Begründung **Februar 2010**

Stadtverwaltung Koblenz

Amt 61 -
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

Bebauungsplan Nr. 257 g „Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“

Begründung

Stand: Februar 2010

Kocks Consult GmbH • Stegemannstraße 32-38 • 56068 Koblenz • Tel.: +49 261 1302-0
Fax: +49 261 1302-400 • E-Mail: info@kocks-ing.de • Internet: www.kocks-ing.de

Inhaltsverzeichnis

1.	**Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren**	**5**
2.	**Beschreibung des Plangebietes**	**6**
2.1	Lage und städtebaulicher Zusammenhang	6
2.2	Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
2.3	Änderung / Ergänzung bestehender Bebauungspläne	9
2.4	Eigentumsverhältnisse und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	10
3.	**Übergeordnete Planungen/ konzeptionelle Vorgaben**	**11**
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV)	11
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)	13
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz	15
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz	17
3.5	Ziele des Umweltschutzes	19
4.	**Hauptziele und Leitideen der Planung**	**21**
5.	**Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen**	**22**
5.1	Planungsvarianten	22
5.2	Art der baulichen Nutzung / Baustruktur	22
5.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	23
5.4	Gebietserschließung / Straßenverkehrsflächen	23
5.5	Gebietsentwässerung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen / Randbegrünung	25
5.7	Umweltbelange	26
5.7.1	Scoping-Termin	26
5.7.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	26
5.7.3	Fachbeiträge Artenschutz	28
5.7.3.1	Ergebnisdarstellung der Prüfung gemäß § 42 BNatSchG („besonders geschützten Arten“ inkl. aller heimischen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie)	28
5.7.3.2	Ergebnisdarstellung der Prüfung gemäß § 19 BNatSchG (streng geschützten Arten)	33
5.7.4	Folgenbewältigungskonzept für die Beeinträchtigungen des Artenschutzes	33
5.7.5	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	36
5.7.6	Immissionsschutz	36

5.7.7	Altlasten	37
6.	**Textliche und zeichnerische Festsetzungen, sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich und zur Überwachung (Monitoring)**	**38**
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	38
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	42
6.3	Landespflegerische Festsetzungen	43
6.4	Hinweise: Hier vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich	44
6.5	Monitoring	44
7.	**Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes**	**45**

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	7
Abb. 2:	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 g	8
Abb. 3:	Übersichtsdarstellung: Angrenzende sowie überlagert Bebauungspläne sowie Grenze der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	9
Abb. 4:	Überlagernde Darstellung B-Plan Nr. 257 g und im Eigentum der Stadt Koblenz / Land befindliche Flächen (Stand Januar 2010)	10
Abb. 5:	Auszug Landesentwicklungsprogramm IV	13
Abb. 6:	Auszug Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	14
Abb. 7:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz mit überlagernde Darstellung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 g	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Ergebnisdarstellung der Allgemeinen Vorprüfung	27
Tab. 2:	Bestandssituation der im Untersuchungsgebiet relevanten Fledermausarten	28
Tab. 3:	Bestandssituation der im Untersuchungsgebiet relevanten europäischen Vogelarten	29
Tab. 4:	Relevante Arten im Plangebiet, deren potentielle Betroffenheit und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich	30
Tab. 5:	Flächenbilanz B-Plan Nr. 257 g	45

Anhang

- Kompensationsbilanz

Anlagen

- Bebauungsplan Nr. 257 g „Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“, **Vorprüfung des Einzelfalls** anhand der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz Januar 2010
- Bebauungsplan Nr. 257 g „Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“, **Fachbeitrag Artenschutz (besonders geschützte Arten)**, Kocks Consult GmbH, Koblenz Januar 2010
- Bebauungsplan Nr. 257 g „Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“, **Fachbeitrag Artenschutz (streng geschützte Arten)**, Kocks Consult GmbH, Koblenz Januar 2010

1. Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Das bestehende Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim ist an die Grenze seiner Erweiterungsmöglichkeiten von industriell nutzbaren Flächen angelangt, eine Ausdehnung durch die Erschließung zusätzlicher Bereiche ist nicht möglich.

Die Potentiale des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz und dieses Standortes liegen in der zentralen Lage des Wirtschaftsstandortes Koblenz im europäischen Verkehrsnetz (BAB A61 / BAB A48 und perspektivische Option eines Bahnanschlusses) und der Möglichkeit des Weitertransportes über den Rheinhafen zu den Rheinmündungshäfen für Exportgüter.

Im Jahre 2002 erfolgte durch das Vorhaben der Ansiedlung eines Logistikunternehmens (Hochregallager) die Leitinvestition für den Durchbruch des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz. Im ersten Bauabschnitt erfolgte im Rahmen des mit Datum vom 9.12.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 257 a „Industriegebiet an der A 61 (Änderung Nr. 3)“ die bauliche Realisierung eines modernen, temperaturgeführten Hochregallagers (40.000 Palettenstellplätze) und einer Versandhalle als Distributionszentrum. Beide Einrichtungen werden durch ein bundesweit tätiges Logistikunternehmen betrieben.

Vor diesem Hintergrund der bisher erfolgreichen Entwicklung soll das Industriegebiet A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz nach Südosten durch die Schaffung von zusätzlichen gewerblich genutzten Flächen erweitert werden. Hierdurch wird eine Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsraumes „Industriegebiet A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ)“ im Oberzentrum Koblenz verfolgt.

Die Umsetzung der Gesamtplanung des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) erfolgt in mehreren zeitlich aufeinanderfolgenden Realisierungsabschnitten. Der 1. Realisierungsabschnitt wurde durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 257 a und den mit Datum vom 5.04.2001 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 257 c Teil 1 „Industriegebiet an der A 61, Logistikzentrum und Rasthof (Änderung und Ergänzung Nr. 1)“ planungsrechtlich und zum Großteil auch baulich bereits erfolgreich umgesetzt. Zurzeit (Datum: 10.2009) befindet sich der Bebauungsplan Nr. 257 b (2. Realisierungsabschnitt), nördlich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 257 a angrenzend, im Aufstellungsverfahren.

Durch den Bebauungsplan Nr. 257 g sollen südlich des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes der L 52 durch eine Änderung der Zufahrt und Erschließung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Nutzung (Industriegebiet) geschaffen werden. Hierdurch werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257 g überlagerte Teilbereiche der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 257 a und Nr. 257 c westlich und östlich der Straße „In der Loh“ (L125) in diesen Bereichen geändert bzw. ersetzt.

Bebauungsplanverfahren:
Die Änderung und Ergänzung der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 257 a und Nr. 257 c ist eine Maßnahme der Innenentwicklung; eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird hierdurch im Sinne von § 1a Abs 2 BauGB vermieden. Die voraussichtlich versiegelte Fläche inkl. Straßenverkehrsflächen beträgt ca. 4,4 ha (Gesamtgröße des Plangebietes: 8,01 ha) und liegt somit unter der Grenze von 7,0 ha Grundfläche / versiegelte Fläche, wonach die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt.

Somit ist keine Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, eine Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgte in einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB (s. Anlage der Begründung). Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte ebenso eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie eine Festsetzung des erforderlichen Ausgleichs nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, jedoch gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ausschließlich für neue hinzukommende bzw. zusätzliche Eingriffe.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und städtebaulicher Zusammenhang

Das Bebauungsplangebiet liegt im linksrheinischen Stadtgebiet westlich der Mosel und umfasst Flächen des Stadtteils Rübenach. Die nächstgelegenen Stadtteile sind Rübenach im Norden sowie Metternich und Güls im Osten.

Das Plangebiet liegt südöstlich des Autobahnkreuzes der BAB A61 / BAB A48. Die nördlich des Plangebietes verlaufende L52 bildet eine weitere regional und überregional bedeutsame Verkehrstrasse. Diese verbindet das Plangebiet und das angrenzende GVZ über die Anschlussstelle AS Koblenz-Metternich mit dem großräumigen Verkehrsnetz der BAB A61 und ferner dem AK Autobahnkreuz Koblenz. Weiterhin besitzt sie wichtige Verknüpfungs- und Verteilungsfunktionen mit den zentralen Innenstadtbereichen und den gewerblichen und industriellen Bereichen nördlich der B9 (inkl. Rheinhafen).

Die wirtschaftliche Lagegunst des Plangebietes resultiert daher insbesondere aus der Nähe zu den Schnittpunkten / Anbindungen an überregional und regional bedeutsame Verkehrsachsen. Ebenfalls stehen im Gegensatz zu den topografisch beengten Tallagen an Rhein und Mosel und den dort für großflächige Industrieerweiterungs- bzw. -ansiedlungsvorhaben nicht mehr ausreichend vorhandenen Entwicklungspotentialen an diesem Standort geeignete Flächen zur Verfügung.

Die stadträumliche Einbindung des Bebauungsplangebietes wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

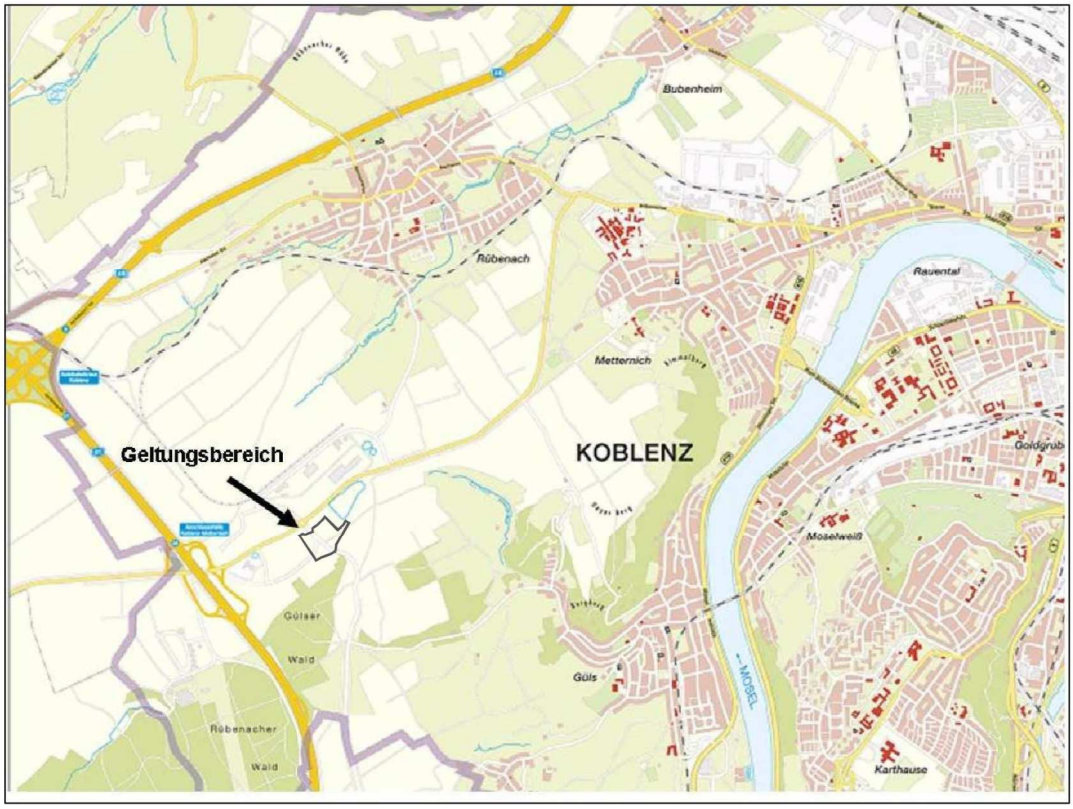

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

2.2 Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,01 ha und liegt in der Gemarkung Rübenach (Flur 7).

Die Flächengröße des Plangebietes wird insgesamt durch den gewerblich-industriellen Flächenbedarf, u.a. durch die konkrete Anfrage eines Investors (Stahlbauunternehmen), sowie den planungsbedingten Bedarf an Straßenverkehrsflächen und Ausgleichsflächen bestimmt.

Das Bebauungsplangebiet und dessen benachbartes Umfeld werden räumlich wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die L52 inkl. Erweiterungsflächen und ferner den überwiegend bereits realisierten Teilbereich des Güterverkehrszentrums Koblenz (GVZ), u.a. durch ein Hochregallager
- Im Osten durch ein Regenrückhaltebecken und ferner landwirtschaftlich genutzte Flächen des Stadtteils Rübenach

- Im Süden durch erforderliche Ausgleichsflächen (Teilabschnitt der ehemals vorgesehenen Trasse der L 52 neu) sowie der im Zuge des Kreuzungsumbaus der L 125 erforderlichen Flächen und ferner Waldflächen des Gülser Waldes
- Im Westen durch das Betriebsgelände eines Logistikunternehmens im bestehenden Industriegebiet (Bebauungsplan Nr. 257 c)

Der Verlauf der Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 257 g „Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“ wird in der folgenden Abbildung 2 dargestellt:

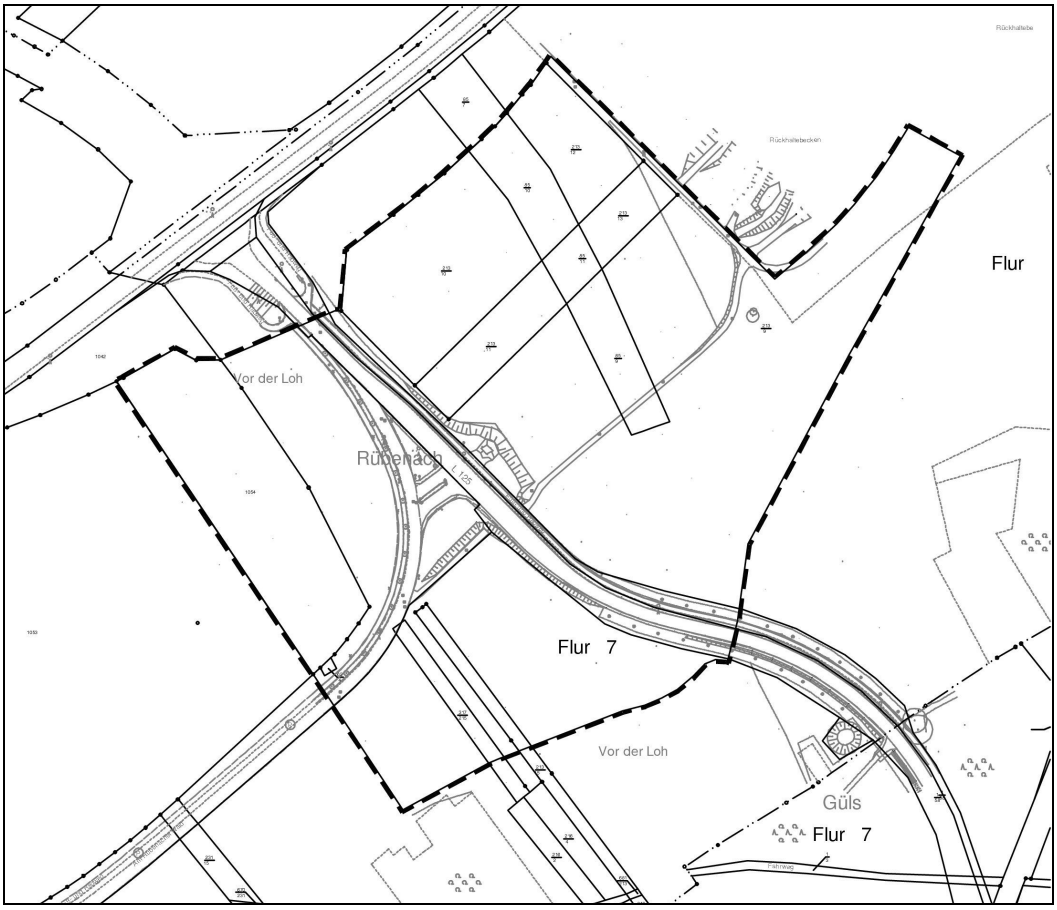

Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 g

Die aktuelle Topographie im Plangebiet ist durch relativ ebene bzw. gering geneigte Flächen innerhalb der als Industriegebiet festgesetzten Flächen gekennzeichnet. Der Höchstpunkt des Plangebietes liegt im Südwesten des Geltungsbereiches bei ca. 195 m ü. NN. Das Gelände fällt dann leicht in Richtung Norden und Westen ab. Der Tiefpunkt des Plangebiets befindet sich südlich des angrenzenden Regenrückhaltebeckens „Schleyderbach“ mit Höhen knapp unter 188 m ü. NN.

2.3 Änderung / Ergänzung bestehender Bebauungspläne

Durch die Bebauungsplan-Überplanung werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 257 a und Nr. 257 c innerhalb der räumlichen Plangebietsabgrenzung aufgehoben und in den betroffenen Teilbereichen ersetzt.

Außerhalb der Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplans Nr. 257 g besitzen Planurkunde, Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 257 a – am 09.12.2002 ausgefertigt und bekannt gemacht – sowie des Bebauungsplans Nr. 257 c – am 05.04.2001 ausgefertigt und bekannt gemacht – weiterhin ihre Gültigkeit.

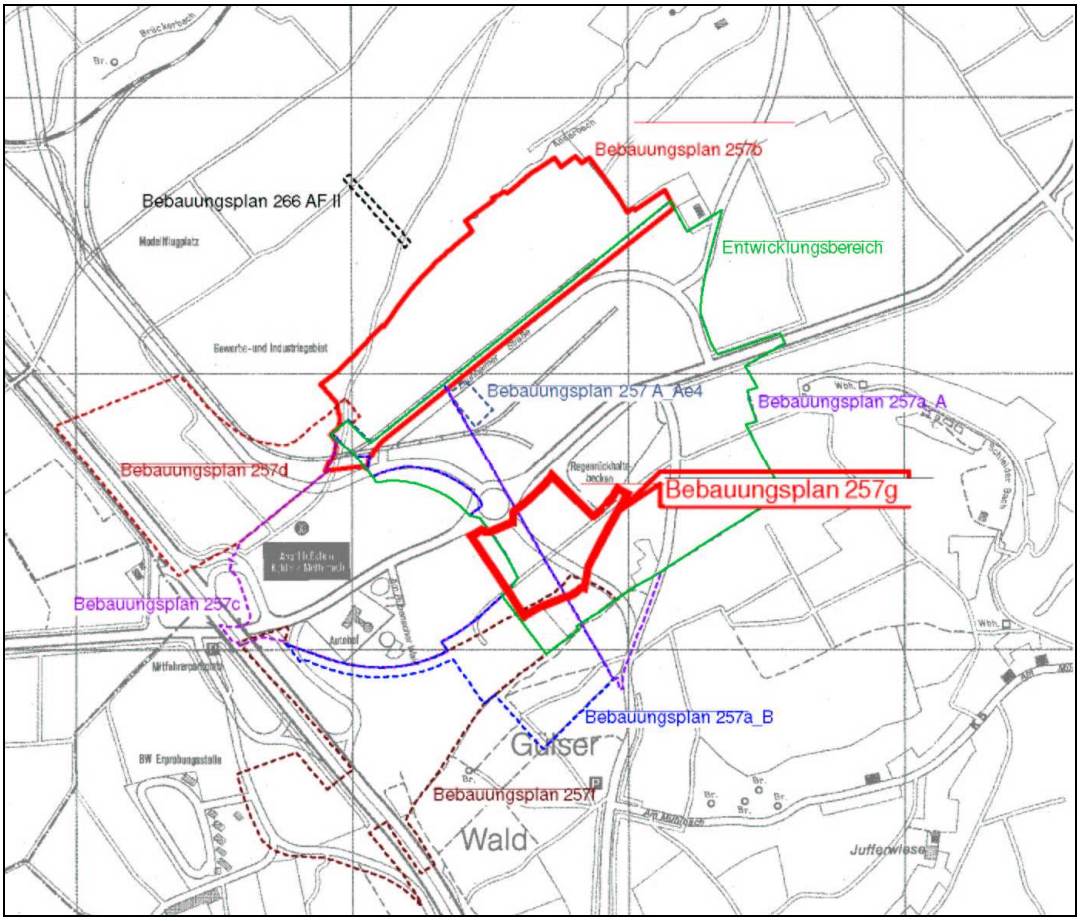

Abb. 3: Übersichtsdarstellung: Angrenzende sowie überlagert Bebauungspläne sowie Grenze der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

2.4 Eigentumsverhältnisse und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

In der folgenden Abbildung werden die Eigentumsverhältnisse (öffentliche / private Eigentümer) dargestellt. Ein Großteil des Plangebietes befindet sich bereits im kommunalen Eigentum bzw. im Eigentum des Landes (hier L 125). Die Festsetzung von öffentlichen Grün-/ und Ausgleichsflächen erfolgte - unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturschutzfachlich begründeten Gestaltungs-/ Ausgleichskonzeption - auf bereits im kommunalen Eigentum befindlichen Flächen.

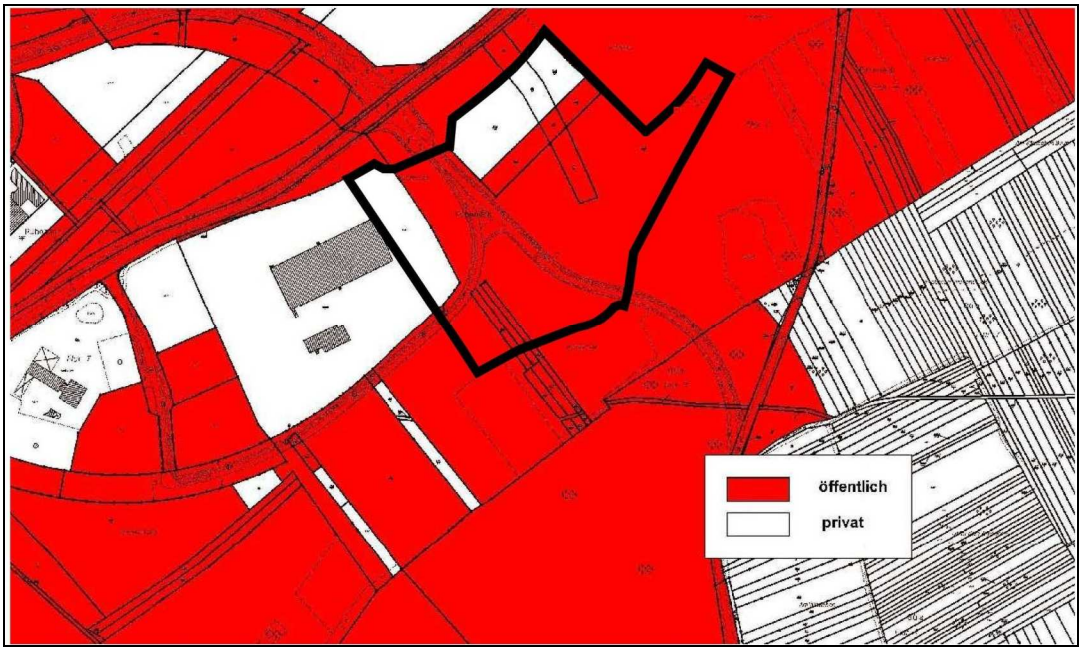

Abb. 4: Überlagernde Darstellung B-Plan Nr. 257 g und im Eigentum der Stadt Koblenz / Land befindliche Flächen (Stand Januar 2010)

Eine Zuordnung der festgesetzten öffentlichen Ausgleichsflächen nach § 9 (1a) Satz 2 BauGB wurde nicht vorgenommen, da die Stadt Koblenz weitestgehend Eigentümerin der Eingriffsgrundstücke ist. Die Finanzierung der festgesetzten öffentlichen Ausgleichsflächen und dort vorgesehener Maßnahmen (inkl. dauerhafte Unterhaltung) sowie die für den Artenschutz ggf. erforderlichen externen Maßnahmen sollen über die Grundstücksverkaufserlöse refinanziert werden.

3. Übergeordnete Planungen/ konzeptionelle Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV)

Nach der Herstellung des Benehmens im Innenausschuss des Landtages hat der Ministerrat in seiner Sitzung am 7. Oktober 2008 die Rechtsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) beschlossen. Das neue LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft.

Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar[1]. Es sollen die oberzentralen Funktionen im Oberzentrum Koblenz einschließlich der oberzentralen Verknüpfungsfunktion im Schienenschnellverkehr in Montabaur (ICE-Bahnhof) ausgebaut und mit den zentralörtlichen Funktionen der übrigen zentralen Orte verknüpft werden.[2] Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des weiteren sind die Potentiale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen. Die Bundesgartenschau 2011 soll zur regionalen Identität der Stadt und zur Stärkung weicher Standortfaktoren genutzt werden, des weiteren sollen die Potentiale des Welterbes „Oberes Mittelrheintal“ und des Welterbes „Limes“ ausgebaut und genutzt werden. Die Ausgestaltung des Entwicklungsbereiches Koblenz / Mittelrhein / Lahn soll durch erhöhte Kooperationen der Städte Koblenz, Neuwied, Andernach, Bendorf, Lahnstein und Mayen (sog. „Herzstädte“) gefördert werden[3]. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar[4].

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.[5]

Des Weiteren stellt Koblenz als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegen, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.[6]

1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 68
2 ebenda, S. 69
3 ebenda, S. 69
4 ebenda, S. 70/71
5 ebenda, S. 86
6 ebenda, S. 128/129

Innerhalb des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs, das Schienen- und Busstrecken sowie leistungsfähige Umsteigeanlagen definiert, liegt die Stadt Koblenz innerhalb der großräumigen Schienenverbindungen „Rheinstrecke Köln / Bonn - Koblenz - Mainz - Ludwigshafen / Mannheim und „Moselstrecke Koblenz - Trier und weiter in Richtung Luxemburg“. Somit werden hier Verdichtungsräume in Deutschland und Europa miteinander verknüpft.[7]

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Der LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft (aufgrund der Talgröße, der hohen Reliefenergie, den markanten Reliefformen, des Steillagenweinbaus und der hohen Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern). Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung. Weiterhin besitzt es Bedeutung für die Naherholung, u.a. im Raum Koblenz.[8]

Des Weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitz und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.[9]

Hinsichtlich der Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter liegt Koblenz im nördlichen Bereich des Gebietes, das im Jahre 2002 auf Antrag der Länder Rheinland-Pfalz und Hessen als Welterbe „Oberes Mittelrheintal“ in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde. Die UNESCO-Konvention zum Schutz des Weltkultur- und Naturerbes definiert in Art. 1 das Kulturerbe als bestehend aus Denkmälern, Ensembles und Stätten und das Naturerbe als Naturgebilde, geologische und physiografische Erscheinungsformen bzw. Gebiete sowie Naturstätten und Kulturlandschaften.[10]

Westlich der Mosel, aber außerhalb des Plangebietes, ist gemäß der Karte Leitbild Rohstoffsicherung[11] ein bedeutsames standortgebundenes Vorkommen mineralischer Rohstoffe dargestellt. An dieser Stelle ist insbesondere der Grundsatz G 132 hervorzuheben: „Rohstofflagerstätten sind standortgebunden. Ihr Abbau soll möglichst dort erfolgen, wo es sich um wirtschaftlich bedeutsame Lagerstätten handelt und unter Berücksichtigung dieses Umstandes die Beeinträchtigung für Mensch und Natur am geringsten ist. (...).“[12]

Der wirksame LEP IV nimmt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257 g – mit Ausnahme der für das Oberzentrum insgesamt geltenden Sym-

7 ebenda, S. 149
8 ebenda, S. 177
9 ebenda, S. 181
10 ebenda, S. 196
11 ebenda, S. 141
12 ebenda, S. 136

boldarstellungen- keine kartographischen Darstellungen vor (vgl. folgende Abbildung).

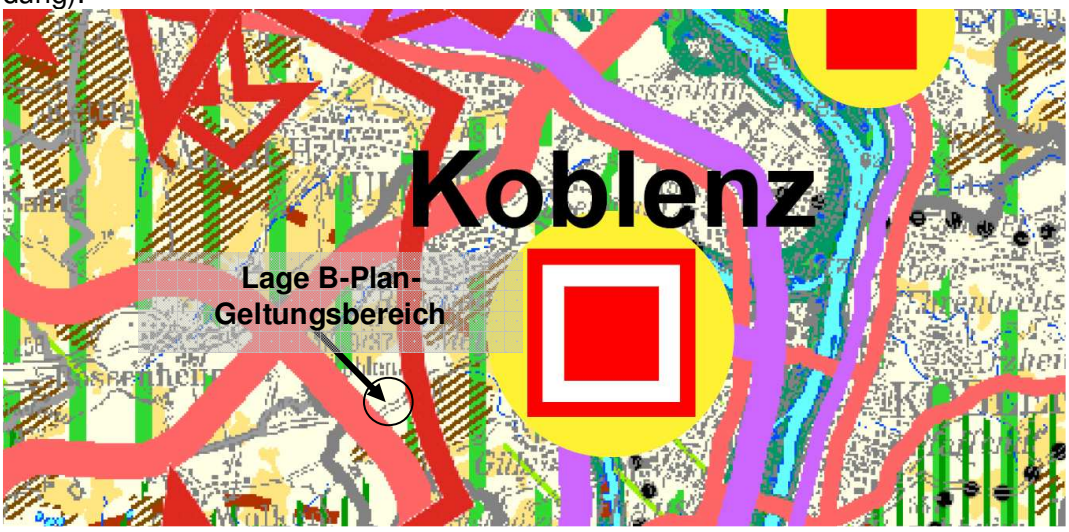

Abb. 5: Auszug Landesentwicklungsprogramm IV

Nach dem Grundsatz G 52[13] des LEP IV soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Diesem Grundsatz wird entsprochen, da gemäß der Begründung zu G 52 die gewerblich-industrielle Entwicklung auf ein bestehendes Angebot von bauleitplanerisch gesicherten Flächen sowie Brachflächen zu konzentrieren ist. Da die für eine industrielle Nutzung im B-Plan Nr. 257 g vorgesehenen Flächen bereits auf der Ebene der Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006, s.u.) raumordnerisch sowie auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch gesichert sind, wird dem o.a. Grundsatz Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden B-Plan im Einzelnen verfolgten Ziele und deren planungsrechtlicher Umsetzung/ Regelung im Rahmen der vorliegenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen liegen keine Erkenntnisse vor, dass die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen des LEP IV widerspricht. Durch die festgesetzte Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen wird eine visuelle Beeinträchtigung der im LEP IV genannten schutzwürdigen Bereiche ausgeschlossen.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)

Unter Punkt 2.2.2 Gewerbe werden im RROP 2006 folgende, hier besonders relevante Grundsätze dargestellt. G1 lautet:

„Die gewerbliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, soll von den Städten und Gemeinden bzw. Gemeindegruppen übernommen werden, die bereits

[13] ebenda, S. 95

einen bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, die hierfür besonders geeignet sind und in denen das produzierende Gewerbe verstärkt werden soll.“

„G2: „Gewerbestandorte sind in der Regel auch zentrale Orte. (...).“

Dieses trifft im Falle der Stadt Koblenz und dieses Vorhabens zu, wie in der Begründung/ Erläuterung dieser Grundsätze u.a. wie folgt ausgeführt wird:

*„Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen (Karte 5 und 6) und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Karte 7: **Güterverkehrszentrum Koblenz**, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionalflughafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn.“*[14]

Gemäß dem unter Punkt 3.1.3 Güterverkehr im RROP 2006 dargestellten raumordnerischen Ziel (Z1) ist das Güterverkehrszentrum Koblenz mit den Verkehrsträgern Straße, Schiene und Wasserstraße leistungsfähig zu verbinden.[15]

Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz soll gemäß Punkt 4.2.3 „Klima und Luft“ des RROP 2006, hier Grundsatz G4, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“[16]

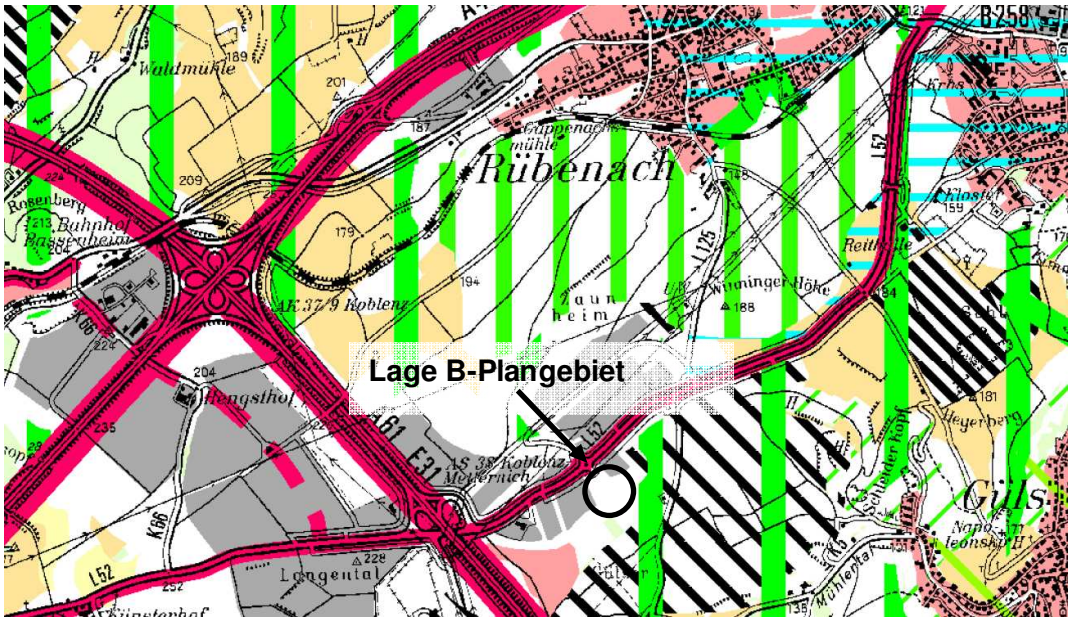

Abb. 6: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

14 RROP 2006, S. 16
15 ebenda, S. 42
16 Ebenda, S. 57

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257 g folgende Aussagen dar:

- Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe (grau)

Die im B-Plan verfolgte Planungskonzeption mit

- Festsetzung eines Industriegebietes östlich und westlich der L125
- den Festsetzungen von diese Flächen umgrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen im südlichen Geltungsbereich

widerspricht nicht den Darstellungen und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006.

Durch das Plangebiet werden keine klimatisch bedeutsamen Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume beeinträchtigt. Durch den planerisch verfolgten vollständigen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, der Verpflichtung zur Begrünung ungestalteter Fassaden, der Begrünung von Stellplätzen, den Hinweisen zur Dachbegrünung und den sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen wird insbesondere auch den klimatischen Belangen Rechnung getragen.

Eine generelle Verpflichtung zur Dachbegrünung ist für viele der hier planerisch verfolgten Betriebstypen bzw. bauliche Anlagen (Hallenbauten etc.) mit baulichen Mehrkosten, u.a. für die Dachkonstruktion, Statik etc. verbunden, die eine erfolgreiche Ansiedlung und Nutzung des Industriegebietes gefährden könnte. Daher wurde von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante gewerbliche Bauflächen, geplante Flächen für den örtlichen Verkehr und Grünflächen dar.

Darüber hinaus werden in der näheren Umgebung östlich des Plangebietes eine Wasserfläche (Regenrückhaltebecken), südlich weitere Grünflächen (als Ausgleichsflächen) und westlich bzw. nördlich weitere gewerbliche Bauflächen bzw. Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

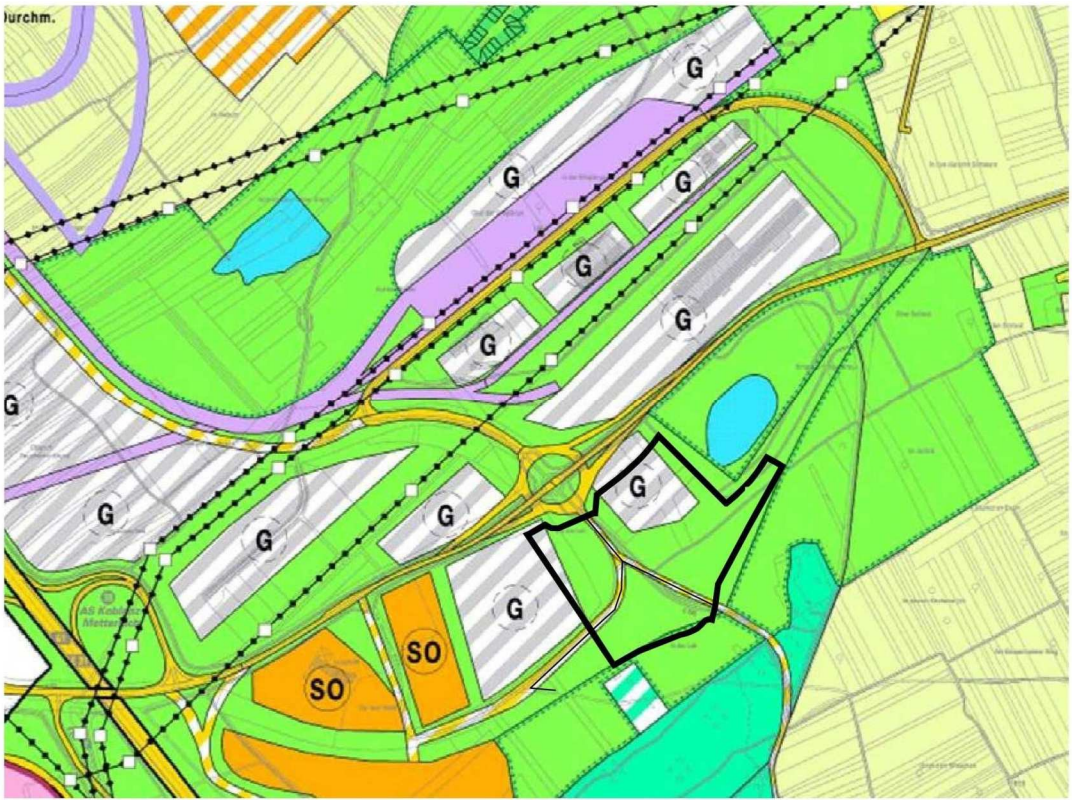

Abb. 7: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz mit überlagernde Darstellung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 257 g

Die FNP-Darstellung und die bisher rechtskräftigen B-Pläne im Bereich der L 125 verfolgen eine ca. 80 m breite Grünvernetzungsachse. Durch die Überplanung der ehemals öffentlichen Grünfläche westlich der L 125 als Erweiterungsfläche für das westlich angrenzende Logistikunternehmen wird diese planerisch verfolgte Grünvernetzung (Anderbach – Mosel) räumlich eingeschränkt. Als Ausgleich wird beiderseits der L 125 in den angrenzenden Baugebieten ein 10 m breiter Pflanzstreifen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Somit wird die verfolgte Grünvernetzungsfunktion auf ca. 50 m Mindestbreite gewahrt bzw. planerisch gesichert. Die festgesetzten Pflanzstreifen auf den privaten Baugrundstücken ergänzen somit die gemäß B-Plan-Entwurf und Straßenvorplanung vorgesehenen Verkehrsgrünflächen der L 125 zur Grünvernetzung.

Durch den Verzicht auf die bisher vorgesehene Verlegung der L 52 neu im südlichen Bereich, den an deren Stelle festgesetzten Ausgleichsflächen und den o.a. Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a i.V. mit einer hochwertigen Gestaltung der Verkehrsgrünflächen wird die erforderliche Grünvernetzung (hier in dem Bereich zwischen der bestehenden L 52 im Norden und den südlichen Offenlandbereichen) gegenüber der bisherigen Planung erheblich verkürzt. Auch bestand im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung die Grünvernetzung im Bereich der geplanten Verlegung der L 52 aus vereinzelten Verkehrsgrünflächen innerhalb der Gesamtverkehrsfläche, die nur eine eingeschränkte „Trittsteinfunktion“ für die Biotopvernetzung besaßen. Die gemäß B-Planentwurf gegenüber dem bisher

rechtskräftigen B-Plan 257 a resultierende geringere Breite der erforderlichen Grünvernetzungsachse (hier in dem Bereich zwischen der bestehenden L 52 im Norden und den südlichen Offenlandbereichen) verringert daher erheblich die Zäsurwirkung der geplanten baulichen Nutzung, behebt die o.a. „Zerstückelung“ von Grünflächen und optimiert somit deren Trittsteinfunktion.

Insgesamt betrachtet wird daher die o.a. Verringerung der ehemals 80 m breiten Grünvernetzungsachse auf 50 m Breite als mit der planerisch verfolgten Biotopvernetzung als noch vertretbar bewertet. Durch die Breite der Verkehrsgrünflächen, den daran angrenzenden Bepflanzungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken und in Verbindung mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen (westlich und östlich der L 125, Maßnahmenflächen A 1) werden auch die neben der Biotopvernetzung verfolgten Ziele für die landschaftsgebundene Erholung (hier Fuß- und Radwegeverbindung parallel der L 125 und nördlich der Straße „Am Rübenacher Wald“) gewahrt.

Aufgrund der im Bebauungsplan verfolgten und den zuvor dargestellten Änderungen hinsichtlich der Grünvernetzung wird die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach §13a (2) Nr. 2 erfolgen.

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz

Das Zentren- und Sortimentskonzept der Stadt Koblenz wurde am 04.06.2009 vom Koblenzer Stadtrat beschlossen. Die Notwendigkeit eines solchen übergeordneten, strategischen Konzeptes zur Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Koblenz ergibt sich aus dem planerischen und raumordnerischen Ziel, zukünftige einzelhandelsrelevante Vorhaben, Projekte und Veränderungen in Koblenz im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu steuern.

„Das Zentren- und Sortimentskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Es dient als übergeordneter Orientierungs- und Steuerungsrahmen und als Abwägungsgrundlage für zukünftige Bauleitverfahren. Bei Neuansiedlungen, Umnutzungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben ist durch eine Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen auf den Koblenzer Einzelhandel im Sinne der formulierten gesamtstädtischen Ziele zu befürchten sind. Planungen, die den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Koblenz zuwiderlaufen, werden auf diese Weise mit dem Zentren- und Sortimentskonzept ausgeschlossen.“[17]

Als übergeordnete Entwicklungsziele des Einzelhandels in Koblenz werden dargestellt:

„1. ***Innenstadt:*** *Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Geschäftsbereichs in Koblenz als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort von regionaler Bedeutung*

17 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78

2. ***Stadtteilzentren**: Sicherung und Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren als Einkaufsstandorte mit stadtteilbezogener Versorgungsbedeutung*

3. ***Nahversorgung:** Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung und Abbau bestehender Nahversorgungsdefizite*

4. ***Zentralität und Raumordnung:** Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Koblenz“* [18]

Unter Einbeziehung der Ziele von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, wurden im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz folgende Grundsätze und Strategien für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Koblenz formuliert:

„1. Räumlich-funktionale, zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Koblenz

2. *Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen*

3. *Bestimmung und geordnete Entwicklung geeigneter integrierter Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung*

4. *Vermeidung zusätzlicher innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der definierten potenziellen Nahversorgungsstandorte*

5. *Bestimmung und geordnete Entwicklung von Fachmarktstandorten für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote, für die in den zentralen Versorgungsbereichen kein Standort gefunden werden kann (Ergänzungsstandorte im Sinne des LEP IV, Z 59); räumliche Konzentration dieser Einzelhandelsangebote auf die drei Standortbereiche Koblenz Nord, IKEA/FCC und Andernacher Straße/B9; stärkere Profilierung der Angebotsstruktur dieser drei Standortbereiche*

6. *keine „Verhinderung“ von Wettbewerb, sondern Konzentration des Einzelhandels auf bestimmte Standortbereiche im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung*

Die Grundsätze und Strategien bilden gleichzeitig die Grundlage für die Formulierung zahlreicher standortbezogener Entwicklungsziele im Kapitel VII und für die Planung und Umsetzung von Richtlinien, Projekten und Handlungsansätzen zur operativen Umsetzung dieser Entwicklungsziele durch die Akteure aus Politik und Verwaltung.“ [19]

Kapitel VII des Zentren- und Sortimentskonzeptes der Stadt Koblenz analysiert die teilräumlichen Einzellagen in Koblenz. Der vorliegende Bebauungsplan liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz definierten

- zentralen Versorgungsbereiche,
- Nahversorgungsbereiche und
- Fachmarktstandorte für nichtinnenstadtrelevante Einzelhandelsangebote.

18 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78

19 Ebenda, S. 79

Eine gesonderte Untersuchung der hier relevanten Einzellage „Industriegebiet an der A 61; Änderung der Zufahrt und Erschließung“ wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht durchgeführt, daher werden die Entwicklungsziele von vergleichbaren Gewerbegebieten – z.B. des Dienstleitungszentrums DLZ Bubenheim (B-Plan Nr. 228) – als analog geltend angenommen und im Folgenden aufgeführt:

- Keine Entwicklung des Planbereichs als Einzelhandelsstandort
- Ausnahme: untergeordneter Einzelhandel eines Betriebes, der im direkten Zusammenhang mit den am Standort entwickelten, produzierten und weiterverarbeitenden Produkten des Betriebes steht und nicht innenstadtrelevant ist, ist in einer untergeordneten Größenordnung zulässig
- Keine Ansiedlung von Spielhallen/Casinos, Erotik-Fachmärkten, Erotik-Dienstleistungsbetrieben sowie Kirchen bzw. religiösen Einrichtungen[20]

Diese Entwicklungsziele werden im vorliegenden B-Plan beachtet.

3.5 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange sind - dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessen - insbesondere aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken zu entnehmen. Im Rahmen der Abwägung „hat der Plangeber die einschlägigen Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils maßgeblichen Fachrechts in seiner aktuellen Fassung zu berücksichtigen.“[21]

Die nach dem BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (NATURA-2000-Gebiete) und Nr. g (Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen) zu beachtende Belange werden wie folgt dokumentiert:

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan
Im Landschaftsplan Koblenz (2007) werden das betrachtete Gebiet folgende relevante Aussagen getroffen:

Raumbezogen landespflegerische Entwicklungsziele (Karte 8):

Raumeinheit 1 Feldlandschaft Rübenach, Bubenheim, Metternich und Kesseheim

- Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe
- Extensivierung der Landwirtschaft, schwerpunktmäßig im Bereich der Bachtäler
- Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen

[20] In Anlehnung an die Entwicklungsziele zum B-Plan Nr. 228, ebenda, S. 224
[21] Ulrich Kuschnerus, Der sachgereichte Bebauungsplan, 3. Auflage, S. 273

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (Karte 9):

- Darstellung des Plangebiets als Gewerbegebiet, Gewerbeflächen

Im B-Plangebiet befinden sich weiterhin keine:

- Naturschutzgebiete,
- Naturdenkmale,
- Geschützte Landschaftsbestandteile,
- Geschützte Biotope nach § 28 LNatSchG,
- FFH und VSG Gebietsausweisungen (NATURA 2000 Gebiete),

Östlich des Regenrückhaltebeckens und der L 125 (außerhalb des Plangebiets) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet:

- **LSG-7111-010** „Heyerberg-Kimmelberg“ (611101)

Südlich der L 52 und westlich der L 125 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet:

- **LSG-71-2** „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (600102)

Hinweis: Gemäß Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes sind die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 257 a und Nr. 257 c und somit auch der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 257 g nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:
Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu den raumbezogen landespflegerischen Entwicklungszielen und den dargestellten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Landschaftsplans der Stadt Koblenz. Die o.a. Landschaftsschutzgebiete erstrecken sich außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 257 a und Nr. 257 c und somit auch bei der hier verfolgten Überplanung. Eine durch die Überplanung resultierende planungsbedingte Beeinträchtigung ist nicht ersichtlich. Es wird weiterhin auf die folgenden Ausführungen im Punkt 5.7.2 "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ verwiesen.

Weitere Ziele des Umweltschutzes und die Beachtung dieser Belange (hier die Themenbereiche Artenschutz, Immissionsschutz und Altlasten) werden unter den folgenden Punkt 5.7 „Umweltbelange“ dargestellt. Das Planungsziel der überörtlichen Grünvernetzung (Anderbach –Mosel) und dessen Berücksichtigung im B-Plan wurde bereits unter dem Punkt 3.3 „Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz“ behandelt.

4. Hauptziele und Leitideen der Planung

Das bestehende Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim ist an die Grenze seiner Erweiterungsmöglichkeiten von industriell nutzbaren Flächen angelangt, eine Ausdehnung durch die Erschließung zusätzlicher Bereiche ist nicht möglich. Die Realisierung des Gesamtvorhabens „Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“ (Geltungsbereich B-Plan Nr. 257 a, Nr. 257 b, Nr. 257 c, Nr. 257 d, Nr. 257 f und neu Nr. 257 g) dient dem Ziel, die Stadt Koblenz als Oberzentrum wirtschaftlich zu stärken und als Industriestandort weiterzuentwickeln.

Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist die Intention dieser Maßnahme, insbesondere durch die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „GVZ“, einen maßgeblichen Beitrag zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten in der Stadt Koblenz zu leisten. Weitere Ziele der Maßnahme sind

- die Verbesserung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur und die Stärkung des Wirtschaftsraumes im Oberzentrum Koblenz durch eine räumlich konzentrierte gewerbliche Nutzung und
- Nutzung der hohen Lagegunst am Schnittpunkt zweier überregional bedeutsamer Verkehrstrassen (Autobahnkreuz Koblenz, BAB A 61/ BAB A 48)

Die städtebauliche Konzeption sieht die bauleitplanerische Überlagerung eines Teilbereiches von zwei bestehenden Bebauungsplänen des 1. Entwicklungsabschnittes des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz in Form eines Industriegebietes vor. Vor dem Hintergrund der (getätigten) Ansiedlung des Hochregallagers als Leitprojekt des Industriegebietes A 61 / Güterverkehrszentrums (GVZ) Koblenz erwartet die Stadt Koblenz zum einen eine deutliche Erweiterung ihres Einzugsgebietes für weitere Unternehmen und gleichzeitig positive Impulse und Synergieeffekte mit dem bestehenden Industriegebiet Wallersheim / Kesselheim (Rheinhafen).

Die geplante Gebietsnutzung des B-Planes Nr. 257 g hat folgende Planungsziele:

- im westlichen Plangebiet die Erweiterung gewerblich genutzter Flächen (eines Logistikdienstleisters) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 257c bis zur Erschließungsstraße „In der Loh“ bzw. der Straße „Am Rübenacher Wald“
- eine lagemäßig geänderte äußere Erschließung, eine über die vorhandene Kanaltrasse hinausgehende Erweiterung und innere Erschließung der östlichen GI-Flächen (u.a. Ansiedlung eines Stahlbauunternehmens)
- die Koordinierung der Ver- und Entsorgungsanlagen
- den Ausgleich der damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt unmittelbar am Eingriffsort

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

5.1 Planungsvarianten

Die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 257 a und Nr. 257 c, die vorhandene äußere Erschließungssituation, vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Regenwasserkanal im östlichen Baugebiet) sowie die Aufgabe bisheriger Straßenplanungen (Verlegung der L 52) bilden wichtige planerische Rahmenbedingungen. Der zu entwickelnde nordöstliche Teil des Industriegebiet kann nur über eine neue Innere Erschließungsachse mit Anschluss an die L 125 erschlossen werden. Die geplante Baugebietserweiterung im südwestlichen Plangebiet kann aufgrund der Lage und der Größe nur über das vorhandene Baugebiet (und dieses über die Straße Am Rübenacher Wald) erschlossen werden und – nach den aktuellen Eigentumsverhältnissen – „nur“ als Erweiterungsfläche des direkt angrenzenden Flächeneigentümers (Logistikdienstleister) dienen.

Die innere Erschließungsachse (Planstraße A) für das nordöstliche Baugebiet wurde zur Bündelung der Infrastrukturanlagen in die Trasse des bereits bestehenden Regenwasserkanals gelegt. Für den hierdurch erforderlichen neuen Anschlussknotenpunkt L 125 wurden 2 Varianten untersucht. Die Variante 1 sah einen Kreisverkehrsplatz vor, die Variante 2 eine Verlagerung der bestehenden Kreuzung. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem –Koblenz wurde die Variante 2 als sog. „reduzierte“[22] Kreuzungsvariante planerisch weiter verfolgt und liegt so dem Bebbauungsplan zugrunde.

Die Variante 2 (Kreuzung) wurde gewählt, da diese eine leistungsfähige und verkehrsgerechte Lösung darstellt und gemäß Kostenschätzung der Straßenvorplanung ca. ein Viertel weniger Herstellungskosten erfordern wird, als die Variante 1 (Kreisverkehrsplatz). Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Erschließungskonzeption wird unter dem folgenden Punkt 5.4 „Gebietserschließung / Straßenverkehrsflächen“ detailliert dargestellt.

5.2 Art der baulichen Nutzung / Baustruktur

Für den Bebauungsplan Nr. 257 g ist als Nutzungstyp ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO vorgesehen.

Die Dimensionierung der Industriegebietsfläche orientiert sich an wirtschaftlichen und der aktuellen Bedarfsnachfrage entsprechenden Grundstückszuschnitten und -tiefen für gewerbliche Unternehmen. Die Grundstückstiefen liegen bei ca. 50 bis 65 m, als Mindestgrößen werden beispielhafte Grundstücksgrößen von ca. 2.000 bis 6.720 m² (Vorhaben eines Stahlbauunternehmens) in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

[22] Ausbau des Knotenpunktes im heutigen Bestand der L 125

5.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das GI-Baugebiet östlich der Straße „In der Loh“ (L125) die für diese Baugebietskategorie maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um Investoren eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen und eine hohe Arbeitsplatzdichte im Plangebiet zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Bestimmung der Höhendimensionierung werden unterschiedliche Indikatoren im Geltungsbereich verwendet; im GI-Baugebiet östlich der L125 wird diese über die zulässige Gebäudehöhe, im GI-Baugebiet westlich der L125 über die Baumassenzahl (BMZ) planungsrechtlich geregelt. Die zulässige Gebäudehöhe von 20,0 m ergibt sich aus der städtebaulich angestrebten hohen Nutzungsdichte und des Maßes der bereits realisierten Bebauung im städtebaulichem Umfeld (B-Plan Nr. 257 a). Die Baumassenzahl von 7,0 resultiert aus dem Maß der baulichen Nutzung des bestehenden GI-Baugebietes (bereits genutzt durch einen Logistikdienstleister) im wirksamen Bebauungsplan Nr. 257 c und wird deckungsgleich übernommen.

Durch die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Entwicklung und die entsprechend vorgesehene Nutzungen wird innerhalb der GI-Fläche eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind hier entsprechend der offenen Bebauung mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt, so dass auch die vor allem im gewerblichen Bereich üblichen größeren Baukörperformate möglich sind.

5.4 Gebietserschließung / Straßenverkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan 257 g sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine kleinteilige gewerbliche Nutzung (Industriegebiet) geschaffen werden. Weiterhin bestehen gegenüber einer direkten Anbindung des Baugebiets an die L 125 aufgrund der potentiellen Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erhebliche Bedenken. Die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis im Sinne des § 41 LStrG wurde vom Straßenbaulastträger, Landesbetrieb Cochem-Koblenz nicht in Aussicht gestellt. Aufgrund dessen wird die Erschließung im Plangebiet modifiziert. Zum einen wird der Kreuzungspunkt der L 125 / „Rübenacher Wald“ planerisch geändert, zum anderen wurde eine innere Erschließung mit Anschluss an den o.g. Kreuzungspunkt vorgesehen.

Die L 125 schließt nördlich des B-Plangeltungsbereiches an die L 52 an und verläuft nach Süden in Richtung des Stadtteiles Winningen. Die Lage der Kreuzung wird in Richtung Südost bis zur Höhe der „Planstraße A“ verschoben. Die heutige Abfahrt nach Westen auf die Straße „Am Rübenacher Wald“ Richtung Autohof bleibt erhalten und wird in Form eines Bypasses ausgebildet. Nicht mehr benötigte Verkehrsflächen des alten Kreuzungsbereiches werden zurückgebaut.

Die parallel zur L 125 bzw. zur Straße „Am Rübenacher Wald“ verlaufenden Fuß- / Radwege bleiben erhalten. Dieser wird nur im Bereich der Querung der Planstraße A leicht verschwenkt.

Die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplanes ergibt sich auf Grundlage der vorliegenden Straßen- und Verkehrsplanung. Die für den Straßenausbau erforderlichen Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die farbige Darstellung beschränkt sich auf die befahrbaren Flächen, das Straßenbegleitgrün wird gesondert, aber nur nachrichtlich dargestellt. Somit sind diese Flächen ausdrücklich Bestandteil der festgesetzten Verkehrsflächen. Diese Verkehrsflächen werden mit einer Straßenbegrenzungslinie gegenüber umliegenden Flächennutzungen (GI-Baugebiete, öffentliche Grünfläche) abgegrenzt.

Die Fachplanung der Verkehrsanlagen dient der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan. Die geplanten Verkehrsflächen (Straßenplanung) mit Fahrbahnunterteilung etc. sind in der Planurkunde als Hinweis mit informellem Charakter dargestellt. Des Weiteren wird informell die Anbauverbotszone (Breite: 20 m) nach Landesstraßengesetz nachrichtlich dargestellt, aus der sich zum Teil die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zur Freihaltung der sog. „Sichtdreiecke“ im Kreuzungsbereich eine kleinteilige Fläche des Baugebiets östlich der L 125 als „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches sind sichtbehindernde Nutzungen unzulässig.

Die innere Erschließung des nordöstlichen Baugebiets erfolgt in Form eines Erschließungsstiches. Ein Teilstück des heutigen Wirtschaftsweges, der zum östlich des Plangebietes liegenden Regenrückhaltebecken führt, wird für diese innere Erschließung ausgebaut. Am Endpunkt dieses Erschließungsstiches wird eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit für LKW`s ausgebildet. Die Dimensionierung des Erschließungsstiches im Querschnitt beinhalte eine zweispurige Fahrbahn und einen einseitigen, südlich bzw. östlich daran angrenzenden Fußweg.

5.5 Gebietsentwässerung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit im Baugebiet selbst versickert werden. Ein Bodengutachten von 1992 (Schäfer, Dr. Netta) stellt die prinzipielle Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet fest. Südöstlich der Zaunheimer Straße wurde aber im Rahmen einer vorhabenbezogenen Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2000 (Geotechnisches Büro Koblenz, Hans Jungen) festgestellt, „dass der hier vorhandene Lößlehm langfristig für eine wirtschaftliche Versickerung nicht geeignet ist; von einer dezentralen Muldenversickerung wird abgeraten“. Oberflächenwasser, welches aufgrund von lokalen Bodeneigenschaften bzw. aufgrund der Belastung als nicht versickerungsfähig bzw. -geeignet bewertet wird, soll in das südlich der L 52 und

östlich des Plangebiets liegende Regenrückhaltebecken Schleiderbach abgeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage Koblenz abgeführt.

Im Bereich der L 125 / Abzweigung zur Straße „Am Rübenacher Wald“ und im Bereich des Wirtschaftsweges westlich des Regenrückhaltebeckens Schleiderbach sind bereits Schmutzwasserkanäle (DN 400 und DN 300) und Regenwasserkanäle (DN 300 und DN 1600) zur äußeren Erschließung vorhanden. Weiterhin quert ein Regenwasserkanal DN 1000 im Bereich des zweiten Wirtschaftsweges (Führung östlich der L 125 in Richtung RRB) das geplante östliche Baugebiet.

Im Bereich der neu geplanten verkehrlichen inneren Erschließung (hier „Planstraße A“) werden die für die Entwässerung des östlichen Baugebietes zusätzlich erforderlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle ergänzt und an das bestehende Trennsystem angebunden. Für den Teilbereich des heutigen Wirtschaftsweges, indem der o.a. Regenwasserkanal vorhanden ist und nicht für die innere Erschließung (Planstraße A) ausgebaut wird, wird dieser Trassenbereich des Regenwasserkanals mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für den geplanten Schmutzwasserkanal festgesetzt. Diese Festlegung erfolgt im Einvernehmen mit dem zukünftigen Eigentümer. Der von den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Begünstigte ist die Stadt Koblenz – Eigenbetrieb Entwässerung – die Form der Ausübung dieses Rechts wird mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer, s.o. vertraglich geregelt.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen / Randbegrünung

Durch die großzügige Dimensionierung des Baufensters im neu ausgebildeten östlichen GI-Baugebiet und die Festsetzung von Baugrenzen entsteht ein möglichst großer Entwicklungs- und Gestaltungsraum für die anzusiedelnden Unternehmen hinsichtlich der Anordnung der Gebäude und weiteren betrieblichen Nutzungen. Des Weiteren ist außerhalb dieses Baufensters (mit Ausnahme der festgesetzten Pflanzfläche Nr. ①) eine allseitige Umfahrungsmöglichkeit von 5 – 6 m für z.B. Feuerwehr- / Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Für die Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen (Logistikdienstleister) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 257 c bis zur Erschließungsstraße „In der Loh“ bzw. der Straße „Am Rübenacher Wald“ (westliches Baugebiet) wird das im genannten Bebauungsplan festgesetzte Baufenster lediglich nach Osten erweitert. Auch hier wird eine Umfahrungsmöglichkeit vorgesehen (Breite 5 m, außerhalb der festgesetzten Pflanzfläche Nr. ② mit 10 m).

An der östlichen Plangebietsabgrenzung wird im Übergang zum Regenrückhaltebecken ein Grünstreifen (Breite: 10 m) festgesetzt. Durch diese Randbegrünung wird ein angemessener Baugebietsabschluss im Übergang zur umgebenden offenen Landschaft hergestellt.

5.7 Umweltbelange

5.7.1 Scoping-Termin

Am 31.07.2009 fand ein sog. Scoping-Termin statt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden Erfordernisse zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange vorgetragen. Es wurde daraufhin gemeinsam festgelegt, dass anhand der vorhandenen Landschafts- und Bewirtschaftungsstrukturen im Plangebiet eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Form einer sog. Relevanzprüfung durchzuführen ist. Die Ergebnisse dieser Relevanzprüfung sind in der Anlage (Fachbeitrag Artenschutz (besonders geschützte Arten) und Fachbeitrag Artenschutz (streng geschützte Arten) sowie unter dem folgenden Punkt 5.7.3 „Fachbeiträge Artenschutz“ dargestellt.

5.7.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Teil der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren ist die Berücksichtigung der landespflegerischen Belange. Aufgrund dessen, dass der Bebauungsplan nach dem sog. beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB aufgestellt wird entfällt eine formale Erstellung einer Umweltprüfung. Dennoch sind die Umweltauswirkungen der Planungen und die Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB für Plangebiete dessen Grundfläche GR mehr als 20.000 m^2 beträgt, zu untersuchen. Dies geschieht im Rahmen einer sog. Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum BauGB, deren Ergebnisse im Folgenden aufgelistet werden.

Prüfkriterien gem. Anlage 2 BauGB:		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:					
	Merkmale des Bebauungsplans						
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt		erheblich		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst		erheblich		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung		erheblich		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme		erheblich	(X)	möglicherweise erheblich[23]	X	unerheblich
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften		erheblich	(X)	möglicherweise erheblich[24]	X	unerheblich
	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete						
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)		erheblich betroffen	(X)	möglicherweise erheblich[25]	X	unerheblich
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	unerheblich
2.6	Besonders geschützte Gebiete						
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	nicht betroffen
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes		erheblich betroffen	(X)	möglicherweise erheblich[26]	X	nicht betroffen
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		erheblich betroffen		möglicherweise erheblich	X	nicht betroffen

Tab. 1: Ergebnisdarstellung der Allgemeinen Vorprüfung

[23] Da gemäß Fachbeitrag Artenschutz in Verbindung mit den im Bebauungsplan zur Konfliktbewältigung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen der Erhaltungszustand der betroffenen Arten der Avifauna gewahrt werden kann, erfolgt die Einstufung in Klammern (X). Es wird unter dieser Maßgabe nicht von erheblichen Umweltwirkungen ausgegangen.

[24] siehe Erläuterung zur Fußnote 23

[25] siehe Erläuterung zur Fußnote 23. Die bisher verfolgte Grünvernetzungsfunktion wird planerisch ebenfalls bewahrt

[26] Durch die Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des Oberzentrums trifft dieses Kriterium zu. Die angestrebte Entwicklung entspricht aber den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Ergebnis der überschlägigen Prüfung:
Die Bebauungsplanänderung führt voraussichtlich nicht zu erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht daher kein Erfordernis zur Durchführung einer weitergehenden Umweltprüfung inkl. Dokumentation als Umweltbericht gemäß BauGB.

5.7.3 Fachbeiträge Artenschutz

In der Artenschutzprüfung werden alle Arten behandelt, deren Vorkommen im Wirkraum des Projektes zu erwarten ist. Arten, deren Habitatansprüche im Untersuchungsgebiet nicht erfüllt sind, werden nicht betrachtet.

5.7.3.1 Ergebnisdarstellung der Prüfung gemäß § 42 BNatSchG („besonders geschützten Arten“ inkl. aller heimischen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie)

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie
Es sind keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie von der geplanten Maßnahme betroffen.

Tierarten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

Tab. 2: Bestandssituation der im Untersuchungsgebiet relevanten Fledermausarten

Deutscher Name	*Wissenschaftlicher Name*	Formblatt	RL RLP	RL D	Quelle
Abendsegler	*Nyctalus noctula*	S 1	**3**	**3**	**257 f**
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	S 1	**3**	**3**	**257 f**

Streng geschützte Arten: **Fett**

RL RLP Rote Liste Rheinland-Pfalz
RL D Rote Liste Deutschland

0 ausgestorben oder verschollen
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
4 potenziell gefährdet
V Arten der Vorwarnliste

Quelle:

Z	Zufallsfund während der Ortsbegehung im Oktober 2009 durch KOCKS Consult GmbH
pot.	potentielles Vorkommen
257 f	Erfassung der Avifauna und Erhebung der Fledermäuse zum Bebauungsplan Nr. 257 f, (Dipl.-Biol. Urs Fränzel)

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
In der nachfolgenden Tabelle werden die europäischen Vogelarten aufgeführt, die im Untersuchungsgebiet relevant sind.

Tab. 3: Bestandssituation der im Untersuchungsgebiet relevanten europäischen Vogelarten

Deutscher Name	*Wissenschaftlicher Name*	Form-blatt	RL RLP	RL D	Bestands-trend	Quelle
Amsel	*Turdus merula*	V 1	--	--	0	pot.
Bachstelze	*Motacilla alba*	V 2	--	--	0	pot.
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	V 1	--	**V**	0	257 f
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	V 3	--	--	0	257 f
Elster	*Pica pica*	V 1	--	--	0	pot.
Fasan	*Phasianus colchicus*	V 4	--	--	**-**	pot.
Feldlerche	*Alauda arvensis*	V 5	--	**V**	**-**	Z, 257 f
Goldammer	*Emberiza citrinella*	V 6	--	--	**-**	257 f
Grünfink	*Carduelis chloris*	V 1	--	--	+	pot.
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	V 1	--	--	0	pot.
Haussperling	*Passer domesticus*	V 1	--	**V**	**-**	pot.
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	V 3	--	--	0	pot.
Kohlmeise	*Parus major*	V 1	--	--	0	257 f
Mehlschwalbe	*Delichon urbica*	V 2	--	--	**-**	pot.
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	V 1	--	--	0	pot.
Rabenkrähe	*Corpus c. corone*	V 1	--	--	+	Z
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	V 2	--	--	0	pot.
Rebhuhn	*Perdix perdix*	V 7	**3**	**2**	**-**	pot.
Ringeltaube	*Columba palumbus*	V 1	--	--	0	pot.
Schafstelze	*Montacilla flava*	V 8	**3**	**V**	0	257 f
Star	*Sturnus vulgaris*	V 1	--	--	+	pot.

Streng geschützte Arten: **Fett**

RL RLP Rote Liste Rheinland-Pfalz
RL D Rote Liste Deutschland

0 ausgestorben oder verschollen
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
4 potenziell gefährdet
V Arten der Vorwarnliste

Bestandstrend:
+ = zunehmend
0 = gleichbleibend
- = abnehmend
? = unbekannt

Quelle:
Z Zufallsfund während der Ortsbegehung im Oktober 2009 durch KOCKS Consult GmbH
pot. potentielles Vorkommen
257 f Erfassung der Avifauna und Erhebung der Fledermäuse zum Bebauungsplan Nr. 257 f, (Dipl.-Biol. Urs Fränzel)

Für die folgenden im betrachteten Raum **relevanten Arten** (nachgewiesene und potenziell vorkommende Arten) wurden die einzelnen Verbote des **§ 42** Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG abgeprüft.

Fledermäuse:
Abendsegler, Zwergfledermaus

Gruppe der Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen, Parkanlagen „nur“ besonders geschützt:
Amsel, Bluthänfling, Elster, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star

Gruppe der Vogelarten der Offenländereien, „nur“ besonders geschützt:
Bachstelze, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Gruppe der Vogelarten der Hecken und Gebüsche, „nur“ besonders geschützt: Dorngrasmücke, Klappergrasmücke

Offenlandarten mit regionaler Bedeutung
Fasan, (RL RLP: --, RL D: --)
Feldlerche, (RL RLP: --, RL D: **V**)
Goldammer, (RL RLP: --, RL D: **–**)
Rebhuhn, (RL RLP: **3**, RL D: **2**)
Schafstelze, (RL RLP: **3**, RL D: **V**)

RL RLP Rote Liste Rheinland-Pfalz	**0 ausgestorben oder verschollen**	**3 gefährdet**
RL D Rote Liste Deutschland	**1 vom Aussterben bedroht**	**4 potenziell gefährdet**
	2 stark gefährdet	**V Arten der Vorwarnliste**

Tab. 4: Relevante Arten im Plangebiet, deren potentielle Betroffenheit und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich

Art / Artengruppe	Maßnahmen
Fledermäuse: Abendsegler Zwergfledermaus	Keine
Gruppe: Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen, Parkanlagen; **Gruppe: Vogelarten der Offenländereien;** **Gruppe: Vogelarten der Hecken und Gebüsche**	**Vermeidungsmaßnahme:** Die Rodung des im Plangebiet vorhandenen Straßenbegleitgrüns (Einzelbäume und Gebüschbestände) muss zum Schutz evtl. brütender Vögel außerhalb der Brutsaison der Arten erfolgen.
Fasan (RL RLP: --, RL D: --) ca. 4,7 ha Verlust potentieller Lebensraum / Brutrevierfläche, hier Annahme Verlust von 1 Brutrevier (Art nicht nachgewiesen, nur potentiell vorkommend)	**Vermeidungsmaßnahme**: Bauphase außerhalb der Brutsaison der Art [Mitte März bis Anfang Juni]. Diese Maßgabe gilt nur, wenn im betroffenen Bereich brütende Vögel d.h. besetzte Nester vorhanden sind. **Ausgleichsmaßnahme:** Anreicherung der ausgeräumten Feldlandschaft mit Strukturen wie Feldhecken, Feldgehölzen, Ackerrandstreifen, Ruderal- und Staudenfluren, Brachen oder

	extensiven Grünlandflächen Geschätzte Brutto-Raumbedarfsfläche für die vorgezogenen Maßnahmen: ca. 1 ha, geschätzter Nettoflächenbedarf: 0,5 ha Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können im Bereich der festgesetzten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [extensive Wiesenflächen und Gehölzanpflanzungen, Maßnahmenflächen A 1 und A 2] im B-Plan-Bereich untergebracht werden.
Feldlerche (RL RLP: --, RL D: **V**) ca. 6,71 ha Verlust potentieller Lebensraum / Brutrevierfläche, hier Annahme Verlust von 1 Brutrevier Im Plangebiet wurde ein Exemplar der Feldlerche während einer Ortsbegehung beobachtet.	**Vermeidungsmaßnahme**: Bauphase außerhalb der Brutsaison der Art [Anfang April bis Mitte Juli]. Diese Maßgabe gilt nur, wenn im betroffenen Bereich brütende Vögel d.h. besetzte Nester vorhanden sind. Nur im Falle einer konkreten Bauabsicht in der Brutsaison sind durch die Anlage von künstlichen Vertikalstrukturen Feldlerchen vor Baubeginn und vor der Brutsaison zu vertreiben/ vergrämen. **Ausgleichsmaßnahme:** Anlage von Brachen, extensive Grünlandflächen, Ackerrandstreifen, Feldraine, störungsfreie Räume ohne Vertikalstrukturen Geschätzte Brutto-Raumbedarfsfläche für die vorgezogenen Maßnahmen: ca. 1 ha. **Geschätzter Nettoflächenbedarf: 0,5 ha (auf ca. 2-3 ha offener Feldflur[27] sollten 2-3 mosaikartig verteilte Maßnahmen mit jeweils 0,15-0,3 ha angelegt werden)** Eine alternativ geeignete Maßnahme ist die Anlage von Feldlerchenfenstern in intensiv genutzten Ackerflächen, um den Bruterfolg der Feldlerchen zu erhöhen. Als alternative Maßnahme müssen auf 2 Hektar intensiv genutzten Ackerflächen (z.B. Winterweizen) pro Hektar 2 – 3 künstliche Fehlstellen á 20 m² angelegt werden.
Goldammer (RL RLP: --, RL D: **--**) ca. 4,7 ha Verlust potentieller Lebensraum / Brutrevierfläche, hier Annahme Verlust von 3 – 4 Brutrevieren (Art nicht nachgewiesen, nur potentiell vorkommend)	**Vermeidungsmaßnahme**: Bauphase außerhalb der Brutsaison der Art [Anfang April bis Mitte Juli]. Diese Maßgabe gilt nur, wenn im betroffenen Bereich brütende Vögel d.h. besetzte Nester vorhanden sind. **Ausgleichsmaßnahme:** Anreicherung der ausgeräumten Feldlandschaft mit Strukturen wie Feldhecken, Feldgehölzen, Obstbäume Geschätzte Brutto-Raumbedarfsfläche für die vorgezogenen Maßnahmen: ca. 2 ha, geschätzter Nettoflächenbedarf: 1 ha Diese Kompensationsmaßnahme kann im Bereich der festgesetzten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [extensive Wiesenflächen und Gehölzanpflanzungen, Maßnahmenflächen A 1 und A 2] im B-Plan-Bereich untergebracht werden.

[27] Flächengröße im „Analogschluss“ zum Gutachten „**PRO BIOS** (2009): B-Plan 228 / FNP-Änderung “Gewerbegebiet zwischen Friedrich-Mohr-Strasse und der Strasse Bubenheimer Bann“, Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan und Goldammer; Koblenz“

Rebhuhn (RL RLP: **3**, RL D: **2**) ca. 4,7 ha Verlust potentieller Lebensraum / Brutrevierfläche, hier Annahme Verlust von 1 Brutrevier (Art nicht nachgewiesen, nur potentiell vorkommend)	**Vermeidungsmaßnahme**: Bauphase außerhalb der Brutsaison der Art [Anfang April bis Mitte Juli]. Diese Maßgabe gilt nur, wenn im betroffenen Bereich brütende Vögel d.h. besetzte Nester vorhanden sind. **Ausgleichsmaßnahme:** Anreicherung der ausgeräumten Feldlandschaft mit Strukturen wie Feldhecken, Feldgehölzen, Ackerrandstreifen, Ruderal- und Staudenfluren, Brachen oder extensiven Grünlandflächen Geschätzte Brutto-Raumbedarfsfläche für die vorgezogenen Maßnahmen: 3 bis 5 ha, Geschätzter Nettoflächenbedarf 4 ha. Dieser Flächenbedarf an Kompensationsmaßnahmen kann zum Teil im Geltungsbereich in den verbleibenden Grünflächen (gesamt 2 ha, Maßnahmenflächen A 1 und A 2) in Verbindung mit den angrenzenden Ackerflächen untergebracht werden. Durch die dort geplanten Maßnahmen (extensive Wiesenflächen und punktuell und inselförmige Gehölzanpflanzungen) kann ein optimaler Lebensraum für das Rebhuhn und weitere Arten geschaffen werden. Durch die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Flächen des Regenrückhaltebeckens wird die Biotopvernetzung mit anderen Bereichen gewährleistet. Zusätzlich erfolgt am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzend an das Regenrückhaltebecken eine Gehölzanpflanzung (auf privaten Baugrundstücken als Pflanzfestsetzung, Ordnungsziffer ①) mit einer Größe von ca. 0,215 ha. Auch diese Anpflanzung dient der Aufwertung / Ergänzung potentieller Rebhuhnlebensräume (hier den angrenzenden Bereich des Regenrückhaltebeckens). Außerdem eignen sich auch die oben genannten Feldlerchen-Maßnahmen (Anlage von 4- 6 Lerchenfenstern auf 2 Hektar intensiv genutzten Ackerflächen) außerhalb des B-Plangebietes, als ergänzende Kompensationsmaßnahmen für das Rebhuhn. Durch diese Maßnahme werden weitere 2 ha Lebensraum für das Rebhuhn aufgewertet und optimiert. Durch die Summe dieser Maßnahmen (2 ha u. 0,215 ha Lebensraumaufwertung im Plangebiet sowie 2 ha Lebensraumaufwertung außerhalb des Plangebietes) wird der pot. Verlust eines Rebhuhnbrutreviers ausgeglichen.
Schafstelze (RL RLP: **3**, RL D: **V**) ca. 4,7 ha Verlust potentieller Lebensraum / Brutrevierfläche, hier Annahme Verlust von 1 - 2 Brutrevieren (Art nicht nachgewiesen, nur potentiell vorkommend)	**Vermeidungsmaßnahme**: Bauphase außerhalb der Brutsaison der Art [Anfang April bis Ende Juli], Diese Maßgabe gilt nur, wenn im betroffenen Bereich brütende Vögel d.h. besetzte Nester vorhanden sind. **Ausgleichsmaßnahme**: Anlage von Brachen, extensive Grünlandflächen, Ruderalflächen Geschätzte Brutto-Raumbedarfsfläche für die vorgezogenen Maßnahmen: ca. 1 ha, geschätzter Nettoflächenbedarf: 0,7 ha Diese Kompensationsmaßnahme kann im Bereich der festgesetzten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [extensive Wiesenflächen und Gehölzanpflanzungen, Maßnahmenflächen A 1 und A 2] im B-Plan-Bereich untergebracht werden.

Die **Verbotstatbestände** nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen für die zuvor dargestellten relevanten Arten/ Artengruppen unter der Vorrausetzung der Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen **nicht zu.** Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen gem. **§ 43** Abs. 8 BNatSchG ist somit für diese Arten/Artengruppen **nicht erforderlich**.

5.7.3.2 Ergebnisdarstellung der Prüfung gemäß § 19 BNatSchG (streng geschützten Arten)

In **§ 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG** wird bzgl. der streng geschützten Arten ausgeführt: „Werden als Folge des Eingriffs Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist“.

Als Ergebnis der Relevanzprüfung ist festzuhalten, dass für die Mehrzahl der im Bereich des TK-Blattes 5611 Koblenz aufgeführten streng geschützten Arten kein Vorkommen im Untersuchungsgebiet bzw. im Wirkraum des Projektes zu erwarten ist. Die Habitatansprüche dieser Arten werden hier nicht erfüllt.

Für einige streng geschützte Arten (Baumfalke, Grünspecht, Mäusebussard, Rotmilan, Schwarzmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke sowie Abendsegler und Zwergfledermaus) stellt der Wirkraum des Projektes zwar einen potentiellen Lebensraum dar, allerdings handelt es sich dabei nur um ein kleines Teilhabitat. Ausweichbereiche stehen angrenzend in ausreichender Größe und Eignung zur Verfügung. Der Nachtkerzenschwärmer und die Zauneidechse finden potentielle Lebensräume im Bereich des, an das USG angrenzende Regenrückhaltebeckens; vorübergehende baustellenbedingte Wirkungen können hier nicht ausgeschlossen werden. Dadurch ist jedoch keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes für alle o. g. Arten zu erwarten. Habitate bzw. Biotope der streng geschützten Arten, die nicht ersetzbar sind, werden nicht zerstört.

Somit treten nach gegenwärtigem Kenntnisstand und vorliegendem Informationsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“ [§ 19 (3) BNatSchG] auf, durch das geplante Vorhaben werden keine Biotope zerstört, die für dort potenziell wild lebenden Tiere und wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

5.7.4 Folgenbewältigungskonzept für die Beeinträchtigungen des Artenschutzes

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entfallen durch Lebensraumverluste nach Angaben der Fachbeiträge zum Artenschutz potentiell (als sog. Worst-Case-Betrachtung):

- ca. 4,71 ha potentieller Lebensraum / Brutrevierfläche für den **Fasan**, hier Annahme Verlust **1 Brutrevier**
- ein 6,71 ha potentieller Lebensraum / Brutrevierfläche der **Feldlerche**, hier Annahme Verlust **1 Brutrevier**
- ca. 4,71 ha potentieller Lebensraum / Brutrevierfläche für die **Goldammer**, hier Annahme Verlust von **3-4 Brutrevieren**
- ca. 4,71 ha potentieller Lebensraum / Brutrevierfläche des **Rebhuhns**, hier Annahme Verlust von **1 Brutrevier**
- ca. 4,71 ha potentieller Lebensraum / Brutrevierfläche der **Schafstelze**, hier Annahme Verlust von **1-2 Brutrevieren**

Gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es u. a. verboten, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß gegen das Verbot liegt bei der Durchführung zulässiger Bauvorhaben aber dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt bzw. vorgesehen werden.

Für die Arten Fasan, Goldammer, Rebhuhn und Schafstelze sollen geeignete Habitate im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im funktionalen Zusammenhang mit angrenzenden Bereichen hergestellt werden, wie z.B. durch Anreicherung der ausgeräumten Feldlandschaft mit Strukturen wie Feldhecken, Feldgehölzen, Obstbäume, Ackerrandstreifen, Ruderal- und Staudenfluren, Brachen oder extensiven Grünlandflächen. Diese Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz können im Bereich der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (extensive Wiesenflächen und Gehölzanpflanzungen, Maßnahmenfläche A 1 und A 2) im B-Plan-Bereich umgesetzt werden. In diesem Sinne können für die o.a. Arten (Fasan, Goldammer, Rebhuhn und Schafstelze) durch die geplanten Ausgleichsflächen (A1 und A2) mit partiellen Gehölzanpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches geeignete Ersatzlebensräume geschaffen bzw. optimiert werden. Zusätzlich erfolgt am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzend an das Regenrückhaltebecken eine Gehölzanpflanzung mit einer Größe von ca. 0,215 ha (Ordnungsziffer ①). Auch diese Anpflanzung dient der Aufwertung / Ergänzung potentieller Rebhuhnlebensräume (hier den angrenzenden Bereich des Regenrückhaltebeckens). Außerdem eignen sich auch die unten genannten externen Maßnahmen für die Feldlerche außerhalb des B-Plangebietes als Kompensationsmaßnahmen für das Rebhuhn.

Gemäß den Fachbeiträgen zum Artenschutz besteht darüber hinaus folgender **"externer" Kompensationsbedarf**:

1 Feldlerchenrevier a 0,5 ha netto Maßnahmenfläche oder alternativ die Anlage von sog. „Lerchenfenstern“ [28] und ergänzende Maßnahmen für das Rebhuhn.

Durch die hier präferierte Maßnahme der Anlage von „Lerchenfenstern“ soll insgesamt ein größerer Brutto-Raum (Maßnahmenfläche plus Umfeld) aufgewertet werden. Nach wissenschaftlichen Untersuchungen kann sich durch die Maßnahme „Lerchenfenster" der Bruterfolg von Feldlerchen verdreifachen. Auch geht von diesen „Lerchenfenster" eine Verbesserung der Habitatstrukturen für weitere Offenlandarten der Avifauna, z.B. für das Rebhuhn, aus. Auf dieser Grundlage führt die Stadt Koblenz aktuell Verhandlungen mit Landwirten (hier mit Schwerpunktsetzung auf Pachtflächen, die sich im kommunalen Eigentum befinden), um die Anlage von „Lerchenfenstern“ in der geforderten Anzahl und Qualität umzusetzen.

Durch die erforderlichen externen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) soll der o.a. Verlust von einem Brutrevier der Feldlerche ausgeglichen werden. Weiterhin dient dieses als ergänzende Kompensationsmaßnahme für das Rebhuhn. Durch diese Maßnahme werden weitere 2 ha Lebensraum für das Rebhuhn aufgewertet und optimiert. Durch die Summe dieser Maßnahmen (2 ha u. 0,215 ha Lebensraumaufwertung im Plangebiet sowie 2 ha Lebensraumaufwertung außerhalb des Plangebietes) wird synergetisch der pot. Verlust eines Rebhuhnbrutreviers mit ausgeglichen.

Die zuvor beschriebene Anlage vorn „Lerchenfenstern“ sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn von öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (hier Bau Planstraße A) und vor Beginn von privaten Bauvorhaben umzusetzen. Zum Ausgleich ist die fachgerechte Anlage von 4 -6 Lerchenfenstern innerhalb von mindestens 2 ha Anbaufläche Winterweizen vorgesehen. Die artenschutzfachliche Eignung der zur Verbesserung der Feldlerchen- und Rebhuhnpopulation vorgesehenen Maßnahmenflächen wird fachlich im Vorfeld geprüft bzw. abgestimmt. Die dauerhafte Anlage der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme „Lerchenfenster“ wird mit dem/ den jeweiligen Landwirt(en) vertraglich geregelt.

Durch das vorgeschlagene „Maßnahmenbündel“ soll die ökologische Funktion der betroffen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Die Benennung der konkreten Parzellen und Nachweis der Verfügbarkeit / Umsetzbarkeit erfolgt im weiteren Verfahren vor Satzungsbeschluss. Nach Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen treffen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die „streng und besonders geschützten Arten“ auf.

[28] Lerchenfenster: Die Lerchenfenster wurden von Landwirten und Naturschützern in England entwickelt. Dabei werden pro Hektar (mind.) 2 – 3 künstliche Fehlstellen à 20 m² angelegt, z. B. durch Ausheben der Sämaschine. Ansonsten behandelt man diese Stellen wie den restlichen Schlag. Das ist einfach zu realisieren, kann aber den Bruterfolg der Feldlerche im Wintergetreide verdreifachen. Die Lerchenfenster sollten zwischen den Fahrgassen liegen und mindestens 25 m Abstand zum Feldrand aufweisen.

5.7.5 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Da der Prüfwert nach § 13a (1) Nr. 1 für Bebauungspläne der Innenentwicklung überschritten wird, ist gemäß § 1a (3) Satz 1 *„die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen“* und Satz 5 *„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.“*

Wie in der Allgemeinen Vorprüfung dargestellt wird, führt der Bebauungsplan Nr. 257 g voraussichtlich nicht zu erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen. Durch die in der Artenschutzkonzeption festgelegten Maßnahmen treffen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die „streng und besonders geschützten Arten“ auf.

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte ebenso eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (hier Quantifizierung der Versiegelung) sowie eine Festsetzung des erforderlichen Ausgleichs nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, jedoch ausschließlich für neue hinzukommende bzw. zusätzliche Eingriffe. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind unter Punkt 6 „Textliche und zeichnerische Festsetzungen, sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich und zur Überwachung (Monitoring)“ beschrieben. Der Ausgleich der planungsbedingten zusätzlichen Versiegelung ist im Anhang der Begründung in der Kompensationsbilanz dokumentiert.

5.7.6 Immissionsschutz

Für den B-Plan Nr. 257 g sind Aussagen zu den zu erwartenden Immissionen auf störempfindliche Nutzungen, ggf. erwartete Nutzungskonflikte und deren planerische Bewältigung zu treffen. Durch den Ausschluss von Betrieben bzw. Anlagen der Abstandsklasse I bis einschließlich III (gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz) in den textlichen Festsetzungen werden potentielle Immissionskonflikte bereits auf der Ebene der Bauleitplanung vermieden. Die nächstgelegenen, störempfindlichen Nutzungen sind die (bestehenden bzw. geplanten) Siedlungsbereiche gemäß FNP der Stadtteile Rübenach (Entfernung ca. 1.500 m), Metternich (2.300 m) und Güls (1.400 m). Durch die o.a. Festsetzung und aufgrund der dargestellten Lage des Plangebietes wird auf der Regelungsebene der Bauleitplanung ausreichend sichergestellt, dass keine Nutzungskonflikte auftreten werden.

Die DIN 18005-1[29] sieht keine Orientierungswerte für Industriegebiete vor. In der TA-Lärm[30] sind als Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten 70 dB (A) festgelegt.

[29] DIN 18005-1 Beiblatt 1 2002-07, Schallschutz im Städtebau; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

[30] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA –Lärm) vom 26.08.1998

Die ausnahmsweise zulässig erklärten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen sich durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem o.a. zulässigen Außenlärm eines Industriegebietes ausreichend schützen. Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich aus der DIN 4109. Bei einem maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel von tags und nachts 70 dB (A) ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Schallpegelbereich IV auszulegen. In der DIN 4109 wird darüber hinaus der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen empfohlenen.

5.7.7 Altlasten

Für den B-Plangeltungsbereich ist in der Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz kein Eintrag vorhanden.

6. Textliche und zeichnerische Festsetzungen, sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich und zur Überwachung (Monitoring)

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
In der Fläche des Industriegebietes (GI) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betrieb, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe bzw. Anlagen der Abstandsklassen I bis III (gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz).
Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben beruht auf dem zuvor dargestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz (Beschlussfassung am 04.06.2009 durch den Rat der Stadt Koblenz). Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nicht als zentraler Versorgungsbereich oder als nicht–zentraler Versorgungsbereich (hier im Sinne eines Ergänzungsstandortes nach LEP IV, Z 59) vorgesehen. Daher wird der Einzelhandel ausgeschlossen.

Einzelhandelsnutzung wird nur als Ausnahme in Form des sog. „Annex-Handels“ für zulässig erklärt. Diese Form des Einzelhandels wird aber noch erheblich eingeschränkt. Hierbei sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Hierdurch wird eine Beeinträchtigung von Versorgungsbereichen der Stadt Koblenz und benachbarter Kommunen ausgeschlossen. Darüber hinaus ist der Einzelhandel nur für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte im funktionalen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang der als Hauptnutzung zulässig erklärten Gewerbe- oder Handwerksbetriebe zulässig. Eine weitere Einschränkung erfolgt durch die festgesetzte deutliche Unterordnung des „Annex-Handels“ in Bezug zur Hauptnutzung. Durch diese Regelung wird den potentiellen betrieblichen Erfordernissen als Ausnahme entsprochen. Der städtebaulich im Plangebiet aber nicht erwünschte „primäre“ Einzelhandel sowie der Einzelhandel mit innenstadt- und/ oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird durch die getroffenen Festsetzungen aber ausgeschlossen.

Der Ausschluss der weiteren oben genannten Nutzungen erfolgt aufgrund der Bedeutung des Gebietes zur Erfüllung des Bedarfes an gewerbliche/ industrielle Flächen und der mit einer Ansiedlung verbundenen Schaffung von Arbeitsstätten und –plätzen. Daher sollen diese Flächen allein für diesen Nutzungszweck vorgehalten werden.

Daher werden Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Dieser Ausschluss verfolgt das Ziel, das Gewerbegebiet für konventionelle Betriebe vorzuhalten. Die ausgeschlossenen Anlagen entsprechen nicht diesem Planungsziel. Durch Bordelle und bordellartige Betriebe werden darüber hinaus für das Plangebiet sog. „Trading-down-Effekte“ befürchtet. Hiermit wären negati-

ve städtebaulich Auswirkungen auf das Plangebiet selbst, als auch auf den gesamten Bereich des Güterverkehrszentrums verbunden.

Als Ausnahme werden Wohnungen für eine bestimmte und dem Betrieb zugeordnete Personengruppen als zulässig erklärt. Diese ausnahmsweise Zulassung erfolgt unter der Maßgabe, dass die Wohnnutzung im Vergleich zur Hauptnutzung untergeordnet ist.

Durch den Ausschluss von Betrieben bzw. Anlagen der Abstandsklasse I bis einschließlich III (gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz) in den textlichen Festsetzungen werden potentielle Immissionskonflikte bereits auf der Ebene der Bauleitplanung vermieden. Die nächstgelegenen, störempfindlichen Nutzungen sind die (bestehenden bzw. geplanten) Siedlungsbereiche gemäß FNP der Stadtteile Rübenach (Entfernung ca. 1.500 m), Metternich (2.300 m) und Güls (1.400 m). Durch die o.a. Festsetzung und aufgrund der dargestellten Lage des Plangebietes wird auf der Regelungsebene der Bauleitplanung ausreichend sichergestellt, dass keine Nutzungskonflikte auftreten werden.

Grundstücksmindestgröße
Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 0,2 ha.
Primär soll im Bereich des Güterverkehrszentrums ein Angebot für flächen- und arbeitsintensive Gewerbebetriebe geschaffen werden. Aufgrund der Bedarfssituation und der durch die innere Erschließungssituation bedingte potentielle kleinteilige Grundstücksparzellierung soll in diesem Teilbereich des Güterverkehrszentrums auch für Betriebstypen, die eine geringere Grundstücksgröße nachfragen, noch eine Ansiedlung ermöglicht werden.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, gem. §§ 16, 17, 19, 22 u. 23 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird im B-Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die maximale Gebäudehöhe ü.NN im östlichen Plangebietsbereich bzw. durch die Baumassenzahl (BMZ) im westlichen Plangebietsbereich definiert. Im B-Plangebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (m) wird mit 20,0 m bzw. die Baumassenzahl mit 7,0 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden. Die Bauweise wird im gesamten B-Plangebiet als abweichend (a) festgesetzt. Die Gebäude sind hier mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt. Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Baugebietes wird über Baugrenzen festgesetzt und ergibt sich aus der Planurkunde.
Als Maß der baulichen Nutzung wird die für ein GI-Baugebiet maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um Investoren eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen und eine hohe Arbeitsplatzdichte im Plangebiet zu ermöglichen. Die zulässige Gebäudehöhe von 20,0 m ergibt sich aus der städtebaulich angestrebten hohen Nutzungsdichte und dem Maß der bereits realisierten Bebauung im städtebaulichem Umfeld (B-Plan Nr. 257 a).

Für den westlichen B-Plan-Teil wird anstelle einer zulässigen Gebäudehöhe eine Baumassenzahl festgesetzt. Dieses liegt darin begründet, dass diese Fläche als Erweiterungsfläche des angrenzenden Logistikdienstleisters vorgesehen ist und der durch die vorliegende B-Planänderung nicht überplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 257 c eine Baumassenzahl von 7,0 bereits festgesetzt hat.

Durch die Überplanung soll somit bei einer östlichen Erweiterung des Logistikdienstleisters eine einheitliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das gesamte Betriebsgrundstück vorliegen.

Durch die im Plangebiet angestrebte städtebauliche Entwicklung und entsprechend vorgesehener Nutzungen wird innerhalb der GI-Fläche eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind hier entsprechend der offenen Bebauung mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt, so dass auch die vor allem im gewerblichen Bereich üblichen größeren Baukörperformate möglich sind.

Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 2 BauNVO
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
Da die zuständigen Versorgungsträger ihre Planung und Dimensionierung der o.a. Nebenanlagen erst nach Kenntnis von konkreten Ansiedlungsvorhaben vornehmen, können konkrete Standorte im Vorfeld bzw. im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt werden. Die dennoch erforderliche Flexibilität für die o.a. Anlagen wird durch die o.a. Festsetzung gewährleistet.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im B-Plangebiet werden in der Planurkunde die für die äußere und innere Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Weiterhin wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.
Die Festsetzung der Lage, Ausbauhöhe und Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen basiert auf der Vorzugsvariante der Straßenvorplanung. Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Geh-/ Radwege, Fahrbahnen und Verkehrsgrünflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen und wird in einem nachgeordneten, gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt (s. Hinweise der textlichen Festsetzungen).

Der festgesetzte öffentliche Wirtschaftsweg sichert die Erschließung des östlich (außerhalb des Geltungsbereiches) angrenzenden Regenrückhaltebeckens gemäß der aktuellen Nutzung.

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. mit Nr. 20 BauGB
Im B-Plangebiet werden in der Planurkunde auf Basis von § 1a BauGB Ausgleichsflächen als öffentliche Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.
Zur Begründung wird auf den folgenden Punkt „Landespflegerische Festsetzungen“ verwiesen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
Das Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken des Baugebietes über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen, als Grünflächen gestaltet, zu versickern. Ausgenommen hiervon sind Baugrundstücke mit für eine Versickerung des Oberflächenwassers ungeeigneten lokalen Bodeneigenschaften. Die

festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sind mit einer versickerungsfähigen Flächenbefestigung, z.B. in Form von Schotterrasen o.ä. herzustellen. Weiterhin erfolgen Hinweise zur Wasserwirtschaft.
Die o.a. Festsetzungen und Hinweise dienen zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (insbesondere der Wasser- und Bodenfunktion) und berücksichtigen die Anforderungen und Ziele des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB
Die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten der Stadt Koblenz (Eigenbetrieb Stadtentwässerung).
Diese Festsetzung sichert die diesbezüglichen Rechte zur Erschließung der Baugebiete für den bestehenden Regenwasserkanal und den geplanten Schmutzwasserkanal.

„Von Bebauung freizuhaltende Flächen“ gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
In der Planurkunde wird im nordöstlichen Baugebiet eine kleinteilige Fläche so gekennzeichnet. Knotenpunkte müssen für alle Verkehrsteilnehmer aus einer Entfernung erkennbar sein, die es den Kraftfahrern gestatte, gegebenenfalls vor ein- und abbiegenden Kraftfahrzeugen, vor Radfahren und Fußgänger anzuhalten. Zusätzlich müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtbehindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken[31]. Beim Knotenpunkt der L 125 liegen die o.a. Sichtfelder zum Großteil innerhalb öffentlicher Flächen. Für diese Flächen wurde kein Festsetzungserfordernis gesehen. Allein für eine Teilfläche, die in die Fläche eines privaten Baugrundstückes hineinragt, ist ein planerischer Handlungsbedarf erforderlich. Daher wurde festgesetzt, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit diese Fläche von sichtbehindernden baulichen Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Nutzungen freizuhalten ist.

„Flächen zur Aufschüttung, ... die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind“ gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB
Zur Herstellung des Straßenkörpers ist die Inanspruchnahme von (zukünftigen) privaten Baugrundstücken z.T. durch (geringfügige) Böschungsflächen erforderlich. Durch die im Rahmen von baulichen Vorhaben übliche Angleichung des privaten Baugrundstücksniveaus an das Ausbauniveau der Planstraße A werden die Böschungsflächen überbaut bzw. entfallen. Die Festsetzung dient somit allein der Sicherung der Straßenstabilität und -funktion vor pot. Abgrabungen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken.

[31] Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Knotenpunkte (RAS-K), Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte, hier Punkt 3.4 Sichtfelder, Ausgabe 1988

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen innerhalb des Industriegebietes (GI) sind nur in Form von Laubgehölzhecken, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und geschlossenen Wänden bis max. 2 Meter Höhe, wenn diese straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden, zulässig. Alle zur „Planstraße A“ angrenzenden Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu diesen Flächen einhalten, diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

Die Sicherung einer gestalterischen Mindestqualität von straßenseitigen Einfriedungen soll durch die o.a. Festsetzung gewahrt werden. Der festgesetzte Mindestabstand von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche der „Planstraße A“ (von 0,5 m) und die Höhenbeschränkung von geschlossenen Wänden dienen ebenfalls zur Sicherung der gestalterisch verfolgten Qualität des öffentlichen Raumes und dessen Wirkungsentfaltung. Ein Heranrücken von großformatigen Einfriedungen bis an die Grundstücksgrenze würde die Wirkung des öffentlichen Raumes und dessen Nutzung beeinträchtigen. Da der Fahrbahnrand der „Planstraße A“ direkt an die privaten Baugrundstücke heranreicht, ist darüber hinaus ein (von u.a. Einfriedungen) freizuhaltendes Lichtraumprofil von 0,5 m zum Fahrbahnrand aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich.

In gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Einfriedungen nur in Form von Laubgehölzhecken, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen zulässig. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger etc. sind die o.a. Zaunanlagen in einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden anzubringen.

Diese Festsetzung dient der Sicherung der mit den Pflanzmaßnahmen u.a. verfolgten Grün- /Biotopvernetzung.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe zulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 20 m zulässig.

Durch die vorgenommenen Festsetzungen soll ein Ausschluss einer kommerziellen Fremdwerbung für Produkte und Unternehmen, die nicht vor Ort tätig sind bzw. hergestellt/ bearbeitet werden, erfolgen. Weiterhin soll durch die festgelegte Höhenbeschränkung eine städtebaulich ungewünschte und visuell störende Fernwirkung von Werbeanlagen vermieden werden.

6.3 Landespflegerische Festsetzungen

Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken
Auf den Privatgrundstücken sind mindestens 20 % der Fläche als Grünfläche herzustellen. Davon sind 50 % flächig (Mindestgröße 50 m²) mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro (angefangene) 500 m² anzulegender Grünfläche sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, mindestens einer davon in der 1. Größenordnung.

Die mit der Ordnungsziffer ① und ② gekennzeichneten Flächen (Begrünungsverpflichtung) sind als Immissions- und Sichtschutzpflanzung durch Anlage eines Gehölzstreifens mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen flächendeckend zu begrünen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Bereiche sind innerhalb dieser gekennzeichneten Flächen abweichend flächendeckend in Form von Landschaftsrasen und / oder Bodendeckern / Stauden zu begrünen Ausgenommen von der flächendeckenden Begrünungsverpflichtung sind Einfriedigungen.

Bei ungestalteten Gebäudeflächen (fensterlose bzw. öffnungs- bzw. werbefreie Wandflächen von mehr als 6 m Länge) sind diese flächig bzw. mittels Rankelemente/ Kletterhilfen bis zur Unterkante Attika zu begrünen.

Hinweis zur Dachbegrünung: Um die Beeinträchtigung der Klimafunktion und der natürlichen Niederschlagsrückhaltung zu minimieren sowie zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird empfohlen, möglichst viele Dachflächen extensiv zu begrünen.

Oberirdische Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind ebenfalls zu begrünen. Daher wird pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze eine räumlich zugeordnete Baumanpflanzung mit einer offenen Baumscheibe festgesetzt.

Die o.a. Festsetzungen dienen zur Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität auf den privaten Baugrundstücken und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Pflanzverpflichtungen (Ordnungsziffer ① und ②) dienen als Immissions- und Sichtschutzpflanzung zur Ergänzung/ Fortsetzung der straßenbegleitenden Baugebietseingrünung und zur Grün- und Biotopvernetzung des Güterverkehrszentrums mit den angrenzenden Offenlandbereichen. Die Pflanzverpflichtungen (Ordnungsziffer ①) dient ebenfalls als Maßnahme zur Kompensation von Artenschutzbelangen.

Durch die Fassadenbegrünung werden ungestaltete Wandflächen, die das Baugebiet visuell negativ beeinträchtigen können, adäquat gestaltet und darüber hinaus wird durch diese Maßnahme ein Beitrag zur klimatischen Aufwertung geleistet. Auch die Festsetzung zur Stellplatzeingrünung und die allgemeinen Hinweise / Empfehlungen zur Dachbegrünung dienen der Verbesserung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes (s. Ziele und Grundsätze LEP IV und RROP).

Landespflegerische Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen
In den entsprechenden Festsetzungen wird das Begrünungs- und Ausgleichskonzept für die öffentlichen Grünflächen definiert. Die Begrünungskonzeption beachtet die vorhandene Biotopausstattung und die Belange des Artenschutzes (Maßnahmenflächen A 1 und A 2). Darüber hinaus dient die Maßnahmenfläche

A 2 der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes östlich der L 125 (Immissions- und Sichtschutz) in Richtung Südost. Auf eine Begrünungsverpflichtung durch Anlage eines 10 m breiten Gehölzstreifens auf den privaten Baugrundstücken wurde hier bewusst verzichtet, da die zur Verfügung stehenden Baugrundstückstiefen mit ca. 50 m für die anzusiedelnden Industrieunternehmen nicht weiter eingeschränkt werden sollten.

Durch die insbesondere in den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Ausgleichmaßnahmen wird neben der Kompensation der planungsbedingten Neuversiegelung und des Strukturverlustes auch die Verbesserung von Lebensräumen für im Plangebiet nachgewiesene Tierarten (insbes. Vogelarten) verfolgt. Es wird die Anlage von extensiven Wiesenflächen festgesetzt. Punktuell sind inselförmige Gehölzanpflanzungen als Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen.

6.4 Hinweise: Hier vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB werden anstelle von Festsetzungen zusätzliche vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz) getroffen. Diese können naturgemäß planungsrechtlich nicht festgesetzt werden und sind daher unter dem Punkt D. Hinweise in den textlichen Festsetzungen dargestellt und zuvor im Punkt 5.7.4 „Folgenbewältigungskonzept für die Beeinträchtigungen des Artenschutzes“ beschrieben. Unbeachtet dessen ist die Kommune durch die Beschlussfassung des Bebauungsplanes und dessen zugrundeliegende Konzeption an die eingegangene Ausgleichsverpflichtung nach § 1a (3) Satz 4 BauGB im Sinne einer „Selbstverpflichtung“ gebunden.

6.5 Monitoring

Für die Feldlerche wird die Wirksamkeit der externen Artenschutzmaßnahmen über ein Monitoring (Erfolgserfassung) überprüft werden. Zum Monitoring wird konkret festgelegt, dass die Wirksamkeit der „Lerchenfenster“ hinsichtlich der Akzeptanz der Maßnahme (Annahme der Lerchenfenster als Brutrevier) geprüft wird. Bei einer mangelhaften Akzeptanz sind alternative Maßnahmen zu ergreifen, um den artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich dauerhaft sicherzustellen.

Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Durchführung und Auswertung des Monitorings sowie die Entwicklung und Umsetzung von ggf. erforderlichen Alternativmaßnahmen ist durch einen fachkundigen Ornithologen sicherzustellen.

7. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach unterschiedlichen Nutzungen ist in der folgenden Übersicht (gerundet) aufgelistet:

Gesamtgebiet = Brutto-Bauland	**Fläche in ha**	**Anteil**
• Industriegebiet (GI)	**4,45**	**56 %**
Netto-Bauland insgesamt:		
• Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwege, Verkehrsgrün, Wirtschaftsweg)	1,51	19 %
• Ausgleichsflächen	2,00	25 %
Öffentliche Fläche insgesamt	**3,51**	**44** %
Summe	**7,96**	**100%**

Tab. 5: Flächenbilanz B-Plan Nr. 257 g

Aufgestellt
Koblenz, Februar 2010

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure

Anhang

Kompensationsbilanz			
Eingriff: Versiegelung	**Fläche m²**	**Faktor**	**m²**
Bestand (Festsetzung gemäß rechtskräftige B-Pläne Nr. 257 a + c)			
Gewerbliche Baufläche			
- GI mit GRZ 0,8 (westlich der L 125)	8.284	0,8	6.627
- GI mit GRZ 0,6 (östlich der L 125)	22.406	0,6	13.444
Verkehrsfläche/ Wege:			
- Straßenflächen	23.381	1,0	23.381
- Straßenbegleitgrün	21.939	0,0	0
- Wirtschaftsweg RRB (befestigt: Schotterrasen)	639	0,8	511
Sonstige öffentliche Grünflächen	3.458	0,0	0
Ausgleichsflächen	0	0,0	0
Summe	**80.107**		**43.963**
Planung: (Festsetzung gemäß B-Plan Nr. 257 g)	**Fläche m²**	**Faktor**	**m²**
Gewerbliche Baufläche			
- GI mit GRZ 0,8	44.785	0,8	35.828
- GI mit GRZ 0,6	0	0,6	0
Verkehrsfläche/ Wege:			
- Straßenflächen	6.347	1,0	6.347
- Fuß- und Radwege innerhalb der " Straßenbegleitgrünflächen"	1.202	1,0	1.202
- Straßenbegleitgrün	6.864	0,0	0
- Wirtschaftsweg RRB (befestigt: Schotterrasen)	714	0,8	571
Sonstige öffentliche Grünflächen	0	0,0	0
Ausgleichsflächen	20.195	0,0	0
Summe	**80.107**		**43.948**
Kompensationsbilanz Versiegelung			**15**