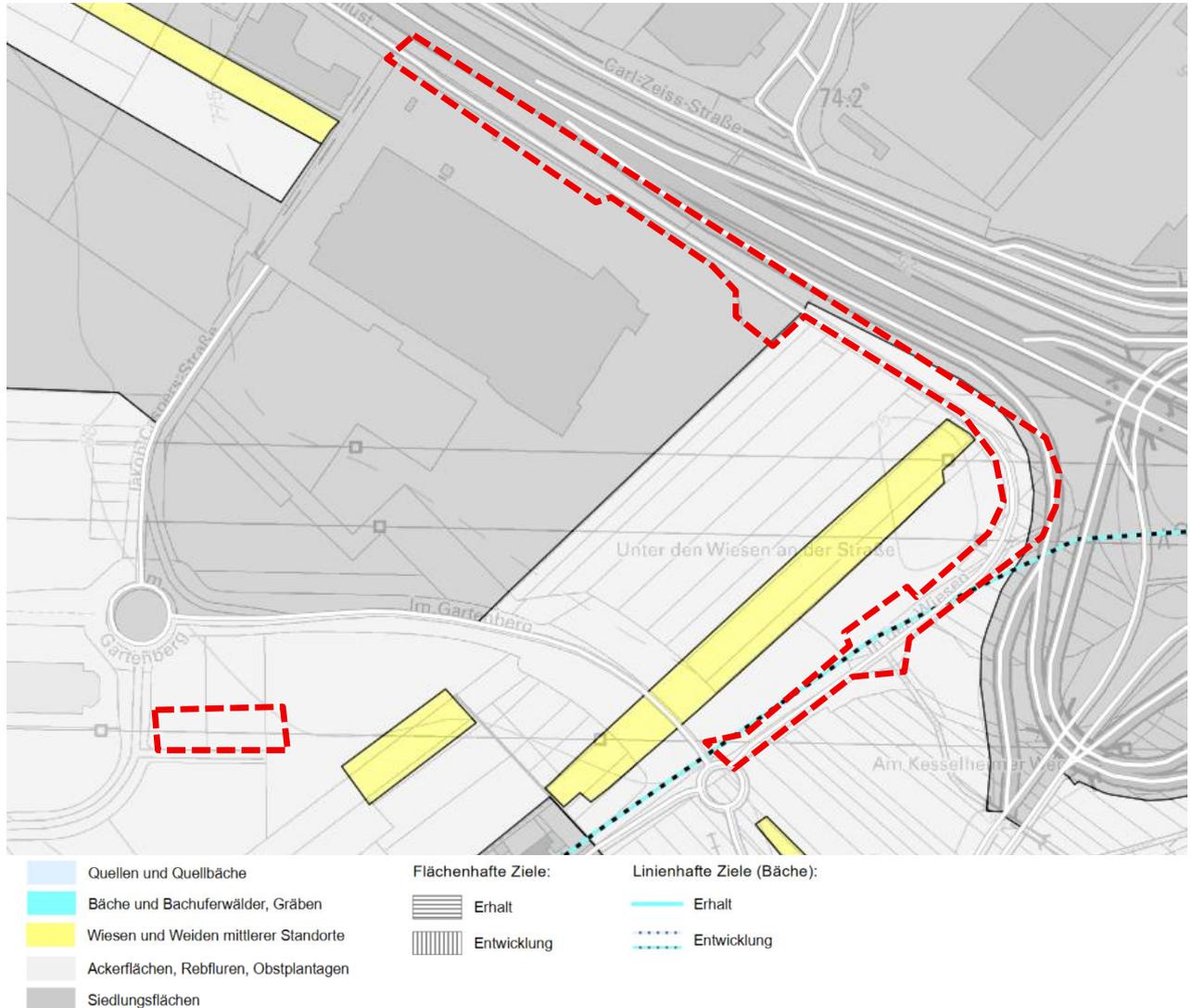
Wasserschutzgebiet

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets „Koblenz-Urmitz“. Es gelten die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung.

Planung vernetzter Biotopsysteme²

Das Plangebiet wird als Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen, Siedlungsflächen und nachrichtlich auch Straßenverkehrsflächen dargestellt. Der unter der Straße „In den Wiesen“ verrohrt liegende Bubenheimer Bach ist zur Offenlegung vorgesehen.

² <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs> abgerufen am 07.11.2024



Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme mit Plangebiet (rot gestrichelt), unmaßstäblich.

Landschaftsplan Stadt Koblenz (Teilfortschreibung 2023)

Im Landschaftsplan der Stadt Koblenz sind im nördlichen Teil des Änderungsbereichs Vernetzungsflächen und Trittstein-Biotope sowie festgesetzte Kompensationsflächen dargestellt. Die Überlagerung ergibt sich offenbar aus Ungenauigkeiten der Darstellung, da flächig die Straßenflächen der unterliegenden topographischen Karte überlagert werden. Eine tatsächliche Betroffenheit ist aufgrund der bereits existierenden Anlagen (hier: Straßenverkehrsflächen) nicht anzunehmen.



-  Festgesetzte Kompensationsflächen
(Darstellung außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten)
-  Vernetzungsflächen, Trittstein-Biotope

Auszug aus dem Landschaftsplan Koblenz (Teilfortschreibung 2023), Plangebiet rot gestrichelt

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

2.6 Planungs- und Standortalternativen

Die Planung folgt den Vorgaben des Flächennutzungsplans und dient der Festsetzung bereits bestehender Nutzungen bzw. der geringfügigen Verbreiterung einer Straßenverkehrsfläche, um ein standortbezogenes Vorhaben umsetzen zu können. Alternativen wurden entsprechend nicht geprüft, da durch die räumliche Bindung keine sinnvollen bestehen.

3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Die Planung stellt die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Gewerbegebiet an der B9-Bubenheim“ dar und befindet sich vollständig innerhalb dessen Grenzen. Die vorgesehenen Änderungen umfassen inhaltlich:

- Umwandlung von Grünflächen in Straßenverkehrsflächen (entsprechend realer Nutzung)
 - Verlust von Flächen der Ausgleichsmaßnahme C



- Verlust von Flächen der Ausgleichsmaßnahme D
- Umwandlung von Straßenverkehrsflächen in Sondergebiet 1 (entsprechend realer Nutzung)
- Umwandlung von Gewerbegebietsflächen in Straßenverkehrsflächen (Schaffung einer verbreiterten Zufahrt für ein Vorhaben) bei entsprechender Verschiebung der festgesetzten Vorgartenfläche

Verkehrliche Erschließung

Ergänzend zu den bisher festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird die Straße „In den Wiesen“ erstmals im Bebauungsplan berücksichtigt.

Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet werden existierende Grünflächen (Verkehrsrün) so festgesetzt, dass die dort stockenden Gehölzbestände erhalten werden.

Entwässerung

Die Entwässerung wird unverändert beibehalten, es werden keine entwässerungstechnisch relevanten zusätzlichen Versiegelungen festgesetzt.

Immissionen

Die Festsetzungen zu Immissionen werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Städtebauliche Kenndaten (Planung Änderungsbereich)

Gebietstyp	Fläche
Sondergebiet SO1 "Großflächiger Einzelhandel"	0,10 ha
Gewerbegebiet GE _(E) 4	0,04 ha
Öffentliche Grünfläche "Verkehrsrün"	0,11 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" ³	0,00 ha
Straßenverkehrsfläche	0,46 ha
Summe	0,71 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Sondergebietsflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Daneben kommt es zur Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, eines Wirtschaftswegs, sowie Verkehrsrün.

³ Vgl. Planzeichnung; Zufahrtstrichter zu einer Zuwegung zu einer die K12 querenden Brücke



Sondergebiet (SO1) „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“

Das Sondergebiet wird zurzeit vom Globus Koblenz-Bubenheim genutzt. In der Planzeichnung werden bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Bereiche entlang der Straße „In den Wiesen“, welche nicht als solche genutzt werden (eckige Teilabschnitte ohne Möglichkeit zur Verkehrsflächennutzung und ein nicht realisierter Wendehammer) dem Sondergebiet SO1 zugeschlagen. Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen werden aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Nachstehend werden die zulässigen Nutzungen aus den textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wiedergegeben:

In dem in dem Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet (SO1) (Großflächige Einzelhandelsbetriebe) sind zulässig:

- Betriebe und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO
- Einkaufszentren, Handels- und Einzelhandelsbetriebe bis zur Verkaufsflächenobergrenze von 13.000 m² und mit einer Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen des Bestandsschutzes von 20 % der Verkaufsfläche
- nur Betriebe, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A) je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Unzulässig sind: Vergnügungsstätten, Kino, Diskothek, Tanzbar in jeder Größenordnung sowie Flohmärkte.

Der Nachtbetrieb (22.00 bis 6.00 Uhr) ist unzulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(E)4)

Im südlichen Teilgebiet der 6. Änderung wird eine Straßenverkehrsfläche derart erweitert, dass ein Vorhaben (Tankstelle) am Ende des Erschließungsstichs verwirklicht werden kann. Dies geschieht zu Ungunsten von Gewerbegebietsflächen. Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen werden aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Nachstehend werden die zulässigen Nutzungen aus den textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wiedergegeben:

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Gewerbegebiet GE(E)4 sind:

- die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen generell zulässig.
- Kino, Diskothek, Tanzbar sowie Flohmärkte unzulässig.
- die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber so anzuordnen, dass sie auf der dem GI(E)-Bereich abgewandten Seite liegen.

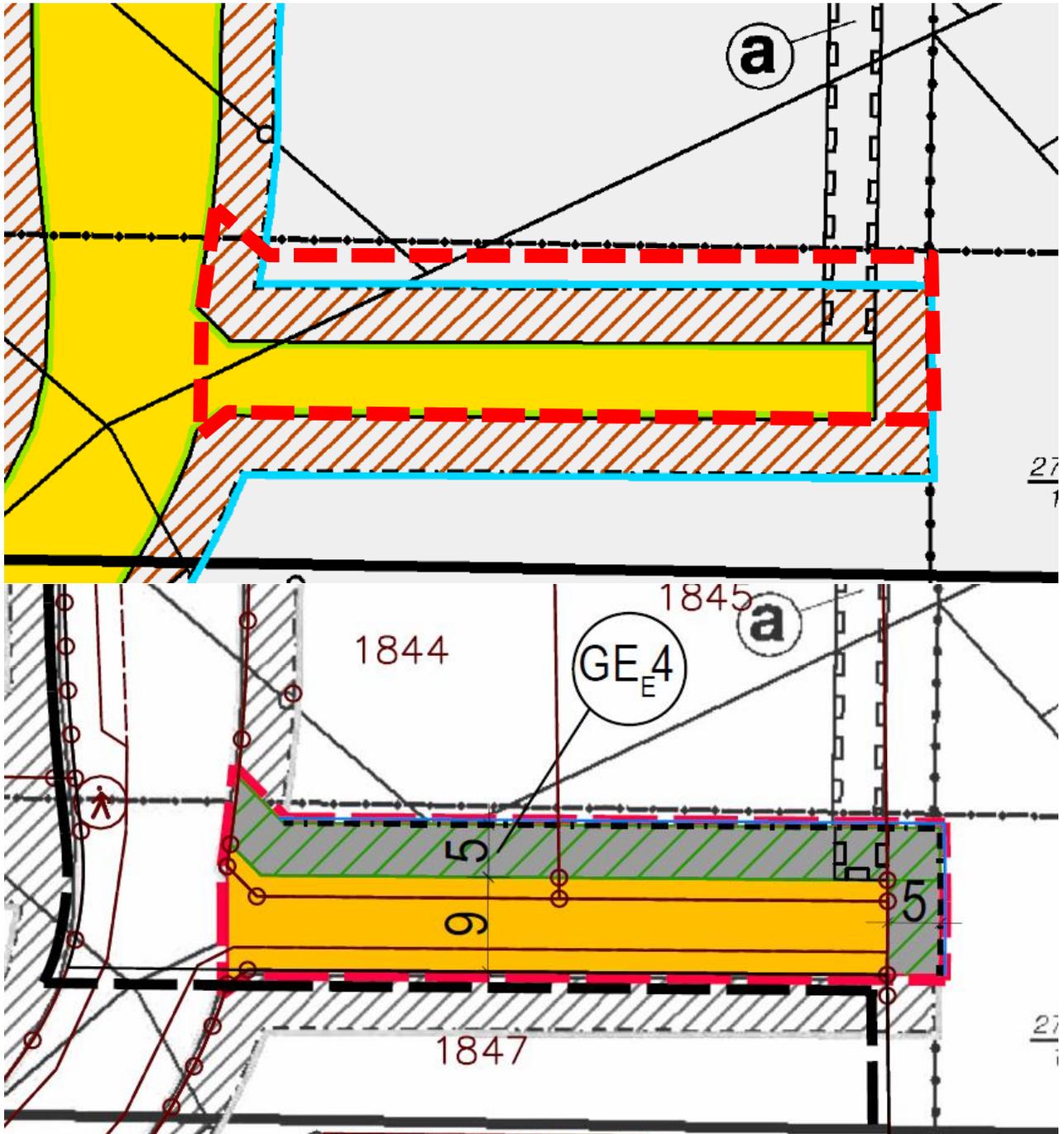
In dem in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten GE(E)4-Bereich ist nachfolgend aufgeführter flächenbezogener Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche nicht zu überschreiten:

- GE(E)4tags 60 dB(A)nachts 40 dB(A)

Für den eingeschränkten GE(E)4-Bereich gilt zusätzlich Folgendes:



- Es sind nur Betriebe zulässig, von denen keine geruchs- und lärmintensiven Immissionen ausgehen. Es gilt die Abstandsklasse VII des Erlasses über die Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992)



Oben: Auszug Originalbebauungsplan mit Grenze Änderungsbereich südlicher Teil; Unten: Auszug aus der 6 Änderung mit breiterer Straßenverkehrsfläche und verschobenem Vorgartenbereich (schraffiert)



Verkehrsflächen

In der Planzeichnung werden die Straßenverkehrsflächen der bereits existierenden Straße „In den Wiesen“ festgesetzt. Es erfolgt außerdem die Erweiterung von Straßenverkehrsflächen im Bereich des **GE_E4** (vgl. vorangegangener Punkt) und die Festsetzung eines bereits existierenden Wirtschaftswegs.

Verkehrsgrün

In der Planzeichnung wird bereits existierendes Verkehrsgrün festgesetzt mit dem Ziel seines Erhalts.

Die Textfestsetzungen des bislang rechtsgültigen Bebauungsplans (und seiner Änderungen) bestehen unverändert fort.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Ursprüngliche Festsetzung im mit „D“ gekennzeichneten Bereich wird übernommen und um die Verpflichtung einer Pflanzung von mindestens 3 Bäumen als Erweiterung der bestehenden Baumreihe entlang der Straße „In den Wiesen“ ergänzt.



3.3 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

§ 13 Klimaschutzgesetz

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Gemäß §1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in §3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in §13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.

Es sind durch die Planung keine relevanten Auswirkungen auf die Klimaschutzziele zu erwarten. Die im nördlichen Teil des Änderungsbereichs verlaufende Straße existiert bereits, im südlichen Teil des Änderungsbereichs wird die Erschließung in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet geringfügig angepasst.

4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgte durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz. Die grundstücksspezifische Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt, es ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung entsprechend gewährleistet ist.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung sichergestellt. Die grundstücksspezifische Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.



Der im Plangebiet anfallende Niederschlag wird im Trennsystem über ein bestehendes Regenrückhaltebecken bewirtschaftet.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgungsleitungen (bspw. Gas, Strom) werden über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Der Beginn und der Ablauf der grundstücksspezifischen Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

4.5 Abfallentsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Ringsystem. Die geplanten Straßenverkehrsflächen sind auf eine Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Abfallsammelfahrzeug ausgelegt.

4.6 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die grundstücksspezifische Erschließungsmaßnahme ist mit dem Versorger abzustimmen.

5. Bodenordnung

Abspraken zur Planung bestehen bereits, entsprechende Regelungen zum Eigentum werden im Rahmen der Umsetzung getroffen.

6. Klimagerechte Stadtplanung

Die Ausweisung bereits bestehender Verkehrs- und Sondergebietsflächen, sowie die geringfügige Verbreiterung einer Straßenverkehrsfläche auf Kosten von Gewerbegebietsflächen haben keine relevanten Auswirkungen.

7. Verwirklichung der Gendergerechtigkeit („Gender Planung“)

Die Ausweisung bereits bestehender Verkehrs- und Sondergebietsflächen, sowie die geringfügige Verbreiterung einer Straßenverkehrsfläche auf Kosten von Gewerbegebietsflächen haben keine relevanten Auswirkungen.



8. Realisierung und Kosten

Die Anlagen sind mit Ausnahme des südlichen Teilgebiets bereits errichtet. Die Anpassung der Verkehrsflächen wird über Grundstücksverkaufspreise umgelegt.

9. Weitere betroffene Belange

Der nördliche Teilbereich befindet sich teilweise innerhalb der Bauverbotszone der B9. Im Rahmen der Stellungnahme des LBM zur frühzeitigen Beteiligung des vorliegenden Verfahrens wird einer Unterschreitung der Zone auf 12 m zugestimmt.