Stadt Koblenz
Stadtteil Bubenheim

Bebauungsplan Nr. 159 „Gewerbegebiet an der B 9-Bubenheim“, Änderung Nr. 6

Textfestsetzungen

Fassung für die erneute Beteiligung gemäß §4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB

Stand: Oktober 2026

Bearbeitet im Auftrag Grundstücks-GmbH & Co. eGbR Globus Holding Betriebstätte Koblenz

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

A) Textfestsetzungen

Im Bereich der 6. Änderung gelten unverändert die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans "Gewerbegebiet an der B 9-Bubenheim" und seiner Änderungen. Eine Textfestsetzung zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde ergänzt. Die Ergänzungen der Textfestsetzungen und der Hinweise sind türkisfarben unterlegt.

Festsetzungen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 25 a)

Extensivgrünland - D
Die Fläche D ist als extensives Grünland durch Ansaat oder Brache/ Hochstaudenflur durch freie Sukzession zu entwickeln und zu unterhalten. Die Entwicklung von Gehölzbiotopen ist mit Ausnahme der nachfolgenden Festsetzung zu verhindern.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB):
Auf der mit „D“ gekennzeichneten Fläche sind mind. drei einheimische, standortgerechte Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzen. Eine Endwuchshöhe von maximal 10 m darf durch die anzupflanzenden Bäume nicht überschritten werden. Die Bestimmungen der angrenzenden Schutzstreifenbereiche der Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen sind bei der Pflanzauswahl zu beachten.

1. Hinweise

1. Verwendung von Oberboden und Aushubmassen:
Bei den beabsichtigten Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Zur Herstellung der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksfreiflächen und zur Gestaltung und Modellierung der Flächen des Straßenbegleitgrüns ist der Oberboden aus Baugruben und Abgrabungen zu verwenden. Aushubmassen, von denen Gefährdungen ausgehen, sind auszuschließen.

2. Herstellungszeitraum für Bepflanzungen:
Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen, soweit für spezielle Flächen keine besonderen Regelungen festgesetzt sind. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe verlängert werden.

3. Schutz und Pflege der Laubgehölze und Baumhecken:
Die Sträucher in Gehölzflächen und Baumhecken im Geltungsbereich sind im 10-jährigen Turnus abschnittsweise auszulichten. Die Schnittmaßnahmen dürfen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden. Auf den neuen Pflanzflächen sollten zum Schutz der Jungbäume, u.a. Ansitzstangen für Greifvögel aufgestellt werden.

4. Anpflanzungen im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen:
Anpflanzungen im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen sind vorher mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen. Im Trassenbereich sind in Abhängigkeit



von der zulässigen Endwuchshöhe bevorzugt klein- und langsam wachsende Gehölzarten zu verwenden und durch regelmäßige Rückschnitte zu pflegen.

5. Hinweise für Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubgehölzen und Bäumen auf Grundstücksfreiflächen:
Soweit keine spezielleren oder graphischen Regelungen getroffen werden, sind bevorzugt entlang der in nord-südlicher Richtung verlaufenden Grenzen aller Bauflächen in mindestens 10 m breiten Pflanzstreifen zu konzentrieren.

Im Gewerbegebiet 4 wird durch die räumliche Anordnung eines Großteils der Pflanzflächen im rückwärtigen Bereich ein unverzichtbarer Beitrag zu einer gliedernden Abstandsfläche zum alten Ortsrand geleistet, wobei der wertvolle Ortsrandcharakter erhalten wird.

Im Sondergebiet sind die Pflanzstreifen bevorzugt auf den, den Freileitungen zugewandten oder sich unter den Freileitungen befindlichen Flächen der Bauflächen anzulegen (Stärkung der Grünzone, Vernetzung). Die Anpflanzung ist aus klimaökologischen Gründen locker herzustellen. Ggf. sind die Flächen mit extensiven Wiesen oder Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Schutz von Vegetationsbeständen:
Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind vor schädigenden Einflüssen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu sichern. Bei Straßenbaumaßnahmen ist zusätzlich die RAS-LG 4 ,“Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" zu beachten.

7. Wasserschutzgebiet:
Durch das vorgesehene Plangebiet wird das Wasserschutzgebiet „Koblenz Urmitz“ Zone III a zugunsten des Zweckverbandes RheinHunsrück Wasser berührt. Die zugehörige Rechtsverordnung vom 18.03.2019 (WSG-RVO) ist zu beachten. Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und unbelastetes Niederschlagswasser ist möglichst in der Nähe des Anfallortes wieder in den natürlichen Wasserkreislauf einzuleiten. Bei Bauarbeiten, die Auswirkungen auf den Untergrund haben können, wie z. B. Erschließung des Gebietes, sind nachfolgende Punkte zu beachten:

1. Der Begünstige des Wasserschutzgebietes (Wasserversorgungszweckverband RheinHunsrück Wasser) ist über Beginn und Ende der Maßnahmen zu informieren.
2. Bei den Bauarbeiten sind Bodeneingriffe auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken, damit die gegebene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt. Die Deckschichten sind nach einem Bodeneingriff wieder zügig herzustellen. Dabei sind Bauwerke dicht in den umgebenden Boden einzubinden, um eine erhöhte Sickerwirkung zu verhindern.
3. Bei den Arbeiten ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf das unumgänglich notwenige Maß zu beschranken. Dabei sind Boden- bzw. Untergrundverunreinigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die AwSV[1] und die Bestimmungen der WSG-RVO sind zu beachten.
4. Für Baustelleneinrichtungen, Lagern von Schmier- und Kraftstoffen, Betanken von Maschinen und Fahrzeugen, Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie das Abstellen von Fahrzeugen oder vergleichbare Maßnahmen sind in der Zone III A entsprechende Schutzmaßnahmen zu beachten.

[1] Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen



5. Bei dem Plangebiet dürfen nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Materialien verwendet werden, von denen keine Grundwassergefährdung ausgeht.
6. Für Verfüllungen, Aufschüttungen und die Verwendung von Recyclingbaustoffen in technischen Bauwerken sind die abfall-, bodenschutz- und wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten, ggf. für die Vorhabenbereiche in der Schutzzone IIIA unter zu berücksichtigenden Einschränkungen. Ein Einsatz von nicht aus derselben Baustelle stammenden Stoffen ohne einen regelkonform und qualifiziert vorliegenden Eignungsnachweis ist unzulässig.
   Für die Verwendung von Fremdmaterial wird auf die detaillierten Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sowie auf die Anforderungen der BBodSchV hingewiesen. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist für ortsfremde Bodenmassen und Recyclingbaustoffe durch regelkonforme Beprobung und Deklarationsanalytik zu belegen.
   Böden und natürliche Mineralgemische können ohne Eignungsnachweis verwendet werden, wenn das einzubauende Material zur erstmaligen Verwendung vollständig aus natürlich anstehender Schichtung gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen oder aus erhöhter geogener Hintergrundbelastung nicht zu erwarten sind.
7. Das Abwasser ist in Abstimmung mit dem Träger der Abwasserbeseitigung vollständig der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Für die Entwässerung im Wasserschutzgebiet sind insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 142 sowie das Merkblatt DWA-M 146 zu beachten.[2]
8. Verkehrsflächen sind unter Beachtung der Bestimmungen IIIB.9 mit Ausnahme c) sowie IIIB.11 der WSG-RVO im Einvernehmen mit der Oberen Wasserbehörde zu erstellen. Um das Einvernehmen zu erreichen, ist für eine zulässige Flächen- und Muldenversickerung von Abwasser aus Verkehrsflächen eine hinreichende Filterwirkung (möglichst auf natürliche Weise im unmittelbaren Untergrund, ggf. auch technisch) nachzuweisen und dauerhaft sicherzustellen

Dadurch wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung, Vermeidung einer verschärften Hochwassergefahr und Vermeidung klimatischer Belastungen geleistet. Ein hydrologisches Gutachten (Schäfer + Netta, 1991) hat die grundsätzliche Versickerungseignung der Böden des Plangebiets festgestellt.

8. Archäologische Funde

Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen.

Aufgrund im direkten Umfeld bekannter archäologischer Fundstellen ist von der Möglichkeit weiterer Fundstellen auch innerhalb des Plangebiets auszugehen. Um eine Verträglichkeit herzustellen, ist vor Bodenarbeiten in den nicht bewaldeten und nicht baulich genutzten Bereichen daher eine geophysikalische Sachstandsermittlung erforderlich.

9. Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur

[2] Vertrieb: Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GfA), Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef



außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

10. Stellplatzsatzung

Die „Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge“ (kurz: Stellplatzsatzung) der Stadt Koblenz ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

11. Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Bauberatung der Stadt Koblenz, Bahnhofstraße 47, 56068 Koblenz eingesehen werden.

12. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sowie vor notwendig werdenden Bohr- und Rammarbeiten ist eine präventive Absuche durch eine geeignete Fachfirma gerechtfertigt. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 0 26 06 / 96 11 14, Mobil: 0171 / 82 49 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

13. Starkregenvorsorge

Für die Stadt Koblenz liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor. Generelle Informationen finden Sie unter folgendem Link:
https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtentwaesserung/vorsorgekonzepte-starkregen-und-hochwasser/#accordion-1-3

Für das Land Rheinland-Pfalz können sie die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) unter folgendem Link abgerufen werden:
https://wasserportal.rlpumwelt.de/servlet/is/10360/

14. Boden und Baugrund

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeoIDG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rhein-land-Pfalz unter https://geoldg.lbg-rlp.de zur Verfügung.



Der nördliche Teil der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159: "Gewerbegebiet B9, Bubenheim" wird von den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Eintracht" und "Hohenzollern I" teilweise überdeckt. Das Bergrecht für diese Bergwerksfelder wird von der Firma ThyssenKrupp Rasselstein GmbH, Koblenzer Straße 141 in 56626 Andernach aufrechterhalten. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten.

15. Oberleitungstrassen

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.