Stadtverwaltung

Koblenz

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 331
„Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Oktober 2026

- Entwurfsfassung –

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und -ziele 4
2. Plangebiet 5
2.1 Lage und Größe des Plangebietes 5
2.2 Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen 6
2.3 Die genauen Strukturen ergeben sich aus dem Luftbild. 7
2.4 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne 7
3. Übergeordnete Planungen 8
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV 8
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 10
3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie städtebauliche Verträglichkeit 12
3.4 Wirksamer Flächennutzungsplan 14
3.5 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 14
3.6 Schutzgebiete und Objekte 16
3.7 Höchstspannungsfreileitung 16
3.8 Altlasten/ Altablagerungen 16
4. Wesentliche Planungs- und Standortalternativen 17
5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung 18
5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept 18
5.2 Freiflächenkonzeption 19
5.3 Verkehrserschließung / Radverkehr / ÖPNV 19
5.4 Entwässerung 21
6. Planungsrechtliche Inhalte 23
6.1 Art der baulichen Nutzung 23
6.2 Maß der baulichen Nutzung 24
6.3 Flächen für Sport- und Spielanlagen 25
6.4 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen 26
6.5 Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 27
6.6 Öffentliche Grünfläche 28
6.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 28
6.8 Flächen für Niederschlagswasserbewirtschaftung 28
6.9 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 30
6.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers 31

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 31
7.1 Anzahl notwendiger Stellplätze/ Zu- und Abfahrten 31
7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlage 32
7.3 Einfriedungen 32
7.4 Werbeanlagen 32
7.5 Gestaltung von Stellplätzen/ E- Mobilität 33
7.6 Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich 33
7.7 Abfallbehälterplätze 33

8. Landespflegerische Festsetzungen 34
8.1 Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 34
8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 36
8.3 Öffentliche Grünflächen 36
8.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs 36
8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 37

9. Berücksichtigung von Umweltbelangen 38
9.1 Arten- und Naturschutz 38
9.2 Lärmimmissionen 39
9.3 Hochwasser- und Starkregenvorsorge 40
9.4 Klimagerechte Stadtplanung 43

10. Umweltbericht 44
10.1 Einleitung 44
10.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 45
10.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 46
10.4 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung 48
10.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 50
10.6 Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz 53
10.7 Fläche / Boden einschließlich Naturraum und Geologie 58
10.8 Wasser 60
10.9 Klima / Luft (Lokalklima) 61

10.10 Landschafts- und Ortsbild 62
10.11 Natura-2000-Gebiete 63
10.12 Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt 64
10.13 Kultur- und sonstige Sachgüter 65
10.14 Vermeidung von Emissionen 65
10.15 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer und effiziente Nutzung von Energie 65
10.16 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 65
10.17 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität 66
10.18 Wirkfaktoren und deren Wechselwirkungen 66
10.19 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen 68
10.20 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden 69
10.21 Klimaschutz (globaler Aspekt der Klimabetrachtung / Klimaschutzklausel) 69
10.22 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen 70
10.23 Ausgleichsmaßnahmen (Am) 70
10.24 Minderungsmaßnahmen (Mm) 71
10.25 Vermeidungsmaßnahmen (Vm) 73
10.26 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz 76
10.27 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 78
10.28 Zusätzliche Angaben 78
10.29 Allgemein verständliche Zusammenfassung (AVZ) 80
10.30 Referenzliste der Quellen 82

11. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“) 83
12. Kosten 83
13. Flächenangaben des Plangebietes 83
Grundlagen 85
Abbildungsverzeichnis 85
Tabellenverzeichnis 86

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. Die räumliche Bündelung dieser Maßnahmen ermöglicht eine städtebaulich geordnete und funktional sinnvolle Gesamtentwicklung. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, Endfassung Februar/September 2016, wurde dargelegt, dass die Stadtteile Wallersheim und Neuendorf derzeit unterversorgt sind und die Einwohnerpotenziale grundsätzlich für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes ausreichend sind. Zudem wurde ausgeführt, dass für die 2008/2009 empfohlene Ansiedlung eines Drogeriemarktes das Nachfragepotenzial im gesamten Versorgungsraum des Stadtteils Wallersheim vorhanden sei. Auch für Kesselheim wurde empfohlen, die Versorgung der Bevölkerung perspektivisch durch einen Standort im Bereich Wallersheim bzw. Neuendorf sicherzustellen.

Es 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.

Die zuvor genannten Ziele sollen nun gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB umgesetzt werden. Zur dauerhaften Sicherung der Nahversorgung der Stadtteile Wallersheim, Neuendorf und Kesselheim sollen daher auf der Potentialfläche Hans-Böckler-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Koblenzer Sortimentsliste anzusiedeln.

In unmittelbarer Nähe zum künftigen Nahversorgungszentrum ist außerdem die Errichtung einer neuen Schulsporthalle vorgesehen. Die bestehende Halle erfüllt nicht mehr die baulichen Anforderungen. Zudem wird am bisherigen Standort für den Ganztagsbetrieb der Schule künftig eine Mensa benötigt. Ein Ersatzneubau in direkter Nähe zur Schule ist daher zwingend erforderlich. Der Standort am Bünenweg stellt die einzige Möglichkeit dar, ohne privaten Flächenerwerb eine neue Halle zu realisieren. Auch der TV Wallersheim befürwortet diesen Standort.

Im Zuge der Maßnahme wird der bestehende Bolzplatz verlagert und neben der neuen Sporthalle neu angelegt.

Darüber hinaus soll eine durchgängige und begrünte Wegeverbindung vom Bünenweg zum neuen Nahversorgungszentrum geschaffen werden, die perspektivisch ein Teilstück einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Volkspark und dem Rhein herstellt. Mit dieser Maßnahme wird die fußläufige und freiraumbezogene Vernetzung im Stadtteil gestärkt.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet 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 liegen der Stadtteil Wallersheim sowie ein Bolzplatz, die Grundschule, die derzeitige Sporthalle und ein Spielplatz.

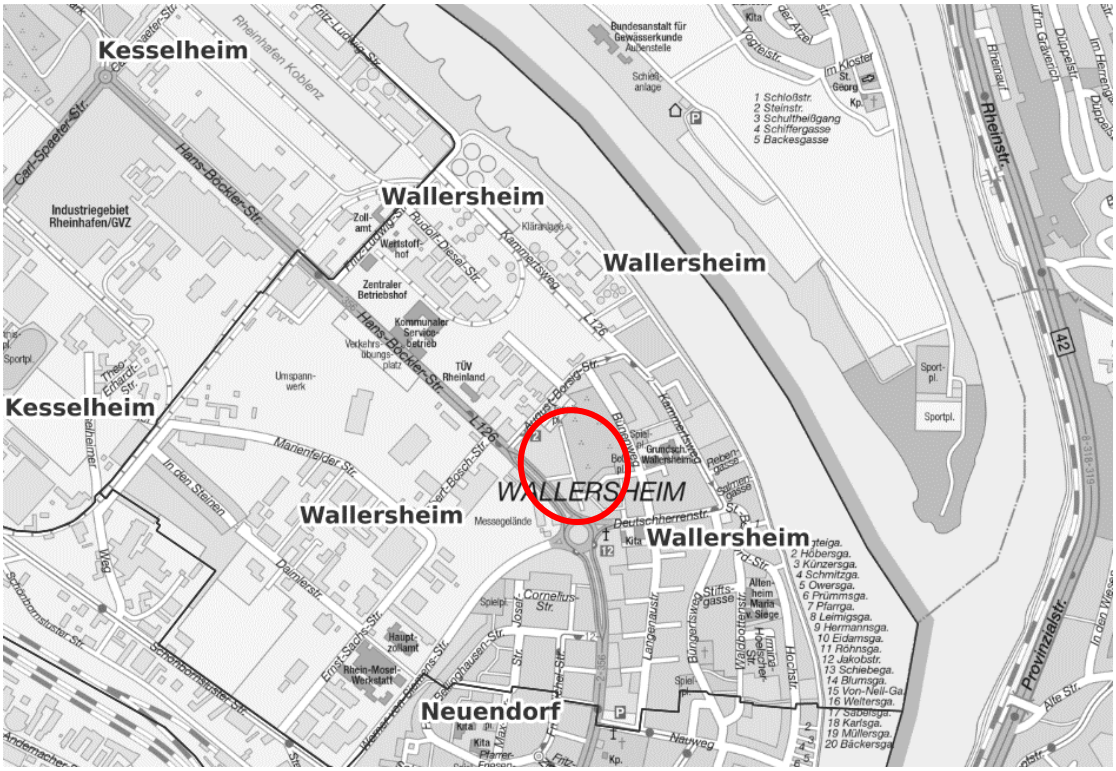


Abbildung 1: Lagedarstellung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht aus dem nachfolgenden Lageplan hervor. Er hat eine Größe von rund 2,84 ha.

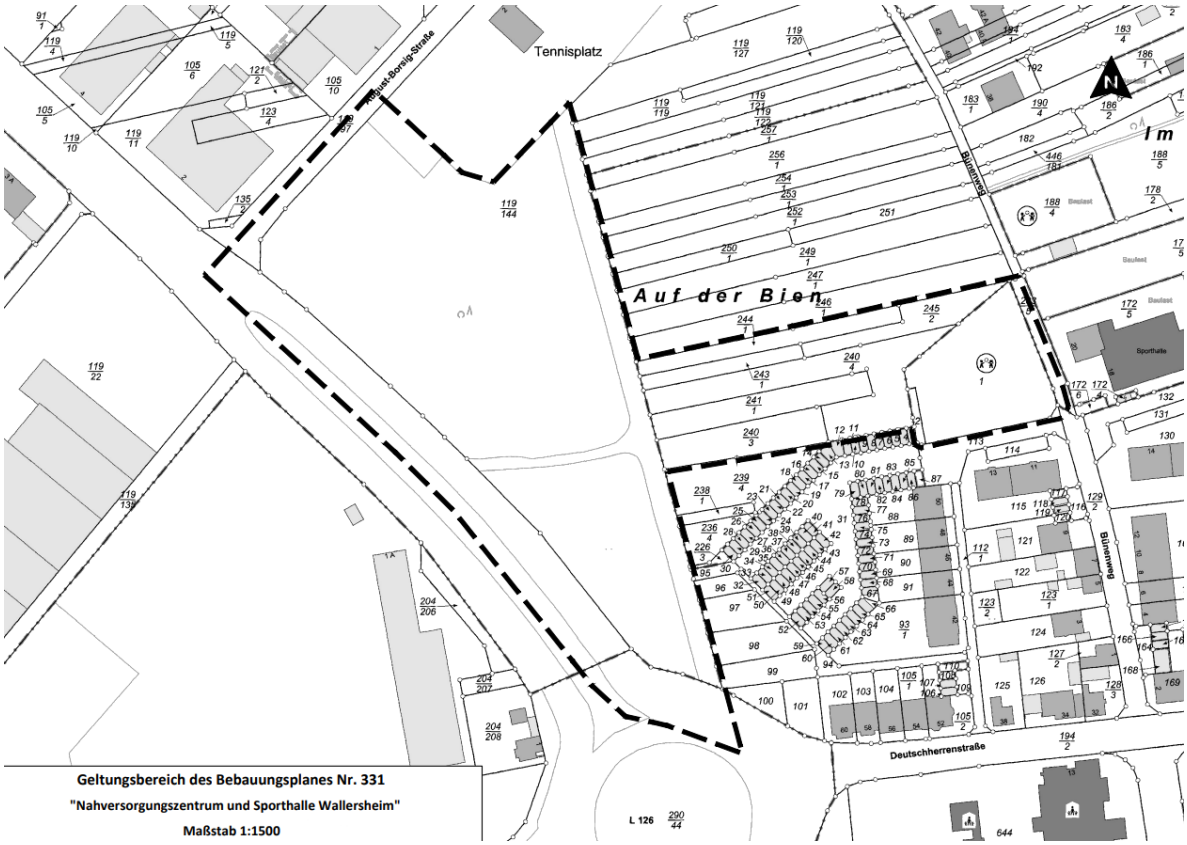


Abbildung 2: Der Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet)

2.2 **Vorhandene städtebauliche Strukturen und Nutzungen**

Das Gelände weist aktuell einen sehr starken Gehölzbewuchs auf. Im Norden der Fläche steht außerdem der Mast einer Höchstspannungsfreileitung, die den Bereich tangiert.

Östlich befinden sich Kleingartenanlagen.

2.3 Die genauen Strukturen ergeben sich aus dem Luftbild.



Abbildung 3: Luftbild aus 2024 (unmaßstäblich), Quelle: Geoportal der Stadt Koblenz, abgerufen am 22.09.2025

2.4 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 331: „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ überlagert teilweise die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 24: „Langenaustraße/ Bünenweg“ von 1972 und Nr. 78: „Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim (IV. BA)“ von 1975.

Der Bebauungsplan Nr. 24 setzt für den Bereich des Spielplatzes eine „Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz“ fest und die Fläche westlich des Spielplatzes als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“. Das südlich an den Bebauungsplan Nr. 331 angrenzende Wohngebiet wird im Bebauungsplan Nr. 24 als „reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 78 trifft für die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 331 die Festsetzung „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“.

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verdrängt der Bebauungsplan Nr. 331 vollständig die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches besitzen Satzung, Text und Begründung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie deren Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

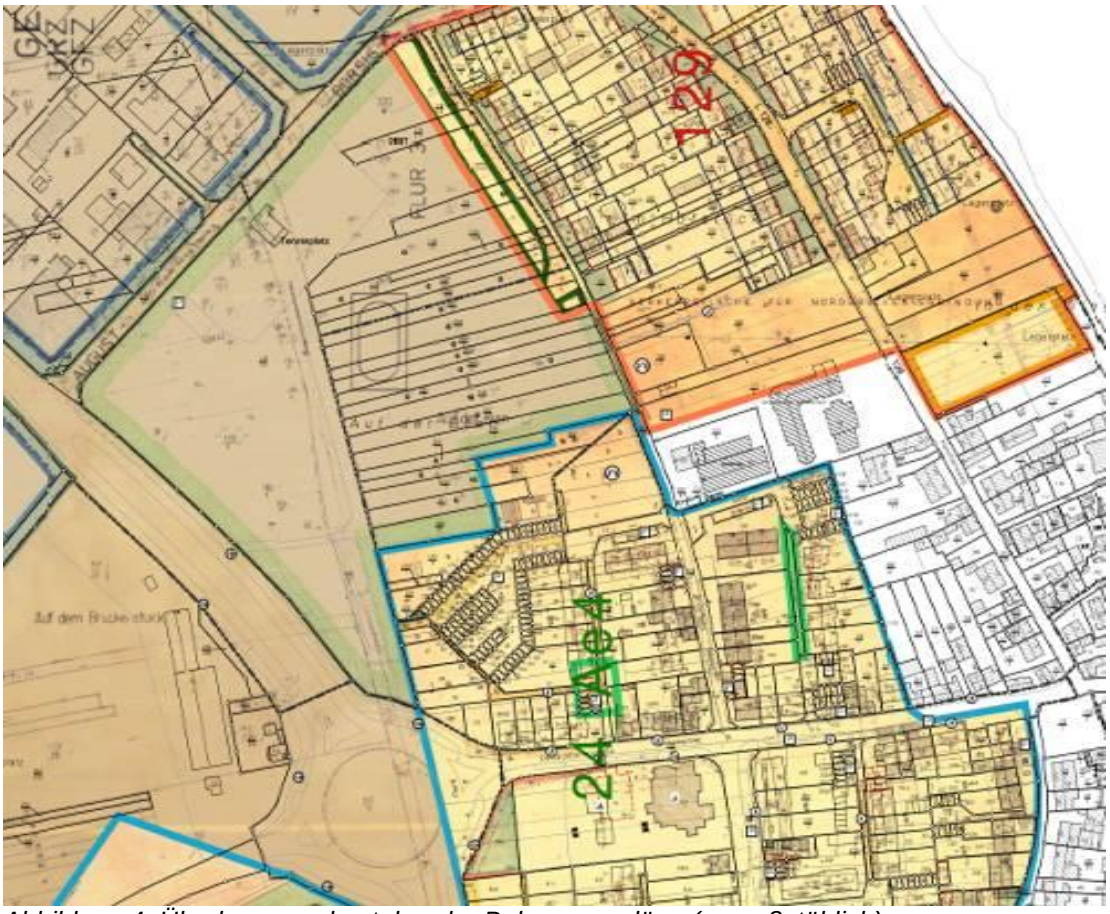


Abbildung 4: Überlagerung bestehender Bebauungspläne (unmaßstäblich)

3. 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.

3.1 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 und älteren Gehölzen

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.

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 sowohl eine Variante mit Discounter in Kombination mit einem Drogeriemarkt als auch eine Variante mit Supermarkt in Kombination mit einem Drogeriemarkt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde oder der benachbarten zentralen Orte hat. Die Analysen der Umsatzverteilungen zeigen, dass beide Varianten zwar spürbare Umsatzverschiebungen verursachen, dies jedoch vor allem gegen autokundenorientierte Standorte nördlich der Mosel (v.a. Wallersheimer Weg und Andernacher Straße). Die bestehenden Einzelhandelsangebote – insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten – werden dagegen kaum tangiert.

Insbesondere der zentrale Versorgungsbereich Lützel wird nicht beeinträchtigt. Gleiches gilt bei der Ansiedlung eines Getränkefachmarktes anstelle eines Drogeriefachmarktes.

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 im vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Ziele und planungsrechtlichen Regelungen sowie der seitens der Stadt erfolgten Maßnahmen, liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Planung im Oberzentrum Koblenz den Zielen und Grundsätzen des LEP IV widerspricht.

3.2 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 ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Es befindet sich in räumlicher Nähe zur Auffahrt auf die B 9 und ist über das übergeordnete Straßennetz gut an das Autobahnkreuz Koblenz der A 48 angebunden.

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 sich festhalten, dass die in der Regionalplanung formulierten Anforderungen an die Siedlungsentwicklung, die Steuerung des Einzelhandels sowie an den Klima- und Grundwasserschutz bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden und in die planerische Abwägung sowie in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen sind.

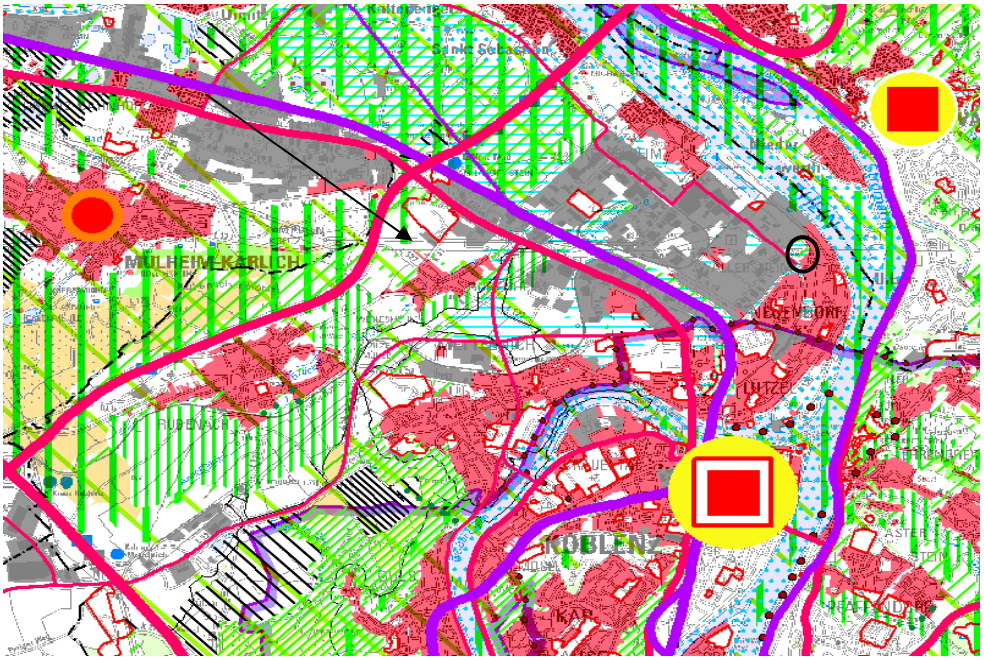


Abbildung 5: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) [1]

[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).

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie städtebauliche Verträglichkeit

Im **kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz** wurde bereits 2013 festgestellt, dass die Stadtteile Wallersheim und Neuendorf teilweise unterversorgt sind, da insbesondere im nördlichen Bereich kein Lebensmittelmarkt im Nahbereich der Wohnbebauung existiert. Die Fortschreibung des Konzeptes (Endfassung 2016) bestätigte diese Situation und zeigte auf, dass die Einwohnerpotenziale beider Stadtteile für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes ausreichend sind. Zudem wurde ein Nachfragepotenzial für einen Drogeriemarkt nachgewiesen und empfohlen, auch die Versorgung Kesselheims perspektivisch über einen Standort in Wallersheim oder Neuendorf sicherzustellen.

Im Gutachten wurden zwei Analyseflächen – die Hans-Böckler-Straße in Wallersheim und die Werner-von-Siemens-Straße in Neuendorf – untersucht. Aufgrund der besseren Abdeckung der Wohngebiete, der geringeren Überschneidung mit bestehenden Lebensmittelmärkten sowie der größeren Entfernung zum Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Lützel wurde die Fläche an der Hans-Böckler-Straße als prioritär eingestuft. Diese Einschätzung wurde durch die Verwaltung weiter vertieft. Für den Standort wurde eine städtebauliche Voruntersuchung durchgeführt, in die auch der Neubau einer Sporthalle einbezogen wurde. Der FBA IV wurde im September 2017 über die Ergebnisse informiert. Im Ergebnis soll die Hans-Böckler-Straße als Nahversorgungszentrum entwickelt werden.

Die Fläche ist teilintegriert in den Stadtteil eingebunden, fußläufig erreichbar und verkehrlich sehr gut an Wallersheim und Neuendorf angebunden. Dadurch ist eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung für unterschiedliche Altersgruppen zu erwarten, ohne zwingend auf motorisierten Individualverkehr angewiesen zu sein. Beeinträchtigungen schutzwürdiger Wohnnutzungen sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten. Auch Auswirkungen auf Verkehrsfluss, Naturhaushalt, Oberflächenwasser sowie Lärm wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, parallel dazu eine Änderung des Flächennutzungsplans. Hierzu wurde die nach LEP IV notwendige Abstimmung mit der Regionalplanung durchgeführt. Die Neuausweisung des ZVB Wallersheim wurde durch Stadtratsbeschluss bestätigt; zugleich wurde festgelegt, dass die Fläche Werner-von-Siemens-Straße in Neuendorf nicht weiterverfolgt wird.

Im Rahmen der **Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten in Koblenz-Wallersheim** vom 27.01.2026 wurde zudem die städtebauliche Verträglichkeit eines Einzelhandelsvorhabens am Standort Hans-Böckler-Straße mit den umliegenden Einzelhandelsbetrieben und insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche untersucht. Das Gutachten hat sich in seiner Betrachtung auf zwei Varianten festgelegt, die im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zulässig sind und die die attraktivste Kombination von Nahversorgungsmärkten darstellt: Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 m² und eines Drogeriemarktes mit 600 m² Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung eines Supermarktes mit 1200 m² und eines Drogeriemarktes mit 600 m² Verkaufsfläche. Zudem wurde die mögliche Ansiedlung eines Getränkemarktes untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung bestätigen die Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Koblenz, wonach in den Stadtteilen Wallersheim, Neuendorf und Kesselheim eine Unterversorgung im Bereich der Nahversorgung besteht. Dem Standort Hans-Böckler-Straße wird weiterhin eine besondere Eignung zur Stärkung moderner Nahversorgungsstrukturen zugesprochen. Das Einzugsgebiet ist nach wie vor unterversorgt. Die umliegenden Wettbewerbsstandorte befinden sich überwiegend in autokundenorientierten Lagen und sind durch das Vorhaben nicht bestandsgefährdet.

Von den geprüften Varianten (Discounter bzw. Supermarkt jeweils mit oder ohne Getränkemarkt) gehen zwar Umsatzumverteilungen aus, diese führen jedoch in keiner Konstellation zu städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen. Die Variante mit Supermarkt verursacht geringere Umsatzverschiebungen als die Discounter-Variante. Die ergänzende Ansiedlung eines Getränkemarktes ist ebenfalls verträglich und würde sogar eine sinnvolle Ergänzung darstellen, da im Einzugsgebiet eine Angebotslücke besteht und bislang abfließende Kaufkraft gebunden werden kann.

Der Standort Hans-Böckler-Straße ist somit geeignet, die wohnortnahe Versorgung nachhaltig zu stärken und Kaufkraft im Gebiet zu halten. Negative Auswirkungen auf umliegende Stadtteile und zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten, da sich mögliche Effekte auf mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilen. Das Vorhaben entspricht damit den kommunalen Zielsetzungen sowie den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) und des Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.

Sowohl das EHK 2016 als auch die Auswirkungsanalyse von 2026 belegen damit, dass eine Versorgungslücke in Wallersheim, Neuendorf und Kesselheim durch die Ansiedlung von groß- und kleinflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nachhaltig und ohne schädigende Auswirkungen geschlossen werden kann. Die zentrale Lage, die topographische Situation sowie die sehr gute Anbindung an den nicht-motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV belegen die optimale Integration des Standorts.

Karte 12: Analyseflächen Neuendorf / Wallersheim

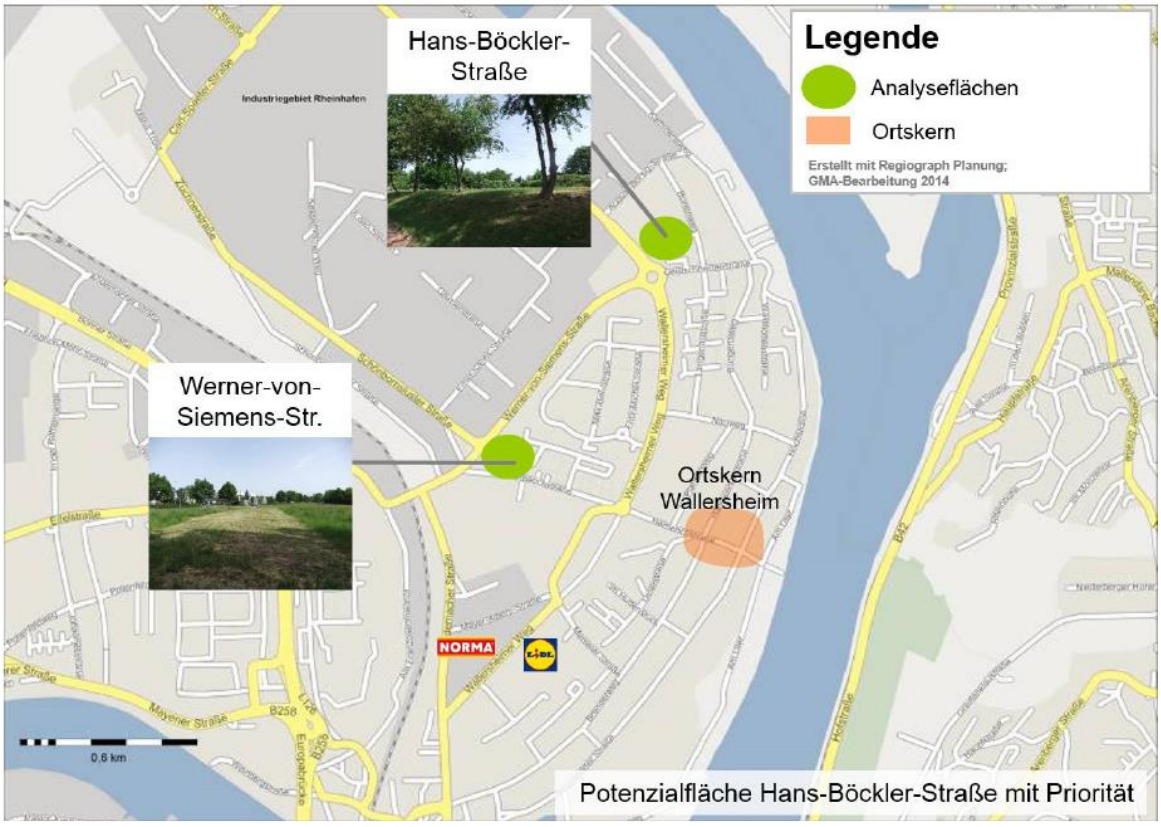


Abbildung 6: Vgl. EZK Koblenz, S. 133 (ohne Maßstab)

3.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

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.

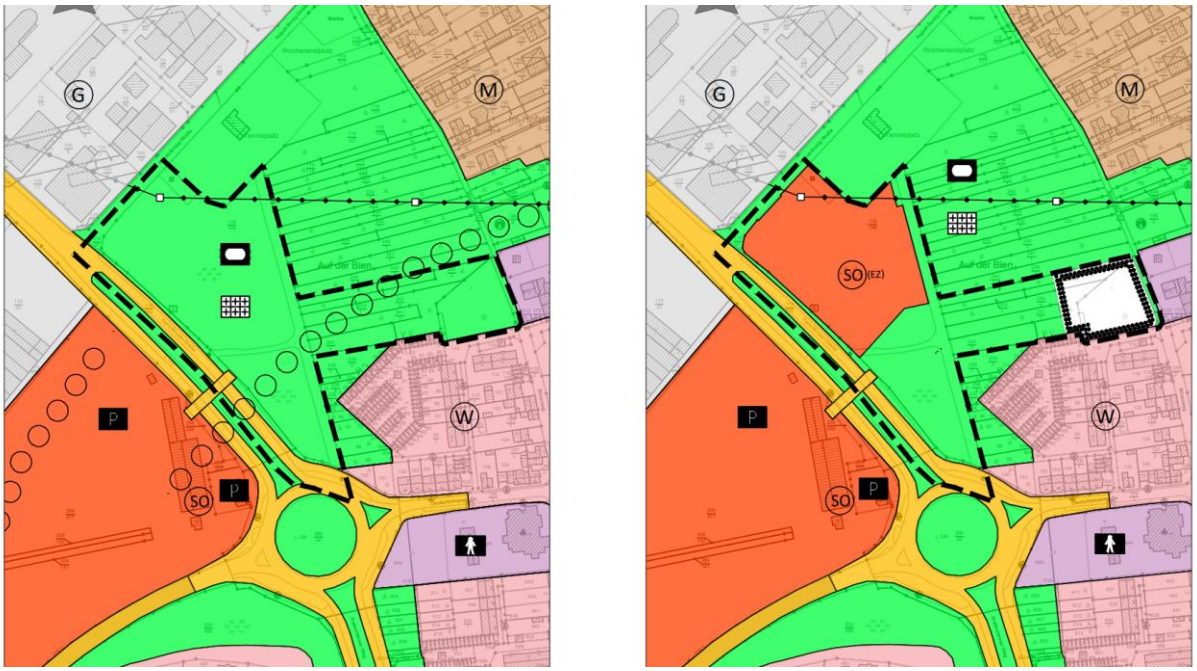


Abbildung 7: Wirksamer Plan (links) und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (rechts), (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

3.5 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

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

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

Die Offenlage fand im Zeitraum vom 11.09.2023 bis zum 23.10.2023 statt. Der Entwurf des FNPs stellt gemäß Abbildung 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, privat oder öffentlich dargestellt.

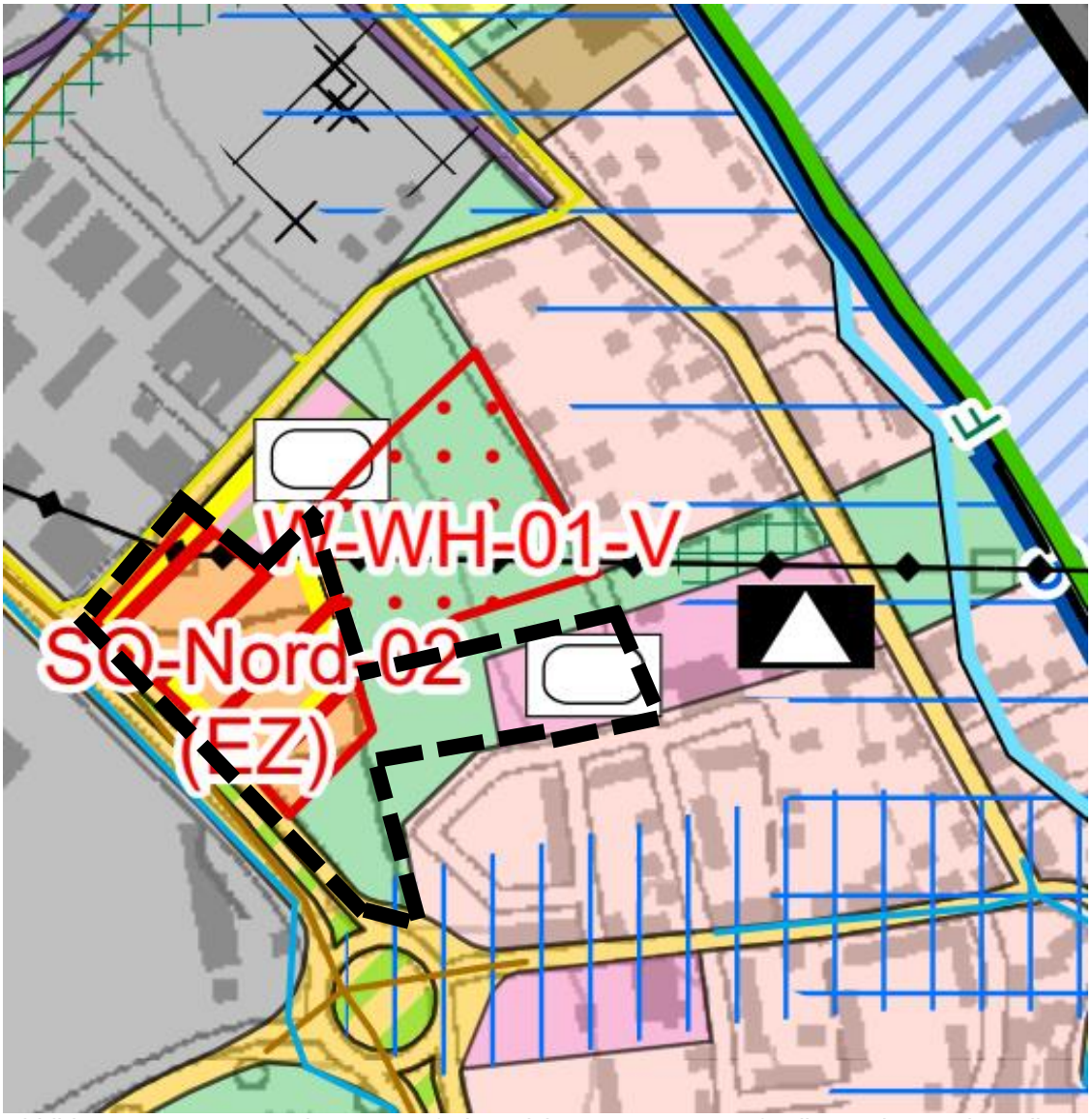


Abbildung 8: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) [2]

[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).

3.6 Schutzgebiete und Objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes (z. B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiet) oder grenzt daran an. Gut 220 m östlich der äußersten Plangebietsgrenze (Bünenweg) befindet sich das FFH-Gebiet "Mittelrhein" (Nr. 5510-301), welches die Uferzone des Rheins (Kiesbänke) sowie die Wasserfläche umfasst.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Koblenz-Urmitz", dass durch Rechtsverordnung vom 18.03.2019 in Kraft getreten ist. Die rechtlichen Anforderungen an die Zulässigkeit von Vorhaben in Wasserschutzgebieten wurden im Rahmen der Aufstellung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes berücksichtigt und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

3.7 Höchstspannungsfreileitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft in einem Schutzstreifen von 2 x 30,00 m (= 60,00 m) die 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung „Pkt. Koblenz – Pkt. Marxheim, Bl. 4127“ der Amprion GmbH.

Darüber hinaus plant die Amprion GmbH die Höchstspannungsgleichstromverbindung Osterath – Philippsburg (Ultranet). Der aktuelle Planungsstand sieht vor, einen bereits vorhandenen Stromkreis der im Betreff genannten Freileitung auf Gleichstrombetrieb umzurüsten. Zusätzliche Freileitungen sind aus heutiger Sicht nicht geplant.

Die Höchstspannungsleitung und Schutzstreifen wurden nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen. Die tatsächliche Lage ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit.

Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Nutzung, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen entspricht (Wohnnutzung und ähnliche sensible Nutzungen) ausgeschlossen. Eine gewerbliche Nutzung mit dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen ist möglich.

Die maximal zulässige Bauhöhe innerhalb des Schutzstreifens von 83,30 m ü. NHN ist durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Aus der Festsetzung ergibt sich, dass die Bauhöhe auf maximal rund 10,0 m über dem natürlichen Gelände begrenzt ist.

In der Planzeichnung ist zudem um den Höchstspannungsmast eine Fläche mit einem Radius von 20,00 m, gemessen von den örtlich sichtbaren Fundamenten, eingetragen, die von Bebauung freigehalten werden muss.

3.8 Altlasten/ Altablagerungen

Auf dem Flurstück Nr. 220/4 Gemarkung Wallersheim, Flur 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplans, befand sich laut der Betriebsflächendatei eine Firma aus der Branche technische Reparaturen an Tankanlagen, Kleintransporte (Eilspedition). Diese Information wurde lediglich aus vorhandenen Quellen erfasst, ohne dass bekannt ist, ob die Nutzung auch tatsächlich dort stattgefunden hat. Durch das Landesamt für Umwelt (LfU) wurde die Fläche im Rahmen der Standortprüfung als nicht altlastenrelevant eingestuft, so dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Falls im Rahmen von Erdarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist unverzüglich das Umweltamt zu benachrichtigen. Die entsprechenden Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

Weitere altlastenrelevante Eintragungen liegen nicht vor.

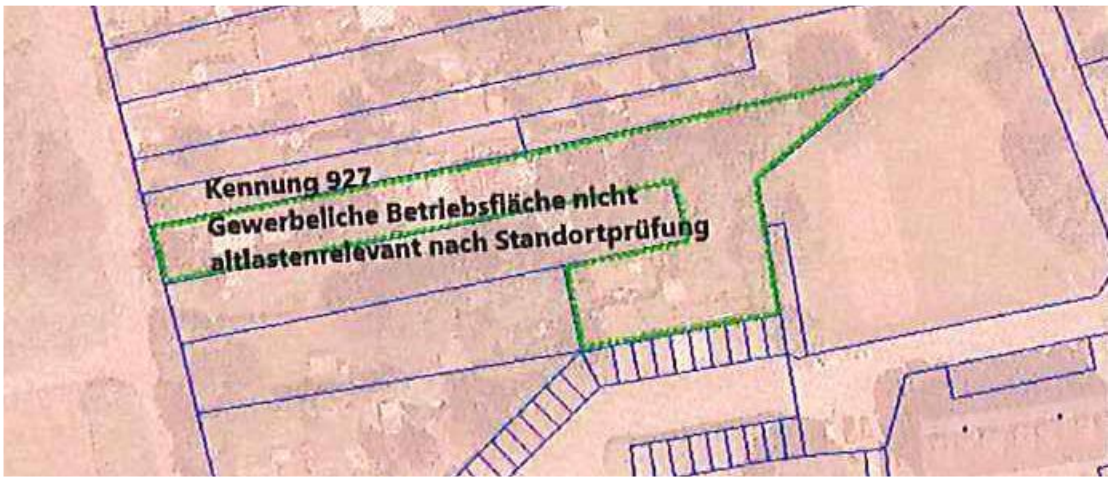


Abbildung 9: Auszug aus der Betriebsflächendatei (ohne Maßstab)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt und in diesem Zusammenhang mehrere Bohrungen (Rammkernsondierungen) ausgeführt. Nachdem in einzelnen Bodenproben geringfügige Fremdbestandteile wie Bauschutt, Scherben und Kohlestücke festgestellt wurden, erfolgte für die betroffenen Bodenschichten vorsorglich eine chemische Untersuchung mit anschließender abfalltechnischer Bewertung.

Die Analysen zeigen, dass in einzelnen Proben erhöhte Gehalte an Schwermetallen (Quecksilber, Blei und Zink) festgestellt wurden. Betroffen ist jedoch ausschließlich der Oberboden bis in eine Tiefe von ca. 1,0 bis 1,5 m. Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen (z. B. Mulden) in den belasteten Bereichen im südlichen Planbereich ist daher ein Austausch des Oberbodens erforderlich. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt.

Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Bei zukünftigen Erdarbeiten sind die abfallrechtlichen Vorgaben zur fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung des anfallenden Bodenmaterials zu beachten.

4. Wesentliche Planungs- und Standortalternativen

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. Dieser Standort erwies sich jedoch als weniger geeignet. Zum einen wäre die Abdeckung der umliegenden Wohngebiete deutlich ungünstiger, sodass insbesondere für den nördlichen Teil Wallersheims und für Kesselheim keine vergleichbare Verbesserung der Nahversorgung erreicht würde. Zum anderen liegt die Fläche näher am Zentralen Versorgungsbereich Lützel, wodurch Überschneidungen mit bestehenden Versorgungsbereichen und damit ggf. Auswirkungen auf den dortigen Einzelhandel zu erwarten wären. Schließlich bietet der Standort Werner-von-Siemens-Straße keine gleichwertige städtebauliche Integration, da die fußläufige Erreichbarkeit und die Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz weniger günstig sind. Aus diesen Gründen wurde die Fläche an der Hans-Böckler-Straße als vorrangiger Standort festgelegt.

Auch für den Neubau der Sporthalle wurden Alternativen geprüft. Zunächst wurde ein Hallenstandort direkt an der Hans-Böckler-Straße favorisiert. Dieser ist jedoch mit dem realen Schulbetrieb nicht vereinbar. Insbesondere würde die Entfernung/Dauer des Fußwegs mit Erst-/Zweitklässlern zu einem zu großen Verlust an Unterrichtszeit führen. Aus diesem Grund wurde der Standort am Bünenweg gewählt und als geeignet festgestellt. Ein anderer vergleichbarer Standort im Nahbereich der Grundschule konnte nicht gefunden werden, zumal hierfür kein geeignetes städtisches Grundstück zur Verfügung stehen würde. Die gewählte Fläche wird derzeit als Bolzplatz genutzt. Im Zuge der baulichen Neuentwicklung ist vorgesehen, den Bolzplatz zu verlagern und in unmittelbarer Nähe gemeinsam mit der neuen Sporthalle wiederherzustellen.

5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept



Abbildung 10: Entwurfskonzept, Sachstand vom Januar 2024 (unmaßstäblich und unverbindlich)

Am Standort ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Koblenzer Sortimentenliste vorgesehen. Insgesamt sollen rund 2.000 m² Verkaufsfläche entstehen. Denkbar ist beispielsweise ein Vollsortimenter mit 1.200 m², ein Drogeriemarkt mit 600 m² und eine Bäckerei mit 200 m². Die Auswirkungsanalyse der GMA hat hierzu zwei Varianten untersucht: Variante 1 – Lebensmitteldiscounter mit Drogeriemarkt, Variante 2 – Supermarkt mit Drogeriemarkt. Das Gutachten zeigt zudem, dass im Segment Getränkefachmarkt eine Angebotslücke besteht. Demnach ist auch eine Kombination aus Lebensmitteldiscounter oder Supermarkt mit Getränkefachmarkt vorstellbar.

Die neue Sporthalle soll als 1-Feld-Sporthalle errichtet werden. Sie soll vorrangig dem schulischen Sportunterricht der Grundschule dienen, kann jedoch auch von Vereinen für Breitensport wie Turnen, Tischtennis, Badminton, Volleyball oder Gesundheitssport genutzt werden. Darüber hinaus sollen Veranstaltungen der Brauchtumspflege, beispielsweise

Karnevalsveranstaltungen, ermöglicht werden. Die Mehrfachnutzung gewährleistet eine bedarfsgerechte Auslastung der Anlage.

Der neue Bolzplatz wird rund 70 m nach Westen verlagert. Er soll naturnah gestaltet werden und insbesondere Kindern und Jugendlichen wohnortnah zur Verfügung stehen.

Stellplätze für die Sporthalle und den Bolzplatz werden an der Hans-Böckler-Straße bereitgestellt. Einige wenige, insbesondere für behinderte Personen, sollen am Bünenweg realisiert werden. Zusätzlich werden Stellplätze für den Tennisverein an der Hans-Böckler-Straße berücksichtigt; der Tennisplatz liegt nördlich angrenzend an das Plangebiet. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze befinden sich derzeit auf einem Grundstück, das künftig für die Zufahrt zum Nahversorgungszentrum sowie die Abfahrt benötigt wird.

Besonders bedeutsam ist die Freiraumvernetzung zwischen dem Volkspark im Westen und dem Rhein im Osten. Über eine zentrale Achse als „grüne“ Wegeverbindung wird eine fußläufige Anbindung des Nahversorgungszentrums und der sportlichen Einrichtungen an den Ortskern geschaffen. Daher wurden die privaten und öffentlichen Grundstücke zwischen dem Wallersheimer Kreisel und dem Bünenweg in den Geltungsbereich aufgenommen. Dieser Teilabschnitt ist Bestandteil einer Achse, die perspektivisch den Volkspark und den Rhein fußläufig verbinden soll.

5.2 **Freiflächenkonzeption**

Die Freiflächengestaltung im Plangebiet umfasst unterschiedliche Elemente wie Dachbegrünungen, den Erhalt vorhandener Bäume sowie Neupflanzungen und Entsiegelung von Verkehrsflächen. Wesentliche Bestandteile der Freiflächen wie z. B. die Neuanlage des Bolzplatzes in einer öffentlichen Grünfläche sowie ein Teil der Kompensationsflächen, sind bereits in die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans integriert.

Besondere Bedeutung kommt der Freiraumvernetzung zu: Die zentrale „grüne“ Achse dient als öffentlicher Gehweg und verbindet das Nahversorgungszentrum, die Sportanlagen und den Ortskern miteinander.

Die Freiflächen, insbesondere im Süden des Plangebietes sowie westlich neben dem Bolzplatz, werden auch zur Niederschlagsversickerung, insbesondere bei Starkregenereignissen, genutzt und mit entsprechenden Mulden ausgestattet.

5.3 **Verkehrserschließung / Radverkehr / ÖPNV**

Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt über die August-Borsig-Straße. Zusätzlich ist eine zweite Anbindung von der Hans-Böckler-Straße ausschließlich für den ankommenden Anlieferverkehr vorgesehen. Dieser gelangt dann über eine neue Zufahrt (Planstraße) auf das Grundstück des Nahversorgungszentrums. Der Abfahrtsverkehr der Anlieferung wird über die August-Borsig-Straße abgewickelt, sodass eine geordnete und klare Verkehrsführung sichergestellt ist.

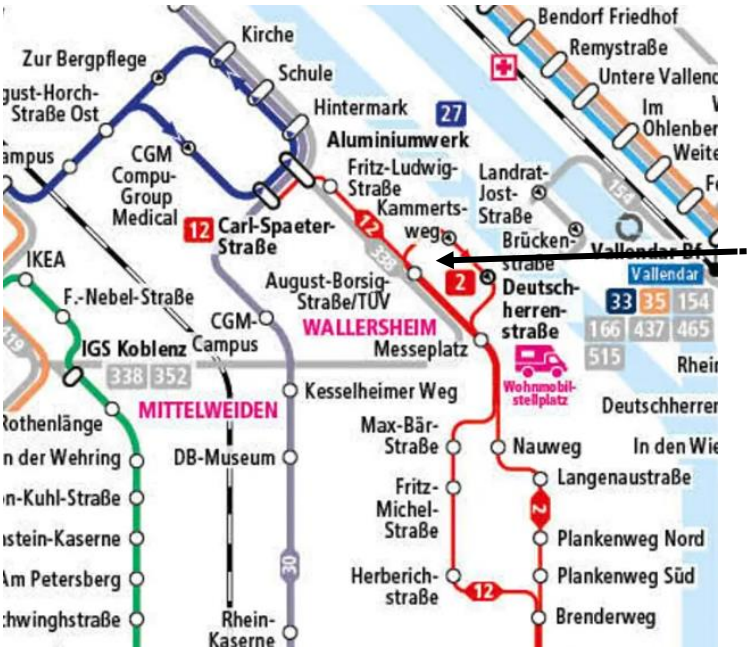
Setzt man die aus der Handelswissenschaft oft abgebildeten 700 m-Radien um die wesentlichen Lebensmittelmärkte an, dann ist das geplante Nahversorgungszentrum fast aus dem gesamten Stadtteil Wallersheim und teilweise auch aus Neuendorf gut zu Fuß erreichbar. Berücksichtigt man die im EHK herausgestellte tatsächliche fußläufige Netzabdeckung mit 700 m-Distanzen ergibt sich nichts Gegenteiliges. Auch mit dem Fahrrad ist der Standort, mit Lage direkt an einer der städtischen Fahrradhauptrouten, gut erreichbar. Durch den geplanten Fuß- und Radweg in Richtung Grundschule soll die Erreichbarkeit zudem verbessert werden. Kesselheim ist über die städtischen Fahrradhauptrouten erreichbar.



Abbildung 11: Analysekarte zur Erreichbarkeit des Standortes, Kartengrundlage ist die Digitale Topographische Karte (DTK5) des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz), Stand 10.10.2019 (ohne Maßstab)

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde auch eine Zufahrt des Nahversorgers über die Hans-Böckler-Straße geprüft. Diese wurde jedoch aus Radverkehrssicht kritisch gesehen. Im Seitenraum befindet sich in Richtung Kesselheim der Rheinradweg und in Richtung Kreisel ist es ein für Radfahrer freigegebener Gehweg. Vor allem in Richtung Kesselheim ist der Radweg stark befahren. Der Rheinradweg ist sehr frequentiert und ist außerdem Bestandteil der Nord-Süd-Hauptroute, die im weiteren Verlauf ausgebaut wird. Hierdurch ist eine Steigerung der Nutzung des Radweges zu erwarten.

Die verkehrliche Erschließung zu den Stellplätzen der Sporthalle, des Bolzplatzes und der Tennisanlage sowie die Erschließung der Kleingärten erfolgt von der Hans-Böckler-Straße über die Planstraße. Von hier gelangt man im Weiteren über den alten Wallersheimer Weg auch zu den Kleingärten.



Plangebiet

Abbildung 12: Auszug aus dem topographischen Stadtliniennetzplan Koblenz des VRM, Stand 26.04.2025 (ohne Maßstab)

Der Standort ist gut mit dem ÖPNV erreichbar. Die Haltestellen „August-Borsig-Straße/ TÜV“ (Linie 2) und „Messeplatz“ (Linie 12) liegend unmittelbar am Plangebiet. Diese sind, insbesondere über die ÖPNV-Knotenpunkte Zentralplatz/ Forum, BF Stadtmitte/ Löhrcenter und HBF West, an die maßgeblichen innerstädtischen ÖPNV-Knotenpunkte und übrigen städtischen und regionalen Buslinien sowie an das Schienennetz angebunden.

5.4 **Entwässerung**

Vor dem Hintergrund zunehmend häufiger auftretender Starkregenereignisse wurde das Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung intensiv untersucht. Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen Entwässerung wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ ein Regenwassermanagementkonzept erstellt. Dieses Konzept bildet eine wesentliche fachliche Grundlage für die zukunftsorientierte, klimaresiliente und ressourcenschonende Entwicklung des Plangebiets.

Die im Konzept empfohlenen Maßnahmen wurden in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Ihre konkrete Umsetzung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und zu prüfen. Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu bewirtschaften, den natürlichen Wasserkreislauf weitgehend zu erhalten und die Beeinträchtigung der lokalen Wasserbilanz auch im bebauten Zustand auf ein Minimum zu reduzieren.

Durch den Einsatz naturnaher und dezentraler Maßnahmen sollen die wasserwirtschaftlichen Ziele zum Schutz und Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts – insbesondere zur Förderung der Grundwasserneubildung – wirksam unterstützt werden. Gleichzeitig leisten die vorgesehenen Maßnahmen einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, insbesondere durch Kühlungseffekte, Vorsorge gegenüber Trockenperioden sowie einen verbesserten Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen. Darüber hinaus wird durch geeignete Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen eine Reduzierung potenzieller stofflicher Einträge in angrenzende Gewässer angestrebt.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt des Konzepts ist die Entlastung der bestehenden Kanalinfrastruktur sowie die Verringerung von Einleitungsspitzen in die Vorfluter. Hierdurch wird das Risiko hochwasserbedingter Belastungen reduziert. Synergieeffekte ergeben sich insbesondere durch eine flächenschonende, integrierte und multifunktionale Nutzung von Freiflächen zur Niederschlagswasserbehandlung und -rückhaltung, insbesondere im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse.

Das Regenwassermanagementkonzept sieht insbesondere die Integration dezentraler Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Versickerungssysteme und Rückhalteanlagen vor. Durch diese Kombination wird eine effektive, standortnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gewährleistet und gleichzeitig die lokale Wasserbilanz nachhaltig gestärkt.

Für das Plangebiet sind im Einzelnen folgende Maßnahmen verbindlich vorgesehen:

- die Begrünung sämtlicher Dachflächen zu mind. 80 %,
- die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aller angeschlossenen Flächen – mit Ausnahme des Parkplatzes des Nahversorgungszentrums – über Mulden mit einem Gesamtvolumen von 137 m³ beziehungsweise einer mittleren Muldenfläche von rund 700 m²,
- die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) mit einem Fassungsvermögen von 97 m³ zur Aufnahme des Oberflächenwassers des Parkplatzes des Nahversorgungszentrums; die gedrosselte Ableitung erfolgt über das städtische Mischwassernetz.

In ihrer Gesamtheit tragen diese Maßnahmen dazu bei, eine nachhaltige, wasserwirtschaftlich verträgliche und klimaangepasste Entwicklung des Plangebiets sicherzustellen.

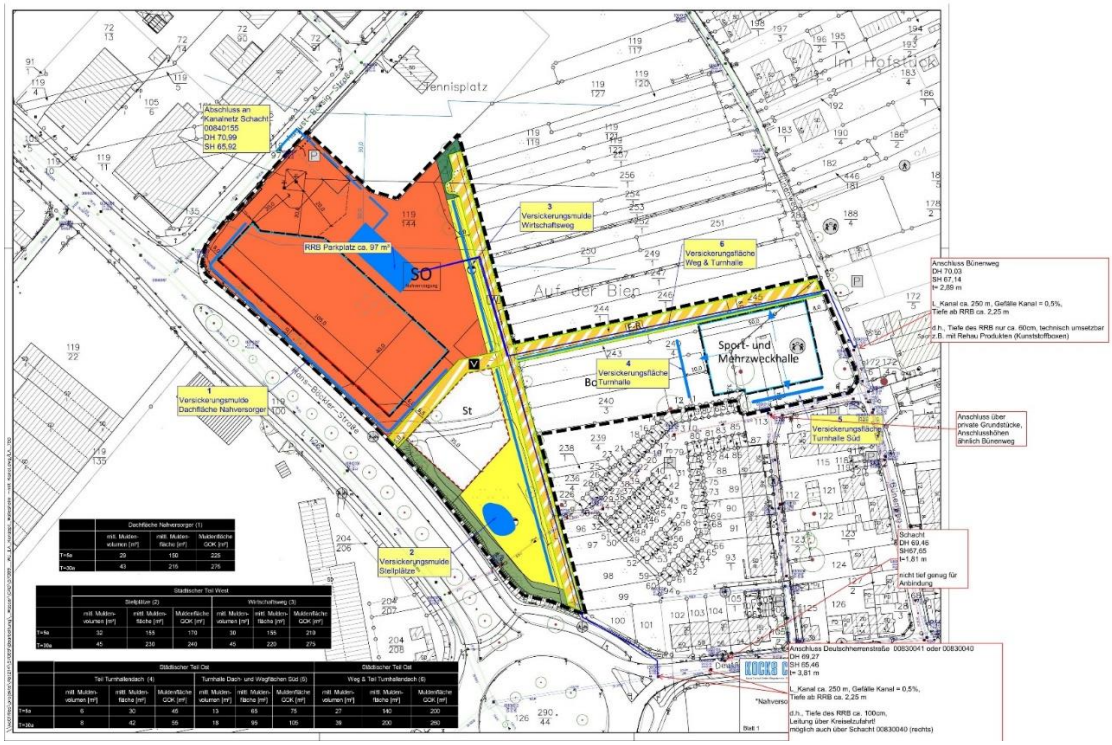


Abbildung 13: Auszug aus dem Entwässerungskonzept der Kocks Consult GmbH, Stand Dez. 2025 (ohne Maßstab)

6. Planungsrechtliche Inhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Sicherung und gezielten Entwicklung des Standorts wird ein **Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ (SO 1 und SO 2)** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, eine wohnortnahe Grundversorgung im Stadtteil zu sichern und gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung zu ermöglichen.

Die Ausweisung als Sondergebiet ist erforderlich, da sowohl großflächige als auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ermöglicht werden sollen. Diese Nutzungen wären in einem Misch- oder Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht zulässig. Mit der Festsetzung wird eine klare funktionale Ausrichtung auf die Nahversorgung gewährleistet und eine darüberhinausgehende, zentrenrelevante oder nicht standortgerechte Einzelhandelsentwicklung ausgeschlossen.

Zulässig sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der Koblenzer Sortimentsliste, insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte und Getränkemärkte. Diese Betriebstypen dienen der Deckung des täglichen Bedarfs und tragen zur Sicherung einer fußläufig erreichbaren Grundversorgung bei.

Die Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter sowie nicht innenstadtrelevanter Rand- und Nebensortimente orientiert sich ebenfalls an der Koblenzer Sortimentsliste, die Bestandteil des Bebauungsplans ist. Innenstadtrelevante Rand- und Nebensortimente sowie Aktionswaren werden aus Gründen des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche auf maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche begrenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Charakter des Standorts als Nahversorgungsstandort gewahrt bleibt und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen.

Ergänzend werden nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks zugelassen, darunter Bäckereien, Fleischereien, Blumenläden, Kioske, Zeitschriftenläden und Apotheken. Diese kleinteiligen Nutzungen dienen der Ergänzung des Hauptbetriebs und stärken die Angebotsvielfalt im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung.

Zeitlich begrenzt betriebene mobile Lebensmittelverkaufsstätten werden zugelassen, um eine flexible und bedarfsgerechte Angebotsstruktur zu ermöglichen. Ebenso sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig, da sie die Aufenthaltsqualität erhöhen und die Funktion des Standorts als quartiersbezogener Versorgungs- und Begegnungsort unterstützen.

Nahversorgungsrelevante Dienstleistungseinrichtungen ergänzen das Nutzungsspektrum sinnvoll und fördern eine Bündelung alltäglicher Wege. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe sind ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Diese vertikale Gliederung dient der Sicherung aktiver, publikumsorientierter Nutzungen im Erdgeschossbereich und unterstützt eine lebendige und frequenzstarke Erdgeschosszone.

Insgesamt gewährleistet die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets „Nahversorgung“ eine bedarfsgerechte, städtebaulich integrierte und zentrenverträgliche Entwicklung des Standorts. Gleichzeitig wird eine klare funktionale Steuerung vorgenommen, um die Nahversorgungsfunktion langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaubar sind (§ 19 Abs. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – auch genannt Baunutzungsverordnung i.F. BauNVO).

Die GRZ wird im Baugebiet **„SO Nahversorgung“** mit 0,8 festgesetzt. Bei dem Wert handelt es sich um die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze für ein sonstiges Sondergebiet. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die notwendigen Stellplätze auf dem flächenmäßig begrenzten Grundstück unterzubringen.

Die GRZ wird innerhalb der **„Fläche für Sport- und Spielanlagen“** mit 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird hier ausgeschlossen. Mit der Zulässigkeit einer Überbauung von bis zu 50 % der Grundstücksfläche wird ein ausreichender Spielraum für eine bedarfsgerechte und funktionale Ausgestaltung der Sporthalle sowie zugehöriger Neben- und Platzflächen geschaffen. Gleichzeitig wird durch den Ausschluss weiterer Überschreitungsmöglichkeiten dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden als absolute Höhen über NHN festgesetzt. Dadurch ist eine eindeutige und in der praktischen Umsetzung rechtssichere Bestimmung der Gebäudehöhen gewährleistet.

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich „SO 1“ wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 83,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12,0 m über der bestehenden Geländeoberfläche im Bereich des geplanten Baukörpers. Die festgesetzte Höhe ermöglicht die Errichtung eines städtebaulich verträglichen und funktional zeitgemäßen Nahversorgers einschließlich erforderlicher Technikaufbauten sowie eines darüber liegenden Büro- bzw. Dienstleistungsgeschosses entlang der Hans-Böckler-Straße.

Im Bereich „SO 2“ wird eine maximale Höhe von 76,2 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 5,0 m. Hierdurch wird die Errichtung eines eingeschossigen, die Hauptnutzung ergänzenden Baukörpers (sog. Freestander) innerhalb der Parkplatzfläche ermöglicht.

Innerhalb der „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ wird eine maximale Höhe von 80,0 m ü. NHN festgesetzt. Damit ist die Errichtung einer Sporthalle mit einer Gebäudehöhe von ca. 10,5 m zulässig. Die festgesetzte Höhe bietet ausreichend Spielraum für eine zweckentsprechende Hallennutzung einschließlich notwendiger Technikaufbauten.

Einzelne untergeordnete betriebliche Gebäudeteile oder technische Einrichtungen auf dem Dach dürfen die festgesetzte Höhe auf bis zu 5 % der jeweiligen Dachfläche um maximal 3,0 m überschreiten, sofern hierfür ein betriebliches Erfordernis nachgewiesen wird. Diese Regelung dient der Sicherstellung der funktionalen Umsetzbarkeit bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Ordnung.

Bauweise

Für das „SO 1“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist ein Gebäude hier analog der geschlossenen Bauweise lückenlos über die gesamte Länge der festgesetzten Baulinie von 105 m zu errichten. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherstellung einer durchgehenden, räumlich wirksamen Baukante, die den Straßenraum eindeutig fasst und eine klare städtebauliche Ordnung gewährleistet.

Für das „SO 2“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die Option zur Errichtung eines freistehenden Baukörpers (Freestander) eröffnet. Die offene Bauweise entspricht dieser Zielsetzung und ermöglicht eine solitäre Positionierung des Gebäudes mit den hierfür erforderlichen Abstandsflächen sowie einer funktional zugeordneten Außenbewirtschaftung beispielsweise für einen Backshop oder eine vergleichbare Nutzung.

Auch im Bereich der „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die geplante Sporthalle ist ein freistehender Baukörper vorgesehen. Die Festsetzung gewährleistet die notwendige Flexibilität für eine bedarfsgerechte Anordnung des Hallengebäudes und sichert zugleich eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie angemessene Frei- und Erschließungsflächen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und einer Baulinie in der Planurkunde bestimmt. Ebenso wie die Bauweise orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen, die mittels Baugrenzen bzw. der Baulinie festgesetzt werden, hinsichtlich ihrer Dimensionierung am Flächenbedarf der vorgesehenen Nutzungen, wie Nahversorgung und Sporthalle.

Entlang der Hans-Böckler-Straße ist eine Baulinie mit einem Abstand von 6,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird eine klare städtebauliche Raumkante definiert und zugleich eine angemessen offene Wirkung des Straßenraums sichergestellt.

Zur architektonischen Gliederung der Fassade sind im Bereich des Nahversorgers Rücksprünge bis zu einer Tiefe von 2,0 m auch innerhalb der festgesetzten Baulinie zulässig. Dadurch wird eine differenzierte Fassadengestaltung ermöglicht, ohne die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung der Raumkante zu beeinträchtigen.

Unabhängig von der Ausnutzbarkeit der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen kommt auch der Gestaltung und Nutzbarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine wesentliche Bedeutung für das künftige städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets zu. Vor diesem Hintergrund wurden hierzu ergänzende Regelungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.3 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zweckbestimmung Sporthalle

Für die Fläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ wird die Errichtung einer Sporthalle mit den hierzu erforderlichen Neben- und Funktionsräumen planungsrechtlich ermöglicht. Zulässig sind darüber hinaus bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Sporthalle funktional zugeordnet und untergeordnet sind.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des neuen Hallenstandortes zur Deckung des schulischen Sportbedarfs.

Neben der Nutzung für den Schulsport soll die Halle außerhalb der Unterrichtszeiten auch dem Vereinssport dienen. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Halle in begrenztem Umfang für schulische sowie örtliche Vereins- und Brauchtumsveranstaltungen (z. B. Karnevalsveranstaltungen) zu nutzen. Diese Nutzungen stehen funktional im Zusammenhang mit der Sporthallennutzung und bleiben gegenüber dem Hauptzweck – der sportlichen Nutzung – untergeordnet.

Die Festsetzung trägt damit der Mehrfachnutzung moderner Sporthallen Rechnung und sichert eine bedarfsgerechte und nachhaltige Auslastung der Anlage. Durch die klare Zweckbestimmung wird zugleich gewährleistet, dass die Fläche langfristig dem Zweck des Sports vorbehalten bleibt.

Zweckbestimmung Bolzplatz

Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ ist die Anlage eines öffentlich zugänglichen Bolzplatzes vorgesehen. Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung eines wohnortnahen Bolzplatzes für alle Nutzergruppen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen, dass eine verträgliche Nutzung des Bolzplatzes gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (festgesetztes reines Wohngebiet) nur unter bestimmten Rahmenbedingungen gewährleistet werden kann. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Konfliktbewältigung durch planungsrechtliche Einschränkungen der Ausstattung und damit des Nutzungsumfanges. Durch den Ausschluss von Beleuchtungsanlagen, Tribünen, Zuschaueranlagen sowie Lautsprecheranlagen wird insbesondere eine Ausweitung der Nutzungszeiten in die Abendstunden sowie eine Erhöhung der Aufenthalts- und Zuschauerzahlen vermieden. Gleichzeitig werden zusätzliche Lärmquellen ausgeschlossen, sodass die prognostizierten Geräuschimmissionen im verträglichen Rahmen bleiben.

Die Festsetzungen dienen damit dem vorbeugenden Immissionsschutz und stellen sicher, dass der Bolzplatz als wohngebietsverträgliche, informelle Freizeiteinrichtung genutzt werden kann, ohne weitergehende bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich zu machen.

6.4 Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind innerhalb der im Plan mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Bei der festgesetzten Fläche handelt es sich um eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage, die über die Hans-Böckler-Straße erschlossen wird. Die Stellplätze dienen der Sporthallennutzung, dem Bolzplatz sowie dem angrenzenden Tennisverein. Fußwegeverbindungen zu den jeweiligen Nutzungen werden entsprechend hergestellt.

Durch die Festsetzung wird der ruhende Verkehr räumlich gebündelt und an einem verkehrlich gut erreichbaren Standort konzentriert. Dies trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei und wirkt der Entstehung von Parksuchverkehren im Umfeld entgegen. Gleichzeitig werden durch die Konzentration der Stellplätze auf die ausgewiesene Fläche Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung minimiert und eine klare funktionale Zuordnung der Verkehre gewährleistet.

Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der Baugebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Regelung dient der Sicherstellung des notwendigen Stellplatznachweises und schafft die erforderliche Flexibilität für eine funktionale Grundstücksorganisation. Insbesondere im Hinblick auf die geplanten Nutzungen (Nahversorgung sowie Sporthalle) kann hierdurch eine bedarfsgerechte Anordnung der Stellplätze ermöglicht werden, ohne die bauliche Entwicklung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unverhältnismäßig einzuschränken.

Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenso zulässig wie fernmeldetechnische Nebenanlagen, auch soweit hierfür im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

Die Festsetzung stellt die technische Erschließung und Funktionsfähigkeit des Baugebiets sicher und ermöglicht eine bedarfsgerechte Integration entsprechender Infrastruktureinrichtungen.

Ausgenommen hiervon sind Flächen mit festgesetzten Bindungen für Anpflanzungen oder Erhaltung von Vegetation gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB. Durch diese Einschränkung wird gewährleistet, dass festgesetzte Begrünungsmaßnahmen und ökologische Ausgleichsfunktionen nicht beeinträchtigt werden und die grünordnerischen Zielsetzungen des Bebauungsplans gewahrt bleiben.

6.5 Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planurkunde mit den besonderen Zweckbestimmungen „Fuß- und Radweg“, „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Dies dient der geordneten Erschließung des Plangebiets, der Sicherung der Verkehrsabläufe sowie der Gewährleistung der fußläufigen und radverkehrlichen Erschließung.

Verkehrsberuhigter Bereich

Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs ermöglicht eine sichere und verträgliche Durchwegung für motorisierte und nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer sowie Fußgänger. Eine Durchfahrt auf den Wirtschaftsweg bleibt für die Kleingartennutzer weiterhin möglich. Die Planstraße dient zudem dem ankommenden Anlieferverkehr des Nahversorgers. Um den Belastungen des Schwerlastverkehrs standzuhalten, ist die Verkehrsfläche asphaltiert herzustellen.

Wirtschaftsweg

Die Festsetzung einer Mindestfahrbahnbreite von 3,05 m stellt sicher, dass Fahrzeuge in beide Richtungen sicher passieren können, ohne die Verkehrssicherheit zu beeinträchtigen. Gleichzeitig ermöglicht die Maßnahme, Teile des bestehenden Weges entsiegeln zu können, um eine ökologische Aufwertung des Bodens und eine bessere Versickerung des Regenwassers zu erreichen.

Fuß- und Radweg- 1 und 2

Durch die Festsetzung des „Fuß- und Radwegs-1“ wird die Freiraumvernetzung zwischen dem Volkspark im Westen und dem Rhein im Osten – im Abschnitt Bünenweg bis Hans-Böckler-Straße – planungsrechtlich gesichert. Über die begrünte Wegeverbindung wird eine fußläufige Anbindung des Nahversorgungszentrums sowie der sportlichen Nutzungen an den Ortskern gewährleistet. Die wasserdurchlässige Befestigung der Fuß- und Radwege-1 und 2 fördert eine umweltgerechte Versickerung von Regenwasser und reduziert den Oberflächenabfluss. Die maximale Wegebreite von 3,5 m ermöglicht ein sicheres Nebeneinander von Fußgängern und Radfahrern, während die reduzierte Breite von 2,5 m in Verlängerung des Wirtschaftsweges aus Gründen der Flächenökonomie und Verkehrsführung ausreichend ist.

6.6 **Öffentliche Grünfläche**

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche dient der Sicherung von Erholungs- und Aufenthaltsbereichen innerhalb des Plangebiets. Die Grünfläche ist als parkartige Wiesenfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten, um eine hohe Aufenthaltsqualität sowie einen ökologischen Ausgleich für das Quartier zu gewährleisten. Sportliche Nutzungen sowie bauliche Anlagen und Wege sind auf dieser Fläche unzulässig, um den Charakter der Grünfläche zu wahren, die ökologische Funktion zu erhalten und Lärmimmissionen auf benachbarte Wohnnutzungen zu reduzieren. Die dauerhafte Unterhaltung der Fläche sichert die langfristige Qualität und Nutzbarkeit als öffentlich zugänglicher Grünraum.

6.7 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche dient dem Schutz und der Funktionsfähigkeit der bestehenden Hochspannungsleitung (110/380 kV Pkt. Koblenz – Pkt. Marxheim, Amprion GmbH) und ergibt sich aus der Planurkunde. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder sonstige Maßnahmen unzulässig, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen könnten.

Der Maststandort und die Leitung müssen jederzeit zugänglich bleiben, um Wartungs- und Betriebsarbeiten sicher durchführen zu können. Hierfür ist die Gewährleistung einer geeigneten Zufahrt für Wartungs- und Betriebsfahrzeuge erforderlich. Die Festsetzung stellt sicher, dass die Hochspannungsanlage dauerhaft betriebsbereit bleibt und die Versorgungssicherheit nicht gefährdet wird.

6.8 **Flächen für Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 331 wurde ein Regenwassermanagementkonzept erstellt, welches die fachliche Grundlage für die nachfolgenden Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung bildet. Die Festsetzungen basieren auf dem Grundsatz der dezentralen Bewirtschaftung. Das bedeutet, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken durch Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung bewirtschaftet werden soll. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation ist nur zulässig, soweit eine dezentrale Versickerung oder Rückhaltung nachweislich nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. Durch diese Regelung werden die Belastungen der öffentlichen Entwässerungsanlagen minimiert und der natürliche Wasserkreislauf gestärkt.

Versickerungsmulden dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen angelegt werden, soweit dies der Funktionalität der Bewirtschaftung dient. Hinweise aus Punkt D sind zu beachten.

Flächen für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Niederschlagswasserversickerung

Auf den festgesetzten Flächen für Abwasserbeseitigung sind Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung, wie Mulden oder Rigolen, zulässig. Diese können innerhalb der Flächen verschoben, unterbrochen oder abschnittsweise angeordnet werden, sofern ihre Funktion erhalten bleibt. Geringfügige Verlagerungen außerhalb der festgesetzten Flächen sind zulässig, sofern dies aus technischen Gründen oder zum Schutz vorhandener Bäume erforderlich ist.

Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind naturnahe Versickerungsanlagen zulässig, soweit sie der Nutzung als Grünfläche nicht entgegenstehen. Dabei ist insbesondere auf den Schutz und Erhalt vorhandener, erhaltenswerter Bäume zu achten. Die Maßnahme sichert sowohl die ökologische Funktion als auch die Erholungsqualität der Fläche.

Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Ordnungsbuchstabe A

In den mit Ordnungsbuchstaben A gekennzeichneten Pflanzflächen sind naturnahe Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung (z. B. Mulden) zulässig, sofern diese den Charakter der Pflanzfläche und den Erhalt der vorgesehenen Bäume nicht beeinträchtigen.

Dachflächen

Die Dachflächen der Gebäude sind als Gründächer herzustellen (siehe landespflegerische Festsetzung). Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dort zurückzuhalten und zeitlich verzögert abzugeben oder direkt zu versickern. Diese Maßnahme reduziert den Abfluss in die Kanalisation, unterstützt den Wasserrückhalt und wirkt durch Verdunstung positiv auf das Lokalklima.

Oberflächenbefestigungen

Flächen von privaten Stellplätzen, Zufahrten, Fuß- und Radwegen, Terrassen sowie vergleichbaren Freianlagen sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen (z. B. Rasenfugensteine, Schotterrasen, Pflaster mit hohem Fugenanteil oder wassergebundene Decken). Diese Maßnahme dient der Förderung einer dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Reduzierung von Oberflächenabfluss.

Ausgenommen hiervon sind die Stellplätze und Zufahrten im „SO Nahversorgung“. Im Zuge der Bodenuntersuchungen wurden Bodenbelastungen festgestellt, zudem ist mit Schadstoffeinträgen durch die intensive Nutzung der Stellplatzflächen des Nahversorgers zu rechnen. Da sich die Flächen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“, Schutzzone IIIB, befinden, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers hier nicht zulässig.

Ebenfalls ausgenommen sind die Stellplätze der „Fläche für Sport- und Spielanlagen“. Diese sollen aufgrund ihrer Bodenbeanspruchung und Nutzung versiegelt z.B. als Pflaster mit dichten Fugen hergestellt werden. Die Lage der Mulde für die Entwässerung des städtischen Parkplatzes ist variabel.

Das auf den befestigten Flächen und Gebäuden anfallende Niederschlagswasser ist über begrünte Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder vergleichbare Anlagen einer dezentralen Versickerung oder Rückhaltung zuzuführen, um die Belastung der öffentlichen Kanalisation zu minimieren und die Nachhaltigkeit des Regenwassermanagements sicherzustellen.

Sondergebiet Nahversorgung

Im „SO Nahversorgung“ ist das Niederschlagswasser der befestigten Flächen über ein Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation mit Anschluss ans Trennsystem z.B. im Bünenweg oder der Deutschherrenstraße einzuleiten.

Der maximal zulässige Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken darf 4 l/s nicht überschreiten.

Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens hat auf Grundlage eines Bemessungsregens von r (15,1) nach den jeweils anerkannten Regeln der Technik (z. B. DWA-A 117) zu erfolgen.

6.9 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Fassadenanforderungen

Die Sporthalle grenzt unmittelbar an das im Bebauungsplan Nr. 24 festgesetzte „Reine Wohngebiet“ (WR). Aufgrund des dort bestehenden hohen Schutzanspruchs sind die Anforderungen des Immissionsschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Das im Bauleitplanverfahren erstellte schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei lärmintensiven Nutzungen (insbesondere im Abendzeitraum sowie bei Veranstaltungen mit erhöhtem Innenpegel) die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegenüber dem WR nur gewährleistet werden kann, wenn die dem Wohngebiet zugewandte Gebäudeseite mit erhöhten Schalldämmwerten ausgeführt wird. Maßgeblich für die Beurteilung sind die südlich gelegenen Immissionsorte, sodass eine richtungsbezogene Festsetzung sachgerecht und ausreichend ist.

Daher wird für die nach Süden orientierten Fassaden festgesetzt, dass Außenwände und Fenster ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{(w,ges)} \geq 45$ dB und Dachflächen über Aufenthaltsräumen von $R'_{(w,ges)} \geq 40$ dB einzuhalten haben. Die Festsetzung beruht auf den gutachterlich ermittelten Mindestanforderungen und dient der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im angrenzenden WR. Eine Ausdehnung der Anforderungen auf weitere Fassadenseiten ist nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht erforderlich.

Die festgesetzten Fassadenanforderungen gewährleisten insbesondere die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für den regelmäßigen Sportbetrieb in den Tages- und Abendstunden (bis 22:00 Uhr). Dies betrifft sowohl den Schulsport als auch den üblichen Vereinssportbetrieb.

Lüftungseinrichtungen

Bei lärmintensiveren Nutzungen, insbesondere Veranstaltungen mit erhöhtem Innenpegel (z. B. Musikveranstaltungen), ist zur Einhaltung der Richtwerte eine geschlossene Gebäudehülle erforderlich. Die festgesetzten Schalldämmwerte sowie gegebenenfalls erforderliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen schaffen hierfür die baulichen Voraussetzungen.

Aus diesem Grund wird ergänzend festgesetzt, dass erforderlichenfalls schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder eine geeignete raumlufttechnische Anlage vorzusehen sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sowohl die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen als auch gesunde Aufenthaltsverhältnisse innerhalb der Halle gewährleistet werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und dienen der planerischen Konfliktbewältigung zwischen der Sporthallennutzung und dem besonders schutzbedürftigen angrenzenden Wohngebiet.

Seltene Ereignisse nach der TA Lärm

Das schalltechnische Gutachten zeigt, dass bei einer Nutzung der Sporthalle im Nachtzeitraum (nach 22:00 Uhr) der für ein WR maßgebliche Immissionsrichtwert von 35 dB(A) bei regulären Veranstaltungen nicht sicher eingehalten werden kann. Eine regelmäßige nächtliche Veranstaltungsnutzung ist daher immissionsschutzrechtlich ausgeschlossen.

Eine Nutzung im Nachtzeitraum kann ausschließlich im Rahmen der Regelungen für „seltene Ereignisse“ nach TA Lärm erfolgen. Diese setzen eine zahlenmäßige Begrenzung der Veranstaltungen pro Kalenderjahr sowie die Umsetzung aller zumutbaren baulichen und organisatorischen Maßnahmen zur Lärmminderung voraus. Hierzu zählen insbesondere die Ausführung der Halle mit den festgesetzten erhöhten Schalldämmwerten sowie der Betrieb mit geschlossener Gebäudehülle und geeigneter Lüftungstechnik.

Die Festsetzungen schaffen hierfür die baulichen Voraussetzungen, regeln jedoch nicht die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit im Einzelfall. Die Prüfung und gegebenenfalls erforderliche Beschränkung entsprechender Veranstaltungen erfolgt im Rahmen des jeweiligen Genehmigungs- oder Ordnungsverfahrens.

6.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Festsetzung sichert die Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers und der Gehwege. Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützbauwerke, die außerhalb der Verkehrsflächen liegen, sind von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden, um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten. Die betroffenen Flächen verbleiben im Eigentum der Grundstückseigentümer und können weiterhin von diesen genutzt werden, wodurch ein angemessener Interessenausgleich zwischen öffentlichem Straßenbau und privaten Eigentumsrechten gewahrt wird.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Anzahl notwendiger Stellplätze/ Zu- und Abfahrten

Die Festsetzung regelt die Ermittlung und den Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die unterschiedlichen Nutzungen auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung. Der Nachweis ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens und gewährleistet die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (siehe Ziffer B 5.).

Abweichend von § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung wird für das Plangebiet eine flexible Breite der Zu- und Abfahrten zugelassen, soweit dies aus technischen Gründen, z. B. für Begegnungsverkehr, erforderlich ist. Hierdurch wird die verkehrssichere Erschließung der Grundstücke gewährleistet, ohne die städtebauliche Ordnung und die Funktionalität der Stellplätze zu beeinträchtigen.

7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlage

Gliederung der Fassade

Die Festsetzungen zur Fassadengliederung, Dachform und Dacheindeckung dienen der Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Baukörperwirkung im Sondergebiet „SO Nahversorgung“. Durch Rück- oder Vorsprünge sowie den Wechsel von Materialien soll die zur Hans-Böckler-Straße orientierte Fassade maßstäblich strukturiert werden. Eine durchgehende Fassadenlänge von mehr als 20 m ohne vertikale Gliederung wird untersagt, um eine Überdimensionierung der Baukörper zu vermeiden und den Straßenraum angemessen zu rhythmisieren.

Dachform und Dacheindeckung

Bezüglich der Dachgestaltung werden nur Flach- oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zugelassen. Die Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen, um ökologische Ausgleichsmaßnahmen zu fördern. Die Kombination der Dachbegrünung mit der Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist ausdrücklich zulässig. Untergeordnete Dachterrassen können zulässig sein, sofern die vorrangige ökologische oder energetische Nutzung nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Die Festsetzungen gewährleisten somit eine funktionale, ökologisch nachhaltige und städtebaulich verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen.

Oberflächengestaltung

Zur Minderung der sommerlichen Wärmebelastung im Plangebiet sind Fassadenoberflächen und befestigte Flächen möglichst hell und wärmereflektierend auszuführen. Dadurch soll die Aufheizung der Gebäudeoberflächen und der befestigten Flächen reduziert und einer übermäßigen Erwärmung des Außenraums entgegengewirkt werden. Die Festsetzungen dienen damit der Klimaanpassung und der Minderung städtischer Wärmeinseleffekte.

7.3 Einfriedungen

Die Festsetzung regelt Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Grünanlagen, um eine städtebaulich harmonische und ökologisch verträgliche Umgrenzung der Grundstücke zu gewährleisten. Zugelassen sind Laubgehölzhecken, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäune bis maximal 2,00 m Höhe sowie geschlossene Wände bis 2,00 m, die auf der den Verkehrsflächen oder Grünflächen zugewandten Seite begrünt werden müssen.

Durch die Vorgabe einer Unterkante von mindestens 10 cm über dem Gelände wird die Durchgängigkeit für Kleintiere sichergestellt. Der Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, kombiniert mit einer Begrünung dieser Flächen, dient der Pflege der öffentlichen Freiräume, verbessert die ökologische Durchlässigkeit und unterstützt die Aufenthaltsqualität.

7.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der städtebaulichen Ordnung, der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Verkehrssicherheit im Sondergebiet „SO Nahversorgung“. Werbeanlagen sind auf den jeweiligen Betrieb beschränkt, um eine klare Zuordnung zu gewährleisten, und dürfen Fassadenhöhen nicht überschreiten. Freistehende

Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche nur einzeln je Betrieb zulässig und in ihrer Größe begrenzt, um eine übermäßige Dominanz im Straßenraum zu vermeiden.

Die Beschränkung auf bestimmte Größen, Höhen und Anordnungen sowie das Verbot von rotierenden, blendenden oder laufschriftbasierten Anlagen sichert die städtebauliche Verträglichkeit und minimiert visuelle Störungen. Ausnahmeregelungen sind nur zulässig, wenn die städtebauliche Vertretbarkeit gewahrt bleibt und die Verkehrssicherheit sowie schutzwürdige Interessen Dritter nicht beeinträchtigt werden.

7.5 Gestaltung von Stellplätzen/ E- Mobilität

Die Festsetzung dient der geordneten und umweltgerechten Anlage von Stellplätzen. Sie stellt sicher, dass Stellplätze den städtischen Anforderungen an Gestaltung, Begrünung und technische Ausstattung für E-Mobilität entsprechen. Dabei wird auf die Berücksichtigung vorhandener Gehölze sowie auf die Einhaltung der Anforderungen des Landessolargesetzes und der anerkannten Regeln der Technik für Ladepunkte geachtet. Ziel ist ein ausgewogener Ausgleich zwischen funktionaler Stellplatzbereitstellung, Klimaschutz und städtebaulicher Qualität.

7.6 Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich

Um eine ökologisch verträgliche und städtebaulich ansprechende Freiraumgestaltung zu gewährleisten, sind vollständig versiegelnde Flächen, Schotter- und Kiesbeläge sowie Abdichtungen mit Folien nicht zulässig. Die Freianlagen sollen als möglichst zusammenhängende, begrünte Vegetationsflächen angelegt und fachgerecht gepflegt werden. Ein Gehölzflächenanteil von mindestens 50 % sichert die ökologische Qualität und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

7.7 Abfallbehälterplätze

Von öffentlichen Verkehrsanlagen aus sichtbare Abfallbehälter/ -plätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in baulichen Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen. Dies dient der städtebaulichen Ordnung und der Verbesserung des Ortsbildes im Sondergebiet „SO Nahversorgung“.

8. Landespflegerische Festsetzungen

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

8.1 Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ergänzende Pflanzungen

Die Festsetzung der ergänzenden Pflanzungen innerhalb der Pflanzflächen A, B, C und D dient der Schaffung von zusammenhängenden Gehölzstrukturen. Vorhandene erhaltenswerte Gehölze werden in die Pflanzstruktur integriert. Neue Pflanzungen aus heimischen, klimaresilienten und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen fördern die Biodiversität, bieten Lebensraum für Tiere und tragen zur klimatischen Regulierung bei. Die fachgerechte Pflege und dauerhafte Erhaltung sichern diese Funktionen langfristig.

Die festgesetzten Baumreihen dienen der räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets sowie der gestalterischen Einbindung der Sporthalle und der Verkehrsflächen. Die großkronigen Laubbäume tragen durch ihre Verschattung und Verdunstungsleistung zur Minderung der sommerlichen Wärmebelastung bei. Gleichzeitig verbessern sie die Aufenthaltsqualität und bieten Lebensräume für Tiere. Der regelmäßige Pflanzabstand gewährleistet eine durchgängige Baumstruktur. Vorhandene erhaltenswerte Bäume sollen dabei integriert und erhalten werden.

Herstellung der Bepflanzung

Die Regelungen dienen der Sicherstellung einer fachgerechten Herstellung und dauerhaften Entwicklung der festgesetzten Bepflanzungen. Durch die Vorgaben zur Gehölzauswahl, Pflanzqualität und zu den Standortbedingungen soll eine langfristige Vitalität der Pflanzen gewährleistet und die ökologische Funktion der Begrünung gestärkt werden.

Erhaltende Festsetzungen

Mit der Kennzeichnung bestehender Gehölze als zu erhaltend werden ökologisch wertvolle Strukturen gesichert. Abgängige Gehölze sind in gleichwertiger Qualität zu ersetzen, um ökologische Funktionen, wie Schattenwirkung, Klimafunktion und Habitatangebot, zu erhalten.

Pflanzfläche, Ordnungsbuchstabe B

Zum Schutz des Maststandortes der 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Pkt. Koblenz – Pkt. Marxheim, Bl. 4127 der Amprion GmbH sowie zur Sicherung der erforderlichen Abstände zu den stromführenden Leitungen wird die mit dem Ordnungsbuchstaben B gekennzeichnete Pflanzfläche im unmittelbaren Umfeld des Mastes festgesetzt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Leitungsbetriebs und zur Einhaltung der Sicherheitsanforderungen sind dort ausschließlich Gehölze zulässig, deren arttypische Wuchshöhe 10 m nicht überschreitet. Die Festsetzung dient der dauerhaften Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitung.

Pflanzfläche, Ordnungsbuchstabe D

Auf der mit D gekennzeichneten Pflanzfläche ist ein zusammenhängendes Gehölz aus möglichst heimischen, klimaresilienten und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Umlaufend ist ein 1 m breiter Krautsaum zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

Auf dem Wirtschaftsweg (alter Wallersheimer Weg) werden nicht befestigte Flächen entsiegelt und dauerhaft begrünt, wodurch die Versickerung von Niederschlagswasser verbessert und die ökologische Durchlässigkeit der Verkehrsflächen erhöht wird. Wertvolle, vitale Gehölze entlang des Weges sind zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die Begrünung der Stellplatzflächen sowie der angrenzenden Freiflächen erfolgt durch geschlossene Gehölzbestände aus heimischen, klimaresilienten Pflanzen. Dies gewährleistet die ökologische Aufwertung der Flächen, reduziert die Versiegelungseffekte und schafft Lebensraum für Tiere. Gleichzeitig wird eine natürliche Eingrünung erreicht, die die Funktion der Stellplätze städtebaulich und ökologisch harmonisch einbettet.

Dachbegrünung

Dachflächen tragen erheblich zur Erwärmung des Stadtklimas bei und beschleunigen den Abfluss von Niederschlagswasser, wodurch Hochwasserereignisse begünstigt werden können. Daher wird für Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Carports eine Dachbegrünung festgesetzt. Diese wirkt den negativen Umwelteinflüssen entgegen, fördert die Biodiversität und stellt eine Eingriffsminimierung dar.

Die Begrünung soll fachgerecht ausgeführt, dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Technische Einrichtungen, wie Belichtungs- oder Belüftungsanlagen, sowie aufgeständerte Solaranlagen stehen der Begrünungspflicht nicht entgegen.

Fassadenbegrünung

Fensterlose und türlose Fassadenbereiche sind zu begrünen, um die ökologische Funktion des Plangebiets zu stärken.

Bei einer bodengebundenen Begrünung ist je 1,5 m laufender Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Abhängig von der Pflanzenart sind Kletterhilfen bis 50 cm unter die Traufe bzw. vorhandene Fensteröffnungen anzubringen. Um eine ausreichende Versorgung mit Wasser und Nähstoffen zu gewährleisten, werden eine mind. 0,5 m² große offene Pflanzscheibe und ein durchwurzelbarer Raum von mind. 1 m³ vorgeschrieben.

Bei einer wandgebundenen Begrünung sind ab einer Höhe von 1,5 m über dem Boden mindestens 80 % der öffnungsfreien Wandflächen mit einer geeigneten System- und Pflanzenauswahl zu begrünen. Eine dauerhafte fachgerechte Unterhaltung insbesondere der Be- und Entwässerung ist zu gewährleisten.

Die Fassadenbegrünung bietet Lebensraum und Nahrung für Insekten, fördert die Artenvielfalt im Siedlungsbereich und reduziert die Aufheizung der Baukörper. Sie ist dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und Ausfälle sind zeitnah gleichartig zu ersetzen, um eine kontinuierliche ökologische Wirkung sicherzustellen.

Hinweise: Die Hinweise der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinen von 2018, in der jeweils gültigen Fassung, (www.fll.de) für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen sind zu beachten.

Begrünung im Bereich der Sporthalle

Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Sporthallenbereichs und der Minderung der sommerlichen Wärmebelastung. Die möglichst zusammenhängenden, strukturreichen Vegetationsflächen mit einem hohen Gehölzanteil verbessern das Mikroklima, bieten Lebensräume für Tiere und tragen zur gestalterischen Einbindung der Sporthalle bei. Die Integration der Bestandsbäume sichert vorhandene Grünstrukturen. Die Möglichkeit, naturnahe Versickerungsanlagen innerhalb der Vegetationsflächen anzulegen, unterstützt zudem die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung.

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der Stellplätze für die Sportanlagen soll die Wiesenfläche eine Aufwertung durch Extensivierung erfahren. Durch entsprechende Ansaat und Bewirtschaftung sollen sich magere Verhältnisse einstellen. Den vorausgesagten trockeneren Verhältnissen wird durch eine Auswahl entsprechender Saatgut-Mischungen Rechnung getragen.

Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche dient der Aufwertung des Freiraums zwischen Sporthalle und altem Wallersheimer Weg. Durch die parkartige Gestaltung mit Wiesenflächen und Baumpflanzungen werden die Durchgrünung des Plangebiets, die Verbesserung des Mikroklimas und die Schaffung von Lebensräumen für Tiere gefördert. Die extensive Unterhaltung trägt zur Förderung der biologischen Vielfalt bei. Die Integration der festgesetzten Baumreihen unterstützt eine zusammenhängende und gestalterisch abgestimmte Grünstruktur.

8.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Für die Planung des Bebauungsplans Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ erfolgt eine integrierte Biotopbewertung gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“. Die Zuordnung und Bewertung der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen werden separat für den Istzustand sowie für den Planzustand (Prognose) beschrieben bzw. dargestellt.

Für die Prognose der Gebietsentwicklung wurde dabei ein „Worst-Case-Ansatz“ gewählt, indem bei Prognoseunsicherheiten, die sich aufgrund des Spielraums, den die Festsetzungen der späteren Objektplanung lassen, jeweils für den Planzustand Biotop- und Nutzungstypen mit geringwertigerer Ausprägung (bspw. „artenarme Ausprägung“) angenommen wurden. Damit wird gewährleistet, dass der ermittelte Kompensationsbedarf auch eine eher ungünstige Gebietsentwicklung abzubilden vermag.

Maßnahmen im Geltungsbereich, die einen Ausgleich bewirken, fließen über das gewählte Vorgehen in die Gebietsbewertung mit ein. Sie umfassen u.a.

- die Erhaltung und Entwicklung der Gehölzbestände der Pflanzflächen A, B, C und D,

- die Erhaltung und Entwicklung der Wiese südlich des geplanten Stellplatzes,
- die Entwicklung strukturreicher Grünanlagen (mit Gehölzanteilen) im Bereich des Bolzplatzes sowie im Umfeld der geplanten Sporthalle,
- die extensive Begrünung von Flachdächern mit einheimischen Arten sowie
- die Pflanzung von Baumreihen und -gruppen entlang von Wegen und Nutzungsgrenzen.

Die angeführten Maßnahmen können den erforderlichen Kompensationsbedarf allerdings nur zum Teil decken, sodass zum vollständigen Ausgleich zusätzliche Kompensationsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden.

Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

*Hinweis: Eine detaillierte Aufstellung zur Zuordnung der Kompensationsflächen zu den jeweiligen Eingriffen ist dem Kapitel 10.26 „*Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz*“ innerhalb des Umweltberichtes zu entnehmen*

8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsbedarfs, der aus der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 331 zu erwarten ist, muss außerhalb des Geltungsbereiches stattfinden. Die Stadt Koblenz sieht die Kompensation über eine Ökokonto-Maßnahme ÖKA1 im Bereich des Bebauungsplans Nr. 257 f „Industriegebiet an der A61, 3. Teilabschnitt“ vor.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr.257 f wurden innerhalb dieses Geltungsbereichs die Fläche ÖKA1 aufgewertet, indem eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche in eine extensiv gepflegte Streuobstwiese umgewandelt wurde. Diese Fläche ist im Besitz der Stadt, hat eine Größe von ca. 2,08 ha und ist bisher noch keinem Eingriff zugeordnet worden. Durch diese Fläche soll der noch fehlende Kompensationsbedarf gedeckt werden.

Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

*Hinweis: Bezüglich der Zuordnung der Kompensationsfläche wird auf die Kapitel 8.4 „*Ermittlung des Kompensationsbedarfs*“* sowie die *Kapitel 10.23.1 „*Am 1 – Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese im Geltungsbereich (südlich der Stellplätze für die Sportanlagen) im FBNS: A 3, A4*“* und *Kapitel 10.26 „*Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz*“* innerhalb des Umweltberichtes *verwiesen.*

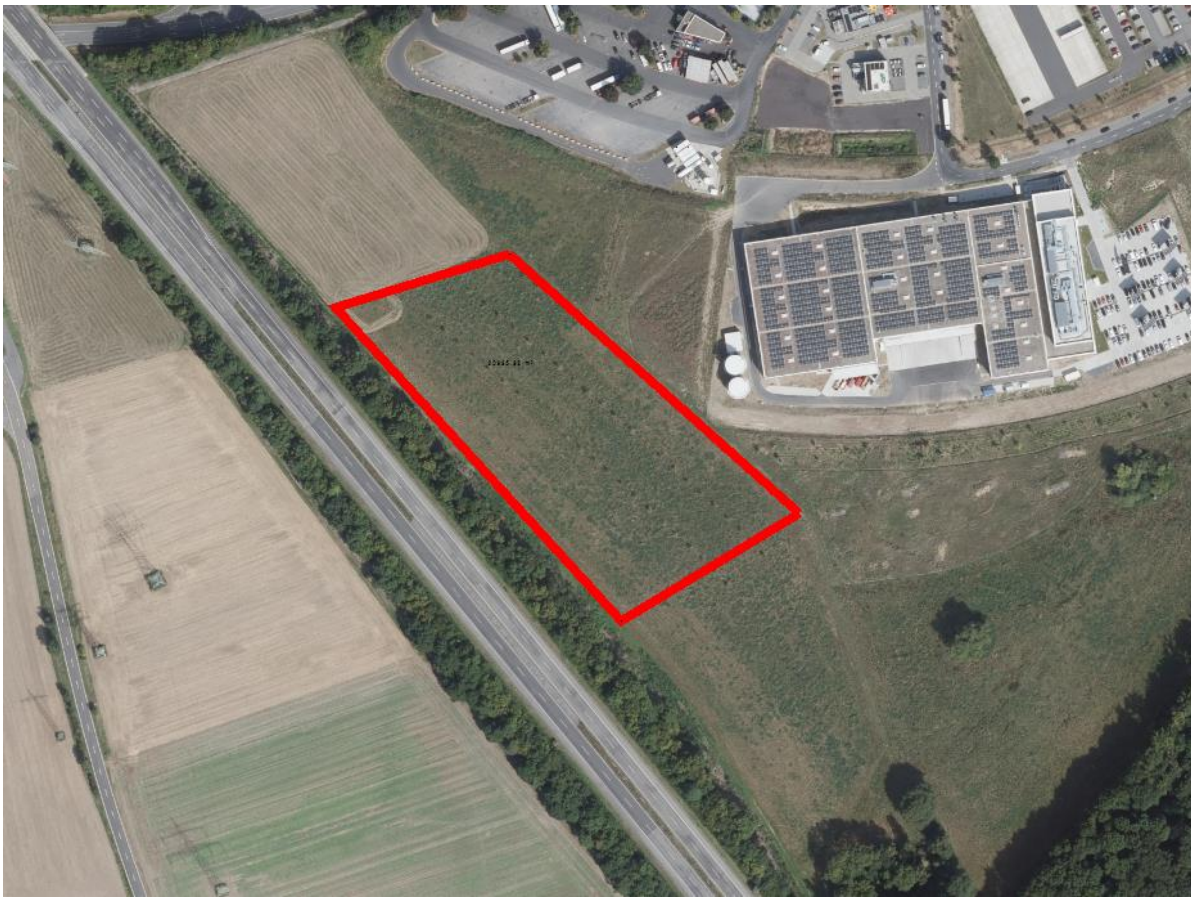


Abbildung 14: Übersichtslageplan der Ökokontofläche ÖKA1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 257 f „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“

9. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Zur Ermittlung der vorhabenbedingten Umwelteinwirkungen wurde planbegleitend zum Bebauungsplan Nr. 331 ein Fachbeitrag Artenschutz sowie ein Fachbeitrag Naturschutz durch Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (September 2026) erstellt. Darüber hinaus liegen nachfolgende Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 331 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).

9.1 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 und den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Im Ergebnis lässt sich feststellen:

Der Bebauungsplan Nr. 331 schafft 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.

9.2 **Lärmimmissionen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 331 „Nahversorgungszentrum und Sporthalle Wallersheim“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel war es, die aus den geplanten Nutzungen resultierenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und die Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung und planungsrechtlich festgesetzte Nutzungsstruktur zu bewerten.

Die Geräuschimmissionsprognose für den Betrieb des **Nahversorgungszentrums** (Kundenparkplatz, Anlieferung, haustechnische Anlagen) erfolgte nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Berechnungen zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung des Plangebiets eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten werden. Der ermittelte Beurteilungspegel nach TA Lärm unterschreitet die in der Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte für Gewerbe- und Mischgebiete sowie für Reine Wohngebiete um mindestens 6 dB(A).

Vorbelastungen aus dem gewerblichen Umfeld wurden bei der Beurteilung berücksichtigt. Auch unter Einbeziehung dieser Vorbelastungen ergeben sich keine beurteilungsrelevanten zusätzlichen Auswirkungen durch das geplante Nahversorgungszentrum. Die von den vorgesehenen Stellplätzen südlich des Nahversorgungszentrums ausgehenden Geräuschentwicklungen führen ebenfalls zu keiner Beeinträchtigung der Gesamtbewertung.

Die Geräuschimmissionen aus den **Sporteinrichtungen** (Sporthalle, Bolzplatz sowie zugehörige Pkw-Stellplätze) wurden nach den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) beurteilt.

Für die **Sporthalle** ist in den maßgeblichen Ruhezeiten (werktags 06:00–08:00 Uhr und 20:00–22:00 Uhr, sonn- und feiertags 13:00–15:00 Uhr) gemäß den Regelungen der 18. BImSchV eine eigenständige Betrachtung der Ruhezeitenabschnitte vorzunehmen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei den üblichen Nutzungen aus dem Schulbetrieb und den Vereinstrainings keine Richtwertüberschreitungen an den angrenzenden

Wohnbauflächen, sowohl im Bereich des Reinen Wohngebiets als auch der Mischbauflächen, zu erwarten sind.

Für Sportveranstaltungen mit erhöhter Geräuschintensität (z. B. Ballspiele oder Veranstaltungen mit Publikumsbeteiligung) ergeben sich insbesondere im abendlichen Ruhezeitraum sowie im anschließenden Nachtzeitraum (nach 22:00 Uhr) Einschränkungen. Im Reinen Wohngebiet gelten Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Veranstaltungen mit Publikumsverkehr und elektroakustischer Beschallung (Sprache oder Musik) können nur bei Umsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen, insbesondere bei Nutzung innerhalb geschlossener Gebäude mit entsprechender Verglasung und geschlossenen Lüftungsöffnungen, die maßgeblichen Richtwerte einhalten.

Aufgrund des niedrigen nächtlichen Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) sind lärmintensive Veranstaltungen in den Nachtstunden grundsätzlich nur im Rahmen der Regelungen für „seltene Ereignisse“ zulässig. Nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung sind hierfür bis zu 18 Kalendertage pro Jahr möglich. Veranstaltungen mit Innenbeschallung, die nicht unter die 18. BImSchV fallen, sondern nach TA Lärm zu beurteilen sind, sind auf bis zu 10 Veranstaltungen pro Kalenderjahr begrenzt. Insgesamt sind danach maximal 14 Veranstaltungen pro Kalenderjahr als „seltene Ereignisse“ im Sinne der jeweiligen Regelwerke möglich (gutachterlich festgelegte Gesamtobergrenze).

Für den neu geplanten Standort des **Bolzplatzes** werden die bisher geltenden Nutzungszeiten und Einschränkungen beibehalten. Dies bedeutet keine Nutzung des Bolzplatzes in den Abendstunden und in der Nacht. Die bestehenden Regelungen tragen insbesondere der Nähe zur südöstlich angrenzenden Wohnbebauung im Reinen Wohngebiet Rechnung und gewährleisten auch künftig die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte.

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die mit dem Bebauungsplan Nr. 331 ermöglichten Nutzungen unter Beachtung der dargestellten Rahmenbedingungen und Nutzungsbeschränkungen mit den Anforderungen des Immissionsschutzes vereinbar sind. Für die Sporthalle gilt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Erforderliche Einschränkungen betreffen insbesondere lärmintensive Sport- und Sonderveranstaltungen in den abendlichen Ruhezeiten und im Nachtzeitraum. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind unzumutbare Lärmbelastungen für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten.

9.3 **Hochwasser- und Starkregenvorsorge**

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

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

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

Hochwasser

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

Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz

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

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

Für das Plangebiet stellen sich die Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz gemäß *Abbildung 15 d*ar:

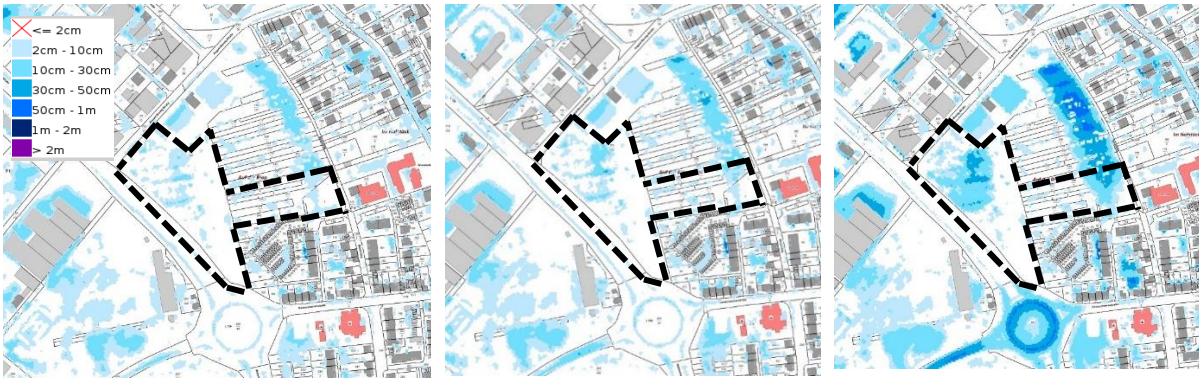


Abbildung 15: Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wasserstände, v.l.n.r. SRI 5, SRI 7 und SRI 11 (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) [3]

Die stadteigenen Starkregengefahrenkarten verdeutlichen, die Wassereinstauungen im und um das Plangebiet im aktuellen Zustand bei intensiven Starkregen (SRI 5), bei außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) und bei extremen Starkregenereignissen (SRI 11). Bei intensiven Starkregenereignissen im Plangebiet ist überwiegend mit Wassereinstauungen bis

[3] Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552 (verändert) (zuletzt abgerufen am 18.06.2025).

zu 10 cm, vereinzelnd bis zu 30 cm und in sehr geringem Umfang bis zu 50 cm zu rechnen. Bei extremen Starkregenereignissen nehmen die Wasseransammlungen flächenmäßig zu. Die Auswertung der Starkregenkarte hat informativen Charakter, da sich nach Umsetzung der Maßnahme die Oberflächen- und ggf. Höhenverhältnisse ändern.

Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (i.F. LfU) zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen für die Ist-Situation. Die Auswertung hat auch hier informativen Charakter, da sich nach Umsetzung der Maßnahme die Oberflächen- und ggf. Höhenverhältnisse ändern. Folgende Szenarien werden betrachtet:

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

Für das Plangebiet stellen sich die Sturzflutgefahrenkarten des LfU gemäß Abbildung 16 (Fließgeschwindigkeiten) und *Abbildung 17* (Wassertiefen) dar:



Abbildung 16: Sturzflutgefahrenkarten des LfU im Plangebiet mit Legenden der simulierten Fließgeschwindigkeiten v.l.n.r. SRI 7, 1 Std. | SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) 4

[4] Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Wasserportal RLP, Mainz, 2025. Abrufbar unter: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte (verändert) (zuletzt abgerufen am 06.03.2026).



Abbildung 17: Sturzflutgefahrenkarten des LfU im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wassertiefen v.l.n.r. SRI 7, 1 Std. | SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) [5]

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des LfU werden innerhalb des Plangebietes Wassertiefen bis 50 cm erreicht. Im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses mit einer Regendauer von vier Stunden kommt es im nördlichen Plangebiet geringfügig zu Wassertiefen über 50 cm. Besonders betroffen sind Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, wie der Wallersheimer Kreisel und Flächen westlich des Bünenweges. Hier werden Wassertiefen bis 100 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0,2 – 0,5 m/s erreicht.

Die Belange der Starkregenvorsorge sind im Rahmen der Bauausführungsplanung zu berücksichtigen und die Empfehlungen und Schutzmaßnahmen aus dem Regenwassermanagementkonzept so umzusetzen, dass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.

9.4 **Klimagerechte Stadtplanung**

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen – hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima.

Im Rahmen der Planung wurde eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt, um die thermischen Auswirkungen der Planung zu bewerten. Die Ergebnisse zeigen, dass die Planung insgesamt günstige thermische Verhältnisse aufweist.

Am Nachmittag treten innerhalb des Plangebiets mäßige bis teilweise stärkere Wärmebelastungen auf, extreme Belastungen werden jedoch nicht festgestellt. Maßgeblich hierfür sind der hohe Anteil an Grünflächen sowie der vorhandene und geplante Baumbestand. Bereiche mit erhöhten Temperaturen beschränken sich auf einzelne versiegelte Stellplatzflächen ohne Verschattung. Für diese Flächen ist jedoch eine Beschattung durch Bäume beziehungsweise durch Überdachungen mit Photovoltaikanlagen vorgesehen, wodurch eine Reduzierung der Aufheizung zu erwarten ist.

[5] Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Wasserportal RLP, Mainz, 2025. Abrufbar unter: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte (verändert) (zuletzt abgerufen am 06.03.2026).

Während der Nachtstunden zeigen sich im Plangebiet vergleichbare Lufttemperaturen wie in angrenzenden Bereichen mit ähnlicher Nutzung. Auswirkungen auf die thermischen Verhältnisse der umliegenden Wohnbebauung sind insgesamt nicht zu erwarten. Lediglich südlich der geplanten Sporthalle kann kleinräumig eine geringfügige Temperaturerhöhung von bis zu etwa 1 °C auftreten, die jedoch im Vergleich zur Umgebung keine außergewöhnliche Belastung darstellt.

Insgesamt beschränken sich die planungsbedingten klimatischen Veränderungen weitgehend auf das Plangebiet selbst. Aufgrund des weiterhin hohen Grünflächenanteils und der vorgesehenen Baumpflanzungen bleiben günstige mikroklimatische Bedingungen erhalten. Der Erhalt bestehender Bäume, insbesondere entlang der Hans-Böckler-Straße, wirkt sich dabei zusätzlich positiv aus.

Zur Sicherung der günstigen lokalklimatischen Situation werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere der Erhalt vorhandener Bäume sowie zusätzliche Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet, Die Vegetationsstrukturen tragen durch Verschattung und Verdunstung zur Reduzierung der Aufheizung von Gebäuden und Freiflächen bei.

Zur Begrenzung der Aufheizung versiegelter Flächen ist zudem eine Beschattung der Stellplatzbereiche durch Baumpflanzungen oder Überdachungen mit Photovoltaikanlagen vorgesehen. Ergänzend wird eine Fassaden- und Dachbegrünung festgesetzt, um die Aufheizung der Dachflächen bzw. der Baukörper zu reduzieren und das Mikroklima zu verbessern.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Fassadenoberflächen und befestigte Wege in hellen, wärmereflektierenden Farbtönen auszuführen sind. Dunkle, stark wärmeabsorbierende Materialien sind unzulässig. Der Anteil dunkler Beläge ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Ebenso sind wasserdurchlässige Beläge einzusetzen, um die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu fördern.

Angesichts zunehmender Hitze- und Trockenperioden kommt zudem der Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung der Vegetationsflächen eine besondere Bedeutung zu. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -speicherung, können dazu beitragen, die klimatische Wirksamkeit der Grünstrukturen langfristig zu sichern.

10. Umweltbericht

Prämisse:

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. Die Unterlagen werden als Grundlagen mit offengelegt.

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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)	• Bewahrung des Gebietscharakters, • Erhalt vorhandener Grünstrukturen

	• Landesnaturschutzgesetz RLP (LNatSchG)	• 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.

10.4 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

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

10.4.1 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.

10.4.2 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.

10.4.3 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.

10.4.4 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.

10.4.5 Sonstige relevante informelle Planungen

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

10.5 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 [6]

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

[6] 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).

	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, 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.

10.6 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 Versiegelungsgrad		0	sg	244
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.

Umweltauswirkungen

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.

10.7 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.

10.8 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.

10.9 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.

10.10 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.

10.11 **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.

10.12 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.

10.13 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.

10.14 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.

10.15 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.

10.16 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)“ [7] 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

[7] 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)

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“. [8]

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

10.17 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.

10.18 Wirkfaktoren und deren Wechselwirkungen

10.18.1 Wirkfaktoren

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

Baubedingte Wirkfaktoren

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

Baubedingte Wirkfaktoren:	Mögliche Auswirkungen:
Bautätigkeiten	• 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

[8] 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)

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

10.18.2 **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.

10.19 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“ [9] 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.

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

[9] 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)

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.

10.20 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.

10.21 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.

10.22 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.

10.23 Ausgleichsmaßnahmen (Am)

10.23.1 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.

10.23.2 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.

10.23.3 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.

10.23.4 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.

10.24 Minderungsmaßnahmen (Mm)

10.24.1 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.

10.24.2 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.

10.24.3 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.

10.24.4 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.

10.24.5 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.

10.24.6 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.

10.25 Vermeidungsmaßnahmen (Vm)

10.25.1 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).

10.25.2 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.

10.25.3 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.

10.25.4 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

10.25.5 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.

10.25.6 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.

10.25.7 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.

10.25.8 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.

10.25.9 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.

10.25.10 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.

10.25.11 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.

10.26 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

<u>Gesamtbilanzierung</u>

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.

<u>Zuordnung der Kompensation zu den Eingriffen</u>

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

10.27 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 10.20 „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“* innerhalb des Umweltberichtes sowie das vorangegangene *Kapitel 4 „Wesentliche Planungs- und Standortalternativen“* verwiesen.

10.28 Zusätzliche Angaben

10.28.1 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.

10.28.2 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.

10.28.3 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.

10.29 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.

10.30 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.

11. Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit („Gender Planning“)

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

12. Kosten

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung der Stadt Koblenz. Die Planungsleistungen wurden intern erbracht. Die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Gutachten und Fachbeiträge wurden durch die Stadt Koblenz beauftragt und getragen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Koblenz Kosten für die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie für die Errichtung der vorgesehenen Sporthalle und des Bolzplatzes. Die konkrete Höhe der hierfür entstehenden Kosten steht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht abschließend fest.

Die Flächen im festgesetzten „Sondergebiet Nahversorgung“ befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz und sollen nach Abschluss der Offenlage im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens veräußert werden. Die Kosten für die Umsetzung der auf diesen Flächen vorgesehenen baulichen Nutzungen sollen vom Grundstückserwerber getragen.

13. Flächenangaben des Plangebietes

Art der Nutzung		Flächengröße
Sondergebiet Nahversorgung		9860,43m²
	davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A, B, D	1501,31m²
Anlagen für Sport und Spiel inkl. Stellplätze		4868,09m²
Grünflächen inkl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,		3984,46m²

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen C		
Anlagen und Einrichtungen für Regenwasser/Versickerung		910,49m²
Verkehrsflächen		7.754,49m²
Geltungsbereich gesamt		**27.377,42m²**

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 5

Abbildung 2: Der Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich, Geltungsbereich = schwarz umrandet) 6

Abbildung 3: Luftbild aus 2024 (unmaßstäblich), Quelle: Geoportal der Stadt Koblenz, abgerufen am 22.09.2025 7

Abbildung 4: Überlagerung bestehender Bebauungspläne (unmaßstäblich) 8

Abbildung 5: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) 11

Abbildung 6: Vgl. EZK Koblenz, S. 133 (ohne Maßstab) 13

Abbildung 7: Wirksamer Plan (links) und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (rechts), (ohne Maßstab) 14

Abbildung 8: Auszug aus dem Entwurf Planzeichnung FNP Neuaufstellung mit Lagedarstellung des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) 15

Abbildung 9: Auszug aus der Betriebsflächendatei (ohne Maßstab) 17

Abbildung 10: Entwurfskonzept, Sachstand vom Januar 2024 (unmaßstäblich und unverbindlich) 18

Abbildung 11: Analysekarte zur Erreichbarkeit des Standortes, Kartengrundlage ist die Digitale Topographische Karte (DTK5) des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz), Stand 10.10.2019 (ohne Maßstab) 20

Abbildung 12: Auszug aus dem topographischen Stadtliniennetzplan Koblenz des VRM, Stand 26.04.2025 (ohne Maßstab).....21

Abbildung 13: Auszug aus dem Entwässerungskonzept der Kocks Consult GmbH, Stand Dez. 2025 (ohne Maßstab) 22

Abbildung 14: Übersichtslageplan der Ökokontofläche ÖKA1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 257 f „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“.....38

Abbildung 15: Starkregengefahrenkarten der Stadt Koblenz im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wasserstände, v.l.n.r. SRI 5, SRI 7 und SRI 11 (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) 41

Abbildung 16: Sturzflutgefahrenkarten des LfU im Plangebiet mit Legenden der simulierten Fließgeschwindigkeiten v.l.n.r. SRI 7, 1 Std. | SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) 42

Abbildung 17: Sturzflutgefahrenkarten des LfU im Plangebiet mit Legenden der simulierten Wassertiefen v.l.n.r. SRI 7, 1 Std. | SRI 10, 1 Std. und SRI 10, 4 Std. (unmaßstäblich, Plangebiet = schwarz umrandet) 43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: s.o. Allgemeine Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter 47

Tabelle 2: Bewertungsrahmen der Schutzgüter in Anlehnung an den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz 50

Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich.....54

Tabelle 4: Flächenzustände.....59

Tabelle 5: Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsverhältnisse 77