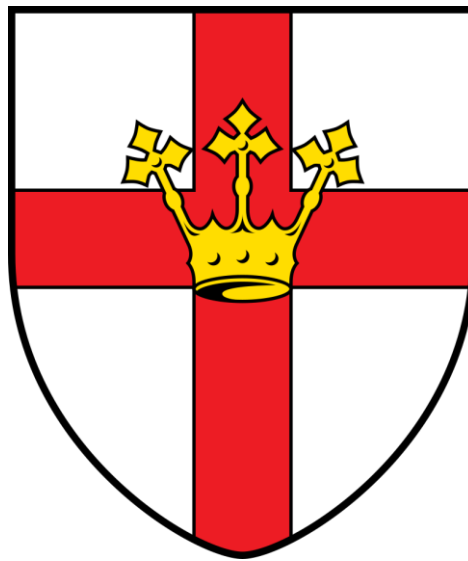


BAULEITPLANUNG

der Stadt Koblenz

Bebauungsplan Nr. 350 „Erweiterung Gewerbegebiet Schönbornsluster Straße “

Verfahren gemäß § 9 BauGB



(Fassung für die frühzeitige Beteiligung)

Datum: Juli 2025

Projekt-Nr.: 23149

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 350

**"Erweiterung Gewerbegebiet Schönbornsluster
Straße",
Stadt Koblenz**



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bestehendes Planrecht	6
3.3	Schutzgebiete	7
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	9
5	Städtebauliche Konzeption	22
5.1	Erschließung	22
5.2	Entwässerung und Schmutzwasserableitung	22
5.3	Bauliche und sonstige Nutzung	23
5.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	24
6	Immissionsschutz	24
7	Ver- und Entsorgung	27
7.1	Stromversorgung	27
7.2	Fernmeldeanlagen	27
7.3	Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser	27
7.4	Müllentsorgung	27
7.5	Starkregen/Hochwasservorsorge	27
8	Altablagerungen und Altstandorte	28
9	Waldflächen	32
10	Standort- und Planungsalternativen	32
11	Bodenordnung	33
12	Flächenbilanz	33



1 **Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Koblenz sieht sich seit einigen Jahren mit einer gestiegenen Nachfrage nach gewerblichen/industriellen Flächen sowohl durch ortsansässige Unternehmen als auch Anfragen von außen konfrontiert.

Der derzeitigen und der absehbaren Nachfrage steht ein geeignetes Flächenangebot aufgrund von Größe und Lage nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Diesem Bedarf möchte die Stadt ein attraktives Angebot angrenzend an bereits vorhandene Gewerbe-/Industrieflächen gegenüberstellen.

Im bestehenden Gewerbegebiet Koblenz-Neuendorf kann eine gewerbliche Nutzung zukunftsfähig gestaltet und im Sinne einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme bedarfsgerecht entwickelt werden. Die Maßnahme dient somit der Stärkung des Wirtschaftsstandorts und trägt zur Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen bei, wobei bestehende infrastrukturelle Anbindungen genutzt und weiterentwickelt werden.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 2 ha.

Als zukünftige Nutzung werden in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 8 BauNVO (*Gewerbegebiete*) entsprechen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 1.000.

2 **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Oberzentrum Koblenz (gleichzeitig kreisfreie Großstadt) liegt im nördlichen Rheinland-Pfalz.

Der ca. 2 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage, im Stadtteil Wallersheim.

Nach Norden und Osten hin schließen unmittelbar bereits bebaute Bereiche an (Gewerbegebiet- und Industriegebiet Kesselheim), im Westen und Süden grenzen dichte Gehölzbestände (Wald) an.

Im Süden grenzen an diese umfangreiche Gleiskörper sowie weitere gewerblich und als Sondergebiete geprägte Flächen an (Gewerbe- und Sondergebiete Koblenz-Lützel).



Das Plangebiet selbst umfasst im östlichen und nördlichen Teil bereits bebaute Bereiche, im südlichen und westlichen Teil finden sich bewaldete Flächen.

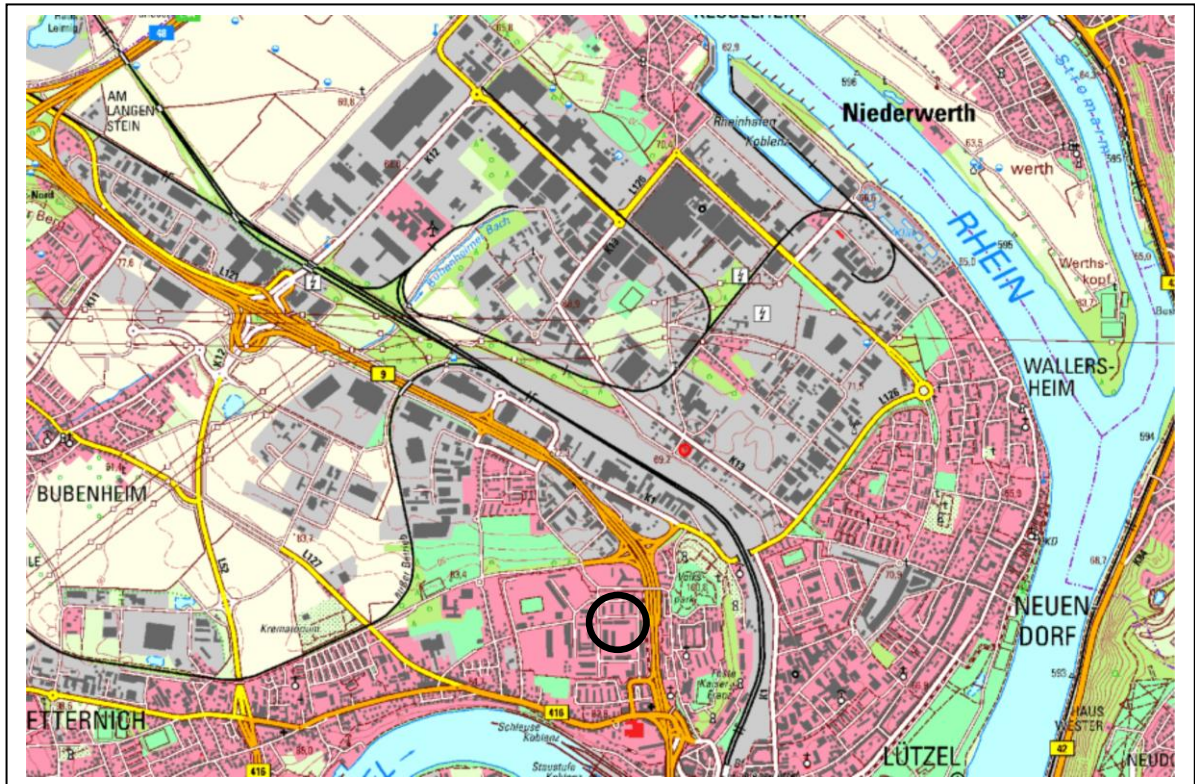


Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus Googlemaps – unmaßstäblich)



Abb.2: Nutzungsstruktur des Plangebietes (Auszug aus google-Earth – unmaßstäblich)



Das Plangebiet (Teilbereich I) umfasst die folgenden Parzellen:

Flur 2: 176/69 tw, 176/63, 176/67, 176/70, 176/71, 176/68

Flur 3: 81/15, 81/11 tw, 81/16 tw, 81/17 tw, 81/13 tw, 291/7 tw

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Die unmittelbare Umgebung ist durch typische, intensiv genutzte Gewerbe- und Industrieflächen geprägt, darunter Lagerplätze, Betriebe der Stahl- und Metallverarbeitung sowie sonstige gewerbliche Nutzungen.

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden meist ein- bis zweigeschossigen Gebäude und Hallen sind überwiegend als Flachdächer oder flach geneigte Dächer ausgebildet und fast ausschließlich mit grauer Dacheindeckung oder einer Metaldeckung versehen.

Aus topographischer Sicht kann das Gelände als eben bezeichnet werden. Die Geländehöhe liegt im gesamten Plangebiet bei 70 m über NHN, eine durchschnittliche Geländeneigung ist nicht erkennbar.

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Bereich der vorliegenden Planung bereits als gewerbliche Baufläche dar. Die Schönbornsluster Straße ist als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 350 „Erweiterung Gewerbegebiet Schönbornsluster Straße“, wird demzufolge gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stimmt mit den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Koblenz überein.

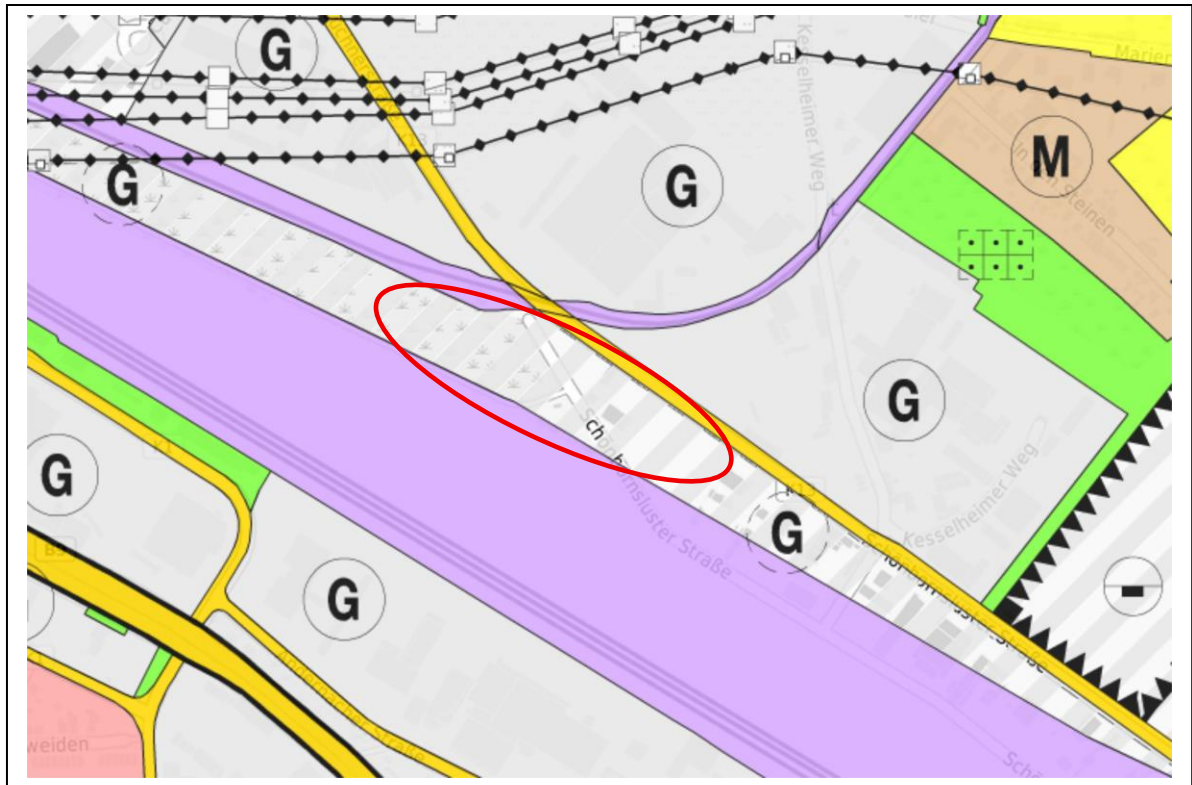


Abb.3: Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (unmaßstäblich)

3.2 Bestehendes Planrecht

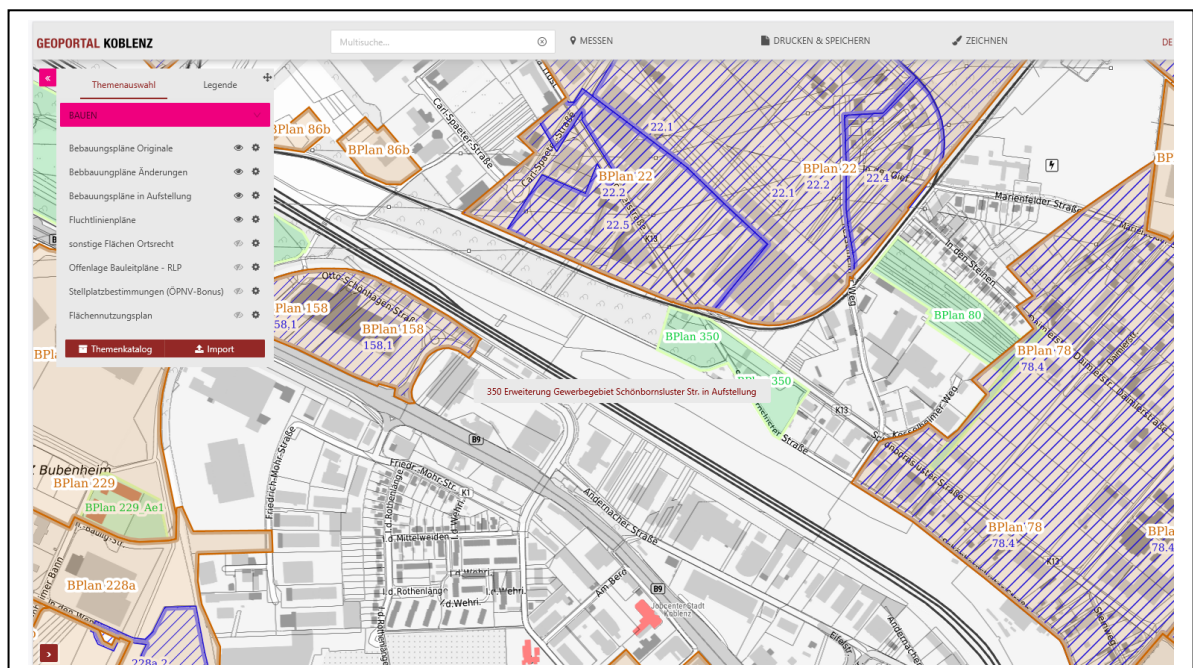


Abb.4: Bebauungspläne im Bereich des Plangebietes (Auszug aus dem Geoportal der Stadt Koblenz - unmaßstäblich)

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

3.3 Schutzgebiete

Der Planungsraum liegt außerhalb nationaler Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete oder Naturparks einschließlich ihrer jeweiligen Schutzzonen. Das geplante Vorhaben berührt zudem keine Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

FFH - Schutzgebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 05. Juni 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH – Richtlinie) sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht betroffen.

Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union vom 02. April 1979 (EU-Vogelschutzgebiete) sind innerhalb des Untersuchungsraumes ebenfalls nicht ausgewiesen.

Die FFH-Gebiete Mittelrhein (Nr. 5510-301) und Mosel (Nr. 5908-301) befinden sich in einer Entfernung von mind. ca. 1,5 -1,6 km Luftlinie.



Abb.5: Auszug aus Natura 2000 - Bewirtschaftungspläne (unmaßstäblich)

Im Rahmen der Planung wurden keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG und § 15 des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (LNatSchG) identifiziert. Es befinden sich keine Flächen des amtlich kartierten Biotopkomplexes innerhalb des Planungsgebiets oder in dessen unmittelbarer Umgebung.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im per Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz (Nr. 401700063), Zone III A.

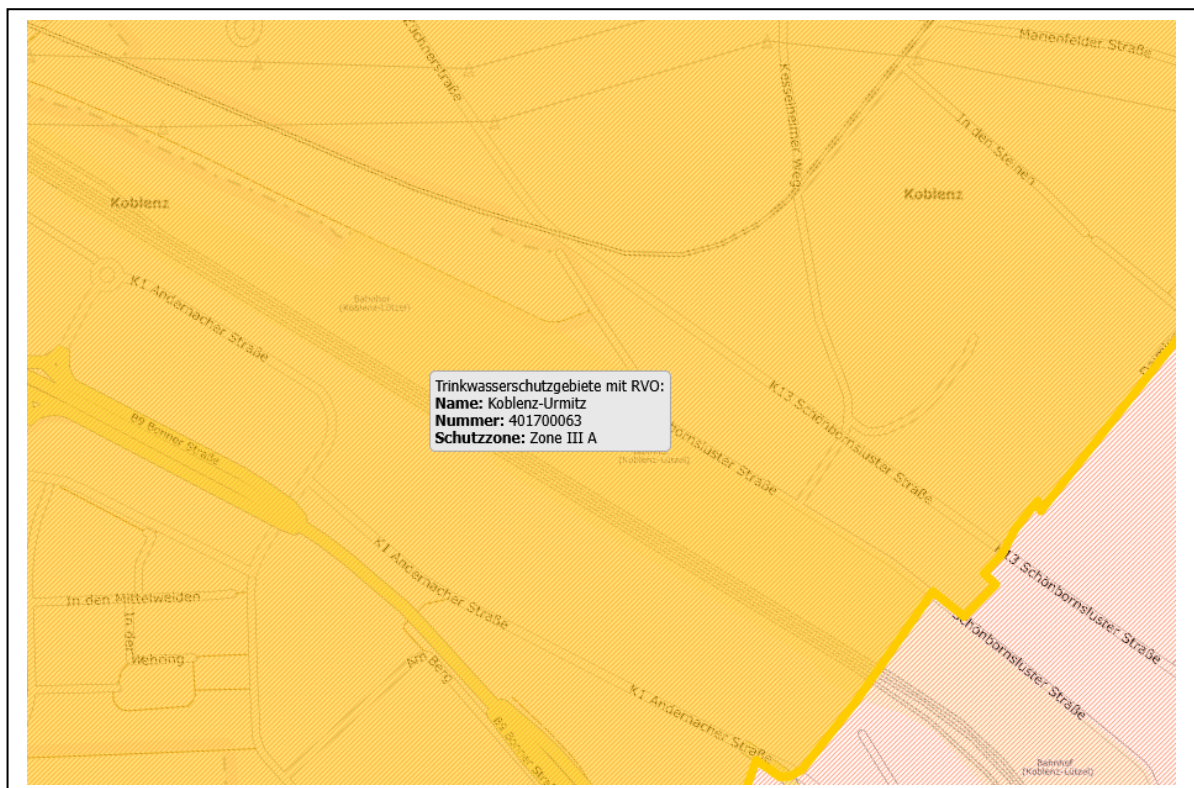


Abb.6: Auszug aus GDA-Wasser (unmaßstäblich)

In der Wasserschutzzone sind ausschließlich Versickerungsanlagen gestattet, die das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone flächig oder in muldenartig ausgebildeten Flächen (Mulde) geleitet werden.



4 **Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung**

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Darüber hinaus wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Fachbeitrag Naturschutz

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets und liegt in unmittelbarer Nähe einer stark frequentierten Bahnanlage. Diese Lage bedingt verschiedene Umweltvorbelastungen, die insbesondere die Luftqualität, den Lärmpegel, den Boden und das Grundwasser sowie die Biodiversität beeinflussen.

Vorbelastungen:

Luftbelastung

Eine der wesentlichen Vorbelastungen im Gebiet ist die Luftverschmutzung, die durch emissionsintensive Verkehrsströme, den Bahnbetrieb sowie durch industrielle Tätigkeiten verursacht wird. Dabei gelangen Schadstoffe wie:

- Feinstaub (PM10, PM2.5),
- Stickoxide (NO_x),
- Schwefeldioxid (SO₂),
- flüchtige organische Verbindungen (VOC)

in die Atmosphäre. Diese Luftschadstoffe können sich auf Vegetation und Boden ablagern, was zu einer Beeinträchtigung des Pflanzenwachstums sowie einer langfristigen Degradation der Bodenqualität führen kann.

Lärm- und Erschütterungsbelastung

Ein weiterer wesentlicher Belastungsfaktor ist die Lärm- und Erschütterungsbelastung durch:



- den Industriebetrieb und den damit verbundenen Logistikverkehr,
- den Schienenverkehr, insbesondere durch Bremsgeräusche und Vibrationen der Züge.

Diese dauerhaften Störfaktoren können negative Auswirkungen auf die Tierwelt, insbesondere auf Vogel- und Kleinsäugerpopulationen, haben, da viele Arten empfindlich auf andauernde akustische und mechanische Störungen reagieren.

Boden- und Grundwasserbelastung

Die Umweltbelastungen im Planungsbereich erstrecken sich auch auf den Boden und das Grundwasser. Altlasten aus früheren industriellen Nutzungen sowie Schadstoffeinträge durch:

- Schwermetalle aus Luftverschmutzung,
- Öl- und Chemikalienrückstände aus Betriebseinrichtungen,
- kontaminierte Böden durch gewerbliche Nutzung,

können zu einer signifikanten Beeinträchtigung der Bodenqualität führen. Zusätzlich führt die hohe Versiegelung und Verdichtung der umliegenden Flächen zu einer gestörten natürlichen Wasserzirkulation. Dies hat zur Folge, dass weniger Wasser in den Boden versickern kann, wodurch die Wasserversorgung für Pflanzen erschwert wird.

Auswirkungen auf die Biodiversität

Die Kombination aus Luftschadstoffen, Lärmbelastung und isolierter Lage im Gewerbegebiet hat zur Folge, dass die Biodiversität im Untersuchungsgebiet reduziert ist. Der kleinere Waldbereich im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist nur begrenzt mit anderen Grünflächen vernetzt, was den genetischen Austausch zwischen Tier- und Pflanzenpopulationen einschränkt.

- Besonders anpassungsfähige oder störungsresistente Arten können sich hier behaupten,
- empfindlichere Arten werden langfristig verdrängt oder aus dem Gebiet ausgeschlossen.

Mikroklimatische Belastungen

Ein weiterer relevanter Einflussfaktor ist die Veränderung des Mikroklimas durch die umliegenden Industrie- und Gewerbeflächen. Diese führen zu:

- der Entstehung von Wärmeinseln, wodurch an heißen Tagen überdurchschnittlich hohe Temperaturen auftreten können,
- einer reduzierten Luftfeuchtigkeit, da versiegelte Flächen weniger Wasser speichern können,
- einem erhöhten Trockenstress für die Vegetation, was insbesondere die CO₂-Speicherfähigkeit der Pflanzen beeinträchtigen kann.

Zusammenfassend zeigt sich, dass der Planungsbereich durch eine Vielzahl an Umweltvorbelastungen gekennzeichnet ist, die insbesondere durch die gewerbliche Nutzung, Verkehrsströme und die Lage innerhalb eines Industriegebiets bedingt sind.



Auswirkungen:

Boden

Insgesamt ist aufgrund der effektiven Neuversiegelung von rd. 7.950 m² Fläche von einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auszugehen. Die Planung zieht ein flächenhaftes und aus naturschutzfachlicher Sicht begründetes Kompensationsbedürfnis nach sich, um die Verluste an ökologischer Bodenqualität und Funktionalität angemessen auszugleichen.

Wasser und Wasserhaushalt

Die Erweiterung versiegelter Flächen im Planungsgebiet intensiviert bestehende Umweltbelastungen, indem sie natürliche Bodenfunktionen und deren Fähigkeit zur Wasserversickerung erheblich einschränkt. Diese Einschränkungen wirken sich negativ auf den Wasserhaushalt aus, verringern die Grundwasserneubildung und beeinträchtigen das lokale Mikroklima. Vor allem die reduzierte Versickerungsfähigkeit des Bodens für Regenwasser erhöht das Risiko von Oberflächenabflüssen und lokalen Überschwemmungen, da das Wasser nicht mehr in den Boden eindringen kann, sondern stattdessen unkontrolliert abfließt.

In bebauten Arealen verhindern asphaltierte und betonierte Oberflächen die natürliche Wasserversickerung vollständig. Dies beeinflusst den Grundwasserhaushalt direkt und führt bei Starkregen zu Erosion und Überschwemmungen, da die oberflächlich ablaufenden Wassermengen nicht angemessen infiltriert werden können. Zudem wird durch die Versiegelung der Oberflächen die Gefahr einer Schadstoffanreicherung erhöht. Oberflächliche Auswaschungen können dazu führen, dass Schadstoffe wie Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe oder Salzurückstände in den Boden, das Grundwasser oder angrenzende Gewässer (Einzugsgebiet Bubenheimerbach) eingetragen werden. Dies kann sich negativ auf das ökologische Gleichgewicht des Gewässersystems auswirken und bereits bestehende Belastungen zusätzlich verschärfen. Die geplante Ausweitung von Gewerbeflächen verstärkt darüber hinaus die Entstehung von urbanen Wärmeinseln. Dies erhöht die lokalen Verdunstungsraten und belastet den Wasserhaushalt zusätzlich.

Auch ist anzumerken, dass das Vorhaben im Trinkwasserschutzgebiet Koblenz Urmitz der Zone III A umgesetzt werden soll. Diese Lage unterstreicht die besondere Bedeutung des Bereichs, insbesondere der noch unbebauten Flächen, im Hinblick auf das Schutzgut Wasser. Der Schutzzweck dieser Zone besteht darin, das Grundwasser vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen, zu schützen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets ist davon auszugehen, dass die geplante Neuversiegelung von etwa 7.950 m² eine mindestens erhebliche Beeinträchtigung (eB) auf das Schutzgut Wasser haben wird. Eine unkontrollierte Einbringung von Schadstoffen in den Boden oder ins Grundwasser könnte nicht nur die Qualität des Trinkwassers gefährden, sondern auch langfristige negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hervorrufen. Entsprechend sind Maßnahmen festzusetzen, die den Schutz des Grundwassers gewährleisten.

Klima

Die Überplanung der bereits als Gewerbegebiet bebauten Flächen hat keine Auswirkungen auf das Groß-, Regional- oder Kleinklima des Umfeldes, da hier keine klimawirksamen Flächen überplant werden.



Anders gestaltet sich die Situation bei der geplanten Versiegelung einer Waldfläche von etwa 1 ha die mehrere klimatische Auswirkungen nach sich ziehen kann.

Waldgebiete erfüllen durch Verdunstung und Schattenwurf eine bedeutende Kühlungsfunktion, die zur Temperatursenkung in ihrer Umgebung beiträgt. Dieser Effekt wird durch die Transpiration der Bäume verstärkt, bei der Wasser aus den Blättern verdunstet und somit Wärmeenergie entzogen wird. Die Versiegelung dieser Flächen führt unweigerlich zum Verlust dieser kühlenden Effekte, was zu einem Anstieg der lokalen Temperaturen führt und insbesondere in bereits wärmebelasteten Industrie- und Gewerbegebieten die thermischen Belastungen weiter verstärken kann. Dies wirkt sich auch negativ auf die Arbeitsverhältnisse vor Ort aus, da die erhöhte Wärmebelastung die Aufenthalts- und Arbeitsbedingungen verschlechtern kann.

Waldflächen fungieren außerdem als Kaltluftentstehungsgebiete, die insbesondere während der Nacht zur Abkühlung und Erfrischung der Umgebung beitragen. Durch die Versiegelung dieser Flächen wird die Bildung von Kaltluftzonen erheblich reduziert, was die natürliche Klimaregulierung in der Umgebung beeinträchtigt. Der Verlust dieser Funktion ist besonders kritisch, da Kaltluftströme eine wichtige Rolle im Temperatúrausgleich zwischen bebauten und unbebauten Bereichen spielen und zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen.

Darüber hinaus leisten Bäume durch ihre Filterfunktion einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität, indem sie Schadstoffe aus der Luft binden und somit deren Konzentration reduzieren. Durch die Entfernung der Waldflächen geht diese natürliche Filterfunktion verloren. In Kombination mit den ohnehin hohen Emissionen aus Industrie und Verkehr in Gewerbegebieten kann dies zu einer erhöhten Schadstoffkonzentration in der Luft führen, die nicht nur lokal wirksam ist, sondern auch potenziell grenzüberschreitende Auswirkungen haben kann.

Obwohl sich in unmittelbarer Nähe keine Wohngebiete befinden, können diese klimatischen Veränderungen dennoch negative Auswirkungen auf das Wohlbefinden von Menschen haben, die sich in dem Gebiet aufhalten oder dort arbeiten. Erhöhte Temperaturen, verminderte Luftqualität und ein Verlust an Erholungsflächen beeinträchtigen das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität erheblich.

Darüber hinaus könnten Bauaktivitäten die Luftqualität zusätzlich beeinträchtigen, insbesondere durch erhöhte Staubemissionen, die durch Bodenarbeiten, Abrisse und Materialtransporte entstehen. Diese Effekte sind insbesondere in trockenen Sommermonaten problematisch, da die Staubemissionen durch die fehlende Feuchtigkeit in der Luft verstärkt werden und auch angrenzende Biotopstrukturen negativ beeinflussen können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Versiegelung der Waldfläche von etwa 1 ha erhebliche Auswirkungen (eB) auf das lokale Klima und die lufthygienische Situation hat. Die Reduzierung der kühlenden Effekte, die Einschränkung der Kaltluftentstehung sowie der Verlust der natürlichen Luftfilterfunktion führen zu einer deutlichen Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

Arten- und Biotopschutz

Die in der Planung erfassten Biotoptypen weisen insgesamt eine geringe bis mäßige ökologische Bedeutung auf.



Im Plangebiet sind keine Biotoptypen identifizierbar, die pauschal gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 15 LNatSchG geschützt sind.

Unter Berücksichtigung des stark vorbelasteten Umfelds ist der Eingriff als erheblicher Eingriff besonderer Schwere zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf die Funktion des Waldes als Rückzugsraum und Trittsteinbiotop sowie auf den Habitatverlust für geschützte Arten wie die Mauereidechse. Auch wenn keine Lebensräume von europäischer Bedeutung bzw. pauschal geschützte Biotope betroffen sind, stellt der Eingriff eine signifikante Beeinträchtigung in Lebensräume lokaler und besonders bzw. streng geschützter Arten dar.

Landschaftsbild und Erholung

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden starken Vorbelastung durch Gewerbe, Infrastruktur und Versiegelung ist der landschaftsästhetische Eingriff zwar nicht in einem landschaftlich sensiblen Raum verortet. Dennoch führt der Verlust des Gehölzbestands zu einer Minderung der Eigenart, Vielfalt und visuellen Erlebnisqualität des Planungsraums. Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung ist die Maßnahme daher als gering bis mäßig erheblich einzustufen. Besonders unter Berücksichtigung der wenigen noch verbliebenen landschaftsbildprägenden Elemente im Raum kommt dem bestehenden Robinienmischwald eine funktionale Bedeutung für das Landschaftsbild zu, die durch die geplante Teilrodung in Teilen verloren geht.

Mensch

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Veränderung der Flächennutzung keine signifikante Erhöhung der stofflichen oder akustischen Belastung zu erwarten ist. Jedoch kommt es durch die Reduktion der bewaldeten Flächen zu einer lokal wirksamen Verschlechterung des Bioklimas und zu einer Minderung der luftreinigenden Funktionen, was sich negativ auf die Umgebungstemperatur, das thermische Empfinden und die Luftqualität auswirken kann. Die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind daher insgesamt als gering bis mäßig zu bewerten.

Kultur- und Sachgüter

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Interaktionen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Biotopstrukturen sowie Flora und Fauna sind in hohem Maße funktional miteinander verknüpft und stehen in einem komplexen Wechselwirkungsgefüge. Jede Veränderung eines dieser Schutzgüter hat potenziell direkte oder indirekte Auswirkungen auf die übrigen Komponenten des Naturhaushalts. Mit der geplanten Neuversiegelung im Bereich der derzeit noch bewaldeten Fläche sind dementsprechend moderate bis erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden ökologischen Wechselwirkungen zu erwarten.

Die Inanspruchnahme von Boden durch bauliche Maßnahmen führt zu einem irreversiblen Verlust an naturnahen Bodenfunktionen.



Damit entfallen nicht nur die Speicher- und Filterfunktionen des Bodens, sondern insbesondere auch die Funktion als Standort für Vegetation. Der Verlust von Pflanzenflächen bedeutet zugleich den Wegfall lebensraumbildender Strukturen für zahlreiche Tierarten, insbesondere für Kleinsäuger, Insekten, bodenbrütende Vögel sowie für Arten, die Waldränder und lichte Gehölzstrukturen nutzen.

Die Reduktion der Vegetationsbedeckung wirkt sich zudem negativ auf die Pflanzenatmung und Verdunstungsleistung (Evapotranspiration) aus, wodurch die Kühlungsleistung im lokalen Klima erheblich vermindert wird. In der Folge kommt es zu einer Zunahme latenter Wärmespeicherung, was zu einer Verschärfung des Wärmeinseleffekts im Umfeld führt. Gleichzeitig entfällt die Filterfunktion der Vegetation für Luftschadstoffe, was in stark vorbelasteten Räumen wie Industrie- und Gewerbegebieten von besonderer Bedeutung sein kann.

Auch der Wasserhaushalt wird durch die Versiegelung negativ beeinflusst. Die Infiltrationsleistung des Bodens nimmt ab, während Oberflächenabfluss und potenzielle Erosionsprozesse zunehmen können. Dies hat sowohl Auswirkungen auf das lokale Mikroklima als auch auf die Versorgung angrenzender Vegetationsbereiche mit Bodenfeuchte und Grundwasser.

Insgesamt ist daher von einer deutlichen Beeinträchtigung der ökologischen Wechselwirkungen auszugehen.

Zur Minderung der negativen Effekte wird vorgesehen, durch Ersatzpflanzungen von Gehölzen, insbesondere entlang von Wegrändern und als Übergangsbereiche (Waldrandstrukturen), neue ökologisch wirksame Flächen zu schaffen. Diese Maßnahmen können dazu beitragen, Teilfunktionen wiederherzustellen, insbesondere im Hinblick auf Habitatangebote, Luftreinhaltung und lokale Klimaregulation.

Fachbeitrag Artenschutz

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans 350 "Erweiterung Gewerbegebiet Schönbornsluster Straße" wurde das Institut für Umweltplanung Dr. Kübler GmbH (IfU) von der Stadtverwaltung damit beauftragt, einen Fachbeitrag Artenschutz (FBA) auszuarbeiten. Dieser soll die vorhabenbedingten Konfliktpotenziale im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abschätzen und bei möglichen Betroffenheiten geschützter Arten entsprechende Maßnahmen ableiten.

Die Datengrundlage der (potenziell) vorkommenden, planungsrelevanten Arten geht auf Kartierungen seitens des Instituts für Umweltplanung Dr. Kübler GmbH vor Ort sowie auf Recherchearbeiten und Datenbankabfragen zurück (Kapitel 3.2). Darunter fallen die Mauereidechse sowie Brutvögel der Gilden Gehölz- und Freibrüter, Bodenbrüter und (Halb-)Höhlenbrüter. Aufgrund der Habitatgegebenheiten, in Form von quartiergeeigneten Gebäuden, wie alten Schuppen, Dachböden und Mauerspaltan kann ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten, wie der Zwergfledermaus oder der Fransenfledermaus nicht ausgeschlossen werden.

Um für die betrachteten Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, wurden verschiedene Vermeidungs-, Ausgleich- und CEF-Maßnahmen formuliert (Kapitel 6).



Unter Beachtung aller vorgesehenen Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die betroffenen Tiergruppen ausgeschlossen werden.

Flächenbilanz:

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen unter Einbeziehung bereits bestehender gewerblicher Nutzungen umfasst eine Gesamtfläche von 19.835 m². Davon entfallen insgesamt 16.075 m² auf Nettobauland innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets (GE-Gebiet) mit einer festgesetzten GRZ von 0,8. Für die Erschließung sind 1.515 m² als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen, wobei diese Flächen bereits im Bestand vorhanden sind und somit keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme darstellen. Ergänzend werden 2.175 m² für Grünflächen berücksichtigt, die sich auf Verkehrsgrün sowie private Grünflächen zur Durchgrünung des Plangebiets verteilen. Diese Flächen tragen zur ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets bei und leisten einen Beitrag zur Minderung der Auswirkungen auf das Mikroklima sowie zur Förderung der gestalterischen Qualität.

Bestimmung des Biotopwertes **vor** dem Eingriff

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen durch die unmittelbare Lage des Untersuchungsraums angrenzend an ein Gewerbe- und Industriegebiet sowie an Bahngleisanlagen und unter Einbeziehung der dokumentierten bodenverändernden Maßnahmen wie z. B. Aufschüttungen, ergibt sich für den Ausgangszustand des Plangebiets ein Gesamtbiotopwert (BW) von **70.244 Punkten**. Dieser Wert spiegelt die aktuell eingeschränkte naturschutzfachliche Bedeutung der betroffenen Flächen wider.

Ermittlung des Biotopwertes **nach** dem Eingriff ohne Kompensation

Für den Planungszustand ergibt sich ein Gesamtbiotopwert von rund **41.380 Punkten**. In die Bewertung flossen – analog zum Ausgangszustand – die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu einem Industrie- und Gewerbegebiet sowie die bereits stattgefundenen bodenverändernden Maßnahmen, wie beispielsweise frühere Aufschüttungen, mit ein.

Es ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von - **28.864**. Der durch die Aufstellung des Bebauungsplans verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann aufgrund der erheblichen Flächenversiegelung und des damit verbundenen Verlusts ökologisch wirksamer Strukturen nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Die geplante Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen führt zu einem signifikanten Verlust von Bodenfunktionen, Lebensräumen sowie strukturgebenden Landschaftselementen. Aufgrund der räumlichen Begrenztheit und der vorgesehenen Nutzungsintensität im Plangebiet ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe vor Ort nicht möglich.

Zur Herstellung des notwendigen funktionalen Ausgleichs sind daher externe Kompensationsflächen erforderlich. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen müssen so konzipiert und ausgestaltet sein, dass sie die im Planungsraum verloren gehenden Boden-, Wasser- und Habitatfunktionen adäquat ersetzen können.



Ziel ist es, durch die externe Kompensation eine gleichwertige ökologische Aufwertung zu erzielen, um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu minimieren und dem gesetzlichen Ausgleichsgebot nach § 1a Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen.

Die externe Kompensation erfolgt auf den Flächen:

Gemarkung Güls, Flur 7 – Flurstücke:

717, 2428/10, 716, 712, 715, 1911/900, 2429/711 (tlw.), 713, 2435, 901, 2181/639, 2288/902, 640, 2287/902, 1910/900, 2436/726, 714, 2182/639 (tlw.)

Ausgangszustand Kompensationsfläche	37.300
Planzustand Kompensationsfläche	70.666

⇒ Kompensationswert **+ 33.466**

Durch die externe Ausgleichsmaßnahme kann der Eingriff naturschutzfachlich vollständig kompensiert werden (+ 4.602).

Landespflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

Zur Minderung und Kompensation der im Rahmen des Vorhabens entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen umzusetzen. Dabei handelt es sich sowohl um vermeidende und vermindernde Maßnahmen (V), als auch um Ausgleichsmaßnahmen (A) und vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF – „Continuous Ecological Functionality“), die insbesondere im Hinblick auf das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich sind.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

AM1. – Anlage einer Strauchreihe

Zur landschaftsbildverträglichen Einbindung des Plangebiets und zur Förderung der Biodiversität ist entlang der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche die Anlage einer landschaftspflegerischen Strauchhecke mit einer Länge von etwa 189 Metern und einer Breite von mindestens 5 Metern auf ca. 945 m² verpflichtend.

Die Pflanzung hat in Anlehnung an die im Anhang des Bebauungsplans aufgeführte Artenliste ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Straucharten zu erfolgen. Es sind mindestens fünf verschiedene Arten zu verwenden, darunter sowohl fruchttragende als auch dornenbildende Gehölze, um die ökologische Funktion als Rückzugsraum, Nahrungsquelle und Vernetzungsstruktur für Tiere zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Die Hecke ist dreireihig in lockerer Staffelung anzulegen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihen sollen zwischen 0,8 und 1,2 Metern liegen, der Abstand zwischen den Reihen etwa 1,5 Meter betragen. Die durchschnittliche Pflanzdichte soll rund 1,5 Pflanzen pro Quadratmeter betragen.



Eine regelmäßige oder symmetrische Anordnung der Arten ist zu vermeiden; es ist ein natürlich wirkender, strukturreicher Aufbau anzustreben.

Die zu verwendenden Gehölze müssen der handelsüblichen Qualität entsprechen, gut durchwurzelt und gesunde Pflanzen sein und mindestens die Qualität C2 (Containerpflanze) oder wurzelnackt 3xv in einer Größe von 60 bis 100 cm aufweisen. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

AM2. – Anlage eines Waldsaum / -mantel

Im westlichen Planbereich auf der Fläche **AM2** ist die Anlage eines gestuften Waldrands (Waldsaum/-mantel) mit einer Gesamtbreite von 10 Metern vorgesehen. Ziel ist die Entwicklung eines ökologisch hochwertigen Übergangsbereichs zwischen der bestehenden Waldfläche und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Dabei sollen vorhandene Gehölze und Sträucher, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, in die Maßnahme integriert und erhalten bleiben.

Der Waldrand ist in seiner Struktur differenziert aufzubauen und soll aus einer Gebüschzone sowie einer vorgelagerten Krautschicht mit einer Breite von mindestens 2 bis 3 Metern bestehen. Zur ökologischen Optimierung wird die Entwicklung des Waldsaums der natürlichen Sukzession überlassen, wobei ein offener Entwicklungsprozess gefördert wird. Eingriffe sollen sich auf notwendige verkehrssichernde Maßnahmen beschränken.

Zur Erhaltung der Krautschicht ist eine alternierende Mahd im Rhythmus von drei bis vier Jahren vorgesehen. Diese Maßnahme dient dem Erhalt der Offenheit und verhindert die vollständige Verbuschung des Saumbereichs. Um konkurrenzstarke Arten zu regulieren und die floristische Vielfalt zu fördern, kann im Abstand mehrerer Jahre zusätzlich eine frühe Mahd bis Ende Mai erforderlich sein. Dabei ist das Mähgut vollständig zu beraumen. Eine regelmäßige Entnahme von Streu- und Biomasse trägt zur Aushagerung des Standortes bei und verhindert die Ausbildung dichter, artenarmer Grasfluren.

Durch diese Maßnahmen sollen lückige, strukturreiche und blütenreiche Pflanzengesellschaften entstehen, die insbesondere Insekten, Kleinsäugern und Vögeln wertvolle Lebensräume bieten. Der entstehende Waldrand übernimmt darüber hinaus wichtige Funktionen im Hinblick auf Biotopvernetzung, Klimaschutz sowie als Puffer- und Übergangszone im Landschaftsgefüge.

AM3. – Erhalt/Anlage einer Gehölzfläche

Im nordwestlichen Geltungsbereich des Plangebiets ist auf der Maßnahmenfläche **AM3** eine Gehölzfläche zu erhalten bzw. neu anzulegen. Bestehende standortgerechte Gehölze sind möglichst vollständig zu erhalten. Ergänzende Pflanzungen sind mit vorrangig heimischen Laubgehölzen durchzuführen. Verwendet werden dürfen ausschließlich standortgerechte Arten mit hoher ökologischer Wertigkeit, insbesondere solche, die zur Förderung von Insekten und zur Bereitstellung von Nahrung und Lebensraum für Vögel beitragen (z. B. Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn, Gewöhnlicher Schneeball).

Alle Neupflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Die Gehölze sind während der Anwuchsphase ausreichend zu bewässern; zudem sind regelmäßige Kontrollen auf Schädlingsbefall sowie gegebenenfalls notwendige Pflegeschnitte vorzunehmen.



Die Verkehrssicherungspflicht ist dauerhaft zu gewährleisten. Für neu gepflanzte Bäume ist eine qualifizierte Jungbaumpflege über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren sicherzustellen.

Die Auswahl der Gehölzarten kann sich an der im Anhang dieses Bebauungsplans aufgeführten Pflanzliste orientieren.

Anlage einer Baumreihe

Im nördlichen Geltungsbereich des Plangebiets ist gemäß zeichnerischer Darstellung eine Baumreihe aus mindestens fünf standortgerechten, heimischen und hitzetoleranten Laubbaumarten anzulegen. Die Auswahl der Arten erfolgt auf Grundlage der im Anhang dieses Bebauungsplans enthaltenen „Pflanzliste“ sowie der „allgemeinen Anforderung an Gehölze“. Verwendet werden dürfen ausschließlich Gehölze, die als „Einzelbaum“ oder „Straßenbaum“ gekennzeichnet sind. Die Pflanzung hat in einer regelmäßigen Reihung zu erfolgen.

Für die neu gepflanzten Bäume ist eine fünfjährige Anwuchspflege sicherzustellen, einschließlich regelmäßiger Bewässerung in Trockenphasen, Kontrolle auf Schädlingsbefall und notwendiger Erziehungsschnitte.

Bei Abgang eines Baumes ist in der jeweils nächstmöglichen Pflanzperiode ein gleichwertiger Ersatz in derselben Qualität und Artengruppe (gemäß Pflanzliste) vorzunehmen.

Grünflächengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steinschüttungen auf den Flächen ist unzulässig.

E1 – externe Maßnahme: Anlage eines gestuften Waldrandes mit daran anschließendem Buchenmischwald

Die externe Maßnahme E1 sieht die Anlage eines gestuften Waldrandes mit anschließender Entwicklung eines Buchenmischwaldes vor. Dabei dient die Maßnahme A1 als Orientierung für die strukturelle Gestaltung des Waldrandes. Ziel ist es, durch die Kombination von Gehölz- und Krautschichten eine arten- und strukturreiche Übergangszone zwischen Offenland und Wald zu schaffen, die als ökologisch wertvoller Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten fungiert.

Zur Förderung naturnaher Waldstrukturen ist eine Aufforstung mit standortgerechten und heimischen Baumarten vorgesehen. Im Vordergrund steht die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) als potenziell dominante Baumart. Ergänzend sollen weitere geeignete Mischbaumarten wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*) oder Vogelkirsche (*Prunus avium*) eingebracht werden, um die Biodiversität zu fördern und die ökologische Stabilität des entstehenden Waldökosystems zu erhöhen.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde und der Umweltbaubegleitung. Dabei werden sowohl die standörtlichen Bedingungen als auch die Ziele der forstlichen Fachplanung berücksichtigt. Besonderes Augenmerk gilt der Bodenbeschaffenheit, der Wasserversorgung sowie der bestehenden Vegetation, um eine möglichst erfolgreiche Etablierung der Gehölze und eine langfristige Entwicklung naturnaher Waldbestände zu gewährleisten.



Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Rodungszeitbeschränkung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Rahmen der Baufeldräumung umfangreiche Gehölzrodungen vorgesehen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Ziel dieser zeitlichen Einschränkung ist es, die Zerstörung von Nestern, Eiern oder Jungvögeln sowie eine erhebliche Störung fortpflanzungsrelevanter Verhaltensweisen zu vermeiden und somit Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Das bei den Rodungsarbeiten anfallende Schnittgut, insbesondere Reisig, Astmaterial und sonstige potenzielle Brutstrukturen, ist ebenfalls bis spätestens zum 28. Februar vollständig zu entfernen oder so zu behandeln, dass es nicht mehr als Nistplatz dienen kann. Andernfalls ist eine vorherige Kontrolle durch eine fachkundige Person erforderlich, um auszuschließen, dass geschützte Vogelarten bereits mit der Brut begonnen haben. Bei Feststellung aktiver Brutplätze sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen und der Eingriff entsprechend zu verschieben.

Vermeidung unnötiger Lärm- und Lichtemissionen

Im Rahmen der Rodungs- und Abrissarbeiten sind unnötige Lärm- und Lichtemissionen weitestgehend zu vermeiden, um störungsempfindliche Tierarten – insbesondere Vögel und Säugetiere – während sensibler Phasen wie Brut, Durchzug, Ruhe oder Nahrungssuche nicht zu beeinträchtigen. Hierzu ist der Einsatz moderner, geräuscharmer Arbeitsgeräte erforderlich. Zudem ist auf eine übermäßige künstliche Beleuchtung der Baustelle zu verzichten. Erschütterungen und Lärm können zu einer vorübergehenden qualitativen Minderung von Habitaten sowie zur Verdrängung von Tieren aus bestehenden Quartieren und Jagdrevieren führen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Rodungsmaßnahmen außerhalb sensibler Aktivitätsphasen – idealerweise in den Wintermonaten und bei Tageslicht – stattfinden, sodass keine relevanten Beeinträchtigungen von geschützten Arten zu erwarten sind. Dennoch sind zur Minimierung potenzieller bau- und betriebsbedingter Wirkungen die jeweils aktuellsten technischen Verfahren anzuwenden, um Belastungen durch Lärm und Licht weiter zu reduzieren.

Für die dauerhafte Beleuchtung der geplanten Anlagen sowie der umgebenden Erschließungsinfrastruktur (z. B. Straßenbeleuchtung) sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin zu verwenden. Hierzu eignen sich insbesondere LED-Leuchtmittel. Der Lichtkegel der Lampen ist gezielt nach unten auszurichten, um Streulicht zu vermeiden. Die Lampengehäuse müssen geschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist unzulässig; stattdessen sind Bewegungssensoren zu installieren, sodass eine Beleuchtung nur bei tatsächlichem Bedarf erfolgt. Die Installation von Leuchtmitteln hat ausschließlich an funktional erforderlichen Standorten zu erfolgen.



Maßnahmen zum Artenschutz

Detaillierte Informationen können dem Fachbeitrag Artenschutz entnommen werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung

Zum Schutz der Avifauna sind alle erforderlichen Gehölzrückschnitte in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

Bauzeitenregelung. In **orangen** markierten Monaten darf entsprechende Bautätigkeit durchgeführt werden

Bauzeitenregelung (Rodungen/ Beseitigungen haben im markierten Zeitraum zu erfolgen)													
Schutz	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Bautätigkeit
Reptilien													Vergrämungsmahd
Avifauna													Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Ziel: Schutz der Avifauna und Reptilien.

Vergrämunghd Reptilien

- Rückschnitt der von Reptilien besiedelten krautigen Saumstrukturen (insbesondere an den nachgewiesenen Fundorten der Mauereidechse an der Schönbornsluster Straße)
- Abräumen von anfallendem Mahdgut und Aufhäufung außerhalb der Eingriffsbereiche
- Abräumen oder Umlagerung von möglicherweise als Reptilienversteck nutzbaren Strukturen und Elementen, wie beispielsweise Totholzhaufen, Müllablagerungen, Laubhaufen, Steinhaufen oder anderen Baumaterialien (Planen) im Eingriffsbereich. Dabei soll in zwei Gruppen unterschieden werden:
 1. Entsorgungspflichtige Gegenstände und Unrat wie z.B. Müll oder Altschwelhaufen sind – falls vorhanden – ersatzlos zu entfernen
 2. Natürliche Versteckstrukturen wie z.B. Totholz- oder Steinhaufen sind nach Möglichkeit händisch in die Randbereiche umzulagern
- Durchführung der Mäh- und Räumarbeiten in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung im August, vor den Rodungsarbeiten im Oktober. Bei einsetzendem Vegetationswachstum und längerfristigen Baumaßnahmen oder Verzögerungen ist der Schnitt je nach Bedarf in Abstimmung mit der ÖBB bis zum Abschluss aller Bauarbeiten zu wiederholen.

Ziel: Reduzierung des Nahrungs- und Versteckangebots für Reptilien innerhalb des potenziellen Gefährdungsbereichs.



Reptilienschutzzaun

- Um den Eingriffsbereich (zu entfernendes Gehölz) ist ein temporärer Schutzzaun aufzubauen, welcher das Baufeld vollständig umstellen muss. Der Schutzzaun soll nach Abschluss der Mahdarbeiten und vor Baubeginn errichtet werden.
- Die Maßnahme verhindert eine bauzeitliche Beeinträchtigung durch Ausgrenzung der Reptilien aus dem Baufeld. Der Zaun muss mindestens 60 cm hoch sein und aus einem witterungsbeständigen undurchsichtigen Material und Übersteigenschutz bestehen. Es muss zusätzlich eine Abdichtung der Unterseiten des Zaunes von mindestens 10 cm Tiefe erfolgen, um ein Durchzwängen der Tiere unter der Unterkante zu vermeiden.
- Die Übersteighilfen sind innen vorgesehen. Dabei handelt es sich um als Steighilfe dienende Erdhaufen, die etwa alle 25 m innen am Zaun angebracht werden, um ein eigenständiges Entkommen der Tiere aus dem Baufeld zu ermöglichen
- Während der Bauzeit muss der Zaun zur Befahrbarkeit der Rodungsfläche an der Zufahrt geöffnet werden, muss aber im übrigen Bereich bestehen bleiben.
- Die Funktionsfähigkeit des Zauns und der Übersteighilfen muss während der gesamten Bauphase bestehen.

Ziel: Verhinderung der Tötung von Reptilien im Eingriffsbereich.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

- Es ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzurichten. Diese ist von fachkundigem Personal mit Erfahrung in der ÖBB durchzuführen. Mit der ÖBB soll der ordnungsgemäße Ablauf des Projektes unter Berücksichtigung des Natur- und Umweltschutzes sowie die vollständige und fachgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden.
- Im Rahmen der ÖBB sind die ausführenden Baufirmen über das eventuelle Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten zu informieren. Durch die ÖBB kann eine Kontrolle der Eingriffsbereiche unmittelbar vor Baubeginn erfolgen, um eine Beeinträchtigung geschützter Tierarten im Baufeld auszuschließen. Darüber hinaus ermöglicht die ÖBB eine Berücksichtigung von naturschutz- und artenschutzfachlichen Belangen über die bereits definierten Vermeidungsmaßnahmen hinaus.
- Im Rahmen der ÖBB erfolgt die Kontrolle der Bauzeitenreglung (001_V), die Koordination der Vergrämnungsmaßnahme (002_V) sowie die Ausweisung und Kontrolle des Reptilienschutzzauns.

Ziel: Schutz geschützter / gefährdeter Artengruppen sowie Einhaltung der formulierten Maßnahmen



Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Aufhängen/Umhängen von Vogelnisthilfen

Im Eingriffsbereich wurden insgesamt fünf Baumhöhlen nachgewiesen (Abbildung 2). Da das Brutplatzangebot von Höhlenbrütern (im UG, Blaumeise, Buntspecht und Kohlmeise nachgewiesen) gegenüber den Freibrütern sehr begrenzt ist, muss der Verlust von Höhlenbäumen als potenzielle Brutplätze im räumlich funktionalen Umfeld kompensiert werden. Dazu sind entsprechende Vogelnisthilfen in geeigneten Lebensräumen aufzuhängen. Der Brutplatzverlust ist vor Baubeginn auszugleichen.

- Ausgleich Brutplatzverlust von bisher bekannten Baumhöhlen im Verhältnis 1:1 (der Firma Hasselfeldt). Aufhängung im Umfeld der Rodungsflächen in geeigneten Beständen. Vorzugsweise innerhalb der nordwestlichen Erhaltungszone.
 - **Ein** spezieller Specht-Nistkasten (Buntspecht) (Einflugloch > 45 mm).
 - **Vier** vertikale Nist-Röhren (für viele Meisenarten, Kleiber, Rotkehlchen, Zaunkönig) (Einflugloch 26 – 32 mm).
- Aufhängen der Nisthilfen vor der Rodung.
- Aufhängen mit Aluminiumnägeln.
- Dauerhafter Erhalt der Funktionsfähigkeit der Kästen ist zu gewährleisten. Jährliche Reinigung der Nisthilfen nach Herstellerangaben.

Ziel: Unmittelbare Wiederherstellung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Wirksamkeit der meisten Vogelnisthilfen (v.a. für Kleinvögel) ist mittlerweile sicher erprobt und die Annahme durch die Tiere belegt (bspw. auf „Geschützte Arten in NRW“ vom LANUV (2025) und auch eigene Erfahrungen).

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende „Schönbornsluster Straße“. Diese wird im südlichen Bereich gekappt, so dass ein Durchfahren des künftigen Plangebietes nicht mehr möglich ist.

Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt bedarfsgerecht über private Flächen.

5.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde bereits eine Entwässerungskonzeption erstellt.

Für die Erschließung des Plangebietes ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.



Schmutzwasser

Die Planung der Schmutzwasserentwässerung erfolgt im Rahmen der Objektplanungen. Ein Anschluss an bestehende im Umfeld befindliche Kanäle ist grundsätzlich möglich.

Niederschlagswasser

Die belebte Bodenzone (Mutterboden) übernimmt dabei die Funktion einer Vorbehandlung über die Sink-, Schweb- und Schwimmstoffe aus dem Niederschlagswasserzufluss zurückhalten. Die belebte Bodenzone stellt dabei die weitgehende schadlose Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund sicher.

Im Plangebiet wird der Niederschlagswasserabfluss der befestigten Flächen über Pflasterrinnen gesammelt und der/den im Grünbereich angeordneten Mulden, oberflächennah zugeführt.

Die Vorbemessung der erforderlichen Muldenflächen erfolgte unter der Maßgabe eines maximalen Einstaus der Mulde(n) von $h_w = 30$ cm nach DWA A 138-1 in Verbindung mit DIN 1986-100 und unter Verwendung der Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2020 für das örtliche Rasterfeld Zeile 153, Spalte 109.

Die Bemessung der erforderlichen Muldenfläche(n) erfolgt mit 8.529 m^2 .

Die Bemessungshäufigkeit der Versickerungsanlage erfolgte für ein 5jähriges Regenereignis. Für die Überflutungshäufigkeit wurden Regenspenden für ein 30jähriges Regenereignis verwendet. Die daraus resultierende zurückzuhaltende Regenwassermenge bzw. die Einstauhöhe auf ebener Fläche wurde unter Bezug der Regenspende des 30jährigen Regenereignisses berechnet.

Die Bemessung der Muldenfläche erfolgte bei vorgegebener Mulden-Einstauhöhe von $h_m 0,30$ m. Im Ergebnis führt dies zu einer erforderlichen mittleren Versickerungsfläche von rd. 735 m^2 . Das vorzuhaltende Speichervolumen liegt bei rd. 220 m^3 .

Die ermittelten Abmessungen und Volumina sind in der weiteren Fachplanung zu berücksichtigen/sicherzustellen. Für die Versickerung in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Ziffer 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.



Die allgemein zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierfür besteht kein Bedarf. Darüber hinaus wäre durch eine solche Nutzung mit einem Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches nicht gewünscht ist.

Aufgrund der starken (Vor-)Belastung des Plangebietes wird die Errichtung von Betriebswohnungen (ggfls.) mit Außenbereichen ausgeschlossen.

Gemäß § 17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese entspricht dem Standardwert aus dem Baugesetzbuch und findet sich auch im angrenzenden Bestand wieder.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen ermöglicht einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück.

Auch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m bzw. III Vollgeschossen sowie die Ausweisung einer Baumassenzahl von 10 trägt dem Aspekt des *sich Einfügens in die Umgebung* Rechnung, ermöglicht aber gleichzeitig eine wirtschaftliche Ausnutzung des künftigen Gewerbegebietes.

Durch die Ausweisung einer abweichenden Bauweise wird die Möglichkeit geschaffen Gebäude mit einer Länge von über 50 m zu realisieren.

5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Aufgrund der umgebenden Nutzungen eignet sich der Standort in hohem Maße für eine gewerbliche Ausweisung.

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den gesamten Bereich zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter oder bereits vorhandene Nutzungen zu stören.

Daher sind zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- sowie des Ortsbildes wesentliche gestalterische Elemente festgesetzt worden.

Um eine energieeinsparende Wirkung zu ermöglichen, ist der Einsatz von Solarkollektoren und Solarzellenmodulen ebenso wie Gründächer grundsätzlich zulässig. Die Bauherren erhalten somit einen gestalterischen Spielraum bei gleichzeitiger Gewährleistung des *sich Einfügens*.

6 Immissionsschutz

Im Vorfeld des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde durch das Büro Pies-Consulting eine Schalltechnische Immissionsprognose für das Plangebiet erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:



Zusammenfassung

Entsprechend der vorliegenden Planungsunterlagen wurde eine schalltechnische Immissionsprognose im Zuge des bauleitplanerischen Verfahrens „Nr. 350, Erweiterung Gewerbegebiet Schönbornluster Straße“ der Stadt Koblenz zur Ermittlung der Verkehrsgerschäusituation sowie des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 [1] durchgeführt.

Aufgrund des noch offenen Bebauungskonzeptes sowie der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet und der hohen Verkehrsgerschäusimmissionen im Plangebiet entlang der gesamten südlichen Plangebietsgrenze sind aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden etc. aufgrund der erforderlichen Höhe und den erforderlichen Überstandslängen nicht zielführend. Eine angepasste Gebäudeorientierung innerhalb des Plangebietes könnte für schutzbedürftige Nutzungen im geschützten abgewandten Bereich eine deutliche Verbesserung erzielen.

Eine detailliertere Aussage ist jedoch erst bei weitergehender Planung bzw. einem Bebauungskonzept möglich.

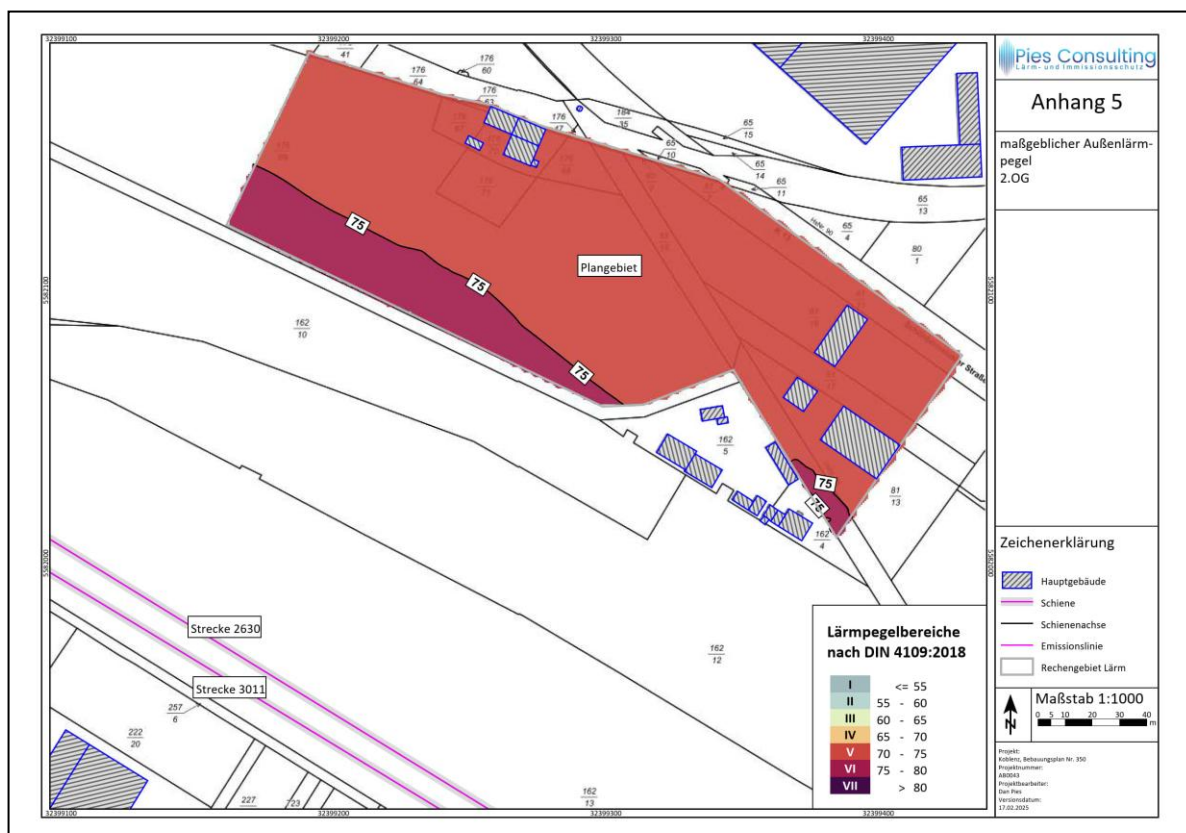


Abb.7: Auszug aus dem Schallschutzgutachten – Darstellung der Lärmpegelbereiche (unmaßstäblich)

Aus diesem Grunde wurden **passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen** innerhalb des Plangebietes ausgearbeitet.

Wie die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, handelt es sich bei dem Plangebiet um ein stark verkehrsgerschäusbelastetes Gebiet, sodass je nach geplanter Nutzung



der Lärmpegelbereich V bis VI nach DIN 4109 [1] innerhalb der Baufenster erreicht wird.

Die Themenkarte, basierend auf der Schalltechnischen Untersuchung von Pies Consulting (Anhang 5), zeigt den maßgeblichen Außenlärmpegelbereich in dB für schutzbedürftige Räume.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird daher folgendes festgesetzt:

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 in Verbindung mit DIN 4109-2 vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Der Nachweis dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109, Teil 2 [5] zu erbringen.

Hiervon kann im Einzelfall beim Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn rechnerisch anhand der Baugenehmigungsplanung und daraus resultierender Abschirmeffekte geringere maßgebliche Außenlärmpegel zu erwarten sind.

Da die passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen an die Baubsubstanz nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sind, ist bei der Errichtung von Gebäuden für schlafgenutzte Räume eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung vorzusehen. Diese sind, da im gesamten Plangebiet in allen Geschosslagen ein Beurteilungspegel von $L_{r,n} > 50 \text{ dB(A)}$ nachts vorliegt, für das gesamte Plangebiet erforderlich.

Da im Zuge des bauleitplanerischen Verfahrens noch keine detaillierte Aussage über die genaue Ausführung der Baukörper sowie der Baureihenfolge vorliegt, kann noch keine Aussage über eventuelle abschirmende Wirkungen getroffen werden.

Aus diesem Grunde können Ausnahmen dieser Maßnahme zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass vor dem Fenster des schlafgenutzten Raumes aufgrund von abschirmenden Wirkungen ein Beurteilungspegel von $L_{r,n} = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird oder der entsprechende Raum über ein weiteres Fenster verfügt, vor dem ein Beurteilungspegel von $L_{r,n} = 50 \text{ dB(A)}$ eingehalten wird.

Außenwohnbereiche sind auszuschließen, bzw. ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch Lärmschutzmaßnahmen der Orientierungswert der DIN 18005 [3] auf der entsprechenden Fläche eingehalten wird.

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen sowie Festsetzungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden kann.



7 Ver- und Entsorgung

7.1 Stromversorgung

Zur Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie muss anhand der Leistungsbedarfe der ansiedelnden Unternehmen geprüft werden, wie die Stromversorgung sichergestellt werden kann.

Dem/den ansiedelnden Unternehmen wird empfohlen, sich frühzeitig mit dem zuständigen Versorger in Verbindung zu setzen (mindestens 6 Monate vorher).

7.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel befinden sich angrenzend an das Plangebiet in der vorhandenen Straßenfläche. Erforderliche Neuerrichtungen und –verlegungen von Telekommunikationsanlagen sind rechtzeitig vor der baulichen Umsetzung (mindestens 6 Monate vorher) mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

7.3 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Schmutzwassers sind grundsätzlich sichergestellt.

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Regen- und Schmutzwasser vorgesehen.

Die genaue Dimensionierung und Lage der notwendigen Rückanlagen/-einrichtungen wird entsprechend den noch durchzuführenden hydraulischen Berechnungen festgelegt.

Zur Bewässerung der Bäume und Grünflächen sowie, wenn möglich, auch zur Nutzung als Betriebswasser (z. B. für Toiletten, Löschwasserreservoir) wird die Herstellung und Nutzung einer Regenwassersammelanlage empfohlen.

7.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den „Kommunalen Servicebetrieb Koblenz“.

7.5 Starkregen/Hochwasservorsorge

Unter Zugrundelegung der relevanten Betrachtungsfälle (Sri, 7 1 Std.) sind für das Plangebiet keine großen Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu befürchten.

Anfallendes Wasser sammelt sich punktuell, ein Großteil im Bereich der südlichen „Schönbornsluster Straße“. Im Falle einer Bebauung des betreffenden Bereichs ist hierauf zu achten.

Der Bereich des Bebauungsplans sowie dessen unmittelbare Umgebung befinden sich weder in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

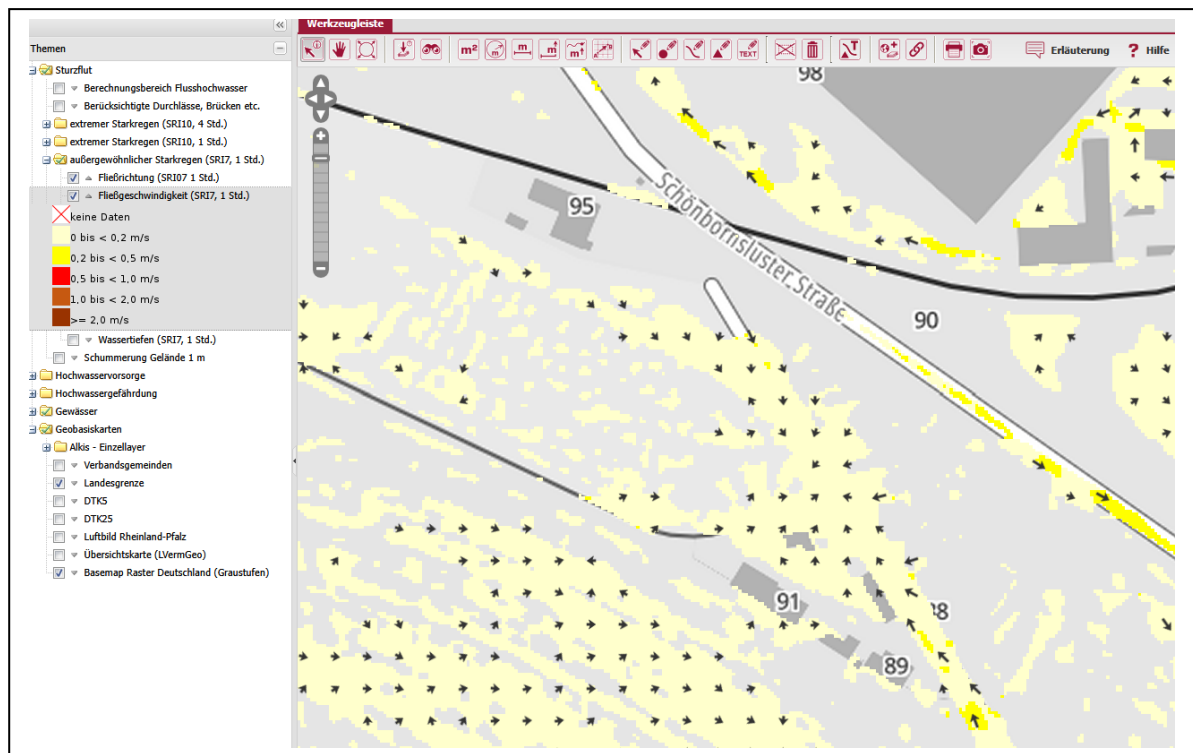


Abb.8: Auszug aus der Sturzflutkarte des Landes RLP (unmaßstäblich)

8 Altablagerungen und Altstandorte

Am 30.10.2023 wurde durch das Büro geo consult POHL ein Untersuchungsbericht für einen Großteil des Plangebietes (Flurstück 176/69 im Flur 2) erstellt. Dieser wurde bereits der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD) vorgelegt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis (Az.: 325-111-00.000-00.02):

Durch das Büro geo consult Pohl erfolgten im Februar 2023 orientierende Untersuchungen im Bereich des o.g. Grundstücks, dass sich im Bereich der kartierten Altablagerung mit der Bezeichnung „Ablagerungsstelle Koblenz, Schönbornsluster Weg“ und der Reg.-Nr. 111 00 000-0246 befindet. Das Untersuchungsgelände ist mit Büschen und Bäumen stark bewachsen und aktuell nicht genutzt.

Hierzu wurden gemäß den Ausführungen von Herrn Pohl auf dem Gelände fünf Schneisen (mit den Bezeichnungen A bis E) von rd. 5 m Breite und rd. 30 m Länge angelegt. In diesen Schneisen wurden dann Schurfgräben mit einer Breite von jeweils ca. 0,5 bis 0,8 m erstellt.



Die Schurftiefe erreichte bis zu 1,8 m, wobei mindestens die anthropogen ungestörten quartären Ablagerungen als Untergrenze für die Erkundung erreicht wurden. Desweiteren wurden zahlreiche „Hügel“, die auf dem Gelände angetroffen wurden, mittels Baggerschürfen erkundet.

Zusätzlich wurden drei Baggerschurfe zwischen den Schneisen D und E bis zu einer Tiefe von rd. 0,8 m ausgehoben, da in diesem Bereich Bahnschotter abgelagert wurde.

Hierbei wurde festgestellt, dass auf dem Gelände im Randbereich von bis zu ca. 10 m von der Straße verschiedene Ablagerungen vorzufinden waren: Reifen, Räder, Kunststoffe, Holz, Schwarzdecken, Beton, Eternit- und Welldachplatten (möglicherweise auch asbesthaltig), Tonscherben, Glasflaschen, Natursteine, Farbeimer, Gummi, Metalle, Kanister mit unbekanntem Inhalt, Styropor, usw.

Der angetroffene Untergrund war in allen Erkundungsstellen vergleichbar. Bis zu einer Tiefe von rd. 1 m wurden Auffüllungen, bestehend aus sandigen, schwach tonigen Schluffen von steifer Konsistenz und brauner Farbe angetroffen. Darunter folgen die gleichen Schichten, allerdings ohne Anzeichen auf Umlagerung oder anthropogene Beeinflussung.

Die bodenfremden Anteile, beschränken sich offenbar auf den oberflächennahen Bereich von bis zu 0,5 m. Weitere umweltrelevante Inhaltsstoffe oder diesbezügliche Veränderungen des Untergrundes wurden nach Aussagen des Gutachters nicht festgestellt.

Aus den Schurfgruben wurden folgende Mischproben entnommen und untersucht:

Schurfgraben A: Mischprobe MPA, Tiefenlage 0,0 - 1,2 m;

Schurfgraben B: Mischprobe MP B, Tiefenlage 0,0 - 1,2 m;

Schurfgraben C: Mischprobe MP C, Tiefenlage 0,0- 1,1 m;

Schurfgraben D: Mischprobe MP D, Tiefenlage 0,0- 1,1 m;

Schurfgraben E: Mischprobe MP E, Tiefenlage 0,0 - 0,8 m;

3 Baggerschurfe zwischen D und E: MP Schurfe, Tiefenlage 0,0 - 0,8 m.

Anmerkung:

Hierbei wurde allerdings nicht differenziert zwischen dem oberen halben Meter und der darunter befindlichen aufgefüllten Schicht.

Gemäß den chemischen Untersuchungen wurden in allen Mischproben TOC mit einem erhöhten Anteil bestimmt. Das führt zur Einstufung entsprechend dem Zuordnungswert nach LAGAZ1 und bei MP B sogar LAGAZ2. Der TOC-Anteil beruht jedoch nach Aussagen des Gutachters auf der organischen Substanz der belebten Bodenzone, mit einem entsprechend relevanten Anteil an Wurzeln. Ein erhöhtes Gefährdungspotential ist damit nicht verbunden.

Zusätzlich wurde aus den Schwarzdeckenresten im Bereich der Schneise C eine Schwarzdeckenprobe entnommen. Die untersuchten Schwarzdecken enthalten PAK in sehr geringen Konzentrationen. Es handelt sich danach bei den Schwarzdecken um Ausbaupflaster.



Die wesentliche Aufgabe ist nach Aussage des Gutachters die Entfernung und fachgerechte Entsorgung des beschriebenen Unrats auf dem Untersuchungs Gelände, insbesondere im näheren Umfeld der Straße. Dazu gehört auch die Schwarzdecke, die getrennt vom Aushubboden aufzunehmen und zu verwerten / zu entsorgen ist. Auch möglicherweise asbesthaltige Eternitplatten sind fachgerecht zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Der erkundete Untergrund ist demnach organoleptisch unauffällig. Nach Separierung evtl. bodenfremder Anteile insbesondere im oberflächennahen Bereich, sollen keine relevanten Kontaminationen vorliegen. Die festgestellten erhöhten PAK-Konzentrationen in den Mischproben von den Schurfgraben D (5,2 mg/kg) und E (8,4 mg/kg) beruhen nach Auffassung des Gutachters mit großer Wahrscheinlichkeit auf Schwarzdeckenresten in den Proben.

Im Falle erforderlicher Verwertung oder Entsorgung von Erdaushub ist diese PAK-Konzentration zu berücksichtigen. Bei sehr sorgfältiger Trennung von Schwarzdecken vom darunter folgenden unbelasteten Aushubmaterial sollte das Aushubmaterial frei sein von PAK.

Der Gutachter weist schließlich darauf hin, dass nun die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten ist. Somit müssen die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen in Bezug auf die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung bewertet werden. Die Baumaßnahmen sind entsprechend den gültigen Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung auszuführen.

Gegen den Untersuchungsumfang und die Ausführungen des Gutachters bestehen aus abfallwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände. Die Empfehlungen des Gutachters, die dortigen Abfälle sorgfältig aufzusammeln bzw. bei Tiefbaumaßnahmen zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen werden meinerseits befürwortet.

Eine Nutzung des Grundstücks erscheint nach Rodung und Separierung der Abfälle soweit problemlos möglich.

Im Vorfeld von geplanten Nutzungsänderungen oder von (Tief-)Baumaßnahmen ist eine Beteiligung der SGD Nord Regionalstelle WAB Koblenz als zuständige Bodenschutzbehörde für Altablagerungs- bzw. Verdachtsflächen zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise erforderlich.

Im Rahmen des gefassten Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan schreibt das Umweltamt der Stadt Koblenz am 30.01.2024:

Der Bereich des B-Plan Nr. 350 „Erweiterung Gewerbegebiet Schönbornsluster Straße“ wird laut Betriebsflächendatei sowie laut Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BISRP) von

- der registrierten Altablagerung, RegNr. 111 00 000-0246 (000-00 - Bereich I), (001-00 - ehemaliger Loksuppen; zusammengefasst mit RegNr. 111 00 000-5039) „Ablagerungsstelle Koblenz, Schönbornsluster Straße“,



- dem Altstandort, mit bestätigtem Altlastverdacht „ehern. Lokschruppen, Koblenz, Schönbornsluster Straße“, RegNr. 111 00 000-5039(-000-00 BWS 3)
- dem potentiellen Altstandort, RegNr. 111 00 000-5601 „ehern. Bimsbetonfabrikation“, Altablagerung „Ablagerungsstelle Koblenz, Kesselheimer Weg (1), (zusammengefasst mit RegNr. 111 00 000-0275(000-04)
- dem potentiellen Altstandort „ehern. Kfz-ZTankhandel, Koblenz, Schönbornsluster Str., RegNr. 111 00 000-5042 (zusammengefasst mit RegNr. 111 00 000-0275/000-03) sowie einer
- der Industrie- und Gewerbefläche aus MTKLA, Bezeichnung 988214 (befindet sich im Bereich des Flurstücks 139/4)
- der Industrie- und Gewerbefläche aus MTKLA, Bezeichnung 9882111

erfasst.

Laut Bodeninformationssystem handelt es sich bei der Altablagerung RegNr. 111 00000-0246 (000-00 - Bereich I), zusammengefasst mit „Ablagerungsstelle Koblenz, Schönbornsluster Straße“, RegNr. 111 00 000-5039 überwiegend um Auffüllungen aus eher unauffälligen, inerten mineralischen Stoffen, die allerdings lokal durch Abfälle durchsetzt sind.

Chemisch-analytische Untersuchungen zeigten verschiedene Schadstoffgehalte (Pb max. 675 mg/kg in 3/1; Zn max. 844 mg/kg in 8/1; PAK max. 20,5 mg/kg in 22/1; KW max. 398 mg/kg in 5/1); Eluatanalysen zeigten keinerlei auffällige Schadstoffgehalte;

Die Fläche wurde vom LfU als hinreichend altlastverdächtig eingestuft.

Dem Bodeninformationssystem BISRP ist weiterhin zu entnehmen, dass im Bereich des Altstandortes (Flurstücke 176/70 (Standort Lokschruppen), 176/71), hier im Bereich Öllager Verunreinigungen der Betonoberfläche festgestellt wurde. Eine Verlagerung der Kontaminationen in den darunter befindlichen Keller konnte nicht festgestellt werden.

Bodenuntersuchungen ergaben zum Teil in einer Tiefe von 3,2 - 5 m ü.GOK. MKWGehalte zwischen 1400mg/kg - 640mg/kg (schmierölartige oder bituminöse Substanzen, schlecht bis nicht wasserlöslich).

Diese Belastungen wurden horizontal und vertikal abgegrenzt. Lt. Gutachter ist keine Gefährdung für die Umwelt ableitbar.

Nach uns vorliegenden Informationen wurden in der Vergangenheit orientierende Untersuchungen und Detailuntersuchungen (Abschluss ua. DU (3) 25.05.2005; OU(2) 30.07.1999) durchgeführt.

Laut Bodeninformationssystem handelt es sich bei der Altablagerung **RegNr. 111 00000-0275(000-03) bzw. 111 00 000-5042** um einen Bereich der vom Landesamt für Umwelt (LfU) als nicht altlastverdächtig nach BWS 2 eingestuft wurde.



Hingegen wurde die Altablagerung **RegNr. 111 00 000-0275(000-04) bzw. 111 00000-5601** laut LfU als sonstig sanierte Altablagerung, hinreichend altlastverdächtig eingestuft. Eine erfolgreiche Sanierung wurde nicht abschließend dokumentiert bzw. belegt.

Laut Bodeninformationssystem muss die Abstimmung von Nutzungsänderungen mit der Bodenschutzbehörde erfolgen und Tiefbaumaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

Hinsichtlich der vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen sind im Rahmen der Bauleitplanung keine Maßnahmen erforderlich.

In späteren Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass sofern bei Erdarbeiten Kontaminationen vorgefunden werden, diese unverzüglich dem Umweltamt anzuzeigen sind. Weitergehende Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

In Hinblick auf die registrierten Altablagerungen bzw. Altstandorte sollte Kontakt mit der SGD Nord, Referat 32, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz aufgenommen werden, damit abgeklärt werden kann, ob und welche Maßnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz durchzuführen sind.

9 Waldflächen

Durch die Umsetzung der Planung und die damit verbundene Änderung der Bodennutzungsart gehen etwa 1 Hektar Robinienwald dauerhaft verloren. Gemäß § 14 Abs. 2 des Landeswaldgesetzes Rheinland-Pfalz (LWaldG RLP) stellt die Inanspruchnahme von Waldflächen für andere Nutzungsarten einen Waldumwandlungstatbestand dar, der eine forstrechtliche Kompensation erforderlich macht.

Die Ausgleichspflicht ist grundsätzlich im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens gegenüber der zuständigen Forstbehörde geltend zu machen. Dabei ist sicherzustellen, dass eine gleichwertige Ersatzaufforstung erfolgt oder andere geeignete Maßnahmen zur Wiederherstellung des Waldzustandes getroffen werden. Der Ausgleich soll sowohl flächenmäßig als auch hinsichtlich der ökologischen Funktion des betroffenen Waldes dem Eingriff entsprechen.

Die Auswahl und Festlegung der Ausgleichsflächen erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt. Diese Maßnahmen sind Bestandteil des Genehmigungsverfahrens und Voraussetzung für die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung.

10 Standort- und Planungsalternativen

Vom natur- und umweltschutzfachlichen Standpunkt aus betrachtet, bestehen nur begrenzte Alternativen zum vorliegenden Bebauungsplan.



Die Planung folgt zu Teilen dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB (Im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets), da bereits genutzte bzw. überplante Flächen – insbesondere vorhandene Gewerbeflächen – in die städtebauliche Entwicklung einbezogen werden. Hierdurch wird der zusätzliche Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert und eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht.

Zudem entspricht die geplante Nutzung der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem die betroffenen Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind. Der Bebauungsplan kann sich somit folgerichtig aus der übergeordneten Bauleitplanung entwickeln. Die planerische Zielsetzung lässt sich daher aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nachvollziehen und rechtfertigen. Unter Berücksichtigung der umweltbezogenen Belange – insbesondere der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen – stellt die vorliegende Planung im Kontext der Rahmenbedingungen eine vertretbare und umweltverträgliche Lösung dar. Alternative Standorte mit geringeren Umweltauswirkungen sind im innerstädtischen Bereich aufgrund des hohen Nutzungsdrucks und der planerischen Vorgaben nicht ohne Weiteres verfügbar.

11 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum eines Investors. Ein Umlegungsverfahren ist daher nicht durchzuführen.

12 Flächenbilanz

TEILBEREICH A

Nettobauland (GE-Gebiet)	ca.	16.155 m ²
--------------------------	-----	-----------------------

Verkehrsflächen	ca.	1.590 m ²
-----------------	-----	----------------------

Grünflächen privat	ca.	2.090 m ²
--------------------	-----	----------------------

Plangebiet	ca.	19.835 m ²
------------	-----	-----------------------



TEILBEREICH B:

Ausgleichsfläche 1

ca.

6.000 m²

Stadtverwaltung Koblenz, den.....

In Vertretung

.....

Beigeordneter