Stadtverwaltung
Koblenz

Begründung
zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 331
„Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“

Im Parallelverfahren



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Oktober 2026

- Entwurfsfassung -

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und –ziele ... 3
2. Plangebiet ... 3
3. Wesentliche Planungs- und Standortalternativen ... 4
4. Übergeordnete Planungen ... 5
4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV ... 5
4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 ... 6
4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept ... 8
5. Planungsinhalte und städtebauliche Konzeption ... 9
5.1 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ... 12
6. Berücksichtigung von Umweltbelangen ... 13
6.1 Arten- und Naturschutz ... 13
6.2 Lärmimmissionen ... 13
6.3 Hochwasser- und Starkregenvorsorge ... 14
6.4 Klimagerechte Stadtplanung ... 14
7. Umweltbericht ... 15
7.1 Einleitung ... 15
7.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ... 16
7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung ... 17
7.4 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung ... 19
7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 20
7.6 Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz ... 23
7.7 Fläche / Boden einschließlich Naturraum und Geologie ... 28
7.8 Wasser ... 30
7.9 Klima / Luft (Lokalklima) ... 31
7.10 Landschafts- und Ortsbild ... 32
7.11 Natura-2000-Gebiete ... 33
7.12 Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt ... 33
7.13 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 34
7.14 Vermeidung von Emissionen ... 35
7.15 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer und effiziente Nutzung von Energie ... 35
7.16 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ... 35
7.17 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität ... 35
7.18 Wirkfaktoren und deren Wechselwirkungen ... 35
7.19 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 37
7.20 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ... 38
7.21 Klimaschutz (globaler Aspekt der Klimabetrachtung / Klimaschutzklausel) ... 38

7.22 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen ... 39
7.23 Ausgleichsmaßnahmen (Am) ... 39
7.24 Minderungsmaßnahmen (Mm) ... 41
7.25 Vermeidungsmaßnahmen (Vm) ... 42
7.26 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ... 45
7.27 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 47
7.28 Zusätzliche Angaben ... 47
7.29 Allgemein verständliche Zusammenfassung (AVZ) ... 49
7.30 Referenzliste der Quellen ... 51
8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“) ... 51
9. Bodenordnung und Kosten ... 51
Grundlagen ... 51
Abbildungsverzeichnis ... 52
Tabellenverzeichnis ... 52

1. Planungsanlass und –ziele

In der Stadt Koblenz, im Stadtteil Wallersheim, zeichnen sich im Bereich zwischen Hans-Böckler-Straße und Bünenweg nördlich des Wallersheimer Kreisels mehrere städtebauliche Entwicklungsbedarfe ab, die eine Neuordnung und funktionale Umstrukturierung des Areals erforderlich machen.

Im Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, Endfassung Februar/ September 2016, wurde dargelegt, dass die Stadtteile Wallersheim, Neuendorf und Kesselheim derzeit unterversorgt sind und die Einwohnerpotenziale der Stadtteile für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes sowie Drogeriemarktes grundsätzlich ausreichend sind. Als bevorzugter Standort wurde die Hans-Böckler-Straße in Wallersheim ausgewählt, da hier eine bessere Abdeckung des Wohngebiets ohne Überschneidung mit bestehenden Märkten möglich ist.

Zur dauerhaften Sicherung der Nahversorgung sollen auf der Fläche Hans-Böckler-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geschaffen werden.

In unmittelbarer Nähe ist zudem der Neubau einer Schulsporthalle vorgesehen, da die bestehende Halle die baulichen Anforderungen nicht mehr erfüllt. Am bisherigen Standort wird künftig eine Mensa für den Ganztagsbetrieb der Schule benötigt. Der Standort am Bünenweg bietet die einzige Möglichkeit für einen Ersatzneubau ohne privaten Flächenerwerb und wird vom TV Wallersheim unterstützt. Im Zuge der Maßnahme wird der bestehende Bolzplatz verlagert und neben der neuen Halle neu angelegt.

Darüber hinaus soll eine durchgehende, begrünte Wegeverbindung vom Bünenweg zum neuen Nahversorgungszentrum entstehen, die perspektivisch eine fußläufige Verbindung zwischen Volkspark und Rhein herstellt.

Zur Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Parallel hierzu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Plangebiet

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt im Nordwesten des Stadtteils Wallersheim. Es wird begrenzt durch die Hans-Böckler-Straße im Südwesten, die August-Borsig-Straße und eine Sportanlage mit Tennisplätzen im Nordwesten, eine Kleingartenanlage im Nordosten und einen Garagenhof im Südosten.

Nördlich und westlich des Plangebietes liegt der gewerbliche Teil des Industriegebiets Nord sowie das Messegelände am Wallersheimer Kreisel. Im Osten und Südosten liegt der Stadtteil Wallersheim sowie ein Bolzplatz, die Grundschule, die derzeitige Sporthalle und ein Spielplatz.

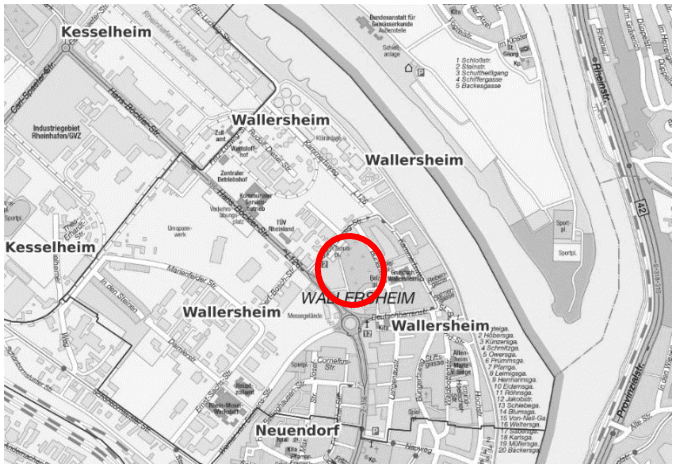


Abbildung 1: Lagedarstellung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung geht aus dem nachfolgenden Lageplan hervor. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2,84 ha.

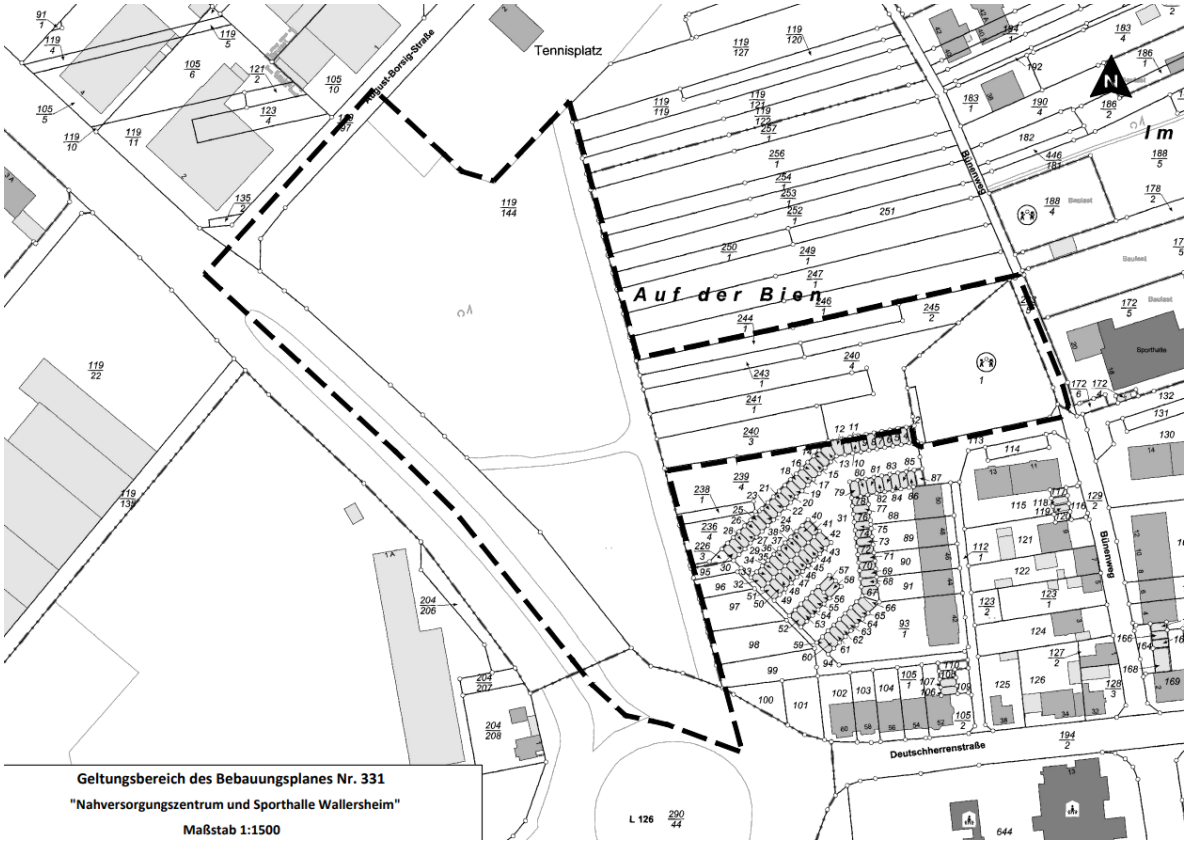


Abbildung 2: Der Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)

3. Wesentliche Planungs- und Standortalternativen

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2016 wurde neben dem Standort an der Hans-Böckler-Straße auch die Fläche an der Werner-von-Siemens-Straße im Stadtteil Neuendorf als potenzieller Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geprüft. Im Ergebnis der Untersuchung erwies sich der Standort an der Werner-von-Siemens-Straße als weniger geeignet. Maßgeblich hierfür waren insbesondere die geringere Abdeckung umliegender Wohngebiete sowie zu erwartende funktionale Überschneidungen mit dem

Zentralen Versorgungsbereich Lützel. Darüber hinaus wären die städtebauliche Integration in das bestehende Siedlungsgefüge sowie die Anbindung an das vorhandene Erschließungsnetz im Vergleich ungünstiger zu bewerten. Vor diesem Hintergrund wurde der Standort an der Hans-Böckler-Straße als vorrangiger Standort festgelegt.

Für den Neubau der Sporthalle wurden ebenfalls Alternativen geprüft. Ein Standort direkt an der Hans-Böckler-Straße war aufgrund des laufenden Schulbetriebs nicht praktikabel. Der Standort am Bünenweg wurde als geeignet ausgewählt, da kein vergleichbares städtisches Grundstück in der Nähe der Schule verfügbar ist. Die derzeit als Bolzplatz genutzte Fläche wird im Zuge der Neuentwicklung verlagert und in unmittelbarer Nähe gemeinsam mit der neuen Sporthalle wiederhergestellt.

4. Übergeordnete Planungen

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

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Ziel 31 LEP IV sieht die vorrangige Innenentwicklung vor. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Weiter heißt es hierzu in der Begründung/ Erläuterung zu Ziel 31, dass bevor die Kommune neue nicht erschlossene Bauflächen ausweist, von dieser aufzuzeigen ist, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen kann.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Wallersheim sowie angrenzend an das Messegelände und bestehende gewerbliche Nutzungen. Der Bereich ist zwar bislang unbebaut geblieben und in Teilen mit Pionierbewuchs bestockt, aufgrund seiner Lage und der vorhandenen verkehrlichen und technischen Erschließung ist es jedoch funktional als integrierte Fläche zu bewerten. Mit der geplanten Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes sowie einer Sporthalle wird eine städtebaulich sinnvolle Inanspruchnahme einer bisher ungenutzten Freifläche in integrierter Lage verfolgt. Damit wird der Zielsetzung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen, da die Entwicklung im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungs- und Gewerbestrukturen erfolgt und eine zusätzliche Inanspruchnahme von unberührtem Außenbereich an anderer Stelle vermieden wird.

Nach **Ziel 36**, Kapitel 3.1.1 „Zentrenstruktur, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde“ sind die fünf Oberzentren (OZ) Koblenz, Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen Standorte oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System der großräumigen Verkehrsachsen und in ihrer besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern.

Die einschlägigen Einzelhandelsziele Z 57, Z 58, Z 60 und Z 61 des LEP IV sind bei der weiteren Planung zu beachten.

So ist nach **Ziel 57** die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Koblenz ist als zentraler Ort (Oberzentrum) im LEP IV klassifiziert.

Nach **Ziel 58** ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in

Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« - ZVB im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz stellt den o.g. Standort als potenziellen Nahversorgungsstandort dar.

Der Zentrale Versorgungsbereich (Nahversorgungsstandort) wurde in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt. Die Zustimmung zur Konkretisierung des Einzelhandelskonzept fand am 31.10.2019 statt.

Der Beschluss zur Konkretisierung des Einzelhandelskonzeptes wurde vom Stadtrat am 16.11.2023 gefasst.

Weiterhin dürfen nach **Ziel 60** durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Hierzu wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten in Koblenz-Wallersheim vom 27.01.2026 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde oder der benachbarten zentralen Orte zu erwarten sind.

Zudem heißt es in **Ziel 84**, dass Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen mit hohem Besucherverkehr vorrangig den Mittel- und Oberzentren zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Einrichtungen auch an anderen Standorten im ländlichen Raum errichtet werden.

Nach **Grundsatz 80** soll den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden. Hier sind altersstruktur- und geschlechtsbedingte Nachfrageveränderungen zu berücksichtigen.

Gemäß **Grundsatz 81** sollen der Förderung der Sportinfrastruktur umfassende Entwicklungsempfehlungen zur regionalen Sportstättenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Weiter fordert **Grundsatz 82**, dass der Bau kommunaler Sportanlagen (insbesondere der Bäderbau) zukünftig vermehrt gemeindeübergreifend organisiert werden soll. Dabei sind die Belange von Schulen, Vereinen und Familien in Einklang zu bringen.

Laut **Grundsatz 83** sollen Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen möglichst wohnungsnah (zum Beispiel öffentliche Grünanlagen und Parks oder Kleingartenanlagen) und mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorgehalten werden.

Unter Berücksichtigung der verfolgten städtebaulichen Ziele und der seitens der Stadt erfolgten Maßnahmen, liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Planung im Oberzentrum Koblenz den Zielen und Grundsätzen des LEP IV widerspricht.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald, **Grundsatz 34**, sind zentrale Orte auch Gewerbestandorte. Koblenz ist als zentraler Ort (Oberzentrum) im LEP IV klassifiziert.

Gemäß **Grundsatz 35** bieten insbesondere Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt. Das Plangebiet grenzt

im Norden fast unmittelbar an das Autobahnkreuz Koblenz der A 48 an. Diese ist als Straße für den großräumigen Verkehr (Kategorie I) im LEP IV ausgewiesen (Z 148).

Nach **Grundsatz 42** soll in Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion. Nach **Grundsatz 74** zu Kapitel 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP sollen hierin besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen:

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,

- für Siedlungsvorhaben klimaökologischer Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,

- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und

- Für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Der Geltungsbereich ist darüber hinaus als Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (G) und als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Der einschlägige **Grundsatz 66** sagt, dass in Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden sollen. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Die Erweiterung von Siedlungsflächen für Wohnen in Vorranggebieten Grundwasserschutz ist aus regionalplanerischer Sicht nicht von vornherein als Gefährdung der vorrangigen Funktion des Grundwasserschutzes zu betrachten.

Zusammenfassend lässt festhalten, dass die in der Regionalplanung formulierten Anforderungen an die Siedlungsentwicklung, die Steuerung des Einzelhandels sowie an den Klima- und Grundwasserschutz im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt werden.

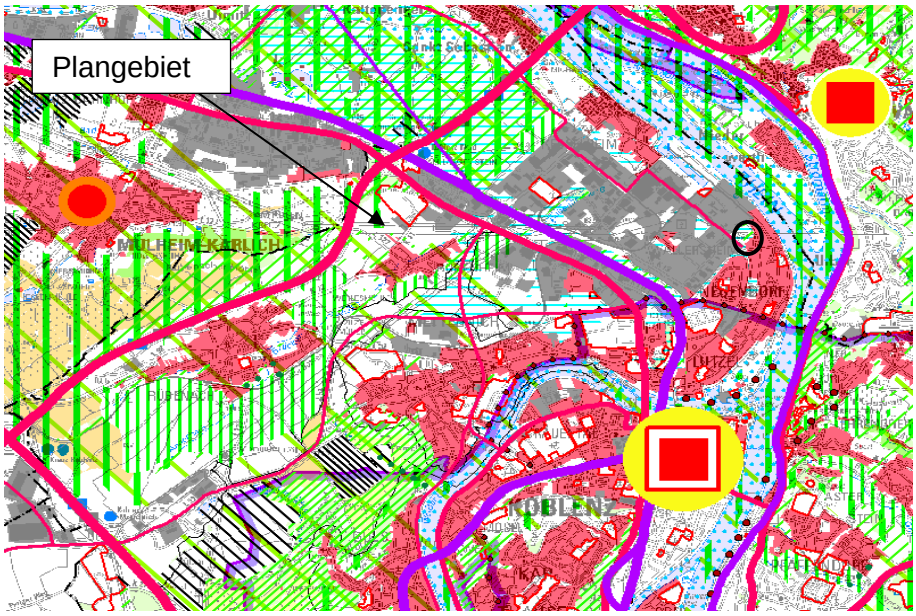


Abbildung 3: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) [1]

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im **kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz** wird bereits seit seiner erstmaligen Aufstellung im Jahr 2013 eine teilweise Unterversorgung der Stadtteile Wallersheim und Neuendorf im Bereich der wohnortnahen Lebensmittelversorgung festgestellt. Diese Einschätzung wurde in der Fortschreibung des Konzeptes aus dem Jahr 2016 bestätigt. Demnach bestehen in den nördlichen Stadtteilen Potenziale für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes sowie ergänzender nahversorgungsrelevanter Angebote. Darüber hinaus wurde ein Bedarf für einen Drogeriemarkt festgestellt. Auch die Versorgung des Stadtteils Kesselheim soll perspektivisch über einen Standort in Wallersheim oder Neuendorf verbessert werden.

Im Rahmen der konzeptionellen Untersuchung wurden potenzielle Standorte in den Bereichen Hans-Böckler-Straße in Wallersheim sowie Werner-von-Siemens-Straße in Neuendorf betrachtet. Aufgrund der besseren Einbindung in die Wohngebiete, der geringeren Überschneidung mit bestehenden Versorgungsstandorten sowie der größeren Entfernung zum Zentralen Versorgungsbereich Lützel wurde der Standort an der Hans-Böckler-Straße als besonders geeignet bewertet. Diese Einschätzung wurde durch weitere städtebauliche Untersuchungen bestätigt.

Der Standort weist eine gute Einbindung in den Siedlungszusammenhang auf und ist sowohl fußläufig als auch über den öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Durch die Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur kann eine deutliche Verbesserung der wohnortnahen Versorgung für die Bevölkerung der Stadtteile Wallersheim, Neuendorf und Kesselheim erreicht werden.

Im Rahmen einer aktuellen **Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten** (2026) wurde die städtebauliche Verträglichkeit eines entsprechenden Einzelhandelsvorhabens erneut nachgewiesen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstandorte oder zentrale Versorgungsbereiche sind demnach nicht zu erwarten.

[1] Ministerium des Inneren und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz: GeoPortal der Raumordnung und Landespflege. Mainz, 2025. Abrufbar unter: https://extern.ris.rlp.de/ (verändert) (zuletzt abgerufen am 25.09.2025).

Der Standort an der Hans-Böckler-Straße ist daher geeignet, die wohnortnahe Versorgung nachhaltig zu stärken und bestehende Kaufkraftabflüsse zu reduzieren. Die geplante Entwicklung entspricht den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sowie den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm IV und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald.

Die konkrete planungsrechtliche Umsetzung der Entwicklung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“.

Karte 12: Analyseflächen Neuendorf / Wallersheim

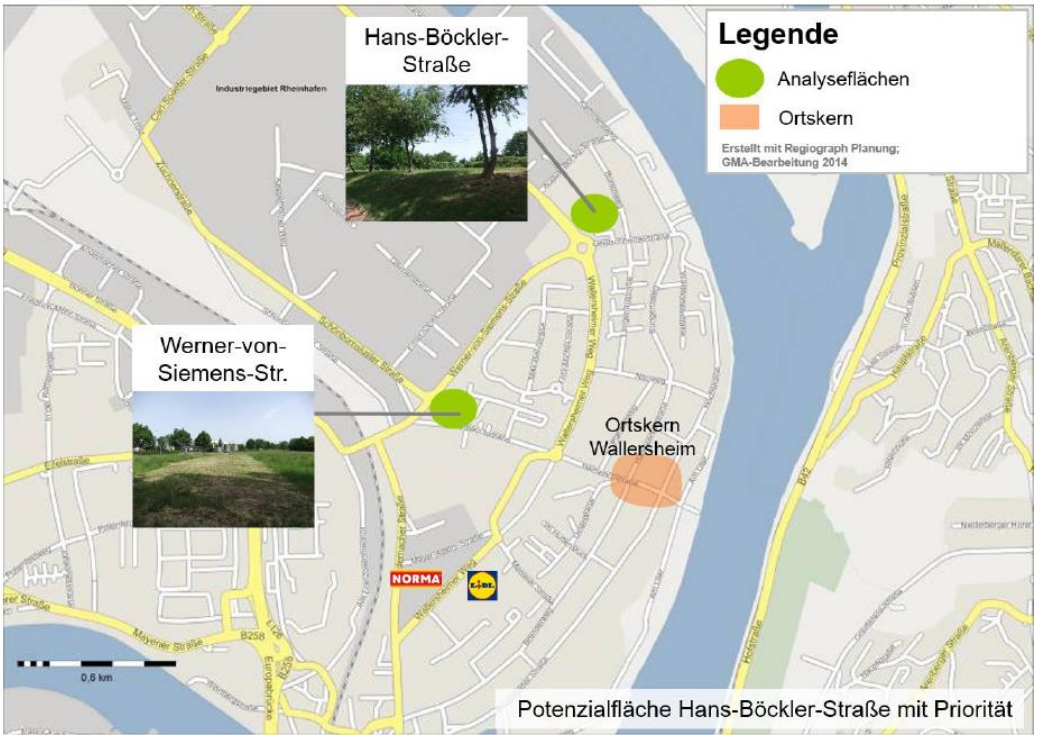


Abbildung 4: Vgl. EZK Koblenz, S. 133 (ohne Maßstab)

5. Planungsinhalte und städtebauliche Konzeption

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz von 1983 stellt das Plangebiet als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Kleingärten“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Zudem wird im nördlichen Teil des Plangebietes eine Hauptversorgungsleitung, oberirdisch und ein Leitungsmast dargestellt.

Außerdem ist eine „Verbindungsstraße zur B 42, vorbehaltlich des Raumplanerischen Verfahrens“ (Kreissignatur), dargestellt.

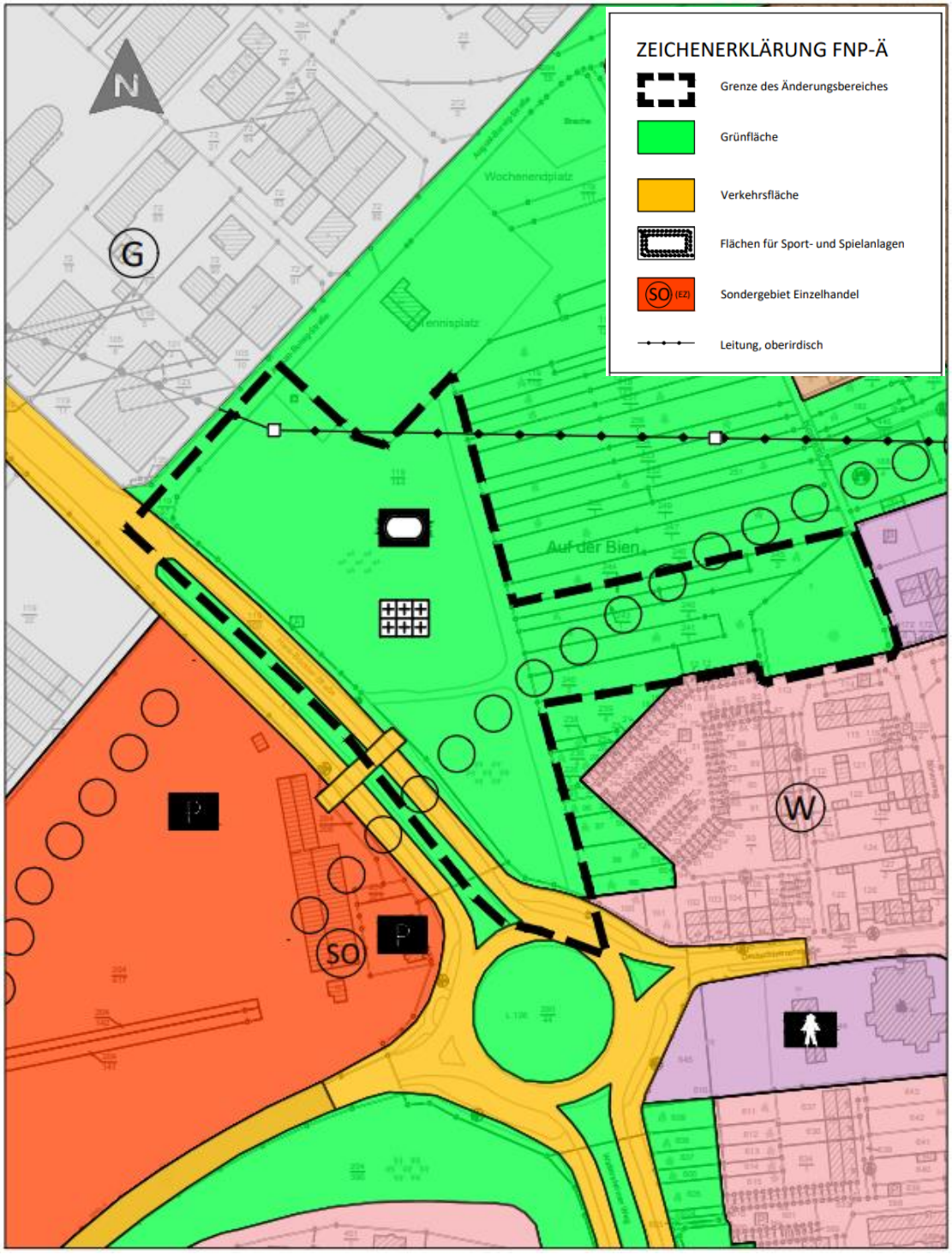


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Plangebiet soll künftig ein Nahversorgungszentrum sowie eine Sporthalle entstehen. Der wirksame Flächennutzungsplan von 1983 stellt das Plangebiet im Wesentlichen als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Kleingärten“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Künftig wird diese Darstellung im nördlichen Planbereich durch die Darstellung „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ geändert. Außerdem wird die

„Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Flächen und/oder Gebäude für Sport, Sportanlagen“ westlich des Bünenweges dargestellt mit dem Ziel, Flächen für sportbezogene öffentliche Nutzungen zu sichern. Südlich angrenzend an das Nahversorgungszentrum sowie westlich der Sporthalle bleibt die Darstellung Grünfläche erhalten jedoch künftig ohne Zweckbestimmung.

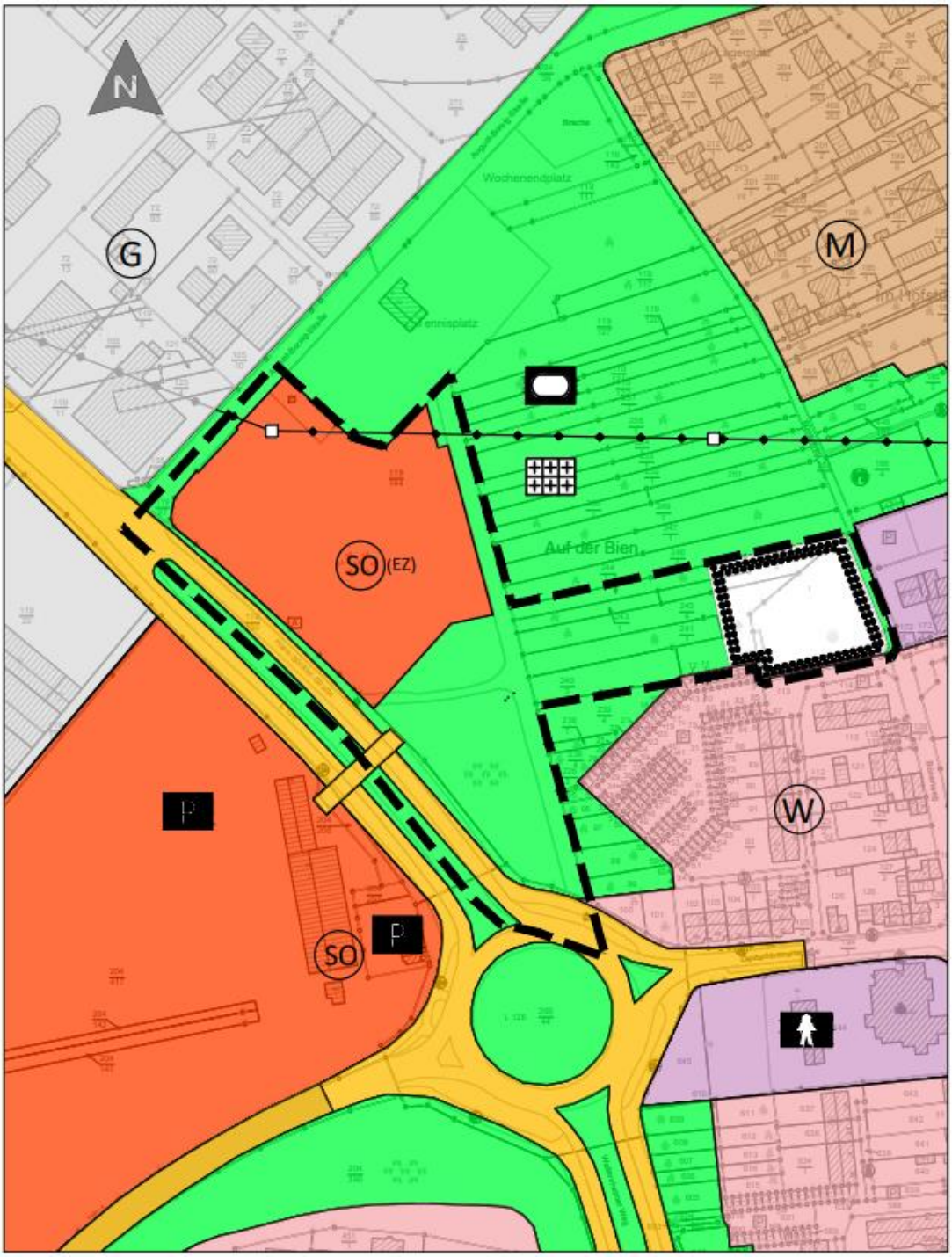


Abbildung 6: Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 331 (ohne Maßstab)

5.1 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame FNP der Stadt Koblenz stammt in seiner Grundstruktur aus dem Jahr 1983 und wurde seitdem durch zahlreiche Änderungen angepasst. Um auch in den nächsten Jahrzehnten als zeitgemäße Grundlage für die städtebauliche Entwicklung dienen zu können, soll der FNP neu aufgestellt werden. Mit Beschluss vom 24.06.2021 hat der Koblenzer Stadtrat einen Entwurf der Planzeichnung und der Begründung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Die Offenlage fand im Zeitraum vom 11.09.2023 bis zum 23.10.2023 statt.

Der Entwurf des FNPs stellt gemäß Abbildung 8 für den Bereich des zukünftigen Nahversorgungszentrums nunmehr eine „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ dar. Darüber hinaus zeigt der FNP für die Fläche der zukünftigen Sporthalle die Darstellung „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Flächen und/oder Gebäude für Sport, Sportanlagen“. Der restliche Bereich wird als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Damit entspricht die Neuaufstellung der parallelen Flächennutzungsplanänderung.

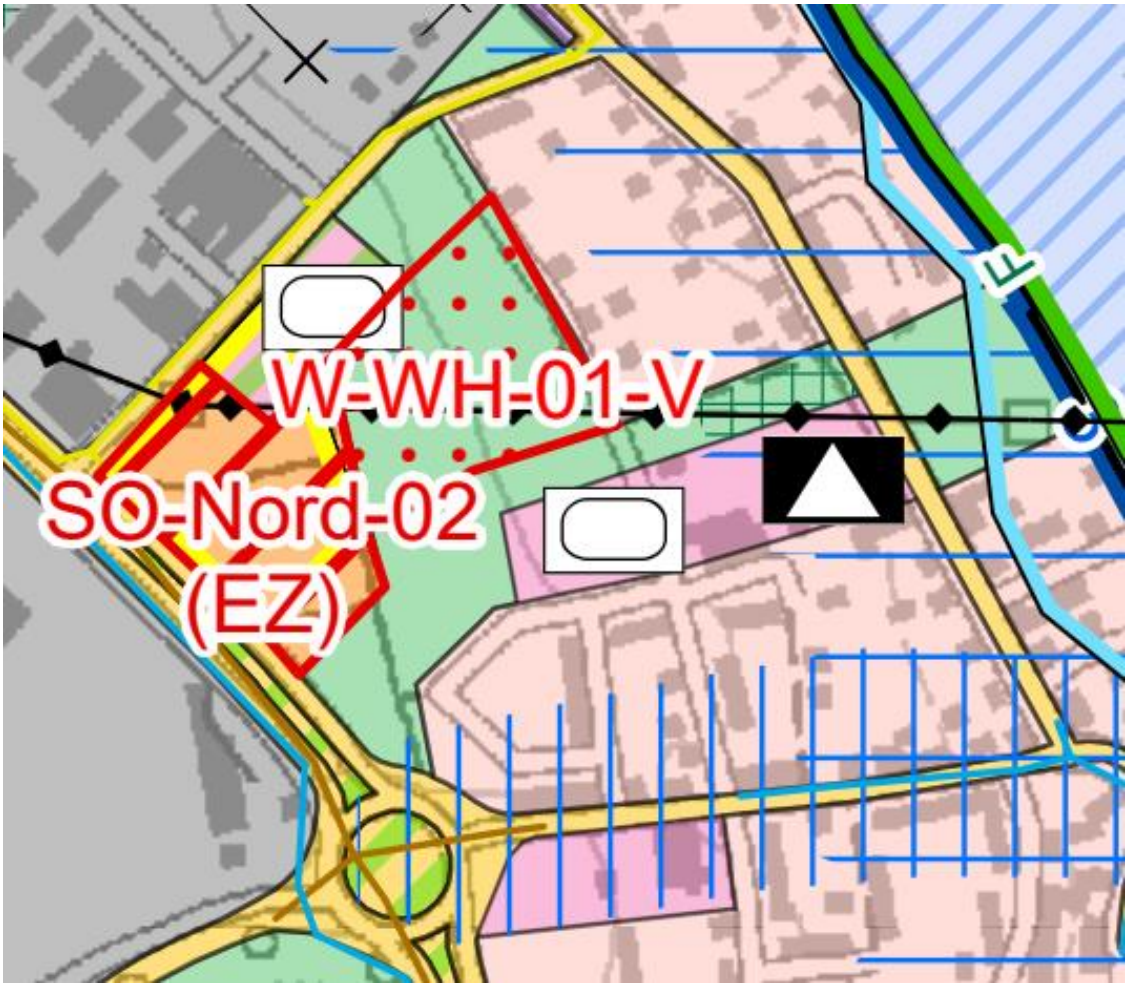


Abbildung 7: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) [2]

[2] Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtplanung/flaechennutzungsplan/fnp-neuaufstellung-offenlage/ (verändert) (zuletzt abgerufen am 25.09.2025).

6. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Im Rahmen der vorbereitenden und parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ wurden die Belange von Natur und Umwelt umfassend untersucht und bewertet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden bei der Planung berücksichtigt und fließen in die Abwägung der Umweltbelange ein. Die konkrete Ausgestaltung von Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es liegen nachfolgende Gutachten vor:

- Geräuschimmissionsprognose der Ziegelmeyer GmbH (September 2024),
- Hydrogeologisches Gutachten und Erstellung von abfalltechnischen Einstufungen gemäß Ersatzbaustoffverordnung von Dr. Netta (Dezember 2024 und August 2025),
- Regenwassermanagementkonzept der Kocks Consult GmbH (Dezember 2025),
- Klimagutachten der Lohmeyer GmbH (Juni 2024).

6.1 Arten- und Naturschutz

Die Fachbeiträge Arten- und Naturschutz untersuchen und beurteilen die mit der vorliegenden Planung zusammenhängenden Eingriffe in die Flora und Fauna und erarbeiten Vorschläge zur Erhaltung der Wertigkeit, Gestaltung sowie Sicherung der landespflegerischen Belange.

Im Ergebnis lässt sich feststellen:

Der Bebauungsplan Nr. 331 und die parallele Flächennutzungsplanänderung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine deutliche Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung in den Stadtteilen Wallersheim, Neuendorf und Kesselheim. Gleichzeitig wird mit der geplanten Sporthalle eine wichtige Infrastruktur für Schule und Freizeit geschaffen und das bestehende Sport- und Freizeitangebot im Stadtteil auch mit dem neuen Bolzplatz aufgewertet. Durch die Bündelung dieser Nutzungen an einem gut erreichbaren Standort kann zudem eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Bereichs erreicht werden.

Der Biotopverlust lässt sich durch die im Plangebiet vorgesehene Aufwertung der Wiese, die Erhaltung und Entwicklung von Gehölzbeständen und die Schaffung strukturreicher Grünanlagen nicht vollständig ausgleichen.

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch die Ökokonto-Maßnahme ÖKA1 im Bebauungsplan-Gebiet 257 f erbracht. Bei dieser Maßnahme erfolgt durch die Umwandlung von Ackerland in eine Streuobstwiese eine Aufwertung des Naturhaushaltes, der sowohl die Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna als auch die Verbesserung der Bodenfunktionen umfasst. Durch Anrechnung der Ökokonto-Maßnahme als Ersatzmaßnahme können die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Bebauungsplans Nr. 331 innerhalb des betroffenen Naturraums (D44 – Mittelrheingebiet) in gleichwertiger Weise und vollständig kompensiert werden.

6.2 Lärmimmissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die aus den geplanten Nutzungen resultierenden Geräuschimmissionen ermittelt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen bewertet wurden.

Untersucht wurden insbesondere die zu erwartenden Geräuschemissionen des geplanten Nahversorgungszentrums (Kundenparkplatz, Anlieferung und haustechnische Anlagen) sowie der vorgesehenen Sportnutzungen (Sporthalle, Bolzplatz und zugehörige Stellplätze). Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen

Regelwerke, insbesondere der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei den vorgesehenen Nutzungen und unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld des Plangebiets die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung grundsätzlich eingehalten werden können. Für den Regelbetrieb des Nahversorgungszentrums sowie für den üblichen Schul- und Vereinssportbetrieb der geplanten Sporthalle sind keine unzumutbaren Lärmbelastungen für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Für lärmintensivere Sport- oder Sonderveranstaltungen können im Einzelfall organisatorische oder bauliche Maßnahmen erforderlich werden, um die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen einzuhalten. Entsprechende Regelungen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigungsverfahren.

Für den geplanten Standort des Bolzplatzes werden die bislang geltenden Nutzungsregelungen beibehalten, um insbesondere der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen.

Zusammenfassend zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass die mit der Planung verfolgte Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit Sporteinrichtungen unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen grundsätzlich mit den umliegenden Nutzungen vereinbar ist.

Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.

6.3 Hochwasser- und Starkregenvorsorge

Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie außerhalb eines ausgewiesenen Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Zur Einschätzung möglicher Gefährdungen durch Starkregen wurden die Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz sowie die Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz ausgewertet. Diese stellen potenzielle Überflutungsbereiche, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bei verschiedenen Starkregenereignissen dar.

Die Auswertungen zeigen, dass es innerhalb des Plangebietes bei Starkregenereignissen lokal zu temporären Wasseransammlungen kommen kann. Größere Abfluss- und Überflutungsbereiche liegen überwiegend außerhalb des Plangebietes. Insgesamt sind keine grundsätzlichen Konflikte im Hinblick auf Hochwasser- oder Starkregengefahren erkennbar.

Konflikte im Hinblick auf Starkregenereignisse sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten. Die Belange der Starkregen- und Überflutungsvorsorge werden im Rahmen der weiteren Planung sowie der technischen Ausführungsplanung berücksichtigt.

6.4 Klimagerechte Stadtplanung

Bauliche Entwicklungen gehen in der Regel mit Veränderungen der örtlichen klimatischen Verhältnisse einher, insbesondere durch Bodenversiegelung und den Rückgang

vegetationsbedeckter Flächen. Zur Bewertung der klimatischen Auswirkungen der Planung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt.

Die Untersuchung zeigt, dass die geplante Entwicklung insgesamt günstige thermische Bedingungen aufweist. Am Nachmittag können innerhalb des Plangebiets in stärker versiegelten Bereichen erhöhte Wärmebelastungen auftreten, extreme Belastungssituationen werden jedoch nicht festgestellt. Begünstigt wird dies durch den vergleichsweise hohen Anteil an Grünflächen sowie den vorhandenen und geplanten Baumbestand.

Während der Nachtstunden ergeben sich im Plangebiet überwiegend ähnliche Lufttemperaturen wie in angrenzenden Bereichen mit vergleichbarer Nutzung. Nennenswerte Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse der umliegenden Wohngebiete sind nach den Ergebnissen der Untersuchung nicht zu erwarten. Kleinräumige Veränderungen beschränken sich weitgehend auf das unmittelbare Plangebiet.

Insgesamt zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die geplante Entwicklung unter Berücksichtigung von Grünstrukturen und Begrünungsmaßnahmen mit den Anforderungen einer klimabewussten Stadtentwicklung vereinbar ist. Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung von Grünflächen, zur Pflanzung von Bäumen sowie zur Begrünung von Gebäuden und Freiflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Vor dem Hintergrund zunehmender Hitze- und Trockenperioden kommt zudem der Sicherung ausreichender Vegetationsstrukturen sowie einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung eine besondere Bedeutung zu. Entsprechende Maßnahmen können dazu beitragen, die lokalklimatischen Funktionen langfristig zu erhalten und zu stärken.

7. Umweltbericht

Prämisse:

Der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Eine vertiefende Darstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes. Da der Bebauungsplan eine deutlich konkretere Ausformulierung der Planungsziele beinhaltet, wird hinsichtlich des weitergehenden Umgangs mit den Umweltbelangen auf die Inhalte der Begründung und des Umweltberichts des Bebauungsplans Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ verwiesen.

Der nachfolgende Umweltbericht stellt die wesentlichen Ergebnisse der beiden Gutachten Fachbeitrag Naturschutz und Fachbeitrag Artenschutz und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan dar. Detaillierte Aussagen zu den einzelnen Themen sind dem jeweiligen Gutachten und seinen Anhängen zu entnehmen. Hinsichtlich der Gutachten wird auf die ausgelegten Unterlagen im Rahmen der gleichzeitig stattfindenden Offenlage (Veröffentlichung im Internet) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ verwiesen.

7.1 Einleitung

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

Im Stadtteil Wallersheim sollen im Bereich zwischen Hans-Böckler-Straße und Bünenweg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplans ist insbesondere die Sicherung der wohnortnahen Versorgung, die Errichtung einer neuen Schulsporthalle mit Verlagerung des Bolzplatzes sowie die Schaffung einer begrünten Wegeverbindung zur Verbesserung der fußläufigen Vernetzung. Zur Schaffung der erforderlichen Planungs- und Baurechte fasste der Stadtrat am 26.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 2,84 ha. Der Umweltbericht bezieht sich auf die Fachbeiträge Natur- und Artenschutz, welche einen Geltungsbereich von rund 2,72 ha zugrunde legen. Aus fachlicher Sicht ergeben sich hieraus keine Unterschiede. Der eigentliche Eingriffsbereich beziffert sich auf ca. 2,39 ha.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 24 „Langenaustraße/ Bünenweg“ setzt den Bereich des Spielplatzes als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz“ und die Fläche westlich des Spielplatzes als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ fest. Der Bebauungsplan Nr. 78 „Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim (IV. BA)“ trifft für die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 331 die Festsetzung „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“. Folglich besteht derzeit kein Baurecht für die geplanten Nutzungen. Auch der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Kleingärten“ dar. Der Plan kann somit nicht aus dem FNP entwickelt werden, weshalb der FNP im Parallelverfahren geändert wird.

7.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums. Dies erfolgt mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Ein weiteres Ziel ist die Errichtung einer Schulsporthalle mit der Verlagerung des Bolzplatzes inklusive der erforderlichen Stellplätze. Die Flächen werden als „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ festgesetzt. Für die Sporthalle ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine begrünte Wegeverbindung durch die Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche mit begleitender Baumreihe geschaffen. Darüber hinaus werden Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ergänzend werden Flächen zur dezentralen Niederschlagsversickerung planungsrechtlich gesichert.

Die durch die Planung für zulässig erklärten Eingriffe in Natur und Landschaft können nur zu einem kleinen Teil auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Der darüberhinausgehende Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets gedeckt.

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

Die Kennzahlen des Bebauungsplans Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ sind in der nachfolgenden Tabelle 1 zusammengefasst.

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

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

Tabelle 1: s.o. Allgemeine Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	einschlägige Fachgesetze	Zielsetzungen
Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz	• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) • Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) • Landesnaturschutzgesetz RLP (LNatSchG) • Bundesartenschutzverordnung	• größtmögliche Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen, • Erhalt von Vernetzungsflächen und Trittsteinbiotopen für den Biotopverbund • Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften, • Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, • Schutz zu erhaltender und angrenzender Gehölzbestände und Biotope während der Bauzeit, • Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren,
Fläche	• Baugesetzbuch (BauGB)	• sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, • Wiedernutzbarmachung von Flächen, • Nachverdichtung und Innenentwicklung ist Vorrang zu geben, • Beschränkung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß.
Boden einschließlich Naturraum und Geologie	• Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) • Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG)	• langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, • Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
Wasser	• Wasserhaushaltsgesetz (WHG) • Landeswassergesetz RLP (LWG)	• Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum sichern, • Versickerung von Niederschlägen vor Ort, • ordnungsgemäße Sammlung und Entsorgung über die kommunale Entwässerungskanalisation.
Klima / Luft (Lokalklima)	• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) • Landesklimaschutzgesetz (LKSG) • Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)	• Vorrang hat der Erhalt der Grünstrukturen um eine Verschlechterung des Lokalklimas zu vermeiden, • Festsetzungen zur Begrünung von Gebäuden und neu angelegten Freiflächen,
Landschaft- und Ortsbild	• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Landesnaturschutzgesetz RLP (LNatSchG)	• Bewahrung des Gebietscharakters, • Erhalt vorhandener Grünstrukturen • Integration der neuen Gebäude in das Ortsbild durch Begrünungsmaßnahmen

Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) • Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) • DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau	• Erhalt vorhandener Grünstrukturen sowie Ergänzung und gestalterische Aufwertung, um zur Erholungswirkung und guter Wohnqualität beizutragen.
Schutzgut	einschlägige Fachgesetze	Zielsetzungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	• Denkmalschutzgesetz RLP (DSchG)	• Erhalt von Baudenkmälern und archäologischen Kulturdenkmälern, • Abstimmung mit der GDKE, falls archäologische Denkmäler zu Tage treten.

7.4 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

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

7.4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV). Die Planung dient der städtebaulichen Entwicklung einer bereits erschlossenen und funktional integrierten Fläche und trägt damit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Ziel 31) Rechnung. Die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen berücksichtigen die landesplanerischen Vorgaben zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels; die Verträglichkeit mit den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse nachgewiesen. Auch die geplante Sporthalle entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP IV zur bedarfsgerechten, wohnortnahen Sportinfrastruktur. Insgesamt stehen der Planung keine Ziele oder Grundsätze des LEP IV entgegen.

7.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Die Planung steht mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP) in Einklang. Die Lage im Oberzentrum Koblenz und die verkehrsgünstige Anbindung entsprechen den regionalplanerischen Entwicklungszielen. Die Anforderungen an die Steuerung des Einzelhandels sowie die Belange des Klima- und Grundwasserschutzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen sowie die Umweltprüfung in die planerische Abwägung einbezogen.

7.4.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten (MKUEM, 2026). Auch sind hier keine gesetzlich geschützten Biotope ausgewiesen. Es befindet sich jedoch unweit östlich des Plangebietes eine geschützte Streuobstwiese (BT-5611-0277-2011 / BK-5611-0008-2011; Schutzobjekte deckungsgleich) (s. Abbildung 8). Diese wird durch die vorgesehene Planung aber nicht berührt oder beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B Koblenz Urmitz (Nr. 401700063). Die Vorgaben des Schutzgebietes werden im Rahmen der Planung und durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Das nahe des Rheins festgesetzte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) als auch das sich westlich anschließende Risikogebiet

außerhalb des ÜSG enden bereits östlich vom Bünenweg und betreffen den Geltungsbereich daher nicht.

7.4.4 Landschaftsplan und Biotopverbundplanung

Der Landschaftsplan weist für das Gebiet ein sehr ergiebiges Grundwasservorkommen aus. Weitere relevante Aussagen werden zum Schutzgut Wasser nicht gemacht.

Für das Klima fungiert der Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet mit eingeschränkten Abflussmöglichkeiten, wovon die umliegenden Wohn- und Industriegebiete zehren. Der größte Teil ist als Grünanlagen-Klimatop ausgewiesen, der Bereich im Süden als Freiland-Klimatop. Entlang der Hans-Böckler-Straße verläuft eine Ventilationsbahn 1. Ordnung von lokaler Bedeutung. Diese begünstigt den Luftaustausch innerhalb des Stadtgebietes. Somit dient das Gebiet dem Klimaschutz sowie als Ausgleich für das erwärmte Umland.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung werden den Gehölzbestände im Westen samt der Wiesenfläche im Süden eine Bedeutung für das Stadtbild und der Kleingartenanlage eine Bedeutung für die Naherholung zugewiesen.

Die begrünten und gärtnerisch genutzten Flächen sowie der Bolzplatz bilden eine Vernetzungsraum mit lokaler und regionaler Bedeutung für den Biotopverbund.

Als Ziel für den Geltungsbereich sieht der Landschaftsplan die Sicherung/Entwicklung und Vernetzung der vorhandenen Strukturen und Nutzungen, die Erhöhung der Durchgrünung /Ortsrandgestaltung, die Verringerung der Versiegelung sowie die Entwicklung von Grün- und Freiflächen für die Naherholung vor.

Die Planung widerspricht in Teilen den o. g. Zielen, jedoch wird der Verlust der Gehölzstrukturen und die Versiegelung von Flächen durch entsprechende Festsetzungen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und umfangreiche Anpflanzungen von Baumreihen und die Anlagen öffentlicher Grünflächen können die Verluste reduziert, die Klimafunktion weitgehend erhalten und zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden, die weiterhin als Trittsteinflächen wirken können. Die verbleibenden Eingriffe werden auf externen Flächen kompensiert.

Insgesamt werden durch die Gebäudebegrünung und die Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich Vegetationsstrukturen entwickelt, die die Biotopfunktion und das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich soweit wieder herstellen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Ziele des Landschaftsplanes erwartet werden.

7.4.5 Sonstige relevante informelle Planungen

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

7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Folgende Schutzgüter werden nachfolgend betrachtet:
- Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz,
- Fläche,
- Boden einschließlich Naturraum und Geologie,
- Wasser,

- Klima / Luft (Lokalklima),
- Landschafts- und Ortsbild,

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird nach verbal-argumentativer Methode anhand der im Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz [MKUEM], 2021) genannten Kriterien vorgenommen. Dabei erfolgt zunächst eine integrierte Biotopbewertung und parallel eine schutzgutbezogene Bewertung, ob ein Eingriff besonderer Schwere vorliegt.

Für eine nachvollziehbare Einstufung des Zustands von Natur und Landschaft sowie die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt die Bewertung nach der *Tabelle 2* in Anlehnung an den Bewertungsrahmen der Schutzgüter des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“.

Tabelle 2: Bewertungsrahmen der Schutzgüter in Anlehnung an den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz [3]

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

[3] Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz: Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Mainz, Mai 2021. Abrufbar unter: https://mkuem.rlp.de/fileadmin/14/Themen/Naturschutz/Eingriff_und_Kompensation/Praxisleitfaden_Kompensationsbedarf_Juni_2021.pdf (zuletzt abgerufen am 24.04.2025).

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

gering	Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz	- Standorte von Pflanzenarten / Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben
	Boden einschließlich Naturraum und Geologie	- Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung
	Klima / Luft (Lokalklima)	- weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen oder weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen oder kein Bezug zu einem Siedlungsraum
	Landschafts- und Ortsbild	- eine Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen
sehr gering	Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz	Standorte von Pflanzenarten / Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben
sehr gering nicht betroffen	Boden einschließlich Naturraum und Geologie	- Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung
	Klima / Luft (Lokalklima)	- fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen
	Landschafts- und Ortsbild	- eine Landschaft mit sehr wenigen oder keinen wertbestimmenden Merkmalen
		- Das Schutzgut weist keine Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff auf

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

7.6 Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz

Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich ist geprägt durch ein Siedlungsgehölz im Norden sowie Frei- und Grünflächen im Süden und eine Kleingartenanlage im Osten. Im gesamten Plangebiet befinden sich befestigte Wege. Bezüglich der Biotopstruktur, vor allem bedingt durch das Vorkommen diverser Gehölzstrukturen, stellt sich der Geltungsbereich als reich strukturiert dar.

Das Siedlungsgehölz im Nordwesten weist diverse, vorwiegend heimische Gehölze auf. Als Baumarten kommen u. a. Walnuss (Juglans), Kirsche (Prunus), Birke (Betula pendula) und Spitzahorn (Acer platanoides) vor. Der Deckungsgrad des Baumbestands umfasst ca. 35-45%, die restlichen, baumfreien Flächen sind überwiegend mit Brombeere überwachsen. In den Randbereichen nimmt der Baumbestand teilweise ab und geht vermehrt in Gebüsch über.

Das Siedlungsgehölz ist teilweise vermüllt und wird bereichsweise als Ablageplatz für Grünschnitt und Bauschutt genutzt.

Südlich der August-Borsig-Straße steht der Mast einer Hochspannungsleitung. Darunter befindet sich eine Fettwiese und direkt östlich angrenzend ein Lagerplatz.

Die im Süden befindliche Glatthaferwiese wird extensiv gemäht. Im Mittelstreifen der Hans-Böckler-Straße steht eine Baumreihe aus Platanen. In der Kleingartenanlage dominieren gepflegte und strukturreiche Gärten. In einzelnen Grundstücken sind die Gärten zu Lagerflächen mit einer Vielzahl an Materialien umgenutzt. Ein Teil der Gärten ist durch den alten Wallersheimer Weg erschlossen, der noch versiegelt im Geltungsbereich von Süden nach Norden verläuft und die Kleingärten von dem Siedlungsgehölz und der Wiesenflächen trennt. Im Osten, zwischen der Wohnbebauung und der Kleingartenanlage, befindet sich eine Grünfläche, welche als Bolzplatz genutzt wird.

Die alte Biotoptypenkartierung aus der Vegetationsperiode 2021 wurde im April 2026 überprüft und aktualisiert. Die Biotoptypen wurden nach dem Biotoptypenschlüssel des Landes erfasst und sind im Lageplan B-2 „Bestandsplan Biotoptypen“ dargestellt.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet. Die Bewertung der Einzelbiotope erfolgte unter Berücksichtigung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (MKUEM, 2021).

Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich

Code	*Biotoptyp*	Ausprägung	*Biotopwert*	*Wertstufe*	*Fläche in m²*
BB0	Gebüsch	aus Brombeere/Kratzbeere/Himbeere	10	m	1.896
BD2	Strauchhecke	mit Überhältern mittlerer Ausprägung	15	h	284
BF1	Baumreihe	mittlere Ausprägung aus überwiegend autochtonen Arten	15	h	737
BF2	Baumgruppe	mittlere Ausprägung aus überwiegend autochtonen Arten	15	h	1.486
BJ	Siedlungsgehölz	mittlere Ausprägung	13	h	8.185
EA1	Glatthaferwiese	mäßig artenreich	15	h	2.476
EA3	Fettwiese	intensiv genutztes, frisches Grünland	8	g	252
HC3	Straßenrand	mit artenarmer Krautschicht bzw. mit intensiv gepflegtem Gehölzbestand	7	g	529
HM2	Strukturarmer Stadtpark ohne alten Baumbestand	intensiv gepflegt	8	g	1282
HS2	Kleingartenanlage mit hoher struktureller Vielfalt		11	m	4657
HT4	Lagerplatz	versiegelt	0	sg	288
HU1	Sport- u. Erholungs-anlage m. hohem		0	sg	244

	Versiegelungsgrad				
HV3	Parkplatz	geschotterter Belag oder wassergebundene Decke (z.B. Aschenplatz)	3	sg	69
VA	Verkehrsstraßen	Versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	0	sg	2.546
VB1	Feldweg	Versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	0	sg	1.369
VB5	Fußweg	Versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	0	sg	922
Gesamtfläche Geltungsbereich					27.222

Für die Bestandsbewertung der Biotope im Geltungsbereich ergibt sich folgendes Ergebnis:

- sehr gering (Biotopwert 0 bis 4): 5.438 m² (20 %),
- gering (Biotopwert 5 bis 8): 2.063 m² (8 %),
- mittlere (Biotopwert 9 bis 12): 6.553 m² (24 %),
- hohe (Biotopwert 13 bis 16): 13.168 m² (48 %),
- sehr hoch (Biotopwert 17 bis 20): 0 m² (0 %),
- hervorragend (Biotopwert 20 bis 24): 0 m² (0 %),

Fauna

Zu den Belangen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Als Grundlage für die saP wurde ein separater Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt. Für das Untersuchungsgebiet (UG) wurden örtliche Erhebungen zu den Brutvögeln, den Fledermäusen, der Haselmaus sowie zum Habitatpotenzial für Reptilien und anderer Artengruppen durchgeführt. Die Kartierungen erfolgten im Zeitraum Mai 2021 bis April 2022. Da die Aktualisierung der Biotoptypen im April 2026 gezeigt hat, dass sich die vorhandenen potenziellen Lebensräume seither nur in geringem Maße verändert haben, wurde auf eine Aktualisierung der faunistischen Kartierung verzichtet. Eine Veränderung der Artenvorkommen – im Sinne einer Verbesserung durch Zunahme des Artenspektrums – seit 2021/2022 kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die im TK 25-Blatt gelisteten Reptilien, Muscheln, Libellen, Käfer, Tagfalter, Amphibien und Säugetiere können aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Faunakartierung zusammenfassend dargestellt. Ausführlich sind sie im Abschlussbericht mit Fotodokumentation nachzulesen (Anlage A-1 zum Fachbeitrag Artenschutz).

Bei den **Haselmauskartierungen** zwischen Mai 2021 und April 2022 konnten keine Individuen oder Hinweise auf eine Population gefunden werden. Ebenso konnte im UG weder das Vorhandensein von geeigneten Baumhöhlen noch das Vorkommen von Haselmauskobeln in Büschen oder Bäumen nachgewiesen werden. Der Geltungsbereich verfügt über keine Eignung als Quartierhabitat.

Bei Detektorkartierungen mit Sichtbeobachtungen von **Fledermäusen** zwischen Mai bis September 2021 konnte ausschließlich die Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Diese Art wird in der Roten Liste von Rheinland-Pfalz als „gefährdet“, in der Roten Liste von Deutschland als „ungefährdet“ eingestuft. Zudem ist sie laut Bundesnaturschutzgesetz „streng geschützt“ und wird im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt (Deutscher Bundestag, 2009; Rat der Europäischen Gemeinschaft, 1992). Es konnten keine Sommer- oder Winterquartiere

innerhalb des Geltungsbereiches ermittelt werden. Der Geltungsbereich wird als Jagdhabitat mit allgemeiner Bedeutung eingestuft, da die Fledermäuse das Gebiet nur temporär nutzten und immer wieder in angrenzende Siedlungsstrukturen abstreiften. Die Quartiere liegen vermutlich in direkter Nähe zum Geltungsbereich, innerhalb der Wohnbebauung. Die offenen Freiflächen entlang der Wiese im Süden des UG dienen als idealer Jagdraum.

Insgesamt wurden 25 Vogelarten im UG im Rahmen der **Brutvogelkartierungen** (2021/2022) erfasst.

Im Untersuchungsgebiet wurden mit Mehlschwalbe und Haussperling zwei Arten vorgefunden, die in der Roten Liste für Rheinland-Pfalz als „gefährdet“ eingestuft, während die Erstere auch in der Roten Liste für Deutschland eine Gefährdungseinstufung besitzt. Für den Haussperling gibt es mehrere Brutverdachte innerhalb der Wohnsiedlung (außerhalb des Geltungsbereiches) und näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes, die Mehlschwalbe ist als Nahrungsgast eingestuft. Ebenso wurden die Arten Türkentaube, Wacholderdrossel, Star, Sperber und Grünspecht als Nahrungsgäste erfasst.

Die zahlreichen nachgewiesenen Gehölzbrüter (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Dohle, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Türkentaube, Wacholderdrossel, Zaunkönig) sind auf die Strukturen des Siedlungsgehölzes, der Hecken und der Einzelbäume als Bruthabitat angewiesen. Die im Geltungsbereich vorkommenden Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) hingegen nutzen voraussichtlich besonders die Strukturen im Bereich der Kleingartenanlage.

Insgesamt stellt das UG gemäß faunistischer Kartierung kein essenzielles Bruthabitat für die Vogelarten mit Brutverdacht/-nachweis dar. Es befinden sich im Umfeld weitere Strukturen, die als Bruthabitat genutzt werden können (vgl. Fachbeitrag Artenschutz).

Zusammenfassend ist zu sagen, dass das Gebiet faunistisch nicht besonders herausragend ist und keine seltenen Arten beherbergt. Allerdings bietet das Siedlungsgehölz aufgrund seiner Lage im stark überbauten Umfeld als strukturell vielfältiges, sich selbst überlassenes und nicht anthropogen gepflegtes Biotop eine sehr gute Möglichkeit als Fortpflanzungs- und Rückzugsraum für Arten verschiedenster Tiergruppen, unabhängig davon ob selten oder ubiquitär.

Aufgrund dieses Habitatpotenzials wird dem Untersuchungsgebiet für die Fauna eine hohe Wertung gegeben. Ihr dauerhafter Fortbestand wird durch die Festsetzungen sichergestellt.

<u>Umweltauswirkungen</u>

Für die Realisierung der geplanten Bebauung im Bereich des Sonderbaugebietes, der Sportanlagen sowie der Stellplätze und Wegeflächen muss das Siedlungsgehölz gerodet werden und gehen weitere Gehölzstrukturen und ein Teil der Kleingärten verloren. Ein Teil der vorhandenen randlichen Eingrünung sowie einige Einzelbäume sollen aber geschützt und erhalten werden. Ein Teil des Gehölzverlustes soll durch Neuanpflanzungen ersetzt und ergänzt werden. Zusätzlich sollen die neuen Gebäude begrünt werden (Dach- und Fassadenbegrünung). Ein Großteil der Wiesenflächen soll erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Insgesamt können so die Vernetzungsstrukturen und -funktionen weitgehend erhalten bleiben.

Die Veränderungen der einzelnen Teilflächen kann der Gegenüberstellung von Bestand und Planung in der Anlage A-1 zum Fachbeitrag Naturschutz (FBNS) entnommen werden.

Fauna

Durch den geplanten Bau des Nahversorgungszentrums und die Sportanlagen werden die ungestörten Gehölzlebensräume für die Avifauna verringert. Damit ist eine Abnahme von Brutmöglichkeiten nicht auszuschließen. Höhlenbäume bzw. Bäume mit Potential für Fledermausquartiere sind gemäß den vorliegenden Untersuchungen nicht vorhanden. Für die Funktion als Nahrungshabitat für Fledermäuse führt die Planung ebenfalls zu keiner Beeinträchtigung.

Maßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen (Am)
Am 1: Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese im Geltungsbereich (südl. der Stellplätze für die Sportanlagen) (im FBNS: A3 + A4)
Am 2: Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in eine extensive Streuobstwiese (Gem. Rübenach, Flur7, Flurstück 245/194) (im FBNS: Ökokonto-Maßnahme 2.5.3.3)
Am 3: Teilentsiegelung des alten Wallersheimer Weges
Am 4: Anpflanzung von Baumreihen und Strauchhecken (im FBNS: A1, A2)

Minderungsmaßnahmen (Mm)
Mm 1: Dachbegrünung
Mm 2: Fassadenbegrünung und helle Fassadenfarben
Mm 3: Begrünung der öffentlichen Grünfläche um den Bolzplatz sowie im Umfeld der Sporthalle
Mm 4: Flächen von Zu- und Abfahrten sowie Wege in wasserdurchlässiger, versicherungsfähiger Ausführung
Mm 5: Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
Mm 6: Erhalt und Ergänzungspflanzung von Gehölzen in den Bereichen A – D (im FBNS: A1, A2, V1.1/V2.1)

Vermeidungsmaßnahmen (Vm)
Vm 1: Erhalt von Einzelbäumen im Geltungsbereich (im FBNS: V1.1/2.1)
Vm 2: Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften (wird durch ÖBB kontrolliert)
Vm 3: Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (im FBNS: V4.1)
Vm 4: Schutz angrenzender Gehölzbestände und Biotope während der Bauzeit und Ausweisung von Bautabuzonen (im FBNS: V3.1)
Vm 5: Vermeidung von Vogelschlag
Vm 6: Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
Vm 7: Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren für Vögel und Fledermäuse an geeigneten Fassadenoder Gehölzen im Geltungsbereich (im FBNS: A6, A7)
Vm 8: Anlage von Habitatstrukturen für Reptilien (im FBNS: A5.1, A5.2)
Vm 9: Anlage von Rohbodenflächen für Schwalben und Sandbadestellen für Singvögel (im FBNS: A8)
Vm 10: bauzeitliche Strukturaufwertungsmaßnahmen im Plangebiet (im FBNS: V5.1)
Vm 11: Einrichtung eine Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) (im FBNS: V6.1)

Bewertung

Für die im UG festgestellten Vogelarten mit Brutverdacht stellt das Gebiet gemäß Faunagutachten kein essenzielles Bruthabitat dar. Insgesamt sind nur 13 Reviere von ubiquitären und ungefährdeten Arten betroffen. Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich weitere Strukturen mit Eignung als Bruthabitat. In Teilbereichen des Untersuchungsgebiets bleiben die potenziellen Bruthabitate zudem unverändert vorhanden. Ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird deshalb ausgeschlossen.

Aufgrund der vorgesehenen Gebietsentwicklung ist für Fledermäuse kein Verlust der Eignung als Nahrungshabitat zu erwarten. Die Entwicklung einer arten- und individuenreichen Insektenfauna wird durch die gemäß Festsetzung geforderten Gründächer gefördert. Durch die Auswahl von standortgerechten und heimischen Bäumen wird die Biodiversität der Insektenfauna erhalten und damit einhergehend das Nahrungsangebot für Fledermäuse gefördert.

Die geplanten Baumreihen, Hecken und Pflanzstreifen sowie die empfohlene Schaffung von Versteckstrukturen können dazu beitragen, dass die Biotopvernetzung im Plangebiet weitestgehend aufrecht erhalten bleibt sowie durch geeignete, heimische Pflanzen die biologische Vielfalt des Gebiets gefördert wird

Besonders und streng geschützte Arten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die wegfallenden Vegetationsstrukturen sind einer geringen bis hohen Wertstufe gemäß Praxisleitfaden einzuordnen. In seiner Größe und Unberührtheit besitzt vor allem das Siedlungsgehölz einen Seltenheitswert in der ansonsten mit Bebauung überprägten Siedlung und stellt bei Wegfall einen großen Grünflächenverlust dar. Die wegfallenden Flächen sind im Einzelnen aufgeführt in der Anlage A-2.

Dem Schutzgut kommt damit eine mittlere bis hohe Bewertung zu.

7.7 Fläche / Boden einschließlich Naturraum und Geologie

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

<u>Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes</u>

Im Bereich des Siedlungsgehölzes und der westlichen Hälfte der Kleingartenanlage herrschen bezüglich Bodenarten stark lehmige Sande vor, im Osten der Anlage sandige Lehme. Die Wiesenfläche im Süden des Geltungsbereichs steht auf lehmigem Sand (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz [LGB], 2026). Als Bodentyp im gesamten Geltungsbereich sind Parabraunerden der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen vorzufinden (LGB, 2026).

Schutzwürdige Böden sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Geltungsbereich vorhandenen Flächen im Hinblick auf ihre Zustände gelistet:

Tabelle 4: Flächenzustände

Beschreibung	Bestand in %	Bewertung
Weitgehend natürliche Böden	63%	hoch
Befestigte Böden/ Teilversiegelung	17%	gering
Versiegelte/ überbaute Böden	20%	Kein Wert/sehr gering

Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planungen werden zusätzliche Flächen in einer Größenordnung von ca. 6.100 m² versiegelt, wodurch die Bodenfunktionen dort unwiederbringlich verloren gehen. Unter Berücksichtigung der geplanten Dachbegrünung ergibt sich durch die neue Planung eine Versiegelung von ca. 8.100 m² im Vergleich zu vormals ca. 2.000 m² Bestandsversiegelung.

Die Zahlen ergeben sich aus der Gegenüberstellung der Flächenbilanz in der Anlage A-1 zu Heft 2 (Fachbeitrag Naturschutz).

Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen bzw. ist dieser durch Dachbegrünung zurückzuhalten.

Maßnahmen

Die GRZ für das Sonderbaugebiet erreicht mit 0,9 den Maximalwert, der aber für eine gute Nutzungsorganisation und Funktionsfähigkeit der geplanten Nutzung notwendig ist. Die GRZ für die Sporthalle wird hingegen auf 0,5 begrenzt und reduziert damit die Versiegelung auf das notwenige Maß. Die Festsetzung der Zulässigkeit von nur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen reduziert ebenfalls den Versiegelungsgrad. Ausgenommen sind hiervon nur solche Bereiche von denen eine Gefährdung für das Wasserschutzgebiet ausgehen.

Zur Kompensation der Bodenbeeinträchtigung durch Versiegelung kann die Ausgleichsmaßnahme Am 1 im gleichen Naturraum beitragen. Hier wird durch die Nutzungsextensivierung (Umwandlung von intensiven Ackerflächen in eine extensive Streuobstwiese) multifunktional eine Verbesserung / Aufwertung der Bodenfunktion bewirkt.

Bewertung

Aufgrund der Puffer- und Ausgleichsfunktion naturnaher nicht versiegelter Böden sowie der natürlichen Wasserspeicherkapazität wird dem überwiegenden Teil der Böden im Geltungsbereich eine hohe Wertstufe zugeordnet. Eine teilweise Minimierung der nachteiligen Auswirklungen ist planintern durch die nur in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung von Wegeflächen und die Anlage neuer Bodenstrukturen im Rahmen der Dachbegrünung möglich. Durch die o.g. planexterne Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung Ackerfläche in extensive Streuobstwiese) ergibt sich für den Bodenhaushalt multifunktional ein vollständiger Ausgleich der Versiegelung bzw. für das Schutzgut Boden.

7.8 Wasser

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

Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“ in der Zone III B (LVermGeo, 2026b). Der Bereich ist Teil des Grundwasserkörpers „Rhein, RLP, 10“, der eine Größe von rd. 216,5 km² besitzt und sich über das Koblenz-Neuwieder Becken sowie in Teile der Eifel und des Westerwalds erstreckt. Der Grundwasserkörper befindet sich in einem mengenmäßigen guten Zustand (Bundesanstalt für Gewässerkunde [BfG], 2026). Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 59 mm/a (LVermGeo, 2026b). Der Flurabstand beträgt 10-20 m (LGB, 2026).

Die Freifläche im Geltungsbereich trägt in dem sonst durch Industrieanlagen dominierten und überwiegend versiegelten Gebiet grundsätzlich zur Bildung des Grund-/Trinkwassers bei. Die ergiebigen Grundwasservorkommen werden jedoch mengenmäßig maßgeblich durch den Zustrom des Rheins bestimmt. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ wird dem Geltungsbereich eine hohe Wertung gegeben.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Umweltauswirkungen

Durch die Überbauung der Flächen und die damit verbundene Versiegelung ist von einer verringerten Infiltrationsrate in den Boden auszugehen. Dies wirkt sich grundsätzlich nachteilig auf die Grundwasserneubildung bzw. den Bodenwasserhaushalt aus. Die Auswirkungen beschränken sich auf den Geltungsbereich selbst. Die Grundwasservorkommen im Stadtgebiet von Koblenz werden mengenmäßig maßgeblich durch den Zustrom des Rheins bestimmt, sodass sich durch das Vorhaben keine Folgen auf das Grundwasserdargebot ergeben.

Maßnahmen

Die befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszubilden (Minderungsmaßnahme Mm 4 vgl. hierzu auch Kapitel 10.8) sowie die Gebäude mit einer Dach- und Fassadenbegrünung (Minderungsmaßnahmen Mm 1 und Mm 2) zu versehen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über ein Mulden-Rigolen-System zurückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden (Minderungsmaßnahme Mm 5). Bei diesem System erfolgt die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Verdunstung und Versickerung über die belebte Bodenzone und Rigolenspeicher in den Untergrund. Weitere Informationen hierzu sind dem Kapitel 6.8 zu entnehmen.

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

Bewertung

Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets werden die Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt minimiert. Eine Versickerung der Niederschläge wird für den Bereich der Stellplätze aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet unterbunden, die Grundwasserqualität wird hierdurch geschützt. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Auf das Schutzgut Wasser ergibt sich bei Durchführung der Planung eine geringe Wirkungsstufe.

7.9 Klima / Luft (Lokalklima)

Umgeben ist das Gebiet überwiegend von einem Stadt-Klimatop im Osten, sowie einem Industrie-Klimatop im Westen.

Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Entlang der Hans-Böckler-Straße verläuft eine Ventilationsbahn 1. Ordnung von lokaler Bedeutung (Landschaftsplan, GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, 2007). Diese begünstigt den Luftaustausch innerhalb des Stadtgebietes. Außerdem stellt das Gebiet ein Kaltluftentstehungsgebiet mit eingeschränkten Abflussmöglichkeiten dar. Der größte Teil ist als Grünanlagen-Klimatop ausgewiesen, der Bereich im Süden als Freiland-Klimatop. Während das Grünanlagen-Klimatop aufgrund des relativ extremen Temperatur- und Feuchte-Tageganges und der damit verbundenen Kalt- und Frischluftproduktion eine Ausgleichfunktion für die bebaute und gemäßigte überwärmte städtische Umgebung darstellt sowie als Ventilationsschneise dient, ist das Freiland-Klimatop zusätzlich durch geringe Windströmungsveränderungen geprägt. Das vorhandene Siedlungsgehölz stellt zudem tagsüber durch Verschattung kühle Ausgleichflächen mit hoher Luftfeuchtigkeit dar.

Eine Klimaanalyse im Jahr 2020 hat ergeben, dass die Temperatur in den letzten 20 Jahren im Raum Koblenz im Mittel um 0,6 °C angestiegen ist (Zimmer & Voigt, 2020). Außerdem wurden Vorhersagen im Rahmen zweier Szenarien erstellt: dem „2-Grad-Ziel“- und dem „weiter-wie-bisher“-Szenario. In beiden Szenarien kommt es zu einem Temperaturanstieg von mindestens 1 °C sowie zu einer Zunahme der Hitzetage pro Jahr in der Stadt Koblenz. Die Stadt Koblenz weist einen im Vergleich zu Rheinland-Pfalz geringeren Niederschlag mit 700 mm auf, dieser wird entsprechend den Prognosen in Zukunft gleichbleiben bis leicht ansteigen. Wallersheim befindet sich innerhalb des Kaltluftstroms, welcher von Westen her über Rübenach und Metternich in Richtung Nordosten fließt. Die Analyse kommt zu dem Schluss, dass für die Zukunft bei der Stadtplanung und -entwicklung mit geänderten klimatischen Bedingungen zu rechnen ist. Je weniger Klimaschutz betrieben wird, desto stärker ist die zusätzliche sommerliche Hitzebelastung.

Umweltauswirkungen

Zur Errichtung neuer Gebäude müssen Gehölze gerodet werden. Sie werden durch Gebäude und befestigte Außenflächen ersetzt. Durch den großflächigen Wegfall von Vegetation und die neue Versiegelung von Flächen wird die Bildung von Wärmeinseln gefördert sowie die Kalt- und Frischluftproduktion im Plangebiet verändert.

Aufgrund der Wiesenfläche im Südwesten des Plangebiets, die in Teilbereichen erhalten bleibt, und den Kleingartenanlagen nördlich des Plangebiets (außerhalb des Geltungsbereiches) bleiben Teile der Kalt- und Frischluft-Entstehungsflächen im Plangebiet sowie im direkten Umfeld aber weiterhin vorhanden.

Im Hinblick auf die Luftaustauschwege ergeben sich aus der Anordnung der geplanten Gebäude keine Barrierewirkungen in Richtung der Wohnbebauung von Wallersheim.

Entstehende Kalt- und Frischluft kann somit weiterhin ungehindert in diese Bereiche abfließen. Für eine dauerhaft bestehenbleibende Luftaustauschbahn zwischen Plangebiet und Rhein ist aufgrund der Freihalteflächen des Verlaufs der Hochspannungsleitung (vgl. Abb. 7 und 8) zudem gesorgt.

Maßnahmen

Dem Entstehen von Wärmeinseln wird durch verschiedene Festsetzungen entgegengewirkt.

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Gehölzen sowie zur Begrünung von Gebäuden und Teilentsiegelung von Flächen (Maßnahmen Am 3, Am 4, Mm 1, Mm 2, Mm 3, Mm 4 und Mm 6, Vm 1) dienen insgesamt dazu, die negativen Auswirkungen der durch den Bebauungsplan legitimierten Baumaßnahmen auf das kleinräumige Lokalklima zu reduzieren. Die Verdichtung der Bepflanzung entlang der Hans-Böckler-Straße kann eine lufthygienisch abschirmende Wirkung verbessern. Für die Maximierung ihrer temperaturregulierenden Beschattungswirkung sollen die neu zu pflanzenden Gehölze und Baumreihen auf den Südseiten der Flächen und Wege angeordnet werden.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der verbleibenden Flächen mit klimatischen Funktionen wird die Umsetzung der Planung voraussichtlich zu keinen messbaren Veränderungen für die umliegende Wohnbebauung führen. Die Wirkungen der geplanten Gebietsentwicklung werden im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft deshalb einer geringen Wirkungsstufe zugeordnet.

7.10 **Landschafts- und Ortsbild**

Der Geltungsbereich in der Ebene der Niederterrasse des Rheins ist allseitig von Straßen und Bebauung umgeben. Dadurch entfalten die Flächen keine Fernwirkung für das Landschaftsbild und steht eher der Ortsbildcharakter im Vordergrund.

Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Sowohl das Siedlungsgehölz als auch die Wiese im Süden des UG bilden einen Kontrast zum sonst urban geprägten Landschaftsbild. Das Siedlungsgehölz bildet im Zuge der Sukzession diverse Strukturen aus, ist aber aufgrund des derzeitigen Zustandes und der bestehenden Müll- und Schuttablagerungen teilweise landschaftlich beeinträchtigt. Es fungiert insgesamt als optische Barriere zwischen der Wohnbebauung im Osten und den großen, angrenzenden Industriehallen westlich und nördlich des Untersuchungsgebiets. Die Baumreihe entlang der Hans-Böckler-Straße weist eine vergleichbare landschaftsbildprägende Wirkung auf.

Dem Schutzgut Ortsbild wird durch seinen Kontrast zur umgebenden Siedlungsbebauung eine mittlere Wertstufe gegeben.

Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan bietet eine Chance zur Neuordnung der Grünflächen, die aufgrund der Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte landschaftlich einige Beeinträchtigungen aufweisen. Der bereits vorhandene Bolzplatz wird verlegt und nach aktuellen Gestaltungsansprüchen neu hergestellt. In seinem Umfeld soll eine strukturreiche Grünanlage entstehen, die durch verschiedene Baumpflanzungen gestaltet wird und eine hohe Aufenthaltsqualität erwarten

lässt. Auch für das Umfeld der Sporthalle sind Vegetationsflächen und die Erhaltung und Entwicklung von Gehölzen vorgesehen. Die vorhandene randliche Eingrünung der Fläche entlang der Hans-Böckler- und der August-Borsig-Straße wird auf einer Breite von 6 – 8 m zum Erhalt festgesetzt und soll ggf. durch weitere Gehölze ergänzt werden. Vorhandene und neue Wegeverbindungen werden durch neue Baumreihen gestalterisch aufgewertet.

Maßnahmen

Zur Neugestaltung und Durchgrünung des Geltungsbereiches werden zahlreiche Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören die Begrünung der Gebäude, die Eingrünung der Stellplätze und Einfriedungen sowie umfangreiche Neuanpflanzungen. Ortsbildprägende große Einzelbäume im Bereich der Freiflächen werden zum Erhalt festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gewährleisten, dass sich die Gebäude in die bestehende Siedlungsbebauung einfügen.

Durch die Maßnahmen Am 1, Am 3, Am 4, Mm 1, Mm 2, Mm 3, Mm 4 und Mm 6 sowie Vm 1 und Vm 8 werden die Beeinträchtigungen reduziert und das Ortsbild neugestaltet.

Bewertung

Nachteilige Auswirkungen ergeben sich bei Durchführung der Planung durch den Neubau großer Gebäudekomplexe (SO1, SO2).

Die Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild können durch Erhalt wertgebender Vegetationsbereiche und Neupflanzung und -gestaltung von Randbereichen und öffentlichen Freiflächen ausgeglichen werden. In der Summe wird eine gleichbleibende Qualität des Ortsbildes angenommen.

7.11 **Natura-2000-Gebiete**

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

Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet „Mittelrhein“ (DE-5510-301) beträgt rd. 220 m. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegen bebaute Flächen.

Umweltauswirkungen

Die Auswirkungsprognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung zeigt, dass nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden können.

Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

7.12 **Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**

Das Schutzgut Mensch umfasst insbesondere die Wohn- und Aufenthaltsfunktion sowie die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die von

den geplanten Nutzungen ausgehenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und ihre Auswirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu bewerten.

Bestandsbeschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Brachfläche mit Gehölzbestand dar. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Bolzplatz, der der wohnortnahen Freizeitnutzung dient. Das Umfeld des Plangebiets ist durch Wohngebiete, Mischbauflächen, gewerbliche Nutzungen sowie schulische und sportliche Einrichtungen geprägt. Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen.

Die genauen Strukturen ergeben sich aus dem Luftbild in Kapitel 2.2 der Begründung.

Umweltauswirkungen und Maßnahmen

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem Betrieb des Nahversorgungszentrums sowie der Sportanlagen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde hierzu eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums ist hinsichtlich der schutzbedürftigen Wohnnutzungen als unkritisch zu bewerten. Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten und teilweise deutlich unterschritten werden. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in größerer Entfernung, während das unmittelbare Umfeld des Nahversorgungszentrums überwiegend gewerblich geprägt ist. Bei den sportlichen Nutzungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen bei Einhaltung der vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen und Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Erforderliche Einschränkungen betreffen insbesondere lärmintensive Sport- und Sonderveranstaltungen in den abendlichen Ruhezeiten und während der Nacht. Für den Bolzplatz werden die bisherigen Nutzungsbeschränkungen beibehalten.

Durch das Nahversorgungszentrum ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebiets zu rechnen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind jedoch für das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ausreichend leistungsfähig und es sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erwarten. Zusätzliche Belastungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe sind angesichts der Art und des Umfangs der Planung als gering einzustufen. Erhebliche Geruchsemissionen oder Erschütterungen sind mit den geplanten Nutzungen nicht verbunden. Insgesamt sind über die im Schallgutachten bewerteten Geräuschimmissionen hinaus keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der im Schallgutachten beschriebenen Maßnahmen und Nutzungsbeschränkungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet.

7.13 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bislang liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen im Plangebiet vor. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wird das Plangebiet jedoch als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Bei Bodeneingriffen ist daher nicht auszuschließen, dass bislang unbekannte archäologische Funde oder Befunde zutage treten.

Maßnahmen

In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach den denkmalrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Dadurch wird sichergestellt, dass gegebenenfalls entdeckte archäologische Denkmäler vor einer Beeinträchtigung oder Zerstörung fachgerecht dokumentiert und untersucht werden können.

7.14 Vermeidung von Emissionen

Durch die räumliche Anordnung der Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Nutzungsbeschränkungen für die Sportanlagen werden Lärmemissionen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Darüberhinausgehende Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich.

7.15 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen an Wärme-, Kälte- und Energiebedarf des Nahversorgers wie auch der Sporthalle werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung ist beim Neubau der Sporthalle als öffentliches Gebäudes gemäß § 4 Abs. 1 des „Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen“ (i.F. LSolarG) verpflichtend. Ebenso besteht nach § 5 LSolarG die Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Parkplatz des Nahversorgers.

7.16 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Für die Abfallbehandlung und die Abfallentsorgung gelten die Vorschriften der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Koblenz (Abfallsatzung)“ [4] vom 18.12.2001.

Für die Abwasserbehandlung (einschließlich des Niederschlagswassers aus dem Bereich bebauter oder befestigter Grundstücke) gelten die Vorschriften der „Satzung der Stadt Koblenz über die öffentliche Abwasserbeseitigung, den Anschluss der Grundstücke an die städtischen Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung und über die Beseitigung des in Kleinkläranlagen anfallenden Schlammes und des in Gruben gesammelten Abwassers (kurz Abwassersatzung) vom 16.12.2004“. [5]

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

7.17 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Durch das Vorhaben ist von keiner erheblichen Erhöhung der Schadstoffbelastungen auszugehen. Daher sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Nachbarschaft zu erwarten.

7.18 Wirkfaktoren und deren Wechselwirkungen

7.18.1 Wirkfaktoren

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

[4] Stadtverwaltung Koblenz, Abfallsatzung, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/buero-ob/ortsrecht/04-strassen-und-verkehrswesen/04-01-abfallsatzung.pdf?cid=2zkl (zuletzt abgerufen am 24.04.2025)
[5] Stadtverwaltung Koblenz, Abwassersatzung, Koblenz, 2024. Abrufbar unter: https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/eb-stadtentwaesserung/k10-2-301-abwassersatzung-2009-12-18.pdf?cid=27f (zuletzt abgerufen am 24.04.2025)

Baubedingte Wirkfaktoren

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

Baubedingte Wirkfaktoren:	Mögliche Auswirkungen:
Bautätigkeiten	• Bodenverdichtung • Verlust und Störung von Vegetation und Lebensräumen für Fauna und Flora • Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Erholungsnutzung • Grundwassergefährdung
Verschmutzungen, Lärm, Erschütterung	• Störung von Lebensräumen von Fauna und Flora • Beeinträchtigung des Menschen
Bodenbewegung	• Verlust von Bodenfunktion • Verdichtung und Umlagerung von Oberboden

Anlagebedingte Wirkfaktoren

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

Anlagenbedingte Wirkfaktoren:	Mögliche Auswirkungen:
Flächenversiegelung / Bebauung	• Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora • Veränderung des Ortsbildes und der Erholungsfunktion • Veränderung des Lokalklimas • Veränderung des Wasserhaushaltes

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Wirkfaktoren beschränken sich auf die einhergehende Nutzung des Vorhabens, hier des Einzelhandelsstandortes, der Sporthalle, des Bolzplatzes und der dazugehörigen Stellplätze. Die Dauerhaftigkeit der möglichen Beeinträchtigungen muss bei der Ermittlung der Erheblichkeit berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:	Mögliche Auswirkungen:
Verkehrslärm	• Störung von Lebensräumen von Fauna und Flora • Beeinträchtigung des Menschen
Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr	• Belastung von Luft / Klima

Lichtemissionen und Bewegungsunruhe	• Beeinträchtigung des Menschen • Störung von Lebensräumen von Fauna und Flora

7.18.2 Wechselwirkungen

Als mögliche Wechselwirkungen sind u.a. die Schutzgüter Wasser und Klima in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Mensch zu betrachten. Durch die Kalt- und Frischluftproduktion sowie der bislang kaum versiegelten Fläche stellt der Geltungsbereich einen Ort mit kühlerem, feuchteren Mikroklima im Gegensatz zur im Umland vorhanden Wärmeinsel für die Bewohner dar. Als Grünfläche mit Gehölzen im urbanen Raum ist der Geltungsbereich zudem Habitat für diverse Tiere, insbesondere Vögel.

Wechselwirkungen sind u.a. zwischen dem Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Klima / Luft zu nennen. Durch eine Veränderung des Bodens, hauptsächlich durch eine Versiegelung, kommt es zu einer Reduktion der natürlichen Bodenfunktionen. Der Verlust der Lebensraumfunktion geht mit einem Verlust der Anzahl an Tieren und der Fläche für Erhalt und Entwicklung von Pflanzen einher. Gleichzeitig sinkt die Wasserspeicherfunktion und es kann sich lokal das Klima verändern. Dies wiederum kann Rückwirkungen auf die Entwicklung der vorhandenen Flora und Fauna haben.

Um die Einwirkungen auf die genannten Schutzgüter zu mindern, werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Sie umfassen u.a. die Begrünung von Flachdächern, die Versickerung von Niederschlägen innerhalb des Gebietes sowie die Entwicklung strukturreicher Vegetationsbestände unter Bevorzugung standortheimischer Arten. Diese Maßnahmen fördern den Wasserrückhalt im Gebiet und verbessern das Mikroklima. Außerdem sorgen sie für neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

7.19 **Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

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

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

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Störfallbetriebe: Gemäß der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche in Rheinland-Pfalz“ [6] ein Störfallbetrieb in Koblenz-Wallersheim und ist ca. 500 m vom geplanten Nahversorgungszentrum und etwa 600 m von der geplanten Sporthalle entfernt. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands, sodass keine besondere Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber schweren Unfällen im Sinne der Störfall-Verordnung besteht.

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

[6] Struktur und Genehmigungsdirektion Nord (SGD N): Überwachungsplan Rheinland-Pfalz – hier Anlage: Verzeichnis der Betriebsbereiche Rheinland-Pfalz, S. 19, Koblenz, Stand Mai 2024. Abrufbar unter Microsoft Word - Inspektionsplan_Störfall_2025.docx (zuletzt abgerufen am 14.07.2026)

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

Starkregen und Sturzfluten: Die Auswertung der Starkregen- und Sturzflutgefahrenkarten zeigt, dass im Plangebiet bei Starkregenereignissen Wasseransammlungen auftreten können, die sich bei außergewöhnlichen und extremen Ereignissen flächenmäßig ausdehnen. Vereinzelt sind auch höhere Einstauhöhen zu erwarten. Die Darstellungen beziehen sich auf den Bestand und haben für die Planung orientierenden Charakter, da sich die Oberflächen- und Höhenverhältnisse durch die Umsetzung des Bebauungsplans verändern. Die Belange der Starkregenvorsorge werden im Rahmen der weiteren Planung und Bauausführung berücksichtigt. Grundlage hierfür bildet das Regenwassermanagementkonzept, dessen Maßnahmen einen möglichst schadlosen Oberflächenwasserabfluss sicherstellen sollen. Die erforderlichen Maßnahmen wurden entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

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

7.20 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Fläche zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Durch das geplante Nahversorgungszentrum wird bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen. Mit der geplanten Dachbegrünung sowie der randlichen Eingrünung des Areals kann die flächige Inanspruchnahme von Boden innerhalb des Bebauungsplans reduziert werden.

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

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Alternativenprüfung des Nahversorgungsstandortes sowie der Sporthalle durchgeführt.

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

7.21 Klimaschutz (globaler Aspekt der Klimabetrachtung / Klimaschutzklausel)

<u>Maßnahmen zur Vermeidung des Klimawandels</u>

Zur Vermeidung des Klimawandels empfiehlt es sich, Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu nutzen. Das LSolarG verpflichtet die Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung beim Neubau von öffentlichen Gebäuden (wie der Sporthalle) sowie beim Neubau von Stellplatzanlagen über 50 Stück (Parkplatz des Nahversorgungszentrums).

<u>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</u>

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

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

Mm 1: Dachbegrünung

Mm 2: Fassadenbegrünung

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

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

Mm 5: Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Kumulierung

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

In der unmittelbaren angrenzenden Umgebung des Plangebiets sind keine weiteren Siedlungserweiterungen geplant. Grundsätzlich beschränken sich weitere Vorhaben auf das, was nach den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im benachbarten Gewerbe- bzw. Baugebiet ist.

7.22 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Die nachfolgend genannten Maßnahmen beziehen sich im Sinne der Umweltprüfung auf sämtliche Umweltbelange nach BauGB, sofern sie durch erhebliche Beeinträchtigungen betroffen sind. Es wird unterschieden zwischen Maßnahmen zum Ausgleich (Am), zur Minderung (Mm) sowie zur Vermeidung (Vm). Die einzelnen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden in den nachfolgenden Kapiteln schutzgutbezogen dargestellt.

7.23 Ausgleichsmaßnahmen (Am)

7.23.1 Am 1 – Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese im Geltungsbereich (südlich der Stellplätze für die Sportanlagen) im FBNS: A 3, A4

Die Wiesenfläche im Süden des Geltungsbereichs soll eine Aufwertung durch Extensivierung erfahren. Durch entsprechende Ansaat und Bewirtschaftung sollen sich magere Verhältnisse einstellen. Den vorausgesagten trockeneren Verhältnissen wird durch eine Auswahl entsprechender Regiosaatgutmischungen Rechnung getragen. Die Saatgutmischungen mit Artenzusammensetzung finden sich in Anlage A-2 zum FBNS. (Ansaat Option A & B).

Bezüglich des Mahdregimes empfiehlt sich eine ein- bis zweischürige Mahd. Die erste sollte zwischen Mai und Juli, vor allem aber zum Ende der Hauptblütezeit Mitte/Ende Juni erfolgen. Dies kommt der Ausbreitung der Samen zugute und fördert eine Nahrungsgrundlage für Insekten. Eine zweite Mahd ist frühestens sechs bis acht Wochen nach dem ersten Schnitt zu empfehlen. Gerade bei mageren Standorten sollte eine einschürige Mahd favorisiert werden. Für eine Aushagerung des Standorts sollte das Mahdgut abgefahren werden (Ochse & Hundsdorfer, 2020).

Zur Aufwertung der Wiesenflächen ist eine Neuansaat der Randbereiche mit einer kräuterreichen Wiesenmischung vorgesehen. Die so entwickelten artenreichen Saumstreifen erhöhen die Artenvielfalt der Wiese – in ihrer Gesamtheit betrachtet - unmittelbar. Die Säume

bilden ein hohes Samenpotenzial, das über die kommenden Jahre hinweg in die gesamte Wiese eingetragen werden wird.

Die eben genannten Ausprägungen werden mit Blick auf die Artenzusammensetzung auch für die Kräutersäume empfohlen.

7.23.2 Am 2 – Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in eine extensive Streuobstwiese

Im Rahmen des Kompensationsbedarfs des Bebauungsplans Nr. 257 f „Industriegebiet an der A61, 3. Teilabschnitt“ wurden innerhalb dieses Geltungsbereichs Flächen aufgewertet. Die Ökokontofläche ÖKA1 wurde im Bestand als Ackerflächen genutzt und wurden zwischenzeitlich in eine Streuobstwiese umgewandelt. Diese Fläche liegt im Besitz der Stadt. Für die Deckung des Kompensationsbedarfs des Bebauungsplans Nr. 331 wird eine Teilfläche der Ökokontofläche ÖKA1 (Flurstück 245/194, Flur 7, Gemarkung Rübenach) eingebracht. Bei einer Aufwertung der Flächen von intensiv genutztem Ackerland (HA0, 6 WP/m²) zur extensiven Streuobstwiese (mit jungem Baumbestand, HK2, 12 WP/m²) ergibt sich eine Aufwertung von 6 Wertpunkten pro m². Zur Deckung des Kompensationsbedarfs des Bebauungsplans Nr. 331 (-98.960 WP) werden somit rd. 16.493 m² der Ökokontofläche ÖKA1 benötigt.
Die Ökokonto-Maßnahme bewirkt aufgrund der Extensivierung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen eine Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen. Für das Schutzgut Fläche / Boden ist somit eine schutzgutbezogene Kompensation gewährleistet.

7.23.3 Am 3 – Teilentsiegelung des alten Wallersheimer Weges

Der alte Wallersheimer Weg, der noch in seinem alten Verlauf und seiner ursprünglichen Breite im Geltungsbereich liegt, wird in diesem Umfang nicht mehr für die Erschließung der Kleingärten und sonstigen Grünflächen benötigt. Daher soll die asphaltierte Wegefläche bis auf eine verbleibende Breits von 3,05 m entsiegelt werden. Die entsiegelten Flächen werden dann als begrünte Wegeseitenflächen angelegt und teilweise zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser genutzt.

7.23.4 Am 4 – Anpflanzung von Baumreihen und Strauchhecken (im FBNS: A1, A2)

Im Geltungsbereich ist die Anpflanzung mehrerer Baumreihen vorgesehen: südlich der Sporthalle und des Bolzplatzes, entlang des neuen Fuß- und Radweges (auf der Südseite) und innerhalb der öffentlichen Grünanlage parallel zum alten Wallersheimer Weg. Sie sollen die Wegeflächen beschatten, den Freiraum gestalten und bieten das Potenzial für die Entwicklung neuer Biotopbäume und Vernetzungsstrukturen. Der Erhalt und die Ergänzungspflanzung von Strauchhecken erfolgen überwiegend entlang der Hans-Böcker-Straße und der August-Borsig-Straße.
In Bezug auf die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sollen allgemeine Parameter wie heimisch, standortgerecht und klimaresilient (Trockenheit und Hitze) berücksichtigt werden. Unter diesen Aspekten sind eine Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Fauna, vor allem Insekten und weitere Arthropoden gewährleistet. Die geplanten Baumreihen, Hecken und Pflanzstreifen können dazu beitragen, dass die Biotopvernetzung im Plangebiet weitestgehend aufrecht erhalten bleibt sowie durch geeignete, heimische Pflanzen die biologische Vielfalt des Gebiets gefördert wird.

7.24 Minderungsmaßnahmen (Mm)

7.24.1 Mm 1 - Dachbegrünung

Da herkömmliche Dachflächen zu einem erheblichen Teil zur Erwärmung des Stadtklimas beitragen und sie zudem den beschleunigten Abfluss von Niederschlagswasser und damit die Hochwasserentstehung begünstigen, wird für die Dachflächen der Hochbauten mit Flachdach eine mindestens extensive Dachbegrünung für 80 % der Gesamtflachdachfläche festgesetzt. Aufgeständerte Solaranlagen sind zulässig und stehen der Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen. Die Begrünung von Dachflächen wirkt diesen negativen Umwelteinflüssen entgegen und stellt somit eine Eingriffsminimierung dar. Für die Fläche SO2 ist derzeit unklar, welche Art der Überbauung der Bereich erfahren wird. Eine Dachbegrünung für diesen Bereich wird deshalb im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

7.24.2 Mm 2 – Fassadenbegrünung und helle Fassadenfarben

Für geeignete, fenster- und türlose Fassadenbereiche ab einer Breite von 3 m wird eine vertikale Begrünung festgesetzt. Dies dient der Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen am Standort durch den Ausgleich von Temperaturextremen und Verdunstungskühlung und der Schaffung von kleinen Habitaten und wertvollen Nahrungsangeboten. Zusätzlich werden für die Gestaltung helle, wärmereflektierende Farbtöne vorgegeben, um der Entstehung von Wärmeinseln entgegenzuwirken.

7.24.3 Mm 3 - Begrünung der öffentlichen Grünfläche um den Bolzplatz sowie im Umfeld der Sporthalle

Insgesamt wird im Umfeld der Sportanlagen die Entwicklung einer strukturreichen Grünanlage angenommen Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche mit Baumpflanzungen parkartig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In Bezug auf die Außenbereiche der Sporthalle wird festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht befestigten Freiflächen als möglichst zusammenhängende begrünte Vegetationsfläche mit mind. 50% Gehölzanteil zu gestalten sind. Für Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wird die Pflanzung von Laubgehölzhecken festgesetzt. Bei der Verwendung von Maschendraht- und Metallzäunen sind die Mindestabstandsflächen zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen von 1,5 m Breite zu begrünen. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich Pflanzungen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz: Hiernach sind Stellplatzflächen (> 20 Kfz-Stellplätze) mit einem mindestens 1,50 m breiten Pflanzstreifen mit Gehölzen einzufassen. Innerhalb der Stellplatzfläche ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum zweiter Wuchsordnung (Hochstamm) auf einer nicht versiegelten Fläche von mindestens 12 m² zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und mit wirksamen Anfahrschutz zu sichern.

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

Durch die Ausführung mit versickerungsfähigen Belägen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert. Zweck dieser Festsetzung ist der Schutz bei Starkregenereignissen und generell die Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser. Es dürfen nur möglichst helle, wärmereflektierende Materialien verwendet werden, um der Entstehung von Wärmeinseln entgegenzuwirken. Der Anteil dunkler Beläge ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

7.24.5 Mm 5 - Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Mit der Umsetzung des gebietsbezogenen Niederschlagswassermanagements sollen Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt und Gewässerbelastungen durch Niederschlagswassereinleitungen sowohl in stofflicher als auch hydraulischer Hinsicht reduziert werden. Niederschlagswasser wird vor Ort über Muldensysteme und eine Rückhaltefläche im Süden des Geltungsbereiches versickert. Der natürliche Wasserhaushalt sollte auch nach einer Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Dies betrifft sowohl die Komponente „Versickerung" im Hinblick auf eine ausreichende Grundwasserneubildung, als auch die Komponente „Verdunstung" mit dem Ziel, einen positiven Beitrag zu einem besseren Stadtklima zu leisten. Eine Versickerung der Niederschläge wird aber für den Bereich der Stellplätze aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet unterbunden, um die Grundwasserqualität wird hierdurch zu schützen.

7.24.6 Mm 6 – Erhalt und Ergänzungspflanzungen von Gehölzen in den Bereichen A - D

Zur landschaftlichen Einbindung der Entwicklung auf den SO-Flächen sind entlang der Hans-Böckler-Straße sowie zur August-Borsig-Straße möglichst blickdichte Gehölze zu entwickeln (Pflanzflächen A, B). Möglichst viele der vorhandenen, erhaltenswerten Gehölze sind bei der Durchführung der Planung nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Ersatz- und Ergänzungspflanzungen haben möglichst mit heimischen, klimaresilienten und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Im Bereich der Hochspannungsleitung (Pflanzflächen B) sollte die arttypische Wuchshöhe 10 m nicht überschreiten. Zur Hans-Böckler-Straße hin wird der vorhandene Gehölzstreifen zur Abschirmung / Beruhigung der Wiesenflächen im Süden gegenüber der Straße durch Ergänzungspflanzungen verdichtet und entwickelt (Pflanzfläche C). Weitere Anpflanzungen sollen auf der Pflanzfläche D erfolgen, um den Gehölz- und Strukturverlust im Geltungsbereich zu minimieren.

7.25 **Vermeidungsmaßnahmen (Vm)**

7.25.1 Vm 1 - Erhalt von Einzelbäumen im Geltungsbereich

Aufgrund ihrer hohen ökologischen und gestalterischen Wertigkeit sollen die im Plan eingetragenen Einzelbäume erhalten werden. Die Bäume sind in die Gestaltung und / oder neue anzulegende Baumreihen zu integrieren. Darüber hinaus sollen auch auf den sonstigen öffentlichen Grünflächen und den Gehölzflächen in den Sondergebieten möglichst viele der vorhandenen Gehölze erhalten und in die Maßnahmen integriert werden. Die zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölzbereiche sind frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durch ortsfeste Baumschutzzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die entsprechenden Vorschriften und Normen sind hierbei zu beachten (bauzeitlicher Baumschutz).

7.25.2 Vm 2 - Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften

Dem aktuellen BPlan liegt ein Fachbeitrag Artenschutz zugrunde. Hierin wurden die mit der vorliegenden Planung zusammenhängenden Eingriffe in die Flora und Fauna beurteilt und Vorschläge zur Erhaltung der Wertigkeit, Gestaltung sowie Sicherung landespflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange erarbeitet. Konkrete Vermeidungsmaßnahmen sind – bis auf die Berücksichtigung der Rodungszeiten– nicht erforderlich. Ebenso müssen keine CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Dennoch ist bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen im Kleingartengebiet, die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 24 Abs. 3 des

Landesnaturschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) durch die ÖBB (Vm 11) sicherzustellen.

7.25.3 Vm 3 - Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit

Aufgrund der Erkenntnisse des Fachbeitrages Artenschutz hinsichtlich der im Gebiet vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird als Vermeidungsmaßnahme die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG als Zeitraum für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodung festgelegt.

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

7.25.4 Vm 4 - Schutz angrenzender Gehölzbestände und Biotope während der Bauzeit und Ausweisung von Tabuzonen

Aufgrund der Erkenntnisse des Fachbeitrages Artenschutz sowie der gestalterischen Wertigkeit sollen vorhandene Einzelbäume und Gehölzbestände erhalten bleiben. Wie bereits in Vm1 beschrieben, sind diese Bestände bei Bauarbeiten im Umfeld vor schädigenden Einflüssen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern. Auch der Bereich der Wiese, der dauerhaft erhalten bleibt und für den die Ausweisung als Fläche „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vorgesehen ist, ist bauzeitlich zu schützen. Er wird als Bautabufläche ausgewiesen und in der Örtlichkeit nach Möglichkeit durch einen ortsfesten Bauzaun vor einer Inanspruchnahme geschützt. Ebenso werden die Pflanzflächen A - D in die Bautabuflächen mit einbezogen. Ein Befahren der Bautabufläche sowie eine Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig

7.25.5 Vm 5 - Vermeidung von Vogelschlag

Zum Schutz der Avifauna im Geltungsbereich und seinem Umfeld vor Kollision mit Glasfassaden werden in den Hinweisen zum Artenschutz verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag vorgeschlagen.

7.25.6 Vm 6 - Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Aufgrund der artenschutzfachlichen Erkenntnisse hinsichtlich der Beeinträchtigung von Insekten, Fledermäusen und (Zug)Vögeln durch Lichtemissionen werden Vermeidungsmaßnahmen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung vorgeschlagen, welche sich den landespflegerischen Festsetzungen bzw. in den Hinweisen wiederfinden.

7.25.7 Vm 7 - Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren für Vögel und Fledermäuse an geeigneten Fassaden oder Gehölzen im Geltungsbereich

Für die Vögel ergibt sich eine gewisse Prognoseunsicherheit über die Gewährleistung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Dies betrifft insbesondere die Gruppe der ungefährdeten und ubiquitären „Vogelarten der Wälder“. Dieser Prognoseunsicherheit kann für (Halb-)Höhlen- und Nischenbrüter durch das Anbringen von Nisthilfen im Geltungsbereich begegnet werden.

Zur Reduzierung der Prognoseunsicherheit sowie zur Optimierung der Lebensraumausstattung für Vögel sind mindestens 18 Nisthilfen für Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter unter Berücksichtigung artspezifischer Ansprüche anzubringen. Mögliche Maßnahmenstandorte sind ausreichend hohe Bäume (Schutz vor Fressfeinden). Geeignet hierfür sind die im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bäume mit entsprechender Wuchsgröße. Da das Angebot auch für störungsunempfindliche Arten erhöht werden sollte, damit der Konkurrenzdruck minimiert wird, bestehen keine weiteren Ansprüche an den Standort. Eine regelmäßige Pflege sollte gewährleistet sein. Für Vogelarten (Ringeltaube, Mehlschwalbe), die unter Dachvorständen, auf Mauersimsen und ähnlichen Strukturen brüten können bspw. angepasste / ergänzende Fassadengestaltung in Form von Brettersimsen angebracht werden. Hierfür eignen sich ebenfalls (öffentliche) Gebäude wie die geplante Sporthalle.

Ebenso sollen Fledermauskästen an geeigneten Bäumen sowie nach der Fertigstellung an den öffentlichen und privaten Gebäuden angebracht werden. Es wird empfohlen, Einbausteine zur Integration in Wärme-Dämm-Verbundsysteme zu nutzen.

Die Anbringung der Kästen ist in Zusammenarbeit mit einer fachkundigen Person durchzuführen. Die konkreten Standorte der jeweiligen Kästen sind zu dokumentieren und der UNB zur Verfügung zu stellen.

7.25.8 Vm 8 – Anlage von Habitatstrukturen für Reptilien

Zur Optimierung der Lebensraumausstattung für Reptilien können ergänzende Maßnahmen im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung der im Umfeld identifizierten höherwertigen Strukturen (vgl. Fachbeitrag Artenschutz) umgesetzt werden. Entlang von Grünflächen und verkehrsarmen Wegen können sandige, grabbare Bereiche für die Zauneidechse bzw. Trockenmauer-Elemente für die Mauereidechse sowie allgemeine Versteckmöglichkeiten wie Totholz-/Reisig-/Lesesteinhaufen angelegt werden. Die Maßnahmenstandorte sind nach Möglichkeit in ausreichender Entfernung zu stark befahrenen Straßen zu wählen. Für den langfristigen Erhalt sind zudem Bereiche mit erhöhter Frequentierung (Parkbereiche, Spielplätze) zu meiden. Eine Vernetzung der einzelnen „neuen“ Reptilienhabitate untereinander sowie zu Orten mit bekannten Reptilienvorkommen ist anzustreben. Von den Habitatelementen können auch weitere Artengruppen profitieren, bspw. Kleinsäuger wie der Igel.

7.25.9 Vm 9 – Anlage von Rohbodenflächen für Schwalben und Sandbadeplätze für Singvögel

Zur Optimierung der Lebensraumausstattung für Vögel können die Anlage von Sandbadestellen für Singvögel sowie von lehmigen Rohbodenflächen für Mehl- und Rauchschwalbe im Plangebiet (vgl. Fachbeitrag Artenschutz) umgesetzt werden. Maßnahmenstandorte sind nach Möglichkeit in ausreichender Entfernung zu stark befahrenen Straßen und stärker frequentierten Bereichen (Parkbereiche, Spielplätze) zu wählen. Von den Habitatelementen profitieren auch weitere Artengruppen, bspw. Wildbienen.

7.25.10 Vm 10 – Bauzeitliche Strukturaufwertungsmaßnahmen im Plangebiet

Im Bereich der Bautabuflächen sollen temporäre Strukturen, die Versteckmöglichkeiten und Rückzugsräume für Kleintiere, die aus dem Baufeld ausweichen müssen, bereitgestellt werden. Die Strukturen können bspw. vor Ort aus den zu fällenden Bäumen hergestellt werden. Bspw. kann das lockere Aufschichten von Astschnitt entlang des Gehölzstreifens der

Pflanzfläche C erfolgen. Es ist eine frühzeitige Bereitstellung der Strukturen vorzusehen, d.h. die Strukturen sind unmittelbar mit den ersten Fällungen anzulegen. Nach Möglichkeit sollte darauf geachtet werden, dass für den Zeitraum der Rodungen und Baufeldfreimachungen die Rückzugsräume von den Rodungsflächen aus gut zugänglich sind. Bspw. sind Baueinrichtungen so anzuordnen, dass sich keine Barrierewirkung ergibt.

7.25.11 Vm 11 – Einrichtung einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

Für die Überwachung der Einhaltung der Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist im Vorfeld des Eingriffs sowie für die Zeit der Baudurchführung eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen. Die ÖBB hat die Einhaltung aller Maßnahmen in Berichten zu dokumentieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen soll durch die ÖBB auch das Monitoring erfolgen. Die Berichte sind der UNB zur Verfügung zu stellen.

7.26 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

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

Entsprechend des Verursacherprinzips werden in den *„Textlichen Festsetzungen“, Kapitel: „Zuordnung der Kompensationsflächen und –maßnahmen zu den Eingriffen“* die internen und externen Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich den jeweiligen Eingriffen zugeordnet. In der vorliegenden Planung wird hierbei zwischen den Eingriffen durch das SO-Gebiet, die Gemeinbedarfsflächen (Sportanlagen) sowie den Verkehrsflächen differenziert (s.u.). Da der Kompensationsbedarf innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig erbracht werden kann, ist das Defizit an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Durch die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen ist der vollständige Ausgleich der planungsrechtlich legitimierten Eingriffe sichergestellt:

Am 1: Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese im Geltungsbereich (südl. der Stellplätze für die Sportanlagen)
Am 2: Umwandlung einer intensiven Ackerfläche in eine extensive Streuobstwiese (Gem. Rübenach, Flur 7, Flurstück 245/194)
Am 3: Teilentsiegelung des alten Wallersheimer Weges
Am 4: Anpflanzung von Baumreihen und Strauchhecken

Gesamtbilanzierung

Die Gesamtbilanz betrifft nur die Flächen des Geltungsbereiches, für die eine Änderung der Nutzung bzw. des Biotoptyps erfolgt (Eingriffsbereich); die angrenzende Hans-Böckler-Straße und August-Borsig-Straße bleiben unberücksichtigt.

Da für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung das integrierte Biotopwertverfahren nach Praxisleitfaden Rheinland-Pfalz angewendet wird, wurden für den relevanten Eingriffsbereich die Summe der Biotopwertpunkte des Bestands vor dem Eingriff (Istzustand gemäß Biotoptypenkartierung) und die Biotopwertpunkte des Planzustandes (gemäß Entwurf Plangraphik) ermittelt. Die konkreten Ergebnisse sind in der Anlage A-1 zum Fachbeitrag Naturschutz in der Bilanzierungstabelle dargestellt.

Die integrierte Biotopbewertung ergibt für den Geltungsbereich folgende Gesamt-Biotopwerte:

- Istzustand: 247.511 Biotopwertpunkte

- Planzustand (Prognose): 148.551 Biotopwertpunkte

Es ergibt sich hieraus ein Kompensationsbedarf von -98.960 Biotopwertpunkten, der über externe Kompensationsmaßnahmen abgedeckt werden muss.

Aufgrund der besonderen Schwere der Beeinträchtigung, die sich durch die Versiegelung von Fläche / Boden ergibt, ist bei der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen auf eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit der im Maßnahmenbereich vorhandenen Böden zu achten (schutzgutbezogene Kompensation).

Zur Begleichung des Kompensationsdefizites wird auf eine städtische Ökokontofläche im Bebauungsplan 257 f „Industriegebiet an der A61, 3. Teilabschnitt“ zurückgegriffen. Dort wurde die Ökokontofläche ÖKA1 (Flurstück 245/194, Flur 7, Gemarkung Rübenach, 20.841 m²) im Bestand als Ackerfläche genutzt und zwischenzeitlich in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt. Hierdurch kann auch die schutzgutbezogene Kompensation für den Boden erfolgen. Bei einer Aufwertung der Flächen von intensiv genutztem Ackerland (HA0, 6 WP/m²) zur extensiven Streuobstwiese (mit jungem Baumbestand, HK2, 12 WP/m²) ergibt sich eine Aufwertung von 6 Wertpunkten pro m².

Zur Deckung des Kompensationsbedarfs des Bebauungsplans Nr. 331 (-98.960 WP) werden somit rd. 16.493 m² der Ökokontofläche ÖKA1 benötigt.

Bei Gewährleistung der Umsetzung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben für die weiteren Schutzgüter und den Artenschutz somit keine Defizite.

Zuordnung der Kompensation zu den Eingriffen

Für die Zuordnung der Kompensation zu den Eingriffen werden 3 „Eingriffsverursacher“ unterschieden: die SO-Flächen, die Sportflächen und die Verkehrsflächen. Dabei werden für die Flächenanteile der SO-Fläche und der Sportflächen (Sporthalle und Bolzplatz) die zulässige GRZ als Multiplikator verwendet. Die Stellplätze für die Sportanlagen werden mit 100 % angesetzt. Die Verkehrsflächen werden ebenfalls zu 100% in Ansatz gebracht, wobei der alte Wallersheimer Weg als Bestand keine Berücksichtigung findet. Die im Bebauungsplan eingetragenen Versickerungsflächen werden den angrenzenden „Eingriffsflächen“ zugeordnet. Alle Flächengrößen sind der Bilanzierungstabelle in der Anlage A-1 zum Fachbeitrag Naturschutz entnommen.

Die Summe der multiplizierten Eingriffsflächen wird prozentual auf die 3 Verursacher aufgeteilt und gibt den Verteilschlüssel für die erforderlichen Kompensationsflächen bzw. deren Herstellungs- und Unterhaltungskosten vor.

Die Kompensationsflächen setzen sich zusammen aus den aufgewerteten öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich und den externen Kompensationsflächen im Bebauungsplan 257f an der A 61. Die Summe dieser Flächen bzw. deren Herstellungs- und Unterhaltungskosten werden nach den ermittelten Prozentanteilen auf die „Eingriffsverursacher“ verteilt.

Tabelle 5: Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsverhältnisse

Eingreifer	**Summe m²**	**Faktor / GRZ**	**Summe m²**	**%-Anteil**	**Anteil m² Kompensation** [1)]
A) SO Nahversorgung	10.118	0,9	9.106	63,2	13.607

B) Anlagen für Sport und Spiel (Summe: Sporthalle, Bolzplatz, “St“)			2.637	18,3	3.940
• (Sporthalle / Bolzplatz)	2.352	0,5	(1.176)	(8,2)	
• (Sport „St“)	1.461	1,0	(1.461)	(10,1)	
C) Verkehrsflächen	2.668	1,0	2.668	18,5	3.983
Summen			**14.411**	**100**	**21.530**

[1)] Die Kompensation setzt sich zusammen aus 5.037 m² im Geltungsbereich und 16.493 m² externen Flächen (ÖKA1) = 21.530 m²

7.27 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2016 wurde neben der Fläche an der Hans-Böckler-Straße auch die Fläche an der Werner-von-Siemens-Straße in Neuendorf als möglicher Standort für einen Lebensmittelmarkt untersucht.

Auch für den Neubau der Sporthalle wurden Alternativen geprüft.

Hinweis: Um weitere Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf das vorangegangene *Kapitel 7.20 „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“* innerhalb des Umweltberichtes sowie das vorangegangene *Kapitel 3 „Wesentliche Planungs- und Standortalternativen“* verwiesen.

7.28 Zusätzliche Angaben

7.28.1 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

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

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

7.28.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Entwicklung des Umweltzustandes ausgehend vom gegenwärtigen Bestand auszugehen.

Im nördlichen Teil würde das bestehende Siedlungsgehölz sich weiter entwickeln und die angrenzende Strauchhecke würde erhalten bleiben. Die Fläche bietet durch ihren dichten Bewuchs einen wichtigen Rückzugsraum für verschiedenste Tiergruppen. Floristisch weist sie

keine Besonderheiten auf. Sie ist jedoch in ihrer Ausdehnung und strukturellen Vielfalt an diesem Ort inmitten starker Besiedelung ein Habitatbereich mit bedeutendem Potenzial, das durch seine fehlende Nutzung und Pflege bei gleichzeitig illegalen Ablagerungen von Müll und Grünschnitt gekennzeichnet ist und einer fortschreitenden Strukturbildung infolge der natürlichen Sukzession unterliegt.

Hinsichtlich der mittel- bis längerfristigeren Entwicklung des Bereiches zeigt die Bestandserfassung des Landschaftsplans von 2007, dass der Gehölzbestand auf der Fläche noch weitaus weniger dicht ausgeprägt war als im derzeitigen Zustand. In Teilbereichen waren u.a. noch Wiesenflächen vorhanden. Auch die in der Topographischen Karte noch dargestellten Wege sind mittlerweile mit Fortschreiten der Sukzession zugewachsen. Für die Zukunft wäre bei ungestörter Weiterentwicklung für den Baumbestand mit einer weiteren Zunahme des Deckungsgrades zu rechnen.

Wie die Kartierungen zum Bebauungsplan im Jahr 2021 und die Überprüfung 2026 zeigen, ist das Gebiet bislang außerdem weitgehend frei von invasiven Neophytenaufkommen wie Robinien und Staudenknöterich. Diese schränken mittlerweile bekannterweise die Qualität vergleichbarer Flächen zunehmend ein.

Durch Maßnahmen zum Schutz des Bereiches vor dem hohen Nutzungs- und Siedlungsdruck (Abfallbeseitigung, Unterbinden von neuen Zuwegungen, Verhindern des Eintrags von Neophyten etc.) wäre eine Diversifizierung der Strauch- und Krautschicht zu erwarten. Die Struktur- und Artenvielfalt würde künftig weiter gewinnen.

Für die übrigen Flächen wären nur geringe Veränderungen zu erwarten, da von einer Fortführung der derzeitigen Pflege auszugehen ist. Im südlichen Bereich würden die Fettwiese und einzelne Gehölze weiterbestehen. Ebenso würde die im Osten befindliche Kleingartenparzellen sowie der Park mit integriertem Bolzplatz und der angrenzenden Baumgruppe bestehen bleiben.

Der Boden-, Wasser- und Naturhaushalt des Geltungsbereichs werden entsprechend durch die oben genannten Nutzungen/Bestände bestimmt und würden somit weitgehend unverändert bleiben. Veränderungen des Mikroklimas würden im Geltungsbereich nicht auftreten, da von einem Erhalt und Entwicklung der Vegetationsstruktur und -zusammensetzung auszugehen wäre.

Insgesamt würde das Plangebiet somit durch die Weiterentwicklung des Siedlungsgehölzes bei Ausschluss der Ablagerungen an Wertigkeit gewinnen. Über den gesamten Geltungsbereich würden die Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand jedoch nur gering ausfallen.

7.28.3 Monitoring (Geplante Maßnahmen zur Überwachung)

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

Zur Überwachung der Gehölzbestände und der Wiese, die als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gesichert wird, empfiehlt sich die Durchführung floristischer Erfassungen im 3-5 jährlichen Turnus. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB zur Verfügung zu stellen.

Negativen Entwicklungen ist durch geeignete Pflegemaßnahmen (u.a. Anpassung Mahdregime) bzw. sofern erforderlich durch Ergänzungspflanzungen oder Neuansaaten zu begegnen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Eigenbetrieb abzustimmen

Anteilig wurde der Kompensationsbedarf auch aus den Ökokontoflächen im Bebauungsplan 257 f „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“ “ entnommen. Diese Kompensationsfläche wurde bereits hergestellt und unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung eines Monitorings.

7.29 Allgemein verständliche Zusammenfassung (AVZ)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,7 ha und liegt in der Gemarkung Wallersheim (Flur 3, 7 und 10). Das Plangebiet umfasst derzeit ein ungenutztes Siedlungsgehölz, eine Wiese, Kleingartenanlagen sowie einen Bolzplatz mit umgebenden Grünflächen.

Die geplante Gebietsentwicklung sieht den Bau eines Nahversorgungszentrums mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie den Neubau einer Sporthalle und eines Bolzplatzes mit umliegenden Freianlagen – einschließlich von Stellplätzen – vor.

Das Plangebiet erfährt eine landschaftlich hochwertige Gestaltung durch die Gliederung des Gebietes mittels Baumreihen und zusätzlichen Vorgaben zur Fassadengestaltung. Das Nahversorgungszentrum wird in Richtung der Hans-Böckler-Straße und der August-Borsig-Straße durch die Entwicklung möglichst blickdichter Gehölzstreifen landschaftlich eingebunden.

Für Hochbauten mit Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung mit heimischen Arten vorgesehen. Diese wirken sich ausgleichend auf den Wasserhaushalt sowie das Klima aus und bieten Lebensraumpotenzial für die Insektenfauna. Anfallendes Niederschlagswasser wird außerdem vor Ort über Muldensysteme versickert.

Die im Süden des Plangebietes erhalten bleibende Wiese, die Entwicklung und Neupflanzung von Gehölzen und Baumreihen sowie die Anlage strukturreicher Grünflächen (im Bereich der Sportanlagen) sorgen dafür, dass der „grüne Charakter“ des Plangebietes grundsätzlich gewahrt werden kann. Lebensräume für Tiere und Pflanzen bleiben erhalten, die Biotopvernetzung wird gewährleistet.

Die Eingriffsermittlung erfolgt durch eine integrierte Biotopbewertung gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“. Die Zuordnung und Bewertung der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen wird für den Istzustand sowie für den Planzustand (Prognose) beschrieben bzw. dargestellt. Die Verrechnung der Biotopwertpunkte von Istzustand und Planzustand beschreibt den Kompensationsbedarf.

Die Veränderungen von Natur und Landschaft, die sich aufgrund der geplanten Bebauung und Flächenbefestigung ergeben werden, lassen sich durch die Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgleichen. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 98.960 Biotopwertpunkten.

Die vollständige Kompensation erfolgt über eine Ökokonto-Fläche der Stadt Koblenz im Bereich des Bebauungsplans Nr. 257 f im Umfeld des Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz (Gemarkung Rübenach) im Sinne einer Ersatzmaßnahme.

Die vorhabenbedingte Betroffenheit der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten wurde anhand der Formblätter des LBM-Mustertextes zum Fachbeitrag Artenschutz dargestellt. Dabei wurden die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG abgeprüft.

Für keine Tierart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine der nachgewiesenen Vogelarten ist mit einem Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen. Vermeidungsmaßnahmen sind – bis auf die Berücksichtigung der Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (Maßnahme V4.1) – nicht erforderlich.

Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Gebiet festgestellten Zwergfledermaus kann ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich kann von der Art auch künftig als Nahrungshabitat genutzt werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden 25 Vogelarten nachgewiesen. Für 12 Arten, die das Gebiet als Nahrungsgast nutzen, kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Von den Vogelarten mit Brutverdacht wurde ein Brüten im Geltungsbereich für die Arten Amsel, Blaumeise, Dorngrasmücke, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Zaunkönig mit insgesamt 13 Revieren nachgewiesen. Weitere fünf Arten (Bachstelze, Gimpel, Haussperling, Hausrotschwanz und Rotkehlchen) haben ihre Brutreviere außerhalb des Geltungsbereichs und werden als Arten mit „potenziell möglichem Brüten“ berücksichtigt. Bis auf den Haussperling gelten die potenziell betroffenen Arten als ungefährdet und ubiquitär.

Die nur national besonders geschützten Arten werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet (§ 44 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG).

Über die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, erfolgt die Erhaltung der vorhandenen Lebensräume in Teilbereichen sowie die Neuentwicklung von Ersatzlebensräumen. Im Fachbeitrag Artenschutz wird zudem dargelegt, dass für die im Gebiet nachgewiesenen, besonders und streng geschützten Tierarten im Umfeld des Plangebietes geeignete Ausweichhabitate vorhanden sind. Dies gilt gleichwohl für die nur national besonders geschützten Arten.

Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig. Zur Verbesserung der Lebensraumqualität werden im Fachbeitrag Artenschutz Maßnahmenempfehlungen für das Plangebiet angegeben. Sie können u.a. für ein zusätzliches Brutplatzangebot sorgen für die Zeit, welche die vorgesehenen Gehölzpflanzungen an Entwicklungszeit bis zur Eignung als Bruthabitat benötigen. Die Empfehlungen sind weiterhin geeignet, die im Umfeld vorhandenen Strukturen aufzuwerten und den Biotopverbund im betrachteten Bereich zu verbessern.

Die Einhaltung aller Maßnahmen – auch während der Bauphase - ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) sicherzustellen und in Berichten zu dokumentieren. Diese Berichte sind der UNB zur Verfügung, zu stellen (V 6.1).

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Daher sind insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Hinsichtlich der Alternativenprüfung wurden zwei potentielle Nahversorgungsstandorte – Hans-Böckler-Straße und Werner-von-Siemens-Straße – analysiert. Aufgrund der besseren Wohngebietsabdeckung ohne Überschneidung mit anderen Lebensmittelmärkten wurde die Potentialfläche Hans-Böckler-Straße (Gemarkung Wallersheim, Flur 7, Flurstück Nr. 119/44) prioritär gegenüber dem Standort Werner-von-Siemens-Straße (Gemarkung Neuendorf, Flur 16, Flurstück Nr. 314/4) empfohlen.

7.30 Referenzliste der Quellen

- Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP), Koblenz, 1983
- Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Landschaftsplan 2007, Koblenz, 2007
- Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP), Koblenz, 2025.

8. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

Die im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich legitimierten Errichtungen lassen keine geschlechterspezifischen Benachteiligungen bzw. Bevorzugungen erwarten. Die nicht aus dem Bauplanungsrecht regelbaren Planungen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung werden sich an den hierfür gültigen (geschlechterneutralen) Vorschriften, Verordnungen, Normen und Gesetzesgrundlagen zu orientieren haben.

9. Bodenordnung und Kosten

Durch den Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan werden keine Maßnahmen unmittelbar eingeleitet oder direkte Kosten verursacht. Bodenordnende Maßnahmen werden insofern ebenfalls nicht erforderlich. Gutachten und planbegleitende Maßnahmen fallen allein auf Ebene des Bebauungsplans an, die aufgrund der hier deutlich detaillierten Inhalte für die Umsetzung der parallellaufenden Flächennutzungsplanänderung verwendet werden können, die hierfür entstehenden Kosten fallen insofern lediglich einmal an.

Grundlagen

- Lohmeyer GmbH: Bebauungsplan Nr. 331 in Koblenz: "Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“- Klimagutachten, Bochum Juni 2024
- GSA Ziegelmeyer GmbH: Geräuschimmissionsprognose, Hohenstein, 25. September 2024.
- GN Dr. Netta, Beratende Ingenieure und Geowissenschaftler: Hydrogeologische Untersuchung, Koblenz, 05.12.2024.
- GN Dr. Netta, Beratende Ingenieure und Geowissenschaftler: Erstellung von abfalltechnischen Einstufungen gemäß Ersatzbaustoffverordnung auf Basis der durchgeführten Bodenuntersuchungen von Juni 2024, Koblenz, 07.08.2025
- Kocks Consult GmbH, Erläuterungsbericht Regenwassermanagement zum Bebauungsplan Nr. 331, Stadt Koblenz „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“, Koblenz, Dezember 2025 nebst Anlagen.
- GMA: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten in Koblenz-Wallersheim, Köln, 27.01.2026.
- Björnsen Beratende Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ Heft 1: Fachbeitrag Artenschutz nebst Anlagen, Koblenz, Oktober 2026.

- Björnsen Beratende Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ Heft 2: Fachbeitrag Naturschutz nebst Anlagen, Koblenz, Oktober 2026.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lagedarstellung des Plangebietes 4

Abbildung 2: Der Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet) 4

Abbildung 3: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) 8

Abbildung 4: Vgl. EZK Koblenz, S. 133 (ohne Maßstab)..... 9

Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) 10

Abbildung 6: Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 331 (ohne Maßstab) 11

Abbildung 7: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) 12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: s.o. Allgemeine Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter 18

Tabelle 2: Bewertungsrahmen der Schutzgüter in Anlehnung an den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz 21

Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich 24

Tabelle 4: Flächenzustände 29

Tabelle 5: Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsverhältnisse.....46