Stadt Koblenz
Stadtteil Bubenheim

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

Begründung
Umweltbericht

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 Betriebsstätte Koblenz

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 · 87 80 - 0
F 0 67 42 · 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

INHALTSVERZEICHNIS

B) Begründung 4

1. Grundlagen der Planung 4

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung 4

1.2 Bauleitplanverfahren 4

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation 5

1.4 Nutzungsstruktur 7

1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz 8

2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung 9

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP) 9

2.2 Flächennutzungsplanung 13

2.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 14

2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch 15

2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte 15

2.6 Planungs- und Standortalternativen 17

3. Planung 17

3.1 Planungskonzeption 17

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 18

3.3 Sonstiges 20

4. Ver- und Entsorgung 20

4.1 Wasserversorgung 20

4.2 Löschwasserversorgung 20

4.3 Abwasserentsorgung 20

4.4 Energieversorgung 21

4.5 Abfallentsorgung 21

4.6 Telekommunikation 21

5. Bodenordnung 21

6. Klimagerechte Stadtplanung 21

7. Verwirklichung der Gendergerechtigkeit („Gender Planung“) 21

8. Realisierung und Kosten 21

9. Weitere betroffene Belange 22

C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB) 23

10. Umweltbericht 23

10.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 23

10.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung 26

10.3 Nullvariante 35

10.4 Planungsalternativen 35

10.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 35

10.6 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 36



10.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) 36
10.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen 36
10.9 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 36
10.10 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung 36
10.11 Landschaftsplanerische Maßnahmen 38
11. Zusätzliche Angaben 39
11.1 Methodik und Kenntnislücken 39
11.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung 39
11.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB 40
12. Allgemein verständliche Zusammenfassung 41

B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

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

- Anpassung des Bebauungsplans an den real existierenden Verlauf der Straße „In den Wiesen“ und eines Zubringers zur B9
    - Umwandlung von Straßenverkehrsflächen eines nicht realisierten Wendehammers zugunsten von Sondergebietsflächen.
    - Umwandlung von Grünflächen, sowie Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugunsten von Straßenverkehrsflächen.

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

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

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte

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

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde durchgeführt, die eingegangenen Stellungnahmen in Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht berücksichtigt.

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

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Stadt	Koblenz
Stadtteil	Bubenheim
Kreis	Stadt Koblenz
Einwohnerzahl[1]	115.097 Stand 2023
Gemarkung[1]	ca. 105 km²
Lage & Topografie	Das 74 m und 77 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist geringfügig in nordöstliche Richtung geneigt. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebiets, zwischen der Ortslage von Bubenheim und der B9 in der „Neuwieder Rheintalweitung“ in der „Großlandschaft Mittelrheingebiet“.
Fließgewässer	Gewässer 3. Ordnung: Der „Bubenheimer Bach“ führt im Geltungsbereich der 6. Änderung verrohrt durch die Straße „In den Wiesen“
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Das Plangebiet befindet sich am Kreuzungspunkt zwischen B9 und K12
Benachbarte Stadtteile und Gemeinden	Westlich: Mülheim Nördlich: Industriegebiet, Kesselheim Östlich: Wallersheim, Neuendorf, Lützel Südlich: Metternich, Rübenach

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs weist eine Größe von ca. 0,64 ha auf.

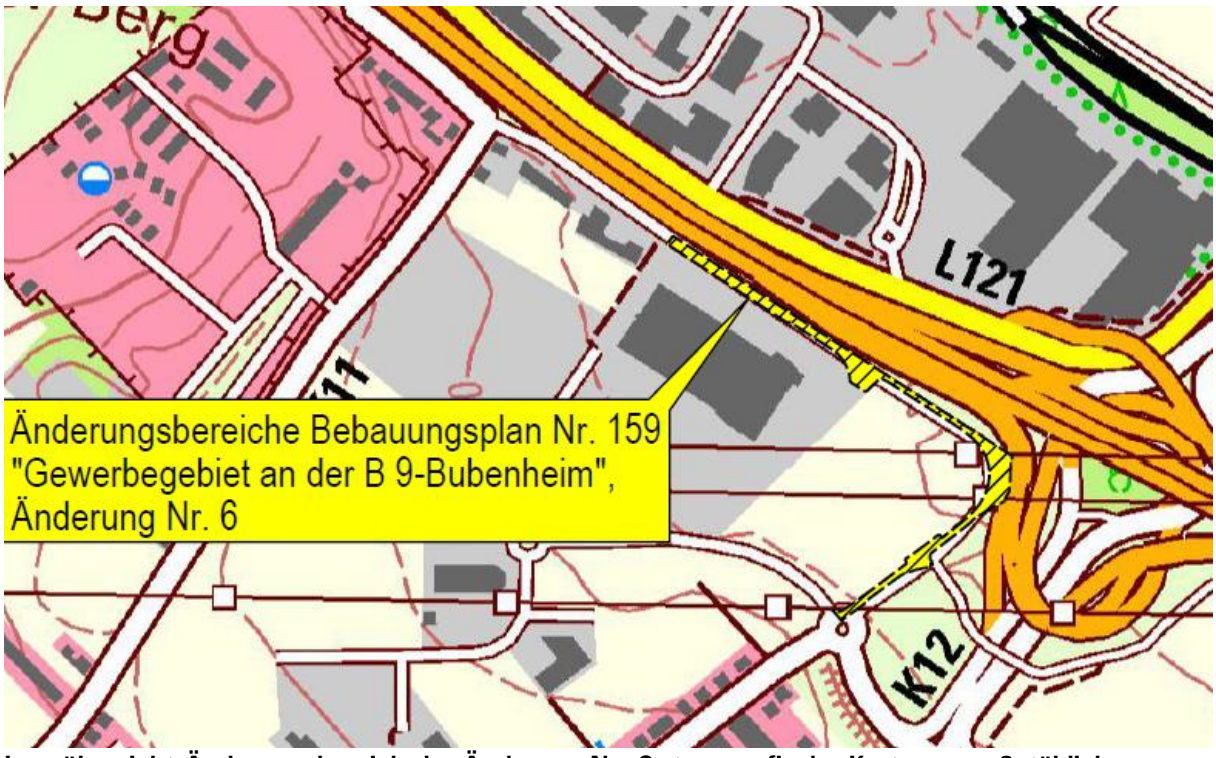
Der Änderungsbereich wird randlich begrenzt durch:
- Großflächigen Einzelhandel und die B9 im nördlichen Teil,
- Verkehrsgrün mit Gehölzen und geschotterte Stellflächen im südlichen Teil.

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

Der Änderungsbereich wird über die Straße „Mailust“ im Norden erschlossen.

Die Flächen werden bereits von ihrer geplanten Nutzung eingenommen.

[1] Koblenz in Zahlen 2024 – Kommunalstatistik und Stadtforschung



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



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

1.4 Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich wird bereits vollständig von den im Rahmen der 6. Änderung festgesetzten Nutzungen eingenommen.

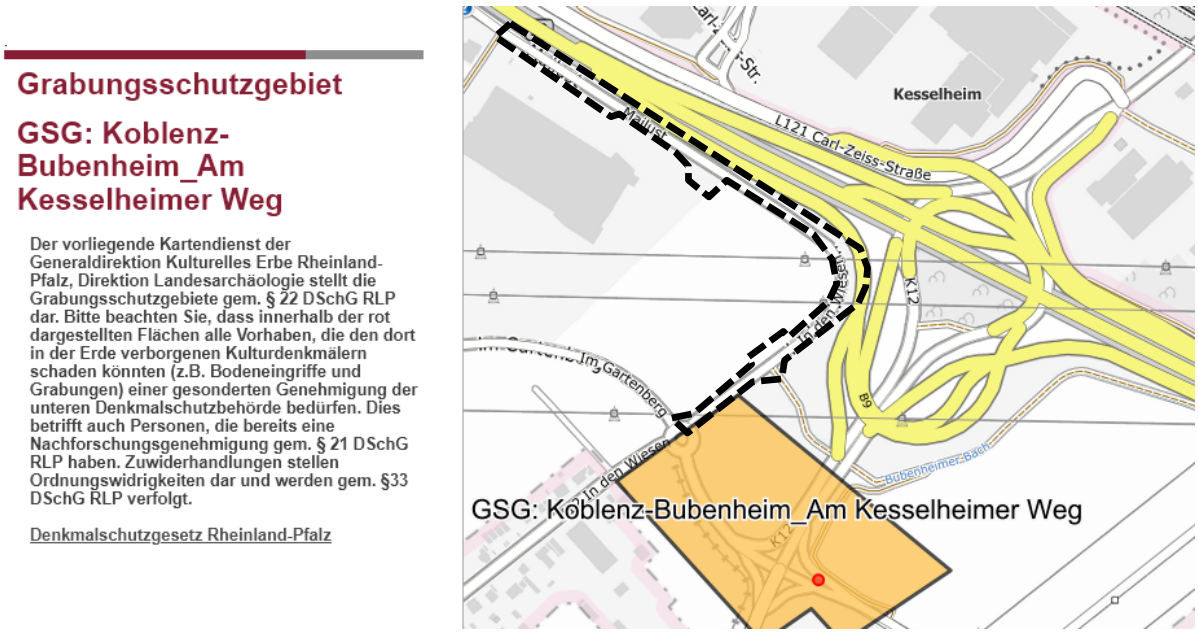
Impressionen des Planbereichs



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

1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

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.



Auszug aus dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz vom 31.07.2026, Plangebiet in Schwarz, Quelle: https://www.geoportal.rlp.de/mapbender/frames/index.php?LAYER[visible] = 1&LAYER[querylayer] = 1&WMC = 16229

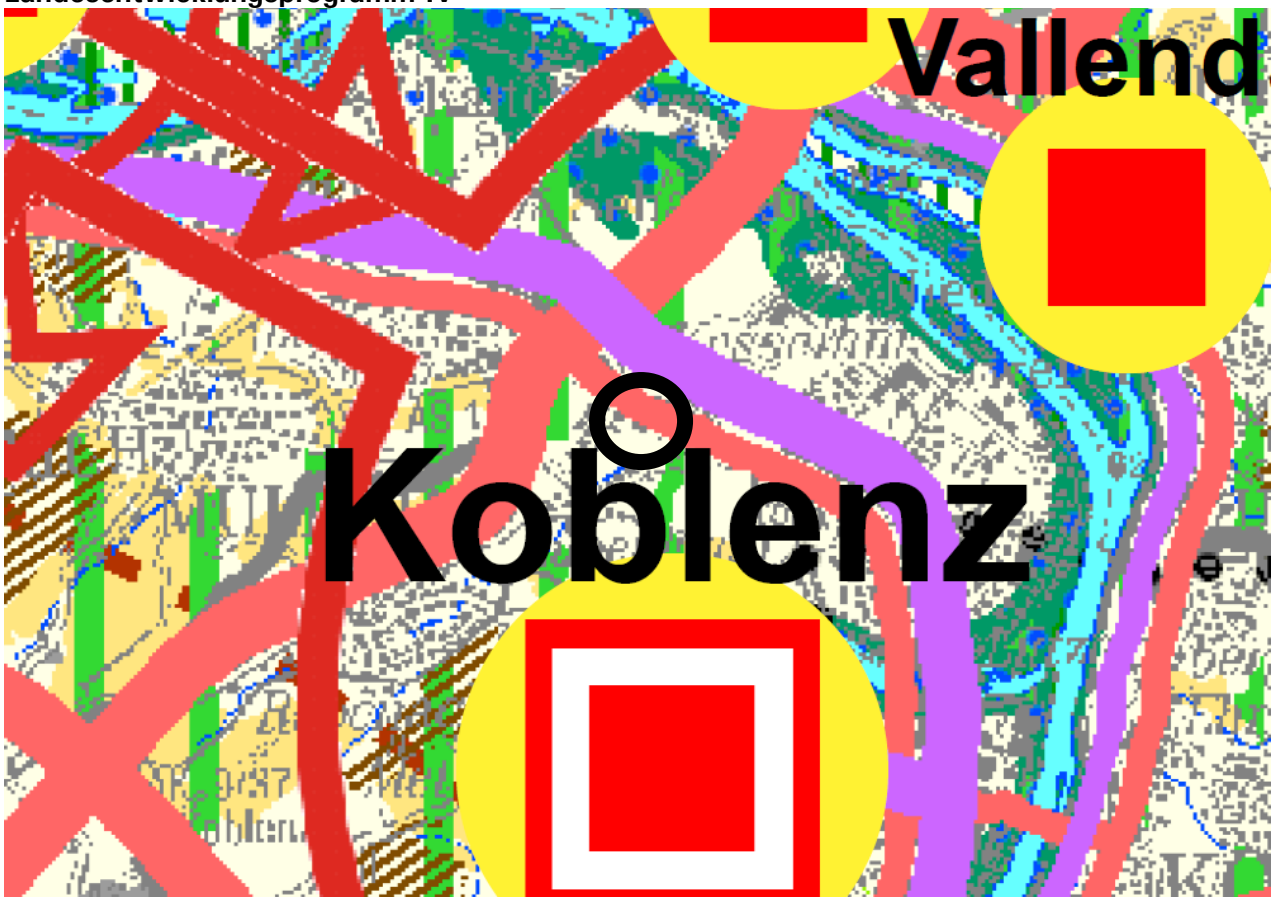
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

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

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

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

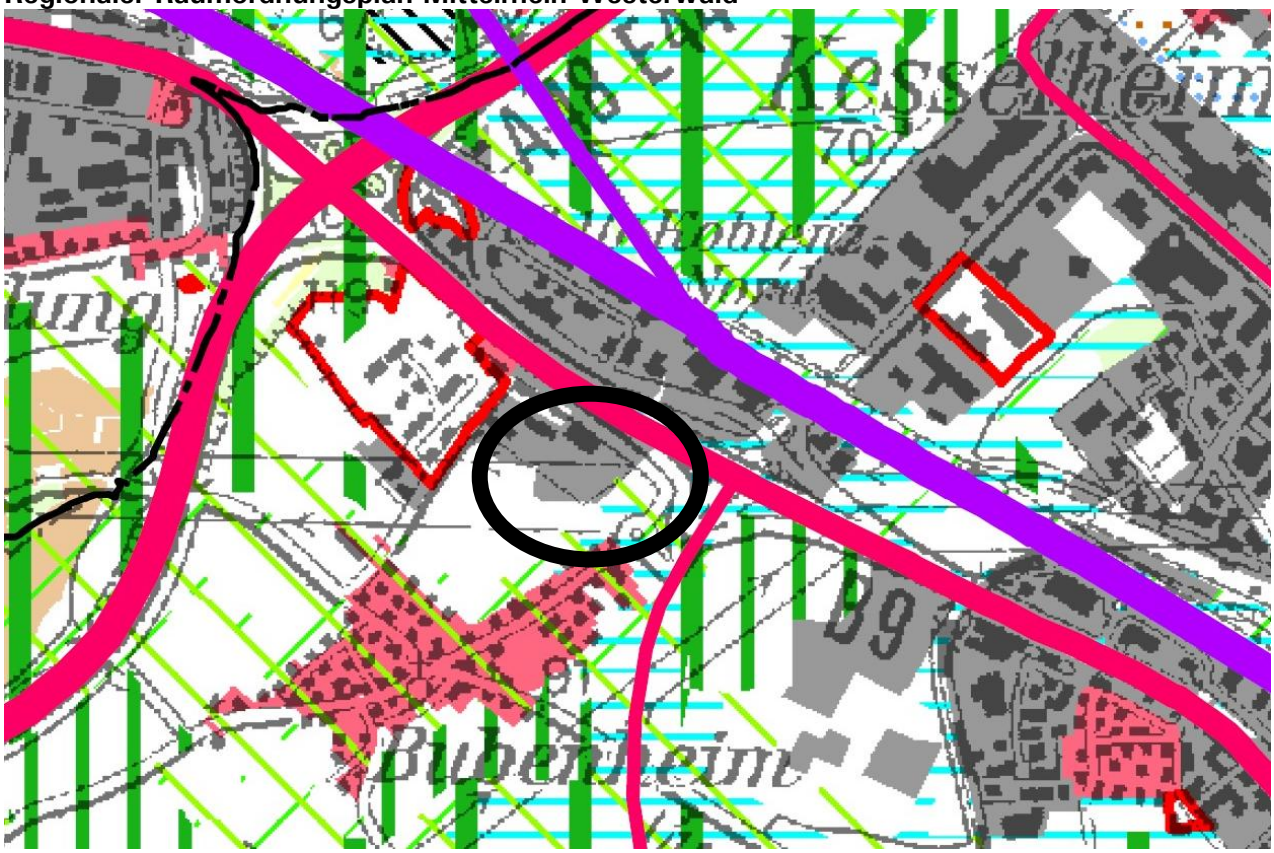
Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich

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

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich

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

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

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

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

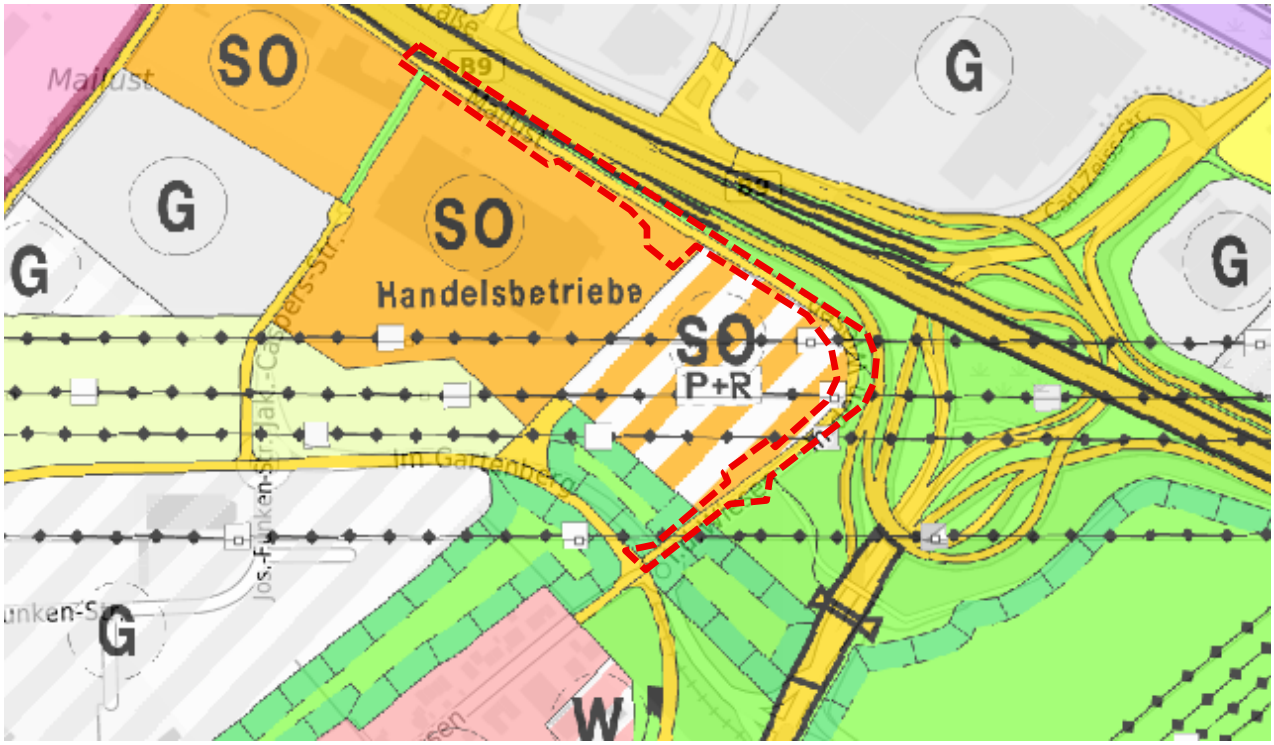
G95 bis G97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Planungen erfolgen in Form der Festsetzung bestehender Anlagen.

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

Klima und Reinhaltung der Luft
G71 und G72 beschreiben die Relevanz von Wäldern und Offenland als klimatische Ausgleichsflächen und fordern ihren Erhalt. Gleiches gilt nach G73 für klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen. Das Plangebiet befindet sich in einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen, in welchem auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden soll. Die Planungen erfolgen in Form der Festsetzung bestehender Anlagen. Relevante Auswirkungen auf das Lokalklima sind entsprechend auszuschließen.

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

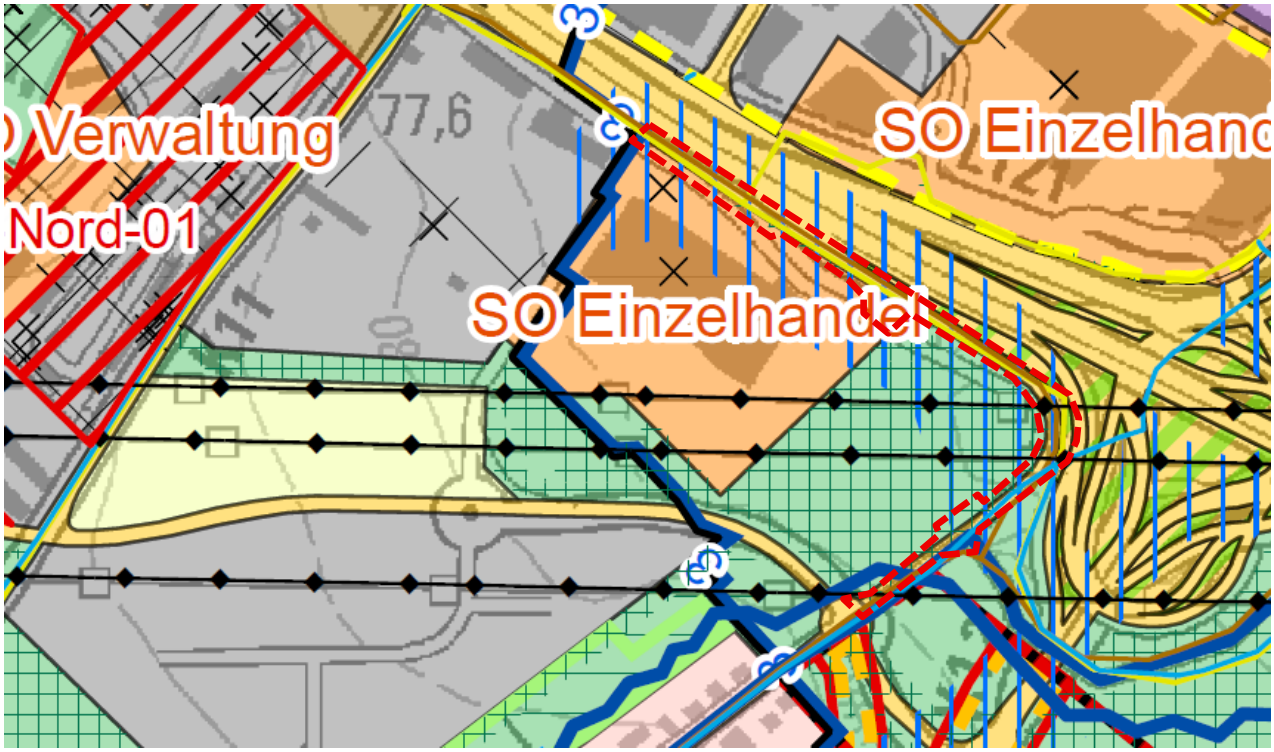
2.2 Flächennutzungsplanung



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

Gemäß der vorangegangenen Abbildung stellt der wirksame Flächennutzungsplan im Änderungsbereich ein Sondergebiet „Handelsbetriebe“, Straßenverkehrsfläche, Grünfläche und Park and Ride dar und entspricht damit den Festsetzungen der 6. Änderung. Die Planung wird zusammenfassend nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

2.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans



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

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

Die Offenlage des FNP-Entwurfs erfolgte im Zeitraum vom 11.09.2023 bis 23.10. (Beteiligung der Öffentlichkeit) bzw. 30.10.2023 (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Gemäß der vorangegangenen Abbildung stellt der wirksame Flächennutzungsplan im Geltungsbereich ein Sondergebiet „Einzelhandel“, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen dar und entspricht damit den Festsetzungen der 6. Änderung. Die vorliegende Änderungsplanung entspricht den Darstellungen des Planentwurfs zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz.



2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

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

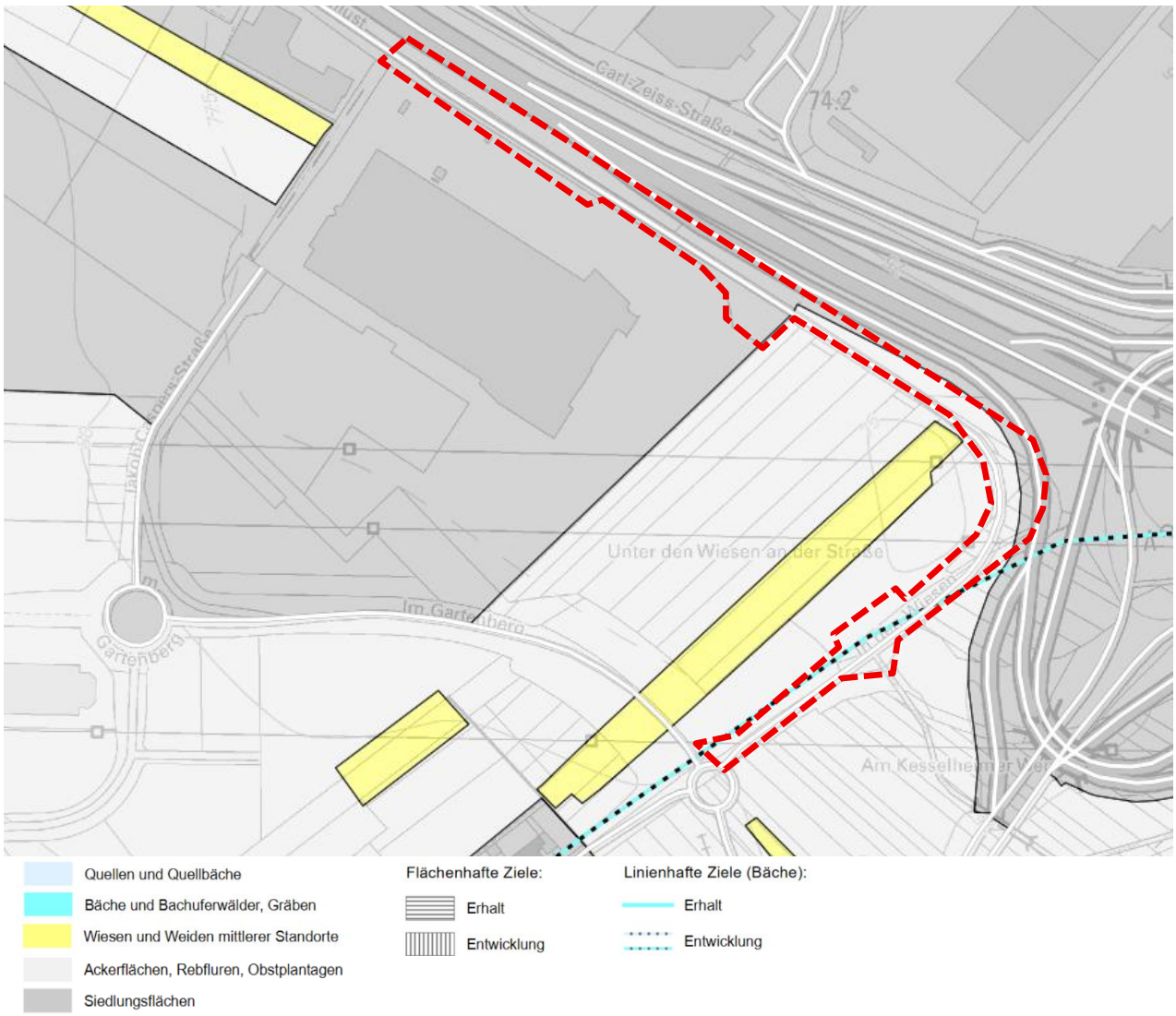
- Umwandlung von Grünflächen in Straßenverkehrsflächen (entsprechend realer Nutzung)
    - Verlust von Flächen der Ausgleichsmaßnahme C
    - Verlust von Flächen der Ausgleichsmaßnahme D
- Umwandlung von Straßenverkehrsflächen in Sondergebiet 1 (entsprechend realer Nutzung)

2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

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

Planung vernetzter Biotopsysteme[2]
Der Änderungsbereich wird als Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen, Siedlungsflächen und nachrichtlich auch Straßenverkehrsflächen dargestellt. Der unter der Straße „In den Wiesen“ verrohrt liegende Bubenheimer Bach ist zur Offenlegung vorgesehen.

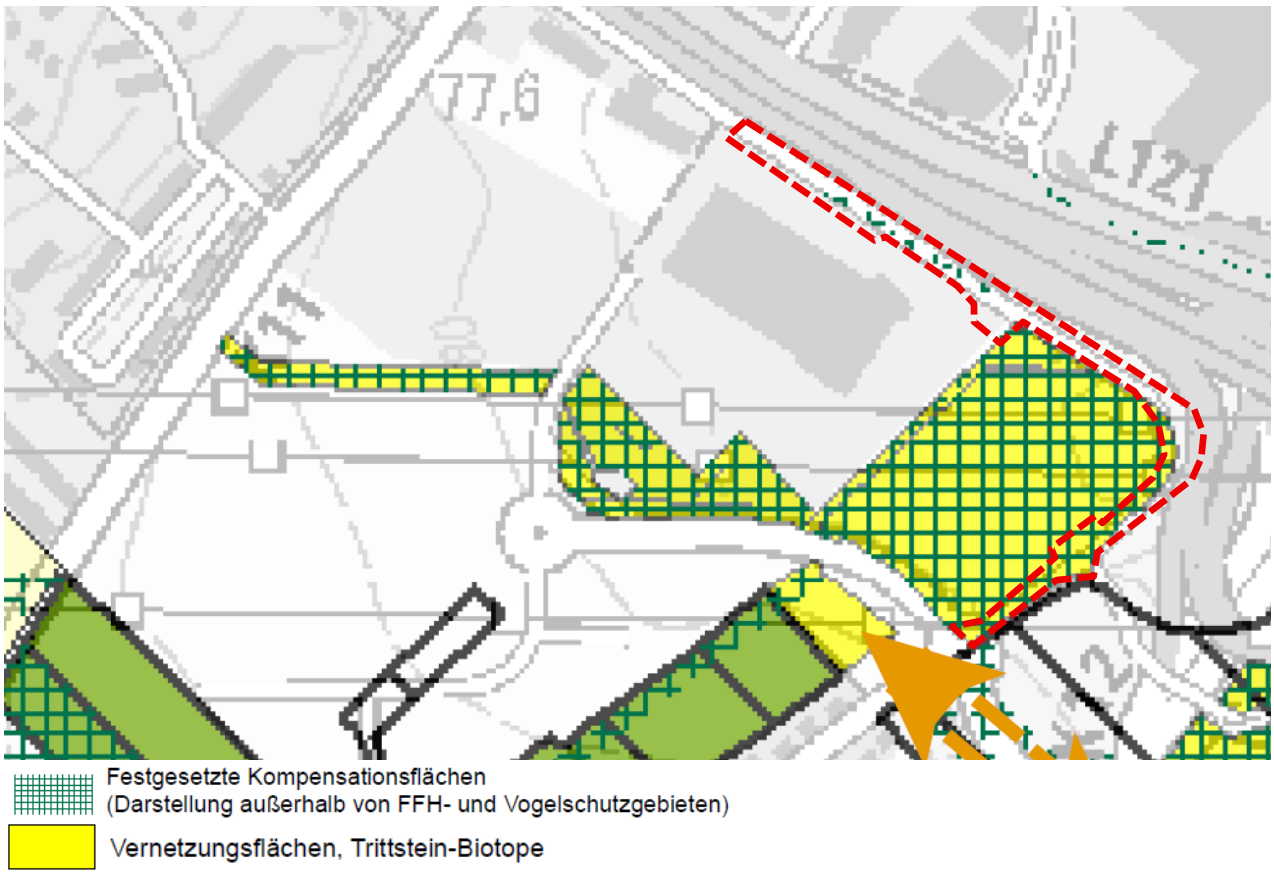
[2] https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs abgerufen am 07.11.2024



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

Landschaftsplan Stadt Koblenz (Teilfortschreibung 2023)

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



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

Weitere Belange

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

2.6 Planungs- und Standortalternativen

Die Planung folgt den Vorgaben des Flächennutzungsplans und dient der Festsetzung bereits bestehender Nutzungen. Alternativen wurden entsprechend nicht geprüft, da durch die räumliche Bindung keine sinnvollen bestehen.

3. Planung

3.1 Planungskonzeption

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

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



- Umwandlung von Straßenverkehrsflächen in Sondergebiet 1 (entsprechend realer Nutzung)

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

Grün- und Freiflächen
Im Plangebiet werden existierende Grünflächen (Verkehrsgrün) so festgesetzt, dass die dort stockenden Gehölzbestände erhalten werden.

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

Immissionen
Die Festsetzungen zu Immissionen werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Städtebauliche Kenndaten (Planung Änderungsbereich)

Gebietstyp	Fläche	
Sondergebiet SO1 "Großflächiger Einzelhandel"	0,10	ha
Öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrün"	0,11	ha
Öffentliche Grünfläche "Ausgleichsmaßnahme D"	0,02	ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg"[3]	0,00	ha
Straßenverkehrsfläche	0,40	ha
Summe	**0,64**	**ha**

(Rundungsfehler ergeben sich aus der Summierung)

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Sondergebietsflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Daneben kommt es zur Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, eines Wirtschaftswegs, sowie Verkehrsgrün.

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

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

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

In dem in dem Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet (SO1) (Großflächige Einzelhandelsbetriebe) sind zulässig:
- Betriebe und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO
- Einkaufszentren, Handels- und Einzelhandelsbetriebe bis zur Verkaufsflächenobergrenze von 13.000 m² und mit einer Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen des Bestandsschutzes von 20 % der Verkaufsfläche
- nur Betriebe, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A) je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

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

Der Nachtbetrieb (22.00 bis 6.00 Uhr) ist unzulässig.

Verkehrsflächen
In der Planzeichnung werden die Straßenverkehrsflächen der bereits existierenden Straße „In den Wiesen“ festgesetzt. Es erfolgt außerdem die Festsetzung eines bereits existierenden Wirtschaftswegs.

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

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Ursprüngliche Festsetzung im mit „D“ gekennzeichneten Bereich wird übernommen und um die Verpflichtung einer Pflanzung von mindestens 3 Bäumen als Erweiterung der bestehenden Baumreihe entlang der Straße „In den Wiesen“ ergänzt.

3.3 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)
§13 Klimaschutzgesetz
(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

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

Es sind durch die Planung keine relevanten Auswirkungen auf die Klimaschutzziele zu erwarten. Die im Änderungsbereich verlaufende Straße existiert bereits.

4. Ver- und Entsorgung

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

4.1 Wasserversorgung

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

4.2 Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt, es erfolgen keine für Löscharbeiten relevanten Änderungen. Es ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung entsprechend gewährleistet ist.

4.3 Abwasserentsorgung

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

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

4.4 Energieversorgung

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

4.5 Abfallentsorgung

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

4.6 Telekommunikation

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

5. Bodenordnung

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

6. Klimagerechte Stadtplanung

Die Ausweisung bereits bestehender Verkehrs- und Sondergebietsflächen haben keine relevanten Auswirkungen.

7. Verwirklichung der Gendergerechtigkeit („Gender Planung“)

Die Ausweisung bereits bestehender Verkehrs- und Sondergebietsflächen haben keine relevanten Auswirkungen.

8. Realisierung und Kosten

Die Anlagen sind bereits errichtet. Die Anpassung der Verkehrsflächen wird über Grundstücksverkaufspreise umgelegt.



9. Weitere betroffene Belange

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

C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)

10. Umweltbericht

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

- Anpassung des Bebauungsplans an den real existierenden Verlauf der Straße „In den Wiesen“ und eines Zubringers zur B9
    - Umwandlung von Straßenverkehrsflächen eines nicht realisierten Wendehammers zugunsten von Sondergebietsflächen.
    - Umwandlung von Grünflächen, sowie Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugunsten von Straßenverkehrsflächen.

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

10.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 (1) Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind, der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz
Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“
Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Mehrbeanspruchung des Naturhaushalts gegenüber dem realen Bestand. Planerisch kommt es zu Verlusten von Grünflächen, sowie Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugunsten von Straßenverkehrsflächen. Diese sind auszugleichen.

Bundesbodenschutzgesetz
Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Im Änderungsbereich wird die real existierende Nutzung festgesetzt. Relevante Auswirkungen auf Böden sind damit auszuschließen.

Baugesetzbuch
Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Änderungsbereich wird die real existierende Nutzung festgesetzt.

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz
Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich wird die real existierende Nutzung festgesetzt. Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind damit auszuschließen.

Bundesimmissionsschutzgesetz
Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Im Änderungsbereich wird die real existierende Nutzung festgesetzt. Die bestehende Kontingentierung bzw. Limitierung bzgl. Schallbelastungen existiert unverändert weiter.

Bundes-Klimaschutzgesetz
Gemäß §1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in §3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

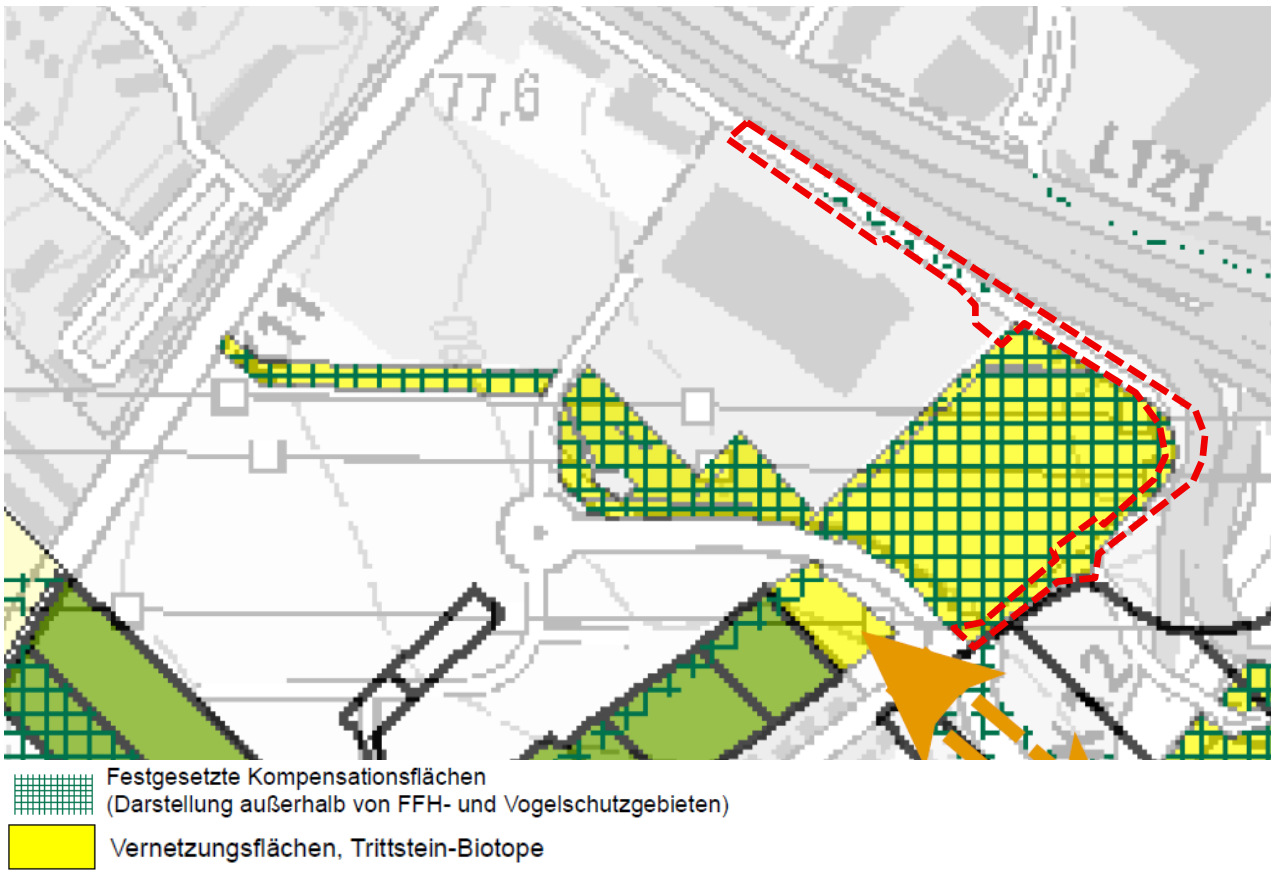
Im Änderungsbereich wird die real existierende Nutzung festgesetzt.

Übergeordnete Planungen
Die vorliegende Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf die potenziell betroffenen Belange der Landes- und Regionalplanung (Rohstoffe, Grundwasserschutz, Erholung und Tourismus, Klima und Reinhaltung der Luft). Die Planung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt. Die Planung stellt die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Gewerbegebiet an der B9 - Bubenheim“ dar.

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

Das Plangebiet wird gemäß der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landes Rheinland-Pfalz als Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen, Siedlungsflächen und nachrichtlich auch Straßenverkehrsflächen dargestellt. Der unter der Straße „In den Wiesen“ verrohrt liegende Bubenheimer Bach ist zur Offenlegung vorgesehen. Eine Umsetzung innerhalb des Änderungsbereichs ist aufgrund der bereits existierenden Bestandssituation nicht möglich.

Im Landschaftsplan der Stadt Koblenz (Teilfortschreibung 2023) sind im Änderungsbereich Vernetzungsflächen und Trittstein-Biotope sowie festgesetzte Kompensationsflächen dargestellt. Die Überlagerung ergibt sich offenbar aus Ungenauigkeiten der Darstellung, da flächig die Straßenflächen der unterliegenden topographischen Karte überlagert werden. Eine tatsächliche Betroffenheit ist aufgrund der bereits existierenden Anlagen (hier: Straßenverkehrsflächen) nicht anzunehmen.



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

10.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung

Lage, naturräumliche Gliederung, Topografie

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans weist eine Gesamtgröße von ca. 0,64 ha auf. Das 74 m und 77 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist geringfügig in nordöstliche Richtung geneigt. Das Plangebiet liegt in der „Neuwieder Rheintalweitung“ in der „Großlandschaft Mittelrheingebiet“. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Koblenz in der Gemarkung Bubenheim.

Der Änderungsbereich wird randlich begrenzt durch:

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

Derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich wird von Straßenverkehrsflächen dominiert. Randlich kommen Flächen des Sondergebiets SO1 in Form von Parkplätzen und Grünanlagen vor, darüber hinaus Gehölzbestände als Verkehrsgrün zwischen Straßen, sowie eine Zufahrt eines Wirtschaftswegs.



Schutzgüter

Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand

Die bestehenden Verkehrs- und gewerblich genutzten Flächen werden genutzt, das Verkehrsgrün wirkt als Eingrünung.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Änderungsbereich ist keine bauliche Tätigkeit zur Umsetzung erforderlich.

Anlagenbedingt: Es werden bestehende und benötigte Verkehrsanlagen bauplanerisch abgesichert.

Betriebsbedingt: Durch die Planung wird ein bestehender Verkehrsfluss planungsrechtlich gesichert.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch sind keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Immissionsschutzauflagen bestehen unverändert fort.

Tiere

Bestand

Im Änderungsbereich folgen die Festsetzungen dem real existierenden Bestand und sichern diesen. Aufgrund der massiven Störkulisse ist nicht von einer relevanten Lebensraumqualität für planungsrelevante Arten auszugehen.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Änderungsbereich ist keine bauliche Tätigkeit zur Umsetzung erforderlich.

Anlagenbedingt: Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, Auswirkungen sind auszuschließen.

Betriebsbedingt: Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, Auswirkungen sind auszuschließen.

Bewertung

Im Änderungsbereich kommt es durch die 6. Änderung zu keinen realen Veränderungen. Ursprünglich vorgesehene Maßnahmen in Form von Pflanzungen wurden bisher nicht umgesetzt, die Straße selbst existierte in leicht abgewandelter Form bereits mindestens seit den 1990ern. Insgesamt ist von einer Verträglichkeit der Planung auszugehen, sofern der bislang nicht erbrachte Ausgleich durch Entsiegelung der Bestandstraße, der durch die Planänderung nicht mehr erbracht werden kann, an anderer Stelle erbracht wird.

Pflanzen

Bestand

Im Änderungsbereich folgen die Festsetzungen dem real existierenden Bestand und sichern diesen.

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, Auswirkungen sind auszuschließen.
Anlagenbedingt:	Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, Auswirkungen sind auszuschließen.
Betriebsbedingt:	Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

Im Änderungsbereich kommt es durch die 6. Änderung zu keinen realen Veränderungen. Ursprünglich vorgesehene Maßnahmen in Form von Pflanzungen wurden bisher nicht umgesetzt, die Straße selbst existierte in leicht abgewandelter Form bereits mindestens seit den 1990ern. Insgesamt ist von einer Verträglichkeit der Planung auszugehen, sofern der bislang im Änderungsbereich nicht erbrachte Ausgleich, der durch die Planänderung im Bereich des Änderungsbereichs (Bereich Verkehrsflächen) nicht mehr erbracht werden kann, an anderer Stelle erbracht wird (vgl. auch Kapitel 10.10 zur Eingriffs- und Ausgleichsermittlung).

Biologische Vielfalt

Bestand

Im Änderungsbereich ist nur im Bereich des Verkehrsgrüns von relevanter biologischer Vielfalt auszugehen.

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Änderungsbereich ist keine bauliche Tätigkeit zur Umsetzung erforderlich.
Anlagenbedingt:	Im Änderungsbereich erfolgt keine Veränderung zum realen Bestand.
Betriebsbedingt:	Im Änderungsbereich erfolgt keine Veränderung zum realen Bestand.

Bewertung

Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet. Im Änderungsbereich ist die biologische Vielfalt erheblich geringer als sie nach bisher gültigen, bisher nicht umgesetzten Festsetzungen wäre.



Fläche und Boden[4]

Bestand

Bodengroßlandschaft:	BGL der Auen und Niederterrassen
Ackerzahl:	>60 bis ≤ 100
Kultur- und Archivböden:	keine Angaben
Erosionsgefahr:	Keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung
Bodenart:	Sandiger Lehm bis Lehm
Bodengruppe:	keine Angaben
Radonpotenzial[5]:	31,8 (mittel-hoch)

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, Auswirkungen sind auszuschließen.
Anlagenbedingt:	Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, Auswirkungen sind auszuschließen.
Betriebsbedingt:	Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, Auswirkungen sind auszuschließen.

Bewertung

Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe.

Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, konkrete Auswirkungen sind auszuschließen. Da die bestehenden Anlagen nicht den bisher dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen entsprechen, sind die rechnerisch entstehenden Verluste auszugleichen.

Versiegelung Änderungsbereich	Fläche vorher	Fläche nachher	Differenz
Versiegelung	3.209 m²	5.105 m²	1.896 m²

Dabei ist der Änderungsbereich aufgrund seiner Lage im planerischen Außenbereich relevant (vgl. auch §18 BNatSchG).

Wasser: Oberflächenwasser und Grundwasser [6]

Bestand

Im Änderungsbereich folgen die Festsetzungen dem real existierenden Bestand und sichern diesen. Der Bereich befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ in der Zone III A.

---

4 http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=9, Landesamt für Geologie und Bergbau, aufgerufen am: 14.08.2024

5 https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183, aufgerufen am 14.08.2024

6 https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/, aufgerufen am 02.11.2020



Auswirkungen

Baubedingt:	Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, Auswirkungen sind auszuschließen.
Anlagenbedingt:	Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, Auswirkungen sind auszuschließen.
Betriebsbedingt:	Durch Verkehrsunfälle und Betriebsunfälle können Schadstoffe freigesetzt werden (Öle, Treibstoffe…), welche Auswirkungen auf die Böden und in Ausnahmefällen auch das Grundwasser haben können. Die entsprechenden Wirkungen entsprechen dem allgemeinen Lebensrisiko auf Straßen.

Bewertung:

Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, konkrete Auswirkungen bestehen nur in Form von Unfällen, die auf den dort vorhandenen Verkehrsflächen potenziell vorkommen können. Eine Entwässerung der Anlagen ist bereits im Bestand gewährleistet. Aus der Lage in einem Wasserschutzgebiet resultierende Auflagen sind in den Hinweisen der Textfestsetzungen zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert beschrieben. Unter Einhaltung der Auflagen kommt es zu keinen relevanten Auswirkungen.

Luft und Klima[7]

Bestand

Jahresniederschlag:	665 mm
Tagesmitteltemperatur:	10,4°C

Das Plangebiet fällt geringfügig nach Nordosten hin ab auf einer Höhe von etwa 74-77 m ü. NHN. Acker- und Grünflächen wirken kühlend, Verkehrs- und gewerblich genutzte Flächen aufheizend.

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, Auswirkungen sind auszuschließen.
Anlagenbedingt:	Versiegelte Flächen neigen zur Aufheizung und damit zu einer Aufheizung des lokalen Klimas.
Betriebsbedingt:	Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung:

Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, relevante Auswirkungen sind auszuschließen. Insgesamt kommt es rechnerisch zu einer (faktisch schon bestehenden) Neuversiegelungen von ca. 1.896 m² im Änderungsbereich. Es kommt aufgrund der bereits bestehenden Anlagen zu keinen relevanten Auswirkungen auf das Lokalklima.

---

[7] http://www.kwis-rlp.de/, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, abgerufen am 14.08.2024

Landschaft

Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, konkrete Auswirkungen sind auszuschließen.

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, Auswirkungen sind auszuschließen.
Anlagenbedingt:	Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, Auswirkungen sind auszuschließen.
Betriebsbedingt:	Keine relevanten Wirkungen.

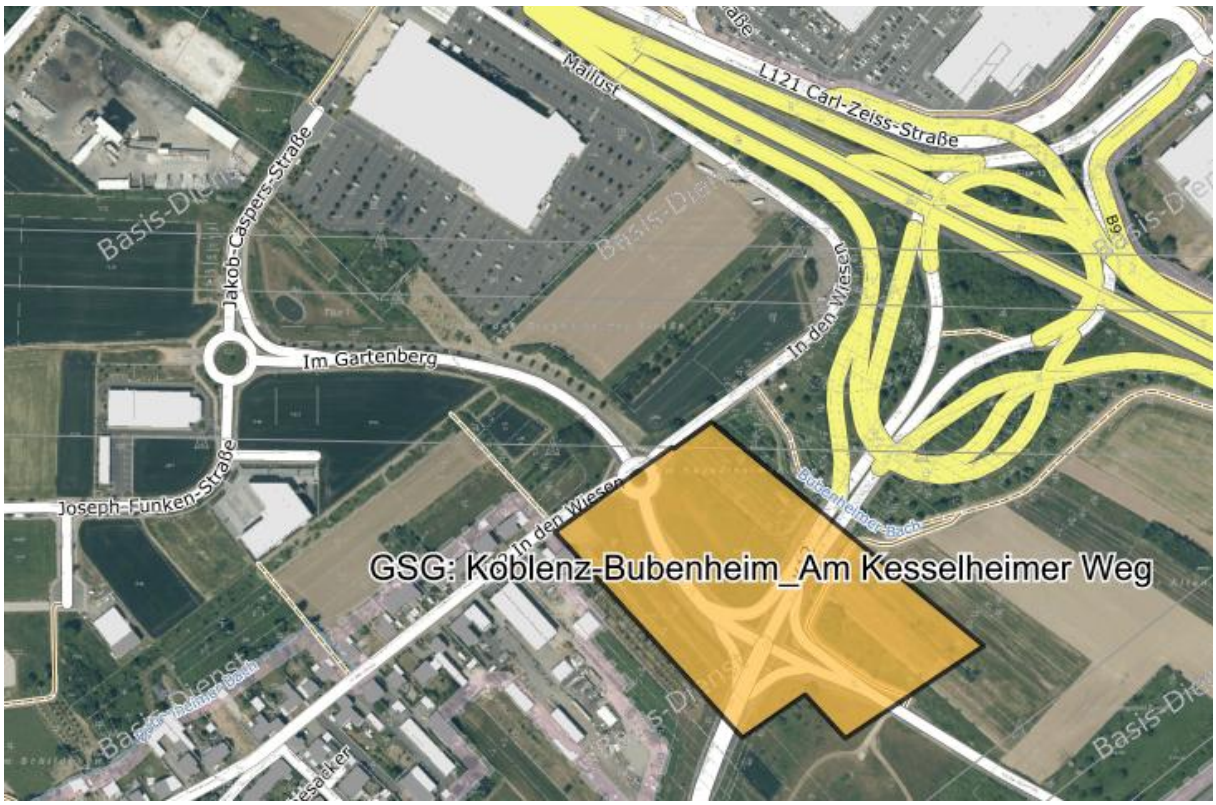
Bewertung

Im Änderungsbereich bestehen die festgesetzten Anlagen bereits, sodass faktisch keine Änderung erfolgt. Die Änderung gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan betrifft im Wesentlichen den Verlust von Grünflächen zugunsten einer Straße. Da eine randliche Eingrünung der Straße unverändert gegeben ist und aufgrund der Lage zwischen großflächigen Straßenanlagen (Kreuzungspunkt K12, B9) und der bestehenden Bebauung (Globus), sind die Auswirkungen vernachlässigbar gering.

Kultur- und Sachgüter

Unmittelbar südöstlich an das Plangebiet grenzt ein Grabungsschutzgebiet[8] an. Wegen der bei früheren Untersuchungen festgestellten, besonders aufwändigen Ausstattung des Hauptgebäudes ist mit einem umfangreichen Siedlungsareal eines Gutshofes zu rechnen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich archäologische Befunde bis in das Plangebiet hinein erstrecken. Außerdem können weitere archäologische Befunde anderer Art und Zeitstellung in diesem Gebiet vorhanden sein. Dieser Sachstand ist bauvorbereitend zu prüfen. Sofern in diesem Bereich Erdarbeiten geplant werden, ist in den nicht bewaldeten und nicht baulich genutzten Bereichen daher eine geophysikalische Sachstandsermittlung erforderlich.

[8] GSG: Koblenz-Bubenheim Am Kesselheimer Weg; https://www.geoportal.rlp.de/mapbender/frames/index.php?LAYER[visible]=1&LAYER[querylayer]=1&WMC=16229 abgerufen am 15.04.2025



Bereich des Grabungsschutzgebiets[8]

Auswirkungen

Baubedingt:	Mögliche Zerstörung noch unbekannter archäologischer Fundstellen
Anlagenbedingt:	Keine relevanten Wirkungen.
Betriebsbedingt:	Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung

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.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine biotopkartierten Bereiche. Die Planung befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (vgl. Schutzgut Wasser).

Auswirkungen

Baubedingt:	Keine relevanten Wirkungen.
Anlagenbedingt:	Keine relevanten Wirkungen.



Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung:
Es bestehen keine relevanten Wirkungen auf Schutzgebiete und -objekte. Zum Thema des Wasserschutzgebiets vgl. Schutzgut Wasser.

Wirkungsgefüge
Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung (Verkehrsflächen, Verkehrsgrün, gewerblich genutzte Flächen) geformt.

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Leserichtung ↓	**Mensch**	**Pflanzen**	**Tiere**	**Boden**	**Fläche**	**Wasser**	**Klima**	**Luft**	**Landschaft**	**Kultur- und Sachgüter**
Mensch		-	-	**0**	**0**	-	-	**0**	**0**	**0**
Pflanzen	-		-	-	-	-	-	**0**	**0**	**0**
Tiere	-	-		-	-	-	-	**0**	**0**	**0**
Boden	-	-	-		-	-	-	**0**	**0**	**0**
Fläche	-	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wasser	-	-	**0**	-	-		-	**0**	**0**	**0**
Klima	-	-	**0**	-	-	-		**0**	**0**	**0**
Luft	**0**	-	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**
Landschaft	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**		**0**
Kultur- und Sachgüter	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	

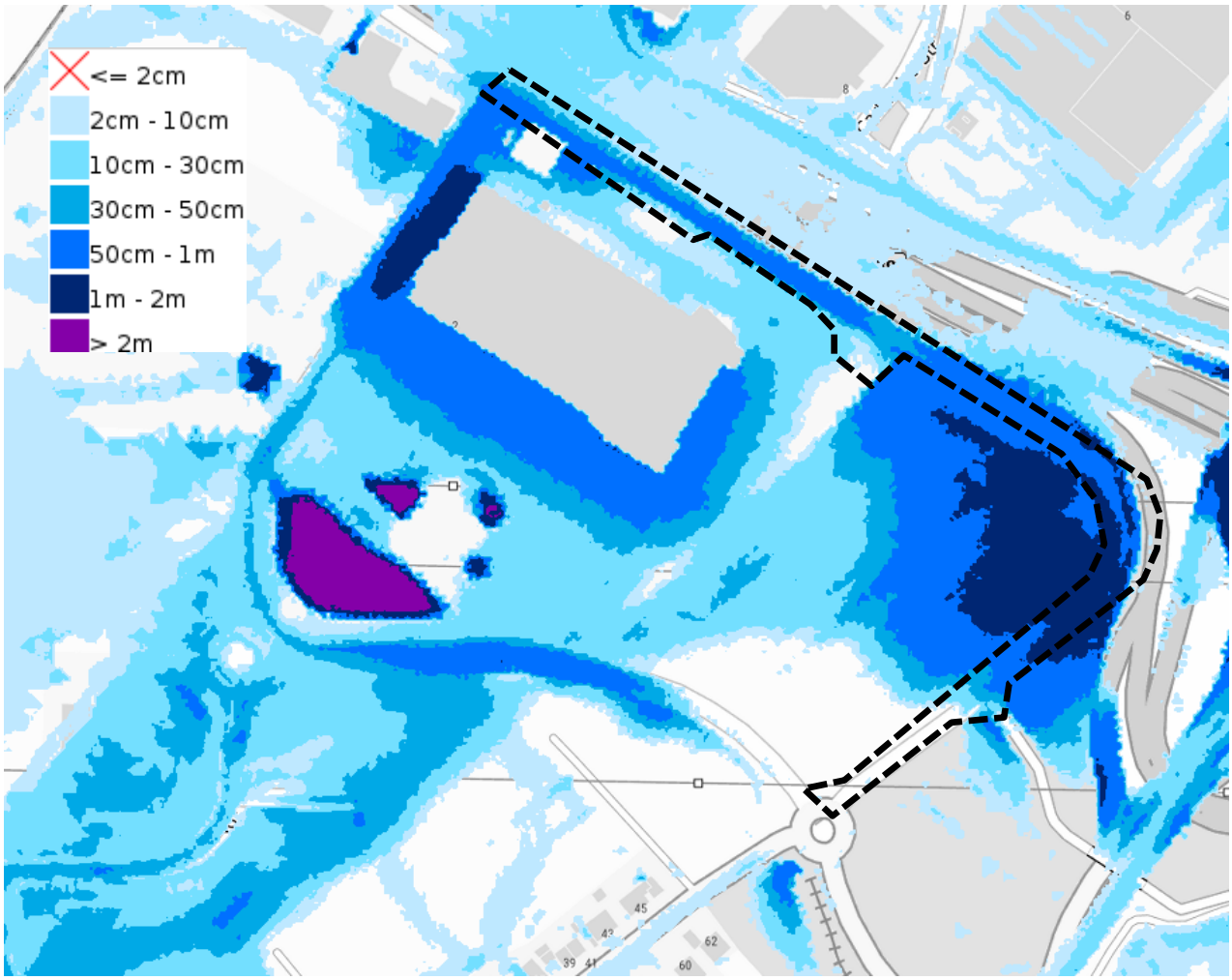
Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/ menschlicher Handeln auf Pflanzen im Rahmen der vorliegenden Planung

-- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
0 neutrale/ keine Wirkung
+ positive Wirkung
+ + sehr positive Wirkung

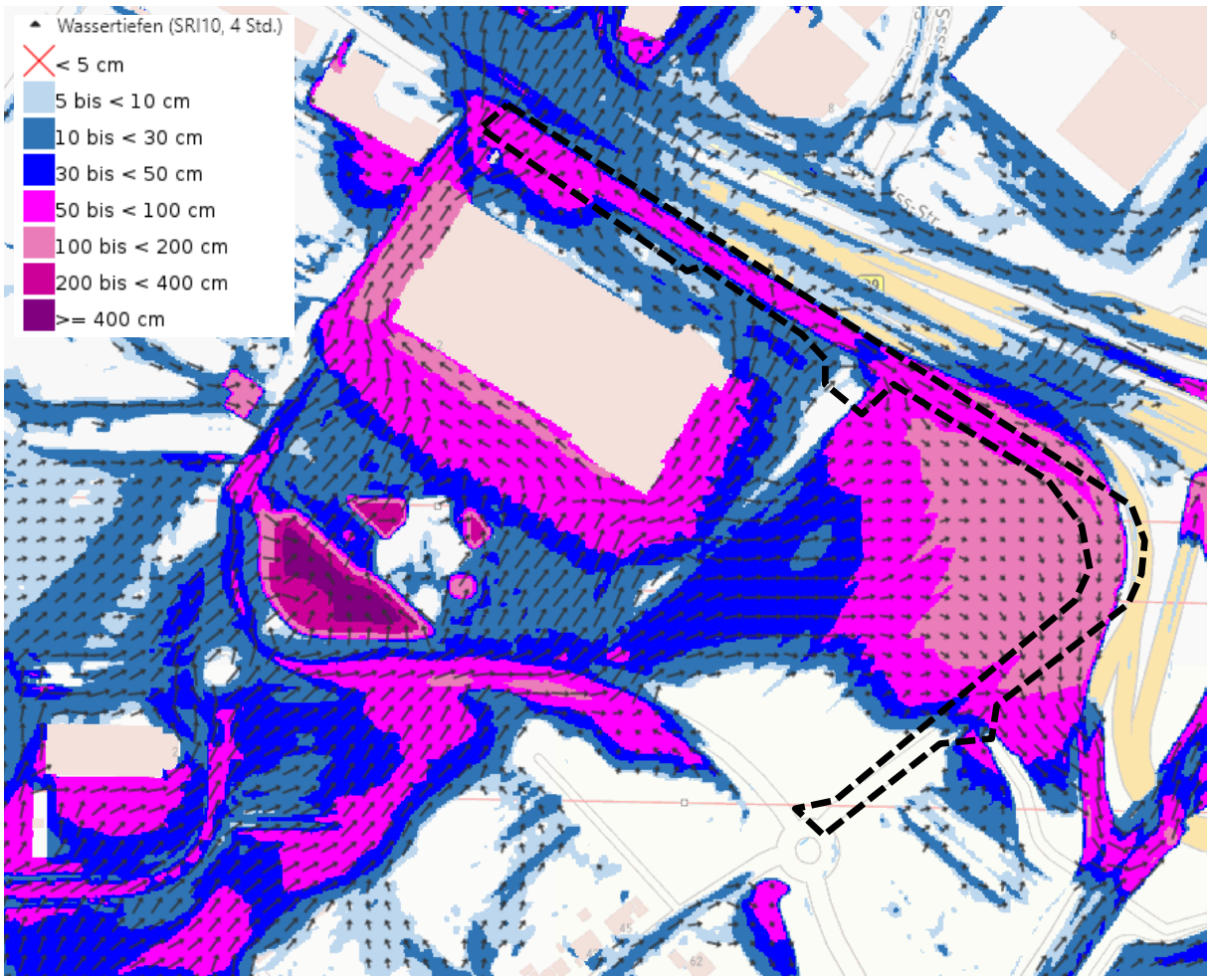
Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:
Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den Klimawandel können in Form von Überschwemmungen mit Einstauhöhen von bis zu 2 m erfolgen (4-stündiges Extremregenereignis). Das Gebiet weist sonst keine besondere Gefährdung durch

Naturkatastrophen auf. Dazu nachfolgend eine nachrichtliche Darstellung der Einstauhöhen, vgl. die entsprechende Legende zur Bestimmung der zu erwartenden Einstauhöhen (Wassertiefe).

Eine besondere Gefahr von Havarien jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist auszuschließen.



Starkregengefährdungskarte der Stadt Koblenz für „Starkregenindex 11“ https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=16339 abgerufen am 18.09.2024 mit ungefährer Eintragung des Plangebiets (schwarz)



Starkregengefährdungskarte https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/ abgerufen am 05.10.2026 mit ungefährer Eintragung des Plangebiets (schwarz)

10.3 Nullvariante

Bei Nichtanpassung der Planung würde im Änderungsbereich unverändert ein planerischer Konflikt zwischen rechtsgültigem Bebauungsplan und Realität fortbestehen, bis dieser aufgelöst wird. Entweder durch die vorliegende Heilung oder den Rückbau der Straße und die Umsetzung der an ihrer Stelle geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

10.4 Planungsalternativen

Es wird auf Kapitel 2.5 verwiesen.

10.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die Planung werden bereits bestehende Verkehrsflächen festgesetzt. Auflagen zum Immissionsschutz gelten unverändert gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan. Relevante Auswirkungen der Planung sind auszuschließen.

10.6 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es kommt zu keinen Veränderungen gegenüber dem Bestand.

10.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Es kommt zu keinen relevanten Veränderungen gegenüber dem Bestand.[9]

10.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine relevante kumulative Wirkung der Planung ist aufgrund des Kerninhalts (Festsetzung von bestehenden Verkehrsflächen in einem Gewerbegebiet) auszuschließen.

10.9 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Standort ist insgesamt mäßig anfällig für Folgen des Klimawandels. Schäden durch Überflutungen sind ausgehend von der Lage des Plangebietes weitgehend auszuschließen, Überschwemmungen können durch Starkregenereignisse erfolgen. Da das Plangebiet fast vollständig von Verkehrsflächen eingenommen wird, ist das Schadenspotential überschaubar. Schäden durch Stürme sind denkbar, jedoch durch geeignete bauliche Maßnahmen weitgehend zu verhindern. Die festgesetzten Flächen sind in der Realität bereits vorhanden. Es sind keine ausgesprochenen Klimagassenken wie z.B. Moore betroffen.

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen. Da es sich bei der Planung um Bestandssicherungen handelt, ist nicht von relevanten Auswirkungen durch Treibhausgasemissionen auszugehen.

10.10 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der bislang festgesetzten Biotopflächen im Plangebiet gegen die zukünftig festgesetzten Flächen auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu.

Als Grundlage der Bilanzierung wird das Modell der Stadt Koblenz genutzt.

---

[9] Tankstellen sind im Gewerbegebiet unverändert zulässig.



Code	Biotoptyp	Fläche vorher [m²]	Fläche nachher [m²]	Differenz [m²]
BA1	Feldgehölz aus einh. Arten	0	945	945
EA0	Fettwiese (D)	2.968	192	-2.776
HC3	Straßenrand	97	131	34
HH8	Fließgewässerböschung, Uferrandstreifen (C)	99	0	-99
HV3	Parkplatz (SO1)	0	1.046	1.046
VA0	Verkehrsstraße	3.209	4.012	803
VB1	Feldweg, befestigt	0	47	47
	Summe	6.373	6.373	



Versiegelung
Als Versiegelungen werden Gebäude, Lager- und Stellplätze, Verkehrsstraßen und befestigte Wege gewertet. Die Zusatzversiegelungen basieren auf den maximal zu überbauenden Flächen sowie den Verkehrswegen.

Versiegelung Änderungsbereich	Fläche vorher	Fläche nachher	Differenz
Versiegelung	3.209 m²	5.105 m²	1.896 m²

Es kommt somit zu einer ausgleichsrelevanten Mehrversiegelung von ca. 1.896 m².

Struktur
Im Rahmen der Planung kommt es zum Verlust bislang festgesetzter Biotopflächen zugunsten von Straßenverkehrsflächen. Diese sind numerisch identisch mit den zukünftig versiegelbaren Flächen.

Strukturverlust Änderungsbereich	Fläche vorher	Fläche nachher	Differenz
Flächen ohne Strukturwert	3.209 m²	5.105 m²	1.896 m²

Es kommt somit zu einem ausgleichsrelevanten Verlust von Biotopstrukturen von ca. 1.896 m².

Artenschutz
Es kommt zu keinen faktisch neuen Eingriffen in existierende Lebensräume, relevante Auswirkungen auf die Tierwelt sind damit auszuschließen und werden nicht bilanziert.

Fazit
Versiegelung und Strukturverlust durch eine Nichtumsetzung des bislang rechtsgültigen Bebauungsplans im Änderungsbereich sind auf einer Fläche von ca. 1.896 m² auszugleichen.

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Koblenz im Bereich „Hinterberg“ bei Waldesch.

10.11 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Die geltenden Auflagen des bislang rechtsgültigen Bebauungsplans gelten unverändert fort. Die unmittelbar an die Bestandsstraße angrenzenden festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen, befinden sich jedoch außerhalb des Änderungsbereichs. Zusätzlich wird empfohlen, die nun zu erhaltende Straße In den Wiesen an der Nord- bzw. Westseite durch eine Reihe aus großkronigen Laubbäumen zu begrünen (Fortsetzung der Bestandbaumreihe). Hierzu wird eine im Ursprungsbebauungsplan bereits bestehende Festsetzung entsprechend ergänzt.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im Oktober 2023. Sonstige Informationen wurden aus den gängigen Portalen (vgl. 11.3) oder dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan entnommen.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte)

Darüber hinausgehende, konkrete Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich und werden entsprechend nicht festgesetzt.

11.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)
- Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz
- Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs
- Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=9
- Geologische Radonkarte RLP, https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, https https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/
- Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/
- Klimawandelinformationssystem, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen http://www.kwis-rlp.de/
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH
- Landschaftsplan der Stadt Koblenz (2007-2023)

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

- Anpassung des Bebauungsplans an den real existierenden Verlauf der Straße „In den Wiesen“ und eines Zubringers zur B9

Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Textfestsetzungen des bislang rechtsgültigen Bebauungsplans (und seiner Änderungen) bestehen unverändert fort.

Der Änderungsbereich (Plangebiet) des Bebauungsplans weist eine Gesamtgröße von ca. 0,64 ha auf. Der Änderungsbereich liegt im Bereich der Straße „In den Wiesen“ und einem Gebiet für großflächigen Einzelhandel. Es liegt in bzw. an einem Gewerbegebiet nördlich von Bubenheim. Die vorgesehenen Maßnahmen bestehen bereits. Da der Bestand von den bisher rechtsgültigen Festsetzungen abweicht, entsteht zwar kein realer Eingriff, jedoch entstand durch die Nichtumsetzung festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen ein nun auszugleichendes Kompensationsdefizit. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Koblenz. Relevante Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Planung ist somit als verträglich zu beurteilen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/we
B.eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, Oktober 2026