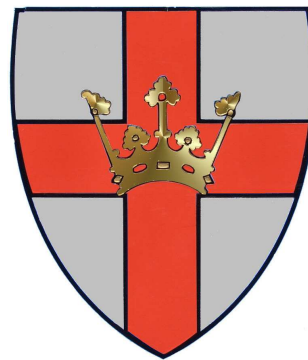


Stadtverwaltung Koblenz



**Amt 61 -
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

**- Bebauungsplan Nr. 228 a -
„Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe-
und Technologiepark Bubenheim B 9
- Teilbereich a“**

Begründung

Satzungsfassung

Begründung

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung, Planungsanlass und -historie	7
2.	Beschreibung des Plangebiets	9
2.1	Lage im Stadtgebiet	9
2.2	Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	10
2.3	Aufhebung bestehender Bebauungspläne	12
3.	Übergeordnete Planungen	12
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	12
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)	14
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	15
3.4	Satzung der Stadt über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“	17
3.5	Genehmigungsbescheid zur Satzung der Stadt Koblenz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ i. V. mit dem Entscheid zum „Zielabweichungsverfahren“ und dem „Raumordnerischen Entscheid“ zum o.a. Vorhaben	17
3.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz	18
4.	Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung	21
4.1	Nutzungskonzeption	21
4.2	Sondergebiete und Gestaltungsmerkmale	23
4.3	Gewerbegebiete	24
4.4	Freiflächenkonzeption	24
4.5	Verkehrerschließung	25
5.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen	27
5.1	Art der baulichen Nutzung / Baustruktur	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	29
5.3	Versorgungsanlagen, Stellplätze und Garagen	29
5.4	Verkehrliche Erschließung, hier Straßenquerschnitte, Fuß- und Radwege, ÖPNV	30

Begründung

Satzungsfassung

5.5	Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz	31
5.6	Bahnanlagen und geplante Bahnquerungen i. V. mit der Festsetzung von „Von Bebauung freizuhaltender Flächen“	32
5.7	Archäologie / Denkmalschutz	36
5.8	Einzelhandelsbelange	36
5.9	Emissionsbelange	36
5.10	Altablagerungen/ Altlasten	38
5.11	Landwirtschaft	38
5.12	Rohstoffbelange und „Baurecht auf Zeit“	40
5.13	Einfriedungen/ Werbeanlagen	42
5.14	Grünordnungskonzept / Landschaftsplanung	43
5.15	Folgenbewältigungskonzept Artenschutz	45
5.16	Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen	47
5.17	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	47
6.	Zusammenfassende Abwägung	49
7.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	52
8.	Kosten und Finanzierung	53
9.	Umweltbericht	54
9.1	Einleitung	54
9.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	54
9.3	Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	56
9.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	58
9.4.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	58
9.4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	59
9.4.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	59
9.4.4	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	60
9.4.5	Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz	60
9.4.6	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 229 „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark B 9, Bubenheim“	61
9.4.7	Schutzgebiete	61
9.4.8	Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen	62

Begründung

Satzungsfassung

9.5	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	66
9.5.1	Naturräumliche Gliederung	66
9.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	67
9.5.3	Schutzgut Boden	71
9.5.4	Schutzgut Wasser	72
9.5.5	Schutzgut Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung	73
9.5.6	Schutzgut Klima/Luft	74
9.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	76
9.5.8	Wechselwirkungen	76
9.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)	77
9.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	78
9.7.1	Darstellung von potentiellen nachteiligen Auswirkungen (schutzgutbezogen)	79
9.7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	81
9.7.3	Ausgleichsmaßnahmen	82
9.7.4	Folgenbewältigungskonzept Artenschutz für die Beeinträchtigungen der Offenlandarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 a	83
9.8	Beschreibung der voraussichtlichen (<u>erheblichen</u>) Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens und Bilanzierung	87
9.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring), hier Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen	89
9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	91

Begründung

Satzungsfassung

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 228 a	52
Tab. 2	Flächenaufteilung Status Quo (Stand September 2007)	55
Tab. 3	Flächenaufteilung Planung (Stand Entwurf zur Offenlage April 2010)	56
Tab. 4	Im ursprünglichen Plangebiet Nr. 228 <u>nachgewiesene Streng geschützte</u> Arten:	68
Tab. 5	Im ursprünglichen Plangebiet Nr. 228 <u>zusätzlich nachgewiesene Streng geschützte</u> Art (pro bios März 2009):	68
Tab. 6	Im ursprünglichen Plangebiet Nr. 228 nachgewiesene Besonders geschützte Vogelarten:	69
Tab. 7	Flächenbilanz (Stand April 2010)	88
Tab. 8	Zusammenfassende Eingriffs-/ Flächenbilanz (Stand April 2010)	96

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	9
Abb. 2:	Lage innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und benachbarter Bebauungspläne	10
Abb. 3:	Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche B-Plan Nr. 228 a und (nur zur Information) B-Plan Nr. 228 b, hier grau gestrichelt)	11
Abb. 4:	RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 mit überlagerter Darstellung des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 228 a	14
Abb. 5:	Wirksamer Flächennutzungsplan und dessen zuvor erfolgte Änderung	15
Abb. 6:	Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 228 (Planungsstand vor Aufteilung und Weiterführung als Teilbereich Nr. 228 a und Nr. 228 b)	21

Begründung

Satzungsfassung

Anhang:

Anhang 1: Eingriffsbilanzierung B-Plan Nr. 228 Teil a (Planungsstand Entwurf zur Offenlage, April 2010)

Anhang 2: Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 228 vor Aufteilung und Weiterführung als Teilbereich Nr. 228 a und Nr. 228 b (Stand Januar 2010, informelle Darstellung, unmaßstäblich)

Grundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 228 - Gewerbegebiet zwischen Friedrich-Mohr- Straße und der Straße Bubenheimer Bann, Landespflegerische Untersuchungen zum Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Dezember 2009
inkl. Anlage Fachbeitrag Artenschutz zum B Plan 228 inkl. FNP-Änderung zum B-Plan Nr. 228, Beurteilung des Vorkommens / potentiellen Vorkommens und der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“ und „besonders geschützten Arten“, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Februar 2008
- 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, Goldammer, pro bios, Koblenz, März 2009

Begründung

Satzungsfassung

1. Einleitung, Planungsanlass und -historie

Am 18.02.2002 wurde durch den Rat der Stadt Koblenz die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ per Satzung beschlossen. Diese städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dient dem Ziel, einen großflächigen Teil des Gemeindegebietes gemäß § 165 BauGB entsprechend der besonderen Bedeutung dieser Flächen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Koblenz mittels des Instrumentariums der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erstmalig zu entwickeln.

Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist Intention dieser Maßnahme, 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 Oberbereich Koblenz durch eine räumlich konzentrierte gewerbliche Nutzung und
- die Korrektur vorhandener städtebaulicher Defizite (Erholungsinfrastruktur, Barrierewirkungen B 9 und Bahnlinie) in diesem Bereich.

Die Umsetzung der Gesamtplanung erfolgt in zwei zeitlich aufeinanderfolgenden Realisierungsabschnitten, wobei der 1. Realisierungsabschnitt durch den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 229 planungsrechtlich (und zum Großteil auch baulich) bereits erfolgreich umgesetzt wurde bzw. aktuell die restlichen Flächen durch die Stadt Koblenz an Investoren vermarktet werden.

Der vorliegende B-Plan Nr. 228 a dient der planungsrechtlichen Umsetzung eines Großteils des zweiten Realisierungsabschnittes und zur weitergehenden Realisierung der o.a. städtebaulichen Entwicklungsziele.

Aufgrund der vorliegenden Nachfrage nach Baugrundstücken und den hieraus resultierenden Grundstücksverhandlungen besteht Handlungsdruck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die verbindliche Bauleitplanung zügig zu schaffen.

Aufgrund der vorliegenden artenschutzrechtlichen Problemstellung wurde der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 228 in zwei Teilbereiche aufgeteilt. In einem ersten Schritt wird der Teilbereich Nr. 228 a im Verfahren bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt, um die vorhandenen Bauwünsche in diesen ersten Teil kurzfristig umsetzen zu können. Für diesen Teilbereich Nr. 228 a können die erforderlichen (reduzierten) artenspezifischen Kompensationsflächen aktuell bereitgestellt werden.

Parallel hierzu wird aber weiter die Bereitstellung der für den B-Plan-Teilbereich 228 b zusätzlich erforderlichen externen artenspezifischen und sonstigen Kompensationsflächen vorbereitet. Nach Vorlage dieser Flächen wird auch der Teilbereich Nr. 228 b im Verfahren bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt.

Begründung

Satzungsfassung

Historie

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.02.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erweiterung des im Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2003 bezeichneten Geltungsbereiches gefasst.

Der Fachbereichsausschuss (FBA) IV hat in seiner Sitzung am 25.09.2007 den Konzeptionsbeschluss gefasst, auf dessen Grundlage die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt wurden.

Der Beschluss über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im FBA IV am 04.12.2007.

In seiner Sitzung vom 22.04.2010 hat der Stadtrat folgenden Beschluss gefasst:

Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses zum Bauungsplan Nr. 228 vom 27.03.2003, erweitert durch den Beschluss vom 01.02.2007, durch die Aufteilung des Bauungsplanes Nr. 228 in zwei neue Geltungsbereiche und die verfahrensmäßige Fortführung

- eines Teilbereiches als Bauungsplan Nr. 228 a: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich a, einschließlich geringfügiger Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich der Bahntrasse „Koblenz-Lützel-Ochtendung“ und
- eines Teilbereiches als Bauungsplan Nr. 228 b: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich b.

Die Planungsziele des Aufstellungs- und Erweiterungsbeschlusses sowie der Konzeption zum B-Plan Nr. 228 haben weiterhin Bestand.

Begründung

Satzungsfassung

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im linksrheinischen Stadtgebiet und umfasst Flächen der Stadtteile Bubenheim, Lützel und Metternich. Im Norden des Plangebietes befindet sich der 1. Entwicklungsabschnitt des Gewerbe- und Technologieparks Bubenheim / B9, welcher bereits zum Großteil baulich realisiert wurde, u.a. durch das Einrichtungshaus IKEA. Weiter nördlich verläuft die B9. Im Osten befindet sich die stillgelegte Bahntrasse Koblenz - Ochtendung, weiter östlich schließt der Siedlungsbereich von Lützel mit gewerblich genutzten Bereichen (Gewerbegebiet Friedrich-Mohr-Straße), einer Kleingartenanlage und einem Wohngebiet („In den Mittelweiden“) an. Im Süden liegt der Stadtteil Metternich mit hier angrenzenden zum Teil landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereichen, Kleingartenanlagen, Friedhofsflächen und gewerblich genutzten Flächen (Gewerbegebiet Metternich). Im Westen befindet sich die Ortslage Bubenheim sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die stadträumliche Einbindung des Bebauungsplangebietes wird in der unteren Abbildung dargestellt.



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Begründung

Satzungsfassung

2.2 Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 22 ha und liegt zum Großteil in der Gemarkung Bubenheim (Flur 1). Die wirtschaftliche Lagegunst ergibt sich aus der räumlichen Nähe zur nördlich liegenden, überregional bedeutsamen Verkehrsstrasse Bundesstraße B9 Bonn / Bingen und den hieran anschließenden Bundesautobahnen BAB A48 bzw. BAB A61. Das Bebauungsplangebiet wird räumlich wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den zum Großteil bereits realisierten Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B9,
- im Osten durch die stillgelegte Bahnstrecke Koblenz - Ochtendung, an die weiter östlich das Gewerbegebiet „B9 / Friedrich Mohr-Straße“ (u.a. „Mercedes Nutzfahrzeuge“, „Sanitär / Fliesen Eugen König“, „Bauzentrum / Sanitär Köbig“) angrenzt,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen („In den Mittelweiden“), den Bezirksfriedhof Metternich und den Bubenheimer Weg (L 127) und dessen geplanten Kreuzungsausbau Bubenheimer Weg / Ferdinand-Nebel-Straße / Anschluss an die L 52 n und
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen („Im Restenacker“) der Ortslage Bubenheim.

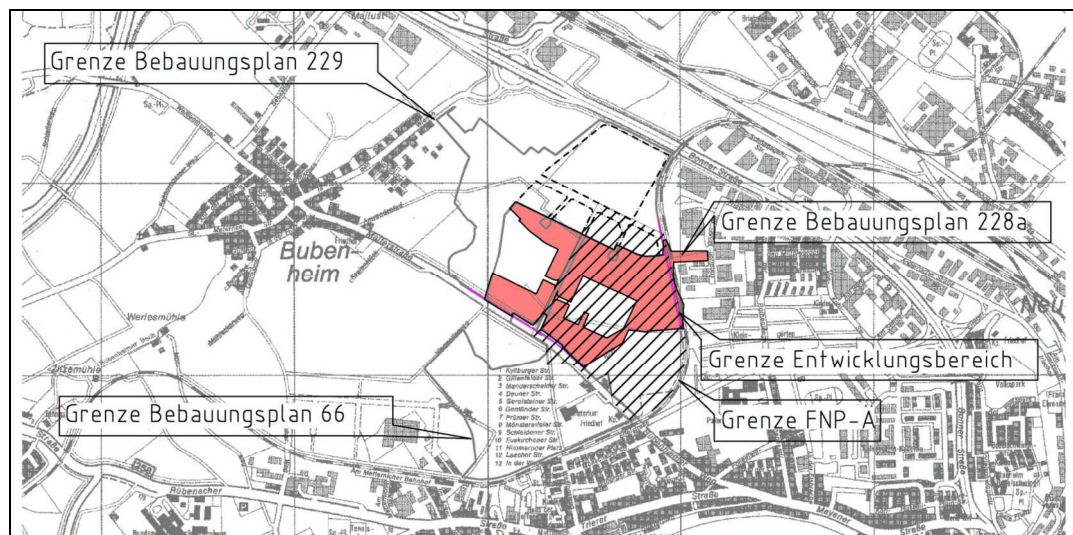


Abb. 2: Lage innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und benachbarter Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 229 wurde neben der Ansiedlung des Einrichtungshauses IKEA und weiterer Fachmärkte, die Ansiedlung des Ingenieurbüros Steinacker sowie die Herstellung der Ferdinand-Nebel-Straße, der Jakob-Hasslacher-Straße und der Straße „Bubenheimer Bann“ (die beiden letztgenannten bisher nur als Stichstraßen) baulich realisiert. Als weitere Vorhaben sind

Begründung

Satzungsfassung

2.3 Aufhebung bestehender Bauungspläne

Im Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 228 a wird der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 229 kleinflächig überlagert (Bereich der aktuellen Verkehrsflächen/Wendehämmer der Jakob-Hasslacher-Straße, der Ferdinand-Nebel-Straße und der Straße Bubenheimer Bann). Daher treten die Festsetzungen des am 31.07.2002 in Kraft getretenen Bauungsplans Nr. 229 im Geltungsbereich dieses Bauungsplanes außer Kraft.

3. Übergeordnete Planungen

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) dar¹. 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 werden³. Vorrangige Beispiele für Projekte mit standortbezogener Dimension stellen für Koblenz Technologiekonzepte, Konversionsprojekte und die Bundesgartenschau 2011 dar⁴.

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

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

Begründung

Satzungsfassung

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 vorliegt, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.¹

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.²

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.³

Des Weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensezung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Verdichtungsraumes hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.⁴

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.⁵

Westlich der Mosel und somit für das Plangebiet relevant sind gemäß der Karte Leitbild Rohstoffsicherung⁶, hier gemäß nachrichtlichem Fachbeitrag, flächig ein „bedeutsames standortgebundenes Vorkommen mineralischer Rohstoffe“ dargestellt. An dieser Stelle ist insbesondere der Grundsatz G 132 hervorzuheben:

¹ ebenda, S. 128/129

² ebenda, S. 149

³ ebenda, S. 177

⁴ ebenda, S. 181

⁵ ebenda, S. 196

⁶ ebenda, S. 141

Begründung

Satzungsfassung

„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. (...)“¹

Unter Berücksichtigung der im vorliegenden B-Plan im Einzelnen verfolgten Ziele und deren planungsrechtlichen 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.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 a folgende Aussagen dar:

- Siedlungsflächen für Sonderbaubereiche (rosa Flächensignatur)
- Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (graue Flächensignatur)
- Wasserschutzgebiet (blau schraffiert - horizontal)
- Grünzäsur (grüne, dünnere Schraffur – vertikal)
- Vorranggebiet für Landwirtschaft (gelbe Flächensignatur)²



Abb. 4: RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 mit überlagerter Darstellung des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 228 a

¹ ebenda, S. 136

² Das Vorranggebiet für Landwirtschaft tangiert räumlich das B-Plangebiet im Süden und liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches.

Begründung

Satzungsfassung

Die im B-Plan Nr. 228 a verfolgte Planungskonzeption (Ausweisung von Sonder- und Gewerbegebiete sowie Grün-/ Ausgleichsflächen) entspricht somit den Darstellungen und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006.

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

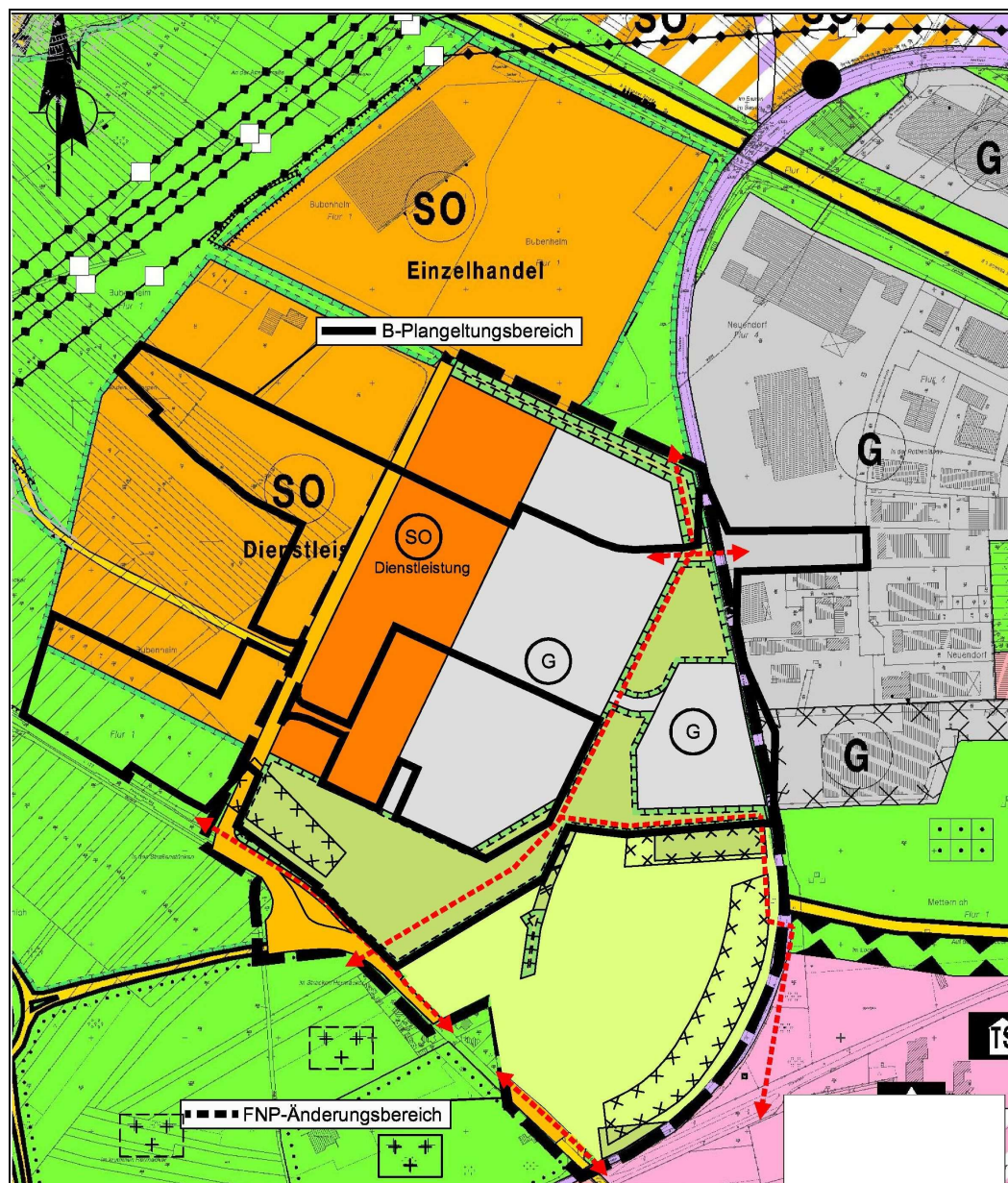


Abb. 5: Wirksamer Flächennutzungsplan und dessen zuvor erfolgte Änderung

Begründung

Satzungsfassung

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgte am Anfang im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 228 a. Die Änderung war notwendig, damit das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 228 a dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht. Das FNP-Änderungsverfahren wurde inzwischen abgeschlossen. Die vom Stadtrat am 25.09.2008 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 a wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mit Bescheid vom 16.02.2009 genehmigt und am 27.03.2009 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Geltungsbereich der FNP-Änderung

Die Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung umfasste einen Teilbereich des B-Planes Nr. 229 (hier aber ohne eine Änderung der Darstellung), einen Teilbereich des Plangeltungsbereiches Nr. 228 a und reichte im Südosten über diesen hinaus.

Planungsanlass und Ziele der FNP-Änderung

Den primären Planungsanlass zur FNP-Änderung bildete das Betriebserweiterungsvorhaben „Bau eines Hochregallagers“ eines angrenzenden Unternehmens. Die Erweiterung von ca. 1,6 ha ist in westlicher Richtung über die stillgelegte Bahnstrecke Koblenz - Ochtendung hinweg vorgesehen. Diese Betriebserweiterungsfläche war im zuvor wirksamen Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche dargestellt.

Ein weiteres Planungsziel auf FNP-Ebene war die funktionale Beibehaltung der im wirksamen FNP verfolgten Grünzäsur entlang der Bahntrasse inklusive dessen Biotopvernetzungsfunktion in Verbindung mit der Schaffung einer überörtlichen Fuß-/ Radwegeverbindung (Rhein-Mosel). Diese Grünzäsur wurde aufgrund des o.a. Planungszieles der östlichen Gewerbeflächenenerweiterung lagemäßig nach Westen verschoben.

Die einzelnen Flächenanteile der gewerblichen Bauflächen und der Grünflächen blieben in Bezug auf den gesamten FNP-Änderungsbereich aber weitestgehend gleich groß (absolut und relativ). Die Flächendarstellung der Sonderbaufläche „Dienstleistung“ blieb im Wesentlichen unverändert. Eine geringfügige Flächenreduzierung erfolgte anhand der neuen zeichnerischen Darstellung der Ferdinand-Nebel-Straße als Haupteerschließungsachse. Diese neue Verkehrsfläche war im zuvor wirksamen FNP noch Bestandteil der Sonderbauflächen. In den FNP-Änderungsbereich wurden nach Südosten hin über den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 228 hinaus die Verkehrsflächen inkl. der Verkehrsgrünflächen der bisher geplanten Stadtstraße und daran anschließende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ (Friedhofserweiterungsflächen) zusätzlich aufgenommen und nun zu Landwirtschaftsflächen und kleinteilig als Grünflächen umgewidmet. Diese Planungsänderung resultierte aus zum Teil nicht mehr verfolgten Planungen (Verlängerung der Stadtstraße) bzw. einem geänderten Bedarf (Wegfall des Bedarfes für Friedhofserweiterungsflächen östlich des Bubenheimer Weges).

Begründung

Satzungsfassung

3.4 Satzung der Stadt über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“

Der festgelegte städtebauliche Entwicklungsbereich „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ wurde am 18.02.2002 als Satzung beschlossen. Dieser Bereich soll „entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung, zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und zur Stärkung des Wirtschaftsraumes Koblenz sowie zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten im Bereich der Stadt Koblenz erstmalig als Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark entwickelt werden“.

3.5 Genehmigungsbescheid zur Satzung der Stadt Koblenz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ i. V. mit dem Entscheid zum „Zielabweichungsverfahren“ und dem „Raumordnerischen Entscheid“ zum o.a. Vorhaben

Die o.a. Entwicklungssatzung wurde mit Schreiben der SGD Nord vom 10.06.2002 genehmigt. Bestandteil der Genehmigung zur Satzung der Stadt Koblenz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ ist der Entscheid zum „Zielabweichungsverfahren“ und der „Raumordnerische Entscheid“ (s. u.). An dieser Stelle erfolgt eine Darstellung der Maßgaben und Hinweise, die Bestandteil der o.a. Genehmigungen und Entscheide waren und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan Nr. 228 a zu beachten sind.

Zielabweichungsverfahren¹:

(Hier Zulassung der Abweichung von dem zu diesem Zeitpunkt (2001) noch wirksamen, im Regionalem Raumordnungsplan 1988 enthaltenen Ziel „Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung“)

- *„Die Zulassung erfolgt mit der Maßgabe, dass ein vorhabens- und erschließungsbegleitender Abbau des Rohstoffvorkommens (Ausbimsung) vorgenommen wird, soweit dies möglich und wirtschaftlich ist. Der Rohstoffabbau soll in allen Bereichen des Vorhabens erfolgen, in denen durch die zukünftige Planrealisierung ein späterer Ausbau ausgeschlossen ist.“*

Raumordnerischer Entscheid²:

Zulassung von Zielabweichung:

(Hier Zulassung der Abweichung von dem zu diesem Zeitpunkt (2001) noch wirksamen, im Regionalem Raumordnungsplan 1988 enthaltenen Ziel „Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung“)

¹ Zulassung der Abweichung von den Zielen des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald und des Landesentwicklungsprogramms (LEP III), Ministerium des Innern und für Sport, Schreiben vom 29.11.2001

² Raumordnerischer Entscheid für die geplante Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses mit ergänzenden Fachmärkten in Koblenz, SGD Nord, Schreiben vom 12.12.2001

Begründung

Satzungsfassung

chen für die Rohstoffgewinnung“). Die Inhalte der Zulassung sind identisch mit den Maßgaben des o.a. Zielabweichungsverfahrens.

Maßgaben:

- *„Die verkehrliche Erschließung des unter Maßgabe 2. genannten Sondergebietes ist mit einer dem Zielverkehr gerecht werdenden Anbindung über den Bubenheimer Kreisel an die B 9 zu gewährleisten. Dabei ist mittelfristig auf eine Verknüpfung über die sogenannte Nordtangente (L 52neu) hinzuwirken, nicht zuletzt auch mit Blick auf die Entlastung der Ortsdurchfahrten der benachbarten Stadtteile Bubenheim und Metternich.
Die Leistungsfähigkeit und die Sicherheit der Verkehrsabwicklung sind in dem erforderlichen Bauleitplanverfahren nachzuweisen.
Das Sondergebiet ist attraktiv in den ÖPNV der Stadt Koblenz einzubeziehen und dabei insbesondere mit dem großflächigen Einzelhandel im Gewerbegebiet Koblenz-Nord / B 9 zu verbinden.“*
- *„Die vorliegend tangierten landwirtschaftlichen Belange sind im Zusammenhang mit der vorgenannten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu berücksichtigen. Hierbei ist auch die potenzielle Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe zu prüfen.
Auf der Grundlage der landwirtschaftlichen Maßnahmenstrategie sind einvernehmliche Lösungen herbeizuführen.“*

Hinweise:

- *Die Ergebnisse des klima- und lufthygienischen Gutachtens der Stadt Koblenz zum Planbereich (Dezember 2000) und die hieraus resultierenden Maßnahmenvorschläge sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.*

3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Koblenz

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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.“¹

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Kapitel VI: Zentren- und Sortimentskonzept, S. 78

Begründung

Satzungsfassung

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*
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“¹*

Unter Berücksichtigung der Ziele von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, wurden für die Stadt Koblenz folgende Grundsätze und Strategien für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Koblenz abgeleitet:

- „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/B 9; 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.“²

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

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

¹ ebenda, S. 78

² ebenda, S. 79

Begründung

Satzungsfassung

Für den Bereich „Dienstleistungszentrum DLZ Bubenheim“ (und somit des B-Planbereiches Nr. 228 a) wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Entwicklungsziele 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 Größenordnung bis max. 300m² und mit max. einem Drittel der Betriebsfläche zulässig*
- *Keine Ansiedlung von Spielhallen/Casinos, Erotik-Fachmärkten, Erotik-Dienstleistungsbetrieben sowie Kirchen bzw. religiösen Einrichtungen“¹*

Diese Entwicklungsziele werden im vorliegenden B-Plan prinzipiell beachtet. Der empfohlenen Beschränkung der maximal zulässigen Größe des Annex-Handels durch eine fixe Größenangabe (max. 300 m² und mit max. einem Drittel der Betriebsfläche, s.o.) wurde in den textlichen Festsetzungen nicht gefolgt, da kein entsprechender Betriebstypus vorliegt und somit eine derartigen Verkaufsflächenbeschränkung gemäß der gängigen Rechtsprechung² beanstandet werden könnte.

Durch die Festsetzung des „Annex-Handels“ als „ausnahmsweise zulässig“, „deutlich untergeordnet“ im Vergleich zur Hauptnutzung und dessen Beschränkung auf nur nicht-innenstadtrelevante Sortimente werden aber die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgten Entwicklungsziele (s.o.) ausreichend und rechtssicher gewahrt.

¹ ebenda, S. 224

² vgl. U. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, S. 267

Begründung

Satzungsfassung

4. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

Hinweis: Die städtebauliche Gesamtkonzeption als Konkretisierung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde für den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 228 entwickelt. Auch wenn die Fortführung eines Teilbereiches als Nr. 228 a begründet und auch für sich allein umsetzbar ist, wird im Folgenden auch auf die Konzeption des Teilbereiches Nr. 228 b eingegangen, damit die städtebauliche Konzeption des Teilbereiches Nr. 228 a auch im Rahmen der Gesamtkonzeption (vgl. auch Abbildung im Anhang 2) verdeutlicht wird.

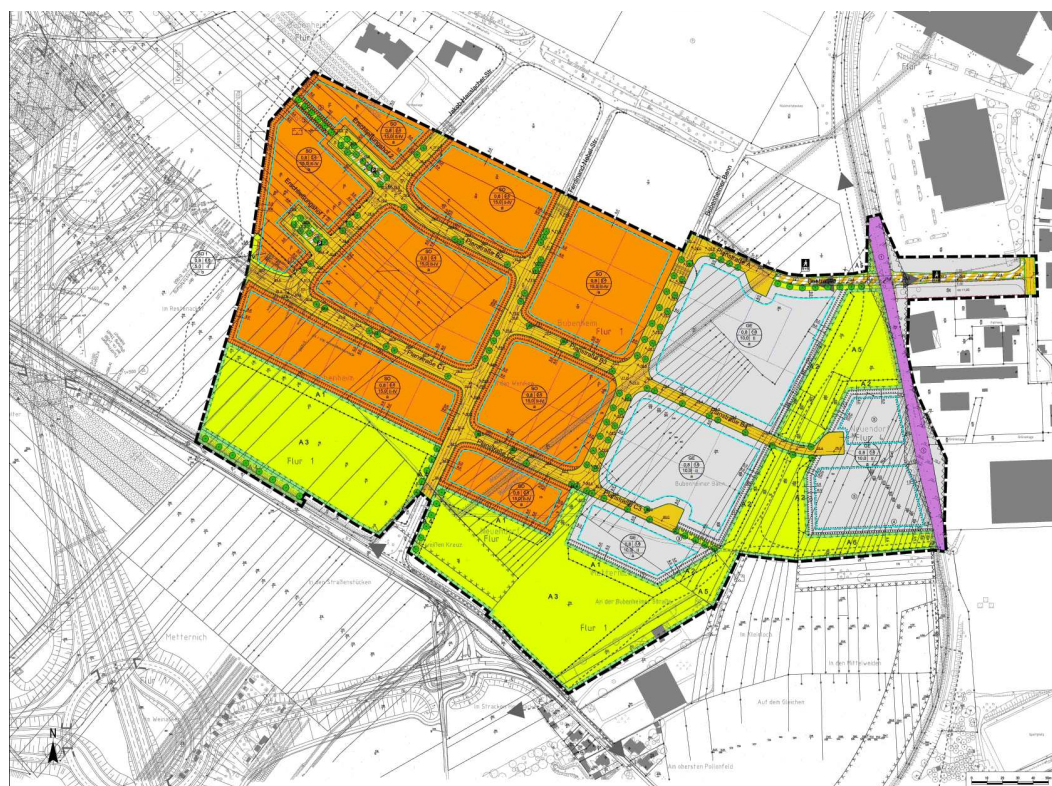


Abb. 6: Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 228 (Planungsstand vor Aufteilung und Weiterführung als Teilbereich Nr. 228 a und Nr. 228 b)

4.1 Nutzungskonzeption

Die städtebauliche Konzeption für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 228 a ist aus den zuvor dargestellten übergeordneten Planungsvorgaben entwickelt. Sie sieht die bauleitplanerische (Teil-)Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den 2. und letzten Entwicklungsabschnitt dieser Maßnahme in Form eines Sonder- und Gewerbegebietes mit den Funktionszuweisungen Dienstleistung, Technologie und ergänzendes Gewerbe.

Begründung

Satzungsfassung

Von der (getätigten) Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsstandortes „IKEA“ als „Käufermagnet“ und „Leuchtturmprojekt“ erwartete die Stadt Koblenz zum einen eine deutliche Erweiterung ihres Einzugsgebietes und gleichzeitig positive Impulse und Synergieeffekte sowohl für die Innenstadt, als auch für den angrenzenden Dienstleistungsbereich. Diese Erwartungen haben sich bereits durch die bereits getätigten Ansiedlungen innerhalb des B-Plans Nr. 229, aber auch durch die aktuellen Flächennachfragen im B-Plangeltungsbereich Nr. 228 a, bestätigt.

Die geplante Gebietsnutzung des B-Planes Nr. 228 a sieht die Entwicklung neuer Flächen für Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung und Technologie vor, die nicht dem Einzelhandel zuzuordnen sind. Hierdurch wird zukunftsorientiert ein struktur- sowie arbeitsmarktpolitischer Beitrag für in Koblenz tätige oder ansiedlungswillige, vorwiegend mittelständische Unternehmen vorbereitet, die dienstleistungs- und / oder technologieorientiert sind.

Als weiterer Baustein der Gesamtkonzeption ist die Ausweisung von Gewerbeflächen für „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ vorgesehen. Dieser Bereich dient einerseits der Ergänzung des „Dienstleistungs- und Technologiebereiches“, andererseits wird hierdurch aber auch für die benachbarten Unternehmen östlich der Bahnlinie eine Option für Betriebserweiterungen geschaffen.

Das mit dem städtebaulichen Entwicklungsbereich „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ und somit auch mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich der anzusiedelnden Betriebe verfolgte städtebauliche Konzept wird aus folgenden Ausführungen aus dem Bericht der Stadt Koblenz über die Festlegungsgründe der Entwicklungsmaßnahme ersichtlich:

„Die anzusiedelnden Betriebe sollen entsprechend der o.g. Zielvorstellung eine hohe Arbeitsplatzdichte aufweisen, zukunftsorientierte Produkte, Dienstleistungen erzeugen/ anbieten und eine Mindestqualität an baulichen Anlagen, Freiflächen und ein betriebliches Umfeld nachfragen bzw. realisieren.

Bei der Auswahl interessierter Firmen sollen mögliche Synergieeffekte zwischen Dienstleistung/ Technologie und Gewerbe im Vordergrund stehen, um hier das Potential des Standortes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung im vollen Umfang ausschöpfen zu können.

Unternehmensprofil SO-Dienstleistung, Technologie (Liste ohne Rangfolge)

- EDV-Unternehmen (Software- / Hardwareproduzent)
- Architekten- / Ingenieurbüros, Rechtsanwälte / Steuerberater,
- Immobilien- / Versicherungsmakler, sonstige freie Berufe
- Technologiezentrum mit „Start-Up Unternehmen“
- Marketing- / Event- / Werbe-Agenturen
- Unternehmensverwaltungen
- Öffentliche Verwaltung
- Schulungszentrum / Tagungsräume
- Call-Center und sonstige Verwaltungsservicebereiche
- Cateringservice, Copy-Shop/ Reprocenter
- Fitnesscenter, Sauna, Solarium, Wellness
- Motel/Hotel
- Bistro / Restaurant/ Gaststätten, Ausflugslokal / Biergarten

Begründung

Satzungsfassung

Unternehmensprofil Gewerbefläche (Liste ohne Rangfolge)

- *Handwerksbetriebe u. Kooperationsformen (Handwerkerhof o.ä.)*
- *F+E Produktionsstätten (Kleinserien, Prototypen)*
- *Handwerk/ nicht störende Produktionsunternehmen aus dem Bereich Zukunftstechnologien (Solarenergie, Windkraft, sonst. Umwelttechnologien, Mikrotechnik, Automatisierung, Feinmechanik, Maschinenbau)*
- *Spezialisierte Sportstätten, Freizeit- / Sport-Dienstleister¹*

Durch breit dimensionierte Grünvernetzungen im Süden und Osten sowie ein umfassendes Fuß- und Fahrradwegekonzept sollen bereits vorhandene und zum Teil neu entstehende ökologische, städtebauliche und freiraum- / erholungsbezogene Defizite bzw. Konflikte bewältigt werden. Diese Flächen sollen auch das für ein „Dienstleistungs- und Technologiegebiet“ angemessene städtebauliche Umfeld bieten. Neben der angestrebten hochwertigen baulichen Nutzung sollen die Freiraum- / Grünbereiche dem Plangebiet eine weitere gestalterische Prägung verleihen. Ebenso wird angestrebt, die mit den Vorhaben verbundenen Umweltbelastungen so weit wie möglich vor Ort zu kompensieren (Ausgleichsflächen).

Zusammenfassend sind im Plangebiet folgende Nutzungsschwerpunkte vorgesehen:

- Ansiedlungsflächen für Unternehmen aus dem Forschungs-, Entwicklungs- und Bereich (F+E), für Büro - und Verwaltungseinrichtungen von dienstleistungs- und / oder sonstigen technologieorientierten Unternehmen
- Ansiedlungsflächen für „nicht erheblich belästigende“ und arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe
- Flächen für die äußere - und innere Verkehrserschließung
- Grün- Erholungs- / Ausgleichsflächen inkl. Fuß- und Radwege

4.2 Sondergebiete und Gestaltungsmerkmale

Die Dimensionierungen der Sondergebietsflächen orientieren sich an wirtschaftlichen und der aktuellen Bedarfsnachfrage entsprechenden Grundstückszuschnitten und -tiefen für dienstleistungs- und / oder technologieorientierte Unternehmen. Als Mindestgröße wurden Grundstücksgrößen von 2.000 bis 2.500 m² in der Planungskonzeption zugrunde gelegt. Eine diesbezügliche Festsetzung ist städtebaulich aber nicht erforderlich. Die erforderliche Strukturierung ist über die Erschließung der Verkehrsflächen gegeben.

Im Nordwesten wird südlich der festgesetzten Sondergebietsflächen ein Erschließungshof ausgebildet. Dieser soll südlich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 228 b baulich ergänzt werden. Dort ist ein weiterer Erschließungshof geplant. Die Bedeutung dieser Erschließungshöfe geht über eine rein erschließungstechnische Funktion hinaus. Im Zentrum dieser Höfe werden neben öffentlichen Stellplätzen auch kleinteilige Grünflächen ausgebildet. Um den Erschließungshof soll ein Ensemble von Dienstleistungs- und Technologieunternehmen entstehen, das durch eine identifikationsreiche Situation zur jeweiligen Nutzung

¹ Bericht der Gemeinde über die Festlegungsgründe (§ 165 Abs. 7 BauGB); Koblenz, Februar 2002, Auszug S. 36 - 37

Begründung

Satzungsfassung

und eine enge und beziehungsreiche Nachbarschaft geprägt ist. Die Erschließungshöfe bilden so neben der Erschließungsfunktion und der Erfüllung des Stellplatzbedarfs für einen Teil der Besucher einen öffentlichen Raum zur Kommunikation und zur Begegnung sowie zur Naherholung der Beschäftigten. Durch diese Funktionen und die angestrebte Gestaltungsqualität wird durch die Erschließungshöfe ein qualitatives Alleinstellungsmerkmal des Dienstleistungs- und Gewerbebereichs B 9 / Nord im Vergleich zu „klassischen“ Gewerbegebieten mit „normalen“ Stichstraßen und Wendeanlagen geschaffen.

Südlich der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 228 b geplanten Planstraßen C1 und C2 grenzen die geplanten Sondergebietsflächen (ebenfalls Teilbereich Nr. 228 b) an ausgedehnte Grünflächen an. Hierdurch werden die durch Dienstleistungsunternehmen nachgefragten „weichen“ Standortfaktoren, wie z.B. Standortimage durch eine „grüne Lage“, Naherholungsmöglichkeiten für Beschäftigte, Arbeitsplätze mit Blickbeziehungen ins grüne Umland etc., sichergestellt.

4.3 Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete erstrecken sich von der Verlängerung der Straße „Bubenheimer Bann“ bis zur stillgelegten Bahntrasse Koblenz - Ochtendung und werden im Norden durch die Gewerbeflächen bzw. Grünflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 229 und im Süden durch weitere Grünflächen räumlich begrenzt. Das Gewerbegebiet wird zudem durch eine von Nord nach Süden sich erstreckende Grünzäsur räumlich gegliedert, den östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes bildet hierbei die aktuell geplante Betriebserweiterungsfläche für ein dort ansässiges Unternehmen. Somit dienen die Gewerbegebiete zum einen der Option für Betriebserweiterungen für benachbarte Unternehmen östlich der Bahnlinie, zum anderen der Ergänzung des „Dienstleistungs- und Technologiebereiches“ im Westen. Innerhalb der Gewerbeflächen ist die Ansiedlung von „nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben“ vorgesehen. Die Dimensionierung der Gewerbegebietsflächen orientiert sich an wirtschaftliche und der aktuellen Bedarfsnachfrage entsprechende Grundstückszuschnitte und -tiefen. Bei der geplanten Betriebserweiterungsfläche entspricht die Dimensionierung den aktuellen betrieblichen Vorstellungen. Analog zu den o.a. Sondergebietsflächen entstehen durch die Angrenzung zu Grün- und Freiraumbereichen auch bei den Gewerbegebieten attraktive und identifikationsreiche Unternehmensstandorte.

4.4 Freiflächenkonzeption

Wie zuvor dargestellt wird das städtebauliche Umfeld der o.a. Baugebiete durch räumlich ausgedehnte Grünflächen bestimmt. Diese erstrecken sich entlang der westlichen Plangebietsabgrenzung (hier B-Plan Nr. 229) und südlich der Sondergebiets- und Gewerbeflächen entlang der L 127 bzw. entlang von zum Geltungsbereich angrenzenden, verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen bis zur stillgelegten Bahntrasse Koblenz-Ochtendung. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein ca. 50 m breiter Grünstreifen in nordöstlicher Richtung und bildet dadurch eine räumliche Gliederung des Gewerbegebietes. Durch die Freiflächenkonzeption wird die im Rahmen von übergeordneten Planungen angestrebte

Begründung

Satzungsfassung

städtische Grün- und Biotopvernetzungsfunktion, die Funktion als Regionaler Grünzug / Grünzäsur und die ebenfalls im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Bahntrasse verfolgte Funktion als Grünzäsur mit integrierter überörtlicher Fuß- / Radwegeverbindung von Rhein und Mosel (Nord-Süd) entsprochen. Eine weitere Funktion dieser Grünflächen ist der Ausgleich von planungsbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft.

4.5 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung des Gewerbe- und Dienstleistungszentrums B 9 Nord (Bebauungsplan Nr. 228, hier in der ursprünglichen Fassung und Bebauungsplan Nr. 229) wurden von der Fa. VERTEC auf Basis einer Verkehrsuntersuchung drei Erschließungskonzepte erarbeitet¹, die Grundlage für die weiteren Straßenplanungen und deren planerische Umsetzung im Bebauungsplanverfahren sind.

- Konzept 2007-Zwischenstufe
- Konzept 2007-Endstufe
- Ringkonzept-Endstufe

Die Konzepte 2007 (Zwischenstufe und Endstufe) gehen von einer Haupteerschließung des DLZ über den vorhandenen Kreisverkehrsplatz „An der Römervilla“ aus. Das „Konzept 2007“ ist bis zu einer Belegung von 50% der Baugebietsflächen leistungsfähig und erfordert im umliegenden, vorhandenen Netz keinen Handlungsbedarf. Die im Gutachten aufgezeigten Schwachstellen werden überwiegend zur Zeit als unkritisch betrachtet, da die Zunahme der Verkehrsstärke bis zur Realisierung der Nordtangente (L 52n) noch ungewiss ist. Kritisch kann eventuell die Überlastung des Linkseinbiegens von der Jakob-Haslacher-Straße zur „An der Römervilla“ Richtung B 9 werden. Dieser Knoten kann jedoch kurzfristig mit einer LSA ausgestattet werden (Leerrohre sind bereits vorhanden).

Im Rahmen der „Fachplanung Straße“ für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrserschließungskonzept erarbeitet, das einen einfachen Übergang vom vorläufigen „Konzept 2007“ (Zwischenstufe und Endstufe) zur „Ringkonzept-Endstufe“ ermöglicht. Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 228 a (Lage und Dimensionierung) berücksichtigt den Planfall „Konzept 2007-Zwischenstufe“ als „temporäre“ verkehrliche Erschließung bis zur baulichen Realisierung der L 52n. Die Aufhebung der temporären Anbindung und der Anschluss an die L 52n (AS Bubenheim) im Zuge deren Realisierung und auch eine ggf. erforderliche Umsetzung der Konzeption „Ringkonzept-Endstufe“ als Einbahnverkehr ist bereits in der Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen vorbereitet, der bauliche Anschluss kann aber erst im Zuge der planungsrechtlichen Umsetzung des B-Planes Nr. 228 b (hier westlicher Teilbereich) umgesetzt werden. Die für den verkehrlichen Anschluss des Gebietes an die zukünftige L 52n benötigten Flächen (der Realisierungszeitpunkt ist z.Z. nicht bekannt) befinden sich im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und sind bereits im Eigentum der Stadt Koblenz bzw. können durch die Instrumente der Ent-

¹ Bereich DLZ Bubenheim 2007, Kommunale Verkehrsplanung Koblenz, VERTEC, Koblenz, Dezember 2007

Begründung

Satzungsfassung

wicklungsmaßnahme in ihr Eigentum überführt werden. Im Falle der Realisierung der L 52n ist somit eine sehr hohe Realisierungswahrscheinlichkeit (zumindest) für den dann benötigten verkehrlichen Anschluss des Gebietes an die L 52n gegeben. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Bebauungsplangebietes Nr. 228 a ist unter diesen Rahmenbedingungen aktuell und auch im Falle der Realisierung der L 52n gegeben.

Durch eine zügige Fortführung des Verfahrens zum B-Plan Nr. 228 b sollen auch im Hinblick auf die Verkehrserschließung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten verkehrlichen Anschluss des Gesamtgebietes an die L 52n geschaffen werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich zweispurig (Fahrbahnbreite: 3,50 m bzw. 3,25 m) zuzüglich der erforderlichen Abbiegespuren. Im Planfall „2007“ werden alle Straßen im Gegenverkehr befahren. Für den Planfall „Ringkonzept-Endstufe“ werden bei einer entsprechenden Verkehrszunahme zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes die Haupterschließungsstraßen zum zweistreifigen Einbahnring umfunktioniert.

Die Planungskonzeption (für den Bebauungsplan Nr. 228 a und Nr. 228 b) sieht ein ringförmig ausgebildetes Erschließungssystem vor. Es ist durch drei Nord-Süd- und zwei Ost-West-Achsen gekennzeichnet. Es schließt im Norden an den bestehende Jakob-Haslacher-Straße und die Straße Bubenheimer Bann (durch Aufhebung der Wendeanlagen) an, im Westen an die straßenplanerisch vorgegebene Lage der Nordtangente (AS Metternich) und im Süden an den Bubenheimer Weg (L 127). Die Ferdinand-Nebel-Straße als bereits bestehende Erschließungsstraße wird in die Planung als Hauptverkehrsachse integriert. Die Verkehrsanschlüsse der äußeren Erschließung orientieren sich somit an den vorhandenen bzw. in Planung stehenden Verkehrsflächen. Mit der Entwicklung des Gebietes und durch die Realisierung der L 52n kann gemäß Verkehrsgutachten VERTEC die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im „Worst-case“ nur über das o.a. „Ringkonzept-Endstufe“ im Einbahnverkehr gesichert werden. Daher sind die Kreuzungspunkte dieser Verkehrsachsen an der Ferdinand-Nebel-Straße im Hinblick auf die verkehrlichen Erfordernisse dieser Konzeption versetzt angeordnet.

Die geplante Betriebserweiterungsfläche wird über einen Erschließungsstich erschlossen (Planstraße B 4), der den zentralen Grünzug durchquert und mit einer Wendeanlage im Bereich der Betriebserweiterungsfläche endet.

Eine dritte äußere Erschließung bildet in östlicher Richtung eine Anbindung an die Friedrich-Mohr-Straße mit Querung des Gütergleises der Bahntrasse Koblenz-Ochtendung. Diese äußere Erschließung dient jedoch allein der ÖPNV-Anbindung (Verlängerung Linie 10 der KEVAG) und dem Fuß- / Radverkehr. Durch die Beschränkung der Nutzung der o.a. äußeren Erschließungsstraße auf den ÖPNV- bzw. Fuß- / Radverkehr werden u.a. Schleichverkehre vom östlich des Plangebietes liegenden Gewerbegebiet „Friedrich-Mohr-Straße“ zum IKEA-Komplex bzw. zu den geplanten Sondergebiets- und Gewerbeflächen und die hiermit verbundenen städtebaulich negative Folgen, unterbunden.

Begründung

Satzungsfassung

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

5.1 Art der baulichen Nutzung / Baustruktur

Für den Bebauungsplan Nr. 228 a sind folgende Schwerpunkte von Nutzungstypen vorgesehen:

- Sonstiges Sondergebiet (SO) „Dienstleistung und Technologie“ (gemäß § 11 BauNVO)
- Gewerbegebiet (GE) (gemäß § 8 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Dienstleistung und Technologie“:

In den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Betriebe und Anlagen durch die Zweckbestimmung „Dienstleistung und Technologie“ und durch eine ergänzende Positivliste ausreichend bestimmt. Von der zuvor dargestellten städtebaulichen Zielsetzung abweichende Nutzungsarten (z.B. großflächiger und / oder innenstadt- / zentren- / nahversorgungsrelevanter Einzelhandel) sind somit grundsätzlich ausgeschlossen. Als ausnahmsweise zulässig erklärt werden, da sie als „untergeordnete“ Nutzungen positive und ergänzende Funktionen in einem Dienstleistungs- und Technologiegebiet für Besucher und für die Betriebe und deren Beschäftigte erfüllen können, folgende Nutzungen:

- Anlagen für (sonstige) kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme von größeren Sportanlagen, bei denen die Grundflächen der gebäudegebundene Nutzungen deutlich der Grundfläche von Freianlagennutzungen (z.B. in Form von Tennisplätzen, Golfübungsplätze etc.) untergeordnet sind. Mit dieser Einschränkung sollen flächenintensive Sportanlagen mit großflächigen Freianlagen s.o. vermieden werden, da diese Nutzung nicht den Zielen der Entwicklungsmaßnahme entspricht und auch als ergänzende Funktionen eine zu geringe Arbeitsplatzdichte besitzt.
- Handelsbetriebe für den Handel mit Kraftwagen ohne Instandhaltung und Reparatur, bei denen die Grundfläche von Präsentationsfreiflächen deutlich der Grundfläche von Präsentationsräumen untergeordnet ist, die somit dem Gebietscharakter entsprechen und städtebaulich nach Art und Maß der baulichen Nutzung noch integrierbar sind.
- Sonstige nicht wesentlich störende produzierende oder reparierende oder Serviceleistungen erbringende Handwerks- oder Gewerbebetriebe

Als Ausnahme wird weiterhin Einzelhandelsnutzung in Form des sog. „Annex-Handels“ für zulässig erklärt. Diese Form des Einzelhandels wird aber noch erheblich eingeschränkt. Es sind zum einen nur nicht-innenstadtrelevante Sortimente zulässig. Hierdurch wird eine Beeinträchtigung von Versorgungsbereichen der Stadt Koblenz und benachbarter Kommunen ausgeschlossen. Zum anderen ist der „Annex-Handel“ nur für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter

Begründung

Satzungsfassung

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 Regelungen werden den potentiellen betrieblichen Erfordernissen als Ausnahme entsprochen. Der im Plangebiet städtebaulich aber nicht erwünschte „primäre“ Einzelhandel sowie der Einzelhandel mit innenstadt- / zentren- / nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen.

Gewerbegebiete:

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Einzelhandelsbetriebe werden als nicht zulässig erklärt, da sie im Widerspruch zu den verfolgten Entwicklungszielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für diesen Bereich stehen und ebenfalls dem Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz (Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Koblenz vom 04.06.2009) widersprechen würden. Analog zu den Festsetzungen der SO-Gebiete wird aber ein flächig im Vergleich zur Hauptnutzung deutlich untergeordneter „Annex-Handel“ mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten als zulässig erklärt.

Weiterhin werden Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse verfolgen das Ziel, das Gewerbegebiet für konventionelle Betriebe vorzuhalten. Die ausgeschlossenen Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe entsprechen nicht den Zielvorgaben der Entwicklungsmaßnahme und des daraus abgeleiteten Bebauungsplanes, im Plangebiet hochwertige, wachstums- und technologieorientierte Arbeitsstätten anzusiedeln und eine hohe Arbeitsplatzdichte zu ermöglichen. Durch Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe werden darüber hinaus für das Plangebiet sog. „Trading-down-Effekte“ befürchtet. Hiermit wären negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet selbst, als auch auf den gesamten Bereich der Entwicklungsmaßnahme verbunden.

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

Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls als Ausnahme zulässig, da sie analog zur Begründung hinsichtlich der SO-Gebiete als „untergeordnete“ Nutzungen positive und ergänzende Funktionen in einem Dienstleistungs- und Technologiegebiet für Besucher, als auch für die Betriebe und deren Beschäftigte erfüllen können.

Um den angestrebten Gebietscharakter des Plangebietes als Standort für hochwertige Dienstleistungs- und Technologiebetriebe und ergänzende Gewerbebetriebe zu wahren sowie arbeitsplatzintensive Betriebe und Flächennutzungen zu fördern, werden von dieser Zielvorstellung in der Regel abweichende Nutzungen und Anlagen in Form von Lagerplätzen, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise als zulässig erklärt.

Begründung

Satzungsfassung

5.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Durch die festgesetzte maximal zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl soll eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen und eine hohe Arbeitsplatzdichte im Plangebiet realisiert werden.

Daher wird aus städtebaulichen Gründen für die Sondergebietsflächen (SO) mit Zweckbestimmung „Dienstleistung und Technologie“ und für die Gewerbegebietsflächen (GE) die für diese Baugebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um Investoren eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen zu ermöglichen. Durch die anhand von Baugrenzen (Baufenster) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig ein möglichst großer Spielraum zur Anordnung der Gebäude und somit zur Optimierung der Betriebsabläufe eröffnet.

Innerhalb der SO- als auch in den GE-Gebieten wird 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.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe von 15,0 m in den Sondergebieten ergibt sich aus der städtebaulich angestrebten hohen Nutzungsdichte und dem Maß der bereits realisierten Bebauung im städtebaulichen Umfeld (z.B. B-Plan Nr. 229 und Gewerbegebiet Friedrich-Mohr-Straße). Die Reduzierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhe im Bereich der Gewerbegebiete auf 10,0 m basiert auf den diesbezüglichen Planungsempfehlungen des vorliegenden Klima- und lufthygienischen Gutachtens¹, gewährleistet aber immer noch eine für ein Gewerbegebiet in der Regel ausreichende bauliche Anlagenhöhe.

5.3 Versorgungsanlagen, Stellplätze und Garagen

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 Versorgungsträger bei der Versorgung von Gewerbegebieten erst nach Kenntnis der ansiedlungswilligen Unternehmen bzw. des konkreten Vorhabens, Zeitpunkt, Art und Standort(e) ihrer Anlagen (Trafostationen etc.) abschließend festlegen. Diese Festsetzung ermöglicht somit noch zukünftig einen angemessenen Gestaltungsfreiraum.

Die Festsetzung, dass Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, dient der Umsetzung des planerisch verfolgten

¹ Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Klima- und lufthygienisches Gutachten zu Planung „Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord“ der Stadt Koblenz, Freiburg, 1.12.2000

Begründung

Satzungsfassung

Gestaltungskonzeptes des „halböffentlichen Raumes“ und somit ebenfalls der Wahrung der angestrebten städtebaulichen Qualität¹.

Der Stellplatzbedarf der zulässig erklärten Nutzungen ist auf den Privatgrundstücken selbst nachzuweisen bzw. zu erfüllen. Im öffentlichen Raum werden darüber hinaus zusätzliche Stellplatzangebote geschaffen. Die Straßenverkehrsflächen wurden so dimensioniert, dass außerhalb der Kreuzungsbereiche in der Regel einseitige - im Bereich der Straße „Bubenheimer Bann“ zweiseitige - Stellplätze- / Grünstreifen ermöglicht werden. Bei der Planstraße B 4 orientiert sich die Dimensionierung der Stellplätze am LKW-Verkehr, z.B. für wartende Anlieferverkehre. In der Planstraße „Erschließungshof 2“ werden öffentliche Stellplatzflächen als „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Es sind in der Straßenplanungskonzeption (B-Plan Nr. 228 a und Nr. 228 b) insgesamt ca. 130 öffentliche Stellplätze vorgesehen, davon sind ca. 10% LKW-Stellplätze.²

5.4 Verkehrliche Erschließung, hier Straßenquerschnitte, Fuß- und Radwege, ÖPNV

Die Ausbildung des inneren, rasterförmig ausgebildeten Erschließungssystems orientiert sich weitestgehend an der bereits bestehenden und zum Teil geplanten äußeren Erschließung (L 52 n) und der bereits vorhandenen inneren Erschließung. Dieses Erschließungssystem wird aufgrund der vorliegenden Verkehrskonzeption und der angestrebten städtebaulichen Gebietsstruktur innerhalb des Plangebietes durch weitere Erschließungsstraßen ergänzt, vgl. Punkt 4. „Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung“. Die Dimensionierung und Gliederung der einzelnen Planstrassen ist rein informell in der Planurkunde dargestellt.

Die Haupterschließungsstraßen Ferdinand-Nebel-Straße (Bestand) bis Kreuzung Planstraße C1 (hier B-Plan Nr. 228 b) und die Weiterführung der Jacob-Hasslacher-Straße enthalten einen beidseitig kombinierten Fuß- /Radweg und einen einseitigen, alternierenden Stellplatz- / Grünstreifen. Die Fortführung der Straße Bubenheimer Bann erhält einen beidseitigen Grün- / Parkstreifen und ebenfalls einen beidseitig kombinierten Fuß- /Radweg.

Die Planstraßen B2 und B3 enthalten einen beidseitigen Gehweg und einen einseitigen, z.T. alternierenden Park- /Grünstreifen. Aufgrund des in diesen Planstraßen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der geringeren Verkehrsbedeutung für Radfahrer wurde auf eine separate Führung von Fahrradfahrern verzichtet. Die Planstraße B4 erhält aufgrund des hier ebenfalls zu erwartenden ge-

¹ Hier grünordnerisch und architektonisch hochwertige Gestaltung der privaten Freiflächen zwischen öffentlichen Straßen- und Freiflächen und den festgesetzten Baugrenzen, welche visuell die öffentlichen Flächen erheblich mit prägen

² Hinweis: Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrbahnen, Stellplätze und Verkehrsgrünflächen wird in einem nachgeordneten gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen in Text und Planurkunde.

Begründung

Satzungsfassung

ringen Verkehrsaufkommens / Verkehrsfunktion nur einen einseitigen Gehweg sowie einen einseitigen Park- /Grünstreifen. Die Planstraße A wird mit einem einseitigen Grünstreifen und mit einem einseitigen, kombinierten Geh-/Radweg, der an den bestehenden Geh-/Radweg der Straße Bubenheimer Bann anschließt, ausgeführt.¹

Die o.a. im Vergleich zu den Haupteerschließungsstraßen „reduzierten“ Straßendimensionierungen dienen neben der Wirtschaftlichkeit der Erschließung auch dem Gebot eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB).

In den öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen) ist ergänzend ein kombiniertes Fuß- / Radwegenetz vorgesehen, dass neben der Erholungsfunktion auch überörtliche Verbindungsfunktionen erfüllen soll und die umliegende Stadtbereiche mit dem Dienstleistungs- und Gewerbezpark Bubenheim / B 9 verbindet. Dieses System ist in der Planurkunde als informelle Darstellung gekennzeichnet. Die Verbindung des Wegenetzes der Freianlagen zu den o.a. inneren Erschließungssystem für Fußgänger und Fahrradfahrer wird durch zahlreiche Verknüpfungspunkte gewährleistet.

Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) werden insbesondere durch eine eigene „Bustrasse“ zwischen der Straße „Bubenheimer Bann“, der „Planstraße A“ und der „Friedrich-Mohr-Straße“ gewürdigt. Diese Trasse dient dem Linienverkehr der KEVAG (Linie 10) und verbessert die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes.

5.5 Gebietsentwässerung und -versorgung, Grundwasserschutz

Die Plangebietsver- und -entsorgung kann durch Anschluss an die im Plangebiet selbst bzw. im Umfeld vorhandenen Leitungssysteme sichergestellt werden. Im Zusammenhang mit dem Straßen- und Wegeneubau innerhalb des Plangebietes werden hierzu Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt.

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert. Das Schmutzwasser wird über die Kläranlage Koblenz entsorgt. Das als belastet geltende Oberflächenwasser wird zum auf dem IKEA-Gelände unterirdisch errichteten Regenklärbecken „IKEA“ der Stadt Koblenz geführt, vorgeklärt und dann in den Bubenheimer Bach eingeleitet. Die Rückhaltung der neu versiegelten Flächen erfolgt als wasserwirtschaftlicher Ausgleich durch das in 2010 fertig gestellte Regenklär- und Regenrückhaltebecken Bubenheim. Zusätzlich soll das als unbelastet geltende Oberflächenwasser der Dachflächen versickert werden. Die Versickerungseignung des Plangebietes wurde als grundsätzlich geeignet beurteilt². Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers wird durch Ausschluss von Nutzungen und

¹ Hinweis: Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Gehwege, Fahrbahnen, Stellplätze und Verkehrsgrünflächen wird in einem nachgeordneten gesonderten Ausbauplan geregelt und dargestellt und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen in Text und Planurkunde.

² GN Dr. Netta (1998): Bebauungsplangebiet westlich der B 9 (IKEA) zwischen Koblenz – Metternich und Bubenheim, Voruntersuchung und Standorterkundung zur Erstellung einer Entwässerungskonzeption von Niederschlagswasser

Begründung

Satzungsfassung

textlichen Festsetzungen (s. dort Punkt A. 5 „Niederschlagswasserbewirtschaftung“) so weit wie möglich ausgeschlossen. Zur Grundwasseranreicherung wird unbelastetes Oberflächenwasser von Grünflächen, Dachflächen (mit Ausnahme von Blei-, Zink- und Kupferdächern) und von unbelasteten Flächen (Fuß- und Radwege, Terrassen o.ä. Flächennutzungen) in Versickerungsanlagen z.B. in Form von Versickerungsmulden o.ä. Anlagen über die belebte Bodenschicht versickert. Zum Schutz des Grundwassers vor Eintrag von belastetem Oberflächenwasser wird die Versickerung von Niederschlagswasser von Straßen und sonstigen potentiell als belastet eingestuften Flächen als unzulässig erklärt.

Durch die o.a. Entwässerungskonzeption wird die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers gewährleistet. Das Verschmutzungspotential des Grund-/ Trinkwassers (Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietzonen IIIa und IIIb) durch potentiell belastetes Oberflächenwasser wird weitgehend minimiert. Gleichzeitig erfolgt eine Förderung des Wasserhaushaltes durch die Versickerung des als unbelastet geltenden Oberflächenwassers.

5.6 Bahnanlagen und geplante Bahnquerungen i. V. mit der Festsetzung von „Von Bebauung freizuhaltender Flächen“

Im östlichen B-Plangebiet verläuft der Streckenabschnitt Koblenz-Lützel-Ochtendung der Bahnstrecke Nr.: 3015 Koblenz-Lützel-Mayen Ost. Die Strecke 3015 ist in dem o. g. Streckenabschnitt gemäß Rahmenvertrag über die Bestandssicherung von bereits stillgelegten oder stilllegungsgefährdeten Eisenbahninfrastrukturen der DB Netz AG im Land Rheinland-Pfalz (Infrastruktursicherungsvertrag) im stillgelegten Zustand gesichert. Die Aufnahme der Strecke 3015 in den in den Infrastruktursicherungsvertrag zwischen der DB Netz AG und dem Land Rheinland-Pfalz erfolgte auf Initiative der Stadt Koblenz.

Änderungen am Zustand der Anlagen und den Eigentumsverhältnissen von Anlagen und Grundstücksflächen bedürfen der Zustimmung des Landes Rheinland-Pfalz. Das zuständige Referat des Landesministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau wurde bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens über die Absicht, die Bus-, Rad- und Fußwegetrasse herzustellen, informiert. Eine Freistellung von den Betriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz ist bei dieser Eisenbahnstrecke bislang noch nicht erfolgt. Sie ist somit als Bahnanlage weiterhin gewidmet und wird als solche nicht im Bebauungsplan überplant, sondern in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Bebauungsplankonzeption steht nicht im Widerspruch zu einer künftigen Reaktivierung der Bahnstrecke.

Die Bebauungsplankonzeption beinhaltet zwei ebenerdige Bahnquerungen (in Form einer höhengleichen Kreuzung der Eisenbahnstrecke). Eine Bahnquerung ist im Bereich der Friedrich-Mohr-Straße zur Realisierung der o. a. Bustrasse für den öffentlichen Personenverkehr (KEVAG Linie 10) und mit der Funktion als öffentlicher Fußgänger-/ Radfahrerübergang vorgesehen. Eine weitere, aber innerbetriebliche Bahnquerung ist für den geplanten Werksverkehr eines Unternehmens zwischen dem vorhandenen Standort und der geplanten Erweiterungsfläche vorgesehen.

Begründung

Satzungsfassung

Die äußere Erschließung der geplanten betrieblichen Erweiterungsfläche wird, unabhängig von dem geplanten innerbetrieblichen Bahnübergang, durch die im B-Plan festgesetzte Planstraße B 4 gewährleistet.

Zur Sicherung der Belange des Schienenverkehrs im Falle einer Reaktivierung der Bahnstrecke werden im Bereich der o. a. vorgesehenen zwei Bahnübergängen eine „von Bebauung freizuhalten Flächen“ als so genannte „Sichtdreiecke“ festgesetzt, welche die erforderlichen Sichtbeziehungen für den Begegnungsfall (Bus / Werksverkehr und Zugverkehr) gewährleisten. Für die Dimensionierung der Sichtdreiecke wurde für den Begegnungsfall eine maximale Annäherungsgeschwindigkeit von 30 km/h für den wartepflichtigen Bus / Werksverkehr angesetzt. Dementsprechend wird in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Knotenpunkte RAS-K-1, Ausgabe 1988 festgesetzt, dass diese Flächen von einer (sichtbehindernden) baulichen und sonstigen Nutzung inkl. Bepflanzung freizuhalten sind.

Die parallel zum B-Plan erstellte Straßenvorplanung der Bustrasse erfolgte so, dass das Planum der Bahntrasse nicht in Anspruch genommen wird.

Mit der Festsetzung von Sichtdreiecken als „von Bebauung freizuhalten Flächen“ nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB im Bereich der zwei geplanten Bahnübergänge soll aus Gründen der Verkehrssicherheit der Bahnanlage, die hierzu erforderliche Freihaltung von Sichtdreiecken gewährleistet werden. Für die geplanten Bahnübergänge wird durch diese Festsetzungen aber das generell erforderliche eisenbahnrechtliche Genehmigungsverfahren nicht ersetzt. Diese Festsetzungen dienen aber dazu, die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Bahnübergänge im Rahmen der Bauleitplanung planerisch vorzubereiten.

Die planungsrechtliche Umsetzung der geplanten Bahnübergänge erfolgt aber nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, sondern ist Bestandteil von noch separat durchzuführenden eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren. Daher erfolgt bewusst keine textliche oder zeichnerische Festsetzung der „Bahnübergänge“ im Bereich der nachrichtlich dargestellten Bahnfläche. Die Lage der Bahnübergänge ergibt sich somit aus den Festsetzungen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, der Lage von Baufenstern, aus der maximalen Breite der „Sichtdreiecke“ und der nachrichtlich bzw. festgesetzten Gradientenhöhe der Querungstrassen.

Mit der Festsetzung von Sichtdreiecken als „von Bebauung freizuhalten Flächen“ ist generell eine Einschränkung des hiervon betroffenen privaten Grundeigentums und der privaten Belange der Grundstückseigentümer verbunden. Östlich der Bahntrasse und südlich der festgesetzten Bustrasse „ragt“ auf einem privaten Grundstück die Gebäudeecke eines Bestandsgebäudes in den Bereich der festgesetzten „von Bebauung freizuhalten Fläche“ kleinflächig hinein. Auch innerhalb des Bereiches der zweiten, südlichen Bahnquerung befindet sich östlich der Bahntrasse im Bereich der festgesetzten „von Bebauung freizuhalten Fläche“ ein eingeschossiges Lagergebäude. Dieses befindet sich zum Großteil innerhalb der „von Bebauung freizuhalten Fläche“. Mit der Festsetzung werden die Belange von privaten Eigentümern hinsichtlich der zukünftigen baulichen

Begründung

Satzungsfassung

Nutzbarkeit eingeschränkt bzw. betroffen. Folgende Gründe für diese Festsetzung wurden im Rahmen der Abwägung eingestellt:

Gewichtige städtebauliche Gründe rechtfertigen diese Festsetzungen. Die Freihaltung der „Sichtdreiecke“ dient bei beiden Bahnübergängen dem öffentlichen Interesse. Sie sind - bei Realisierung der ebenerdigen Bahnübergänge - zur Verkehrssicherheit der Bahnanlage zwingend erforderlich. Der nördliche Bahnübergang ist ein wesentlicher Bestandteil der Erschließungskonzeption des Plangebiets und dient zur Optimierung der öffentlichen Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personenverkehr und darüber hinaus als wichtige Trasse für den öffentlichen Fußgänger-/ Radfahrerverkehr.

Der südlich geplante Bahnübergang dient als innerbetriebliche Bahnquerung für den geplanten Werksverkehr der geplanten Betriebserweiterung zwischen dem vorhandenen Standort und der Erweiterungsfläche zwar „nur“ privaten Verkehrszwecken. Die betriebliche Erweiterung des Unternehmens dient aber der Sicherung und Erweiterung von Arbeitsstätten und –plätzen im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und direkt angrenzender Bereiche. Die Betriebserweiterung dient somit ausdrücklich den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und ist somit im betrieblichen, als auch im öffentlichen Interesse bzw. zum Wohl der Allgemeinheit. Eine denkbare alternative betriebliche Erweiterung ist an diesem Standort nicht möglich, da für die alleinige Alternative einer nördlichen Flächenerweiterung nach Angaben des Unternehmens keine Einigung mit dem nördlich angrenzenden privaten Eigentümer über einen wirtschaftlich angemessenen Grunderwerb erfolgen konnte. Ein Verzicht auf einen innerbetrieblichen Bahnübergang würde zu erheblichen innerbetrieblichen Transportaufwendungen (Umwegfahrten über öffentliche Erschließungsstraßen) führen. Diese Option würde daher aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Betriebserweiterung an diesem Standort ausschließen. Ebenfalls wäre eine weiterhin denkbare Unterführung oder Überbrückung der Bahnstrecke mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden, welche in keinem Verhältnis zur wirtschaftlichen Einschränkung des nördlich durch die Festsetzung betroffenen Grundstückes stehen würde. Ebenfalls würden die Kosten einer Unterführung oder Überbrückung der Bahnstrecke die Wirtschaftlichkeit der Betriebserweiterung an diesem Standort ausschließen bzw. erheblich in Frage stellen.

Eine Beeinträchtigung der privaten Belange der jeweiligen Grundstückseigentümer durch diese Festsetzung wird zwar gesehen, die Beeinträchtigung dieser Belange treten aber im Rahmen der Abwägung gegenüber den o. a. konkurrierenden öffentlichen und privaten Belangen in den Hintergrund. Dieses Abwägungsergebnis beruht u. a. auch darauf, dass die betroffenen privaten Grundstücksflächen im privaten Eigentum verbleiben und unter den in den Festsetzungen definierten Einschränkungen weiterhin privat nutzbar bzw. von Nutzen sind (z.B. als Grünfläche und Anrechnung als unversiegelte Fläche bei der GRZ). Weiterhin handelt es sich bei den betroffenen Flächen in Bezug auf das jeweils betroffene Gesamtgrundstück um flächig sehr deutlich untergeordnete Grundstücksteile, die sich darüber hinaus in Grundstücksrandlagen befinden. Aufgrund der sonstigen bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen¹ und der unmittelbaren

¹ Hier Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB

Begründung

Satzungsfassung

Lage zu einer Bahnstrecke¹ wäre zumindest für den durch die Festsetzung betroffenen Bereich der südlichen Bahnquerung aktuell z. T. keine bzw. nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung möglich bzw. zulässig.

Darüber hinaus könnten ggf. im noch durchzuführenden eisenbahnrechtlichen Genehmigungsverfahren der Bahnübergänge ggf. verringerte „Sichtdreiecke“ für genehmigungsfähig erklärt werden. Im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder im Rahmen einer vereinfachten Bebauungsplanänderung könnte dann die Betroffenheit der privaten Belange insgesamt flächig weiter verringern werden, da insbesondere das Sichtdreieck des nördlichen Bahnübergangs bei einer bahnrechtlich genehmigten Verringerung dann außerhalb der Gebäudeecke eines Bestandsgebäudes verlaufen könnte.

Als ergänzender Hinweis wird in den textlichen Festsetzung auf die Funktionslosigkeit der o. a. textlichen und zeichnerischen Festsetzung im Falle einer Entwidmung der Bahnanlage (Freistellung von den Betriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz) hingewiesen. Die Festsetzung dient zur Realisierung der im Sinne der angestrebten städtebaulichen Ordnung im Plangebiet verfolgten zwei Bahnübergänge. Wenn in Zukunft als sog. tatsächliches Verhältnis die Aufgabe / Entwidmung der Bahnanlage eintreten würde und eine Reaktivierung der Bahnstrecke in absehbarer Zeit ausgeschlossen wäre, würden dementsprechend auch keine Bahnübergänge mehr erforderlich sein. Die Freihaltung von Sichtdreiecken wäre in diesem Fall offenkundig hinsichtlich der zuvor planerisch verfolgten Ziele sinnlos. In diesem Falle wäre somit auch diese spezifische Festsetzung funktionslos.

Falls im Verfahren nach § 2 EKrG (Eisenbahnkreuzungsgesetz) wider Erwarten keine Ausnahmegenehmigungen für die höhengleichen Kreuzungen erteilt würden, wären im Fall der Reaktivierung der Bahnstrecke höhenfreie Querungsanlagen zu errichten und von der jeweiligen Veranlasserin (Stadt Koblenz bei der Fußweg-/Rad-/Bustrasse, das Unternehmen bei der innerbetrieblichen Bahnquerung für den geplanten Werksverkehr) zu finanzieren.

In diesem Fall müssten die Beteiligten eine Abwägung treffen, ob die Vorteile der jeweiligen Bahnquerung die erheblichen Kosten einer Unterführungs-/ Brückenlösung rechtfertigen.

¹ Hinweis: Nach § 18 Landeseisenbahngesetz RLP bedürfen u.a. die Errichtung und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Eisenbahnen der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität, wenn die baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 60 m von der Mitte des nächsten Gleises entfernt liegen.

Begründung

Satzungsfassung

5.7 Archäologie / Denkmalschutz

Der gesamte Bereich zwischen Bubenheim, Metternich und B 9 ist bekannt für seine zahlreichen archäologischen Funde aus vorgeschichtlicher bis hin zu spät-römischer Zeit. Die Belange der Archäologie werden durch die Informationspflicht vor Baubeginn und ggf. die Erfordernis von baubegleitenden Untersuchungen gewahrt. Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (hier Hinweise).

5.8 Einzelhandelsbelange

Die geplante Gebietsnutzung des B-Planes Nr. 228 a sieht primär die Entwicklung neuer Flächen für Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung / Technologie und diese Nutzung ergänzendes Gewerbe vor. Großflächiger Einzelhandel ist generell im Plangebiet unzulässig. Der sonstige Einzelhandel wird ebenfalls als Regelnutzung ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass in der städtebaulichen Konzeption der Entwicklungsmaßnahme „Dienstleistungszentrum-, Gewerbe- und Technologiepark“ in diesem B-Planbereich auch prioritär Baugebiete für zukunftsorientierte und arbeitsplatzintensive Betriebe aus diesem Themenbereich bereitgestellt werden. Durch diesen Ausschluss werden weiterhin nachteilige Wirkungen durch Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten und / oder innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Nahversorgungszentren der benachbarten Stadtteile der Stadt Koblenz bzw. im Umfeld liegender Gemeinden und Innenstädte (auch auf die Innenstadt von Koblenz) verhindert. Daher wird Einzelhandel nur ausnahmsweise für definierte Bereiche des Autohandels und bei produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben als untergeordnete Nutzung (sog. „Annex-Handel“) für nicht-innenstadtrelevante Sortimente zugelassen, vgl. Punkt 5.1 „Art der baulichen Nutzung / Baustruktur“. Diese Festsetzungen stehen auch im Einklang mit dem aktuell erstellten und durch den Rat der Stadt am 04.06.2009 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz.

5.9 Emissionsbelange

Für den B-Plan Nr. 228 a sind Aussagen zu den zu erwartenden Immissionen auf störepfindliche Nutzungen, ggf. erwartete Nutzungskonflikte und deren planerische Bewältigung zu treffen. Die mit der Planrealisierung verbundenen Verkehrszunahmen und deren lärmbezogene Wirkungen wurden im Bereich des Bubenheimer Kreisels / der Straße „In den Wiesen“ bereits im Verfahren zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 229, im Bereich der L 127 (Bubenheimer Weg) bereits im Verfahren des rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 66 gutachterlich bewertet und in diesen Bauleitplanverfahren planerisch bewältigt (u.a. Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen).

In den **Sonderbauflächen „Dienstleistung und Technologie“** werden als zulässige Nutzungen „nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen, die dem Bereich Dienstleistung und Technologie“ zuzuordnen sind“, festgesetzt. Hierbei

Begründung

Satzungsfassung

handelt es sich in der Regel um Büro- und Verwaltungsnutzungen. Ausnahmsweise sind hier „Sonstige nicht wesentlich störende produzierende oder reparierende oder Serviceleistungen erbringende Handwerks- oder Gewerbebetriebe“ zulässig. In den östlich angrenzenden **gewerblichen Bauflächen** werden nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ als zulässig erklärt. Erheblich belästigende Gewerbebetriebe werden durch die vorgenommene Festsetzung auch als Ausnahme ausgeschlossen, da sie der verfolgten Gebietscharakteristik widersprechen würden.

Eine Störung der gewerblichen Nutzung und der Nutzung „Dienstleistung und Technologie“ untereinander ist nicht gegeben, da die zulässigen Nutzungen der Sonderbauflächen gemäß BauNVO ebenfalls generell in den nach § 8 BauNVO festgesetzten gewerblichen Bauflächen zulässig sind und im umgekehrten Fall die anzunehmende Regelnutzung der gewerblichen Flächen zum Großteil auch als Ausnahme in den festgesetzten Sondergebieten zulässig wäre. Die Unterscheidung zwischen den Sonderbau- und den gewerblichen Bauflächen erfolgte somit nicht primär aufgrund ihrer unterschiedlichen Störwirkungen bzw. ihres unterschiedlichen Schutzbedarfs, sondern aufgrund der hier städtebaulich verfolgten Profilbildung der einzelnen Baugebiete. Hierdurch wird entsprechend dem festgestellten Arbeitsstättenbedarf eine gezielte Ansiedlung in den jeweiligen Baugebieten in Form eines „thematischen“ Baugebietes bzw. in Form eines „Arbeitsstätten-Clusters“ verfolgt.

Als „empfindlichste“ benachbarte Nutzung in Bezug zu den hier geplanten Sonder- und Gewerbegebieten (hier B-Plan Nr. 228 a und Nr. 228 b) ist das bestehende Mischgebiet südlich und westlich des Bubenheimer Weges (Entfernung > 150 m) zu bewerten.

Nach einer überschlägigen Prognose gemäß der DIN 18005- 1 „Schallschutz im Städtebau“ wird bei einem Ansatz vom ca. 20 ha als Flächenschallquelle (hier Auswirkungsbetrachtung einer Umsetzung der B-Pläne Nr. 228 a und Nr. 228 b) mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB tags (Gewerbegebiet) in einem Abstand von 150 m bei ungehinderter Schallausbreitung ein Beurteilungspegel von 50 (dB) und somit der Orientierungswert tags für ein Mischgebiet von 60 dB (A) nicht überschritten. Nachts ist aufgrund der besonderen Nutzungsstruktur der Sonderbauflächen und der angegliederten gewerblichen Bauflächen hier nicht von einem relevanten gewerblichen Lärm auszugehen, da diese Betriebstypen in der Regel keinen 24 h Betrieb besitzen. Nach vorliegenden Angaben ist auch für die geplante Betriebserweiterung im östlichen Plangebietsteil kein 24 h-Betrieb vorgesehen.

Weiterhin wurden die verschiedenen baulichen Nutzungen so angeordnet und einander zugeordnet, dass auf Ebene des Bauleitplanverfahrens keine besonderen Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen oder zur Beschränkung von Emissionen getroffen werden müssen. Zwischen dem „klassischen“ Gewerbegebiet im Bereich der Friedrich-Mohr-Straße wurde die gewerbliche Baufläche für „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ zugeordnet und dient gleichfalls der Abschirmung der u.a. aus Vermarktungssicht „empfindlicheren“ Büro- und Verwaltungsnutzung der Sonderbauflächen „Dienstleistung und Technologie“.

Begründung

Satzungsfassung

5.10 Altablagerungen/ Altlasten

Registrierte Altlasten liegen im Geltungsbereich nur in Randbereichen vor und sind in der Planurkunde gekennzeichnet. Potentiell erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen (Altablagerungen und Hohlformen) sind innerhalb des Plangebiets gemäß Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz nur in einem relativ kleinflächigen Bereich westlich der Ferdinand-Nebel-Straße und nördlich des Bubenheimer Weges bekannt. Diese Altablagerungen in einer verfüllten Kies- und Bimsausbeute, welche bei Straßenbauarbeiten vor zwei Jahren festgestellt wurden, waren Anlass einer Untersuchung zur Gefahrerforschung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Sie haben die Bezeichnung „Ablagerungsstelle Koblenz, Bubenheimer Straße“, Reg.-Nr. 111-00 000-265. Sie liegen im Bereich der Flurstücke 95/9, 95/10 und 95/11, Gemarkung Bubenheim, Flur 1 (Bezeichnung der Flurstücke zum Stand der Untersuchung: Flurstück 95/5 Bubenheimer Weg). Das Ergebnis dieser Untersuchungen vom Juni 2008 wird im Folgenden auszugsweise (hier Kapitel 6: Zusammenfassung und Empfehlung) wiedergegeben:

„Im Zuge eines Altablagerungsverdacht es wurden auf dem Flurstück 95/5 Bubenheimer Weg in Koblenz neun Schürfproben genommen und chemisch analysiert. Die Untersuchungen ergaben, dass sich im Bereich der Schürfe S3, S6 und S8 (MP1) sowie S2 und S4 (MP2) Schichten aus Bauschutt, Schwarzdecke und diversen anthropogenen Materialien befinden.

Diese weisen im Feststoff erhöhte PAK- und Kohlenwasserstoffkonzentrationen, sowie in MP1 einen erhöhten TOC-Gehalt auf. Durch eine PAK-Feldtest konnte als Quelle der Schadstoffe die in der Bauschuttschicht vorhandenen Schwarzdeckenbrocken festgestellt werden. Besonders die Teerstücke in den Schürfen S3, S6 und S8 enthalten hohe PAK-Konzentrationen. Polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Kohlenwasserstoffe (KW) gelten als hydrophob, sodass ein Eintrag dieser Stoffe aus den Schwarzdeckenbrocken in den Boden oder das Grundwasser bei ungestörten Verhältnissen nicht gegeben ist. Auch die Bewertung der Analyseergebnisse nach BBodSchV zeigt keine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmewert, sodass eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser und Boden – Pflanze im jetzigen Zustand nicht gegeben.“¹

Da der Bebauungsplan in diesem Bereich eine Ausgleichsfläche festsetzt, sind auch aufgrund der geplanten Nutzung keine erheblichen Umweltwirkungen zu erwarten. Die zu beachtenden Belange bzgl. der o.a. Altablagerung sind in den textlichen Festsetzungen, hier Hinweise, dargestellt. Ein darüber hinausgehender planerischer Handlungsbedarf besteht nicht.

5.11 Landwirtschaft

Die Böden des Plangebietes sind gut bis sehr gut für die landwirtschaftliche Nutzung, hier Ackerbau und Sonderkulturen, geeignet. Ein Betroffenheitspotenzial für die Landwirtschaft ergibt sich durch den B-Plan Nr. 228 a, durch die Entwicklungsmaßnahme insgesamt, aber auch aufgrund weiterer Flächenansprüche der

1 GN Dr. Netta; Gefahrerforschung Bubenheimer Weg: Erkundung des Altablagerungsverdacht Bubenheimer Weg, Gemarkung Metternich, Flur 1, Teilbereich des Flurstückes 95/5, Koblenz, Juni 2008

Begründung

Satzungsfassung

Stadt Koblenz im linksrheinischen Stadtbereich sowie sonstiger Raumnutzer (z.B. Verkehrsanlage L 52 n). Nach gutachterlicher Aussage¹ wird der Raum als landwirtschaftlicher Rückzugsraum angesprochen.

Die planungsbedingte Existenzgefährdung verschiedener Planungsmaßnahmen auf die Einzelbetroffenheit von Landwirten wurde bei den Voruntersuchungen zur „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Technologie- und Gewebepark Dienstleistungszentrum B 9 Nord“ im Rahmen einer landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse durch einen externen Gutachter² im Auftrag der Stadt Koblenz untersucht.

Für mitwirkungsbereite Landwirte wurde darüber hinaus von einem seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (Dipl. Ing. agrar. Albert Klein) jeweils ein Einzelgutachten zur Betroffenheit des landwirtschaftlichen Betriebes durch die „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Technologie- und Gewebepark Dienstleistungszentrum B 9 Nord“ und weiteren Planungen im Stadtgebiet von Koblenz erstellt.

Eine Verstärkung der Existenzgefährdung durch die verfolgten öffentlichen Planungen (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme DLZ und Neubau der L 52 n) in einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont durch Beanspruchung von weiteren Flächen träte lt. Einzelgutachten bei einzelnen Landwirten ein. Der Zielkonflikt zwischen öffentlichen und privaten Interessen um Betriebserhalt einerseits und weiteren öffentlichen Planungen andererseits könne lt. Sachverständigengutachten letztendlich rational und nachhaltig nur über die Bereitstellung von Ersatzland in adäquater Qualität, Größe und Besitzsicherheit gelöst werden.

Zur mittel- bis langfristigen Vermeidung einer planungsbedingten Existenzgefährdung wurden und werden seitens der Stadt Koblenz folgende Maßnahmen verfolgt:

- Seitens der Stadtverwaltung wurde ein Pachtflächenkonzept entwickelt, welches eine Verpachtung städtischer Landwirtschaftsflächen nur noch an Haupterwerbslandwirte vorsieht. Stadteigene Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 229, B-Plan Nr. 228 a und Nr. 228 b wurden den betroffenen Landwirten als Zwischennutzung auf eigenes Risiko zur Bewirtschaftung überlassen.
- Es wurden und werden Direktvermarktungsflächen im B-Plan Nr. 229 und Nr. 228 b planungsrechtlich vorbereitet und zum Erwerb den betroffenen Landwirten angeboten.
- Die Stadt Koblenz wird sich weiterhin bemühen, Flächenverluste der Haupterwerbslandwirte durch Ersatzlandstellung auszugleichen.
- Zudem wird eine Beauftragung von betroffenen Landwirten mit Pflegeleistungen für die öffentlichen Ausgleichsflächen angestrebt.

¹ GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft (Endbericht im Februar 1997): Landwirtschaftliche Struktur- und Betroffenheitsanalyse Gewerbe- und Industriepark an der A 48/ A 61 sowie Nordumgehung Koblenz und weitere Stadtentwicklung im Auftrag des Planungsverbandes Industriepark A 61, Stadt Koblenz / Kreis Mayen Koblenz

² ebenda

Begründung

Satzungsfassung

5.12 Rohstoffbelange und „Baurecht auf Zeit“

Innerhalb der durch das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz (LGB) erstellten geologischen Kartierung wurden im Plangebiet Bimsvorkommen nachgewiesen. Im bisherigen Bauleitplanverfahren wurde, basierend auf dem Grundsatz G2 des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 auf die besondere Berücksichtigung des Bimsvorkommens seitens des LGB hingewiesen. Eine Zustimmung aus rohstoffgeologischer Sicht zur Bauleitplanung könne daher nur erfolgen, wenn ein Bimsabbau vor Umsetzung der Planung gewährleistet sei oder der Nachweis geführt würde, dass kein Bims vorhanden sei.

Im Zuge der parallel zum B-Planverfahren durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde auch flächendeckend das Vorkommen (Art, Mächtigkeit, Qualität) von Bims im Plangebiet im Auftrag der Stadt Koblenz untersucht.

Das Ingenieurbüro für Geo- + Umwelttechnik wurde von der Stadtentwässerung – Eigenbetrieb der Stadt Koblenz in 2008 mit der Baugrunderkundung, geo- und umwelttechnischen Beratung zum Straßen- und Kanalbau sowie der Erkundung der Bimsmächtigkeiten beauftragt. Die Ergebnisse dieser Erkundung der Bimsmächtigkeiten werden im Folgenden auszugsweise zitiert:

„Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde über den vulkanischen Böden eine Überdeckung von $d \approx 0,4 - 1,0$ m festgestellt. Im Randbereich der Untersuchungsfläche beträgt die Überdeckung nach den verwendeten Altaufschlüssen lokal nur $d \approx 0,3$ m (vgl. [U2] und [U3]). Im südöstlichen Bereich der Erschließungsfläche (BS4 und BS9) wurden keine nennenswerten Vorkommen an vulkanischen Böden festgestellt. Darüber hinaus nimmt die Schichtmächtigkeit in nordöstlicher Richtung vermutlich ebenfalls ab. Im zentralen Bereich der Erschließungsfläche wurden die vulkanischen Böden in den Bohrsondierungen BS1, BS2, BS3, BS6 und BS8 bis zu den Erkundungsendtiefen von $t = 5,1 - 9,2$ m u. GOK nicht durchteuft, so dass die Schichtmächtigkeiten dort zwischen $d \geq 4,1$ m und $d \geq 8,8$ m betragen. In den Bohrsondierungen BS4, BS5 und BS7 wurden die unterlagernden Böden erkundet. Die Schichtmächtigkeiten der vulkanischen Böden variieren an diesen Erkundungsstellen zwischen $d \approx 1,1 - 6,3$ m.

Die Untersuchungsfläche liegt am linken Rheinufer in der Niederterrasse. In Abhängigkeit der Strömungsgeschwindigkeit kamen Sedimente mit unterschiedlichen Korngrößen auf kurzer Distanz zur Ablagerung. Unter Berücksichtigung der geologischen Entstehung der Terrassenablagerungen unterliegt die Tiefenlage der quartären Sedimente starken Schwankungen. Durch die Ablagerung der vulkanischen Böden wurden diese ehemaligen Rinnenstrukturen der Niederterrasse verfüllt. Mögliche Hinweise auf die verfüllten Rinnenstrukturen sind u. a. die stark schwankenden Schichtmächtigkeiten innerhalb der Untersuchungsfläche.

Bodenmechanisch sind die vulkanischen Böden nach DIN 18 196 überwiegend den „nicht bindigen oder gemischtkörnigen Böden“ (Schicht 2a) zuzuordnen und mit unterschiedlichen Anteilen an bindigen Bestandteilen (Schlammkorn) durchsetzt. Bei den Feinkornanteilen handelt es sich augenscheinlich überwiegend um Tuffaschen. Die Sand- und/oder Kiesfraktion besteht aus unterschiedlichen Anteilen vom Bims und/oder Britz. (...).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen innerhalb der vulkanischen Böden im Untersuchungsgebiet sowohl stark schwankende Schichtmächtigkeiten als auch variierende bodenmechanische Zusam-

Begründung

Satzungsfassung

mensetzungen vorhanden sind (Einzelheiten siehe Schichtenprofile in Anlagenreihe 2). Bimshaltige Böden in denen der reine Bimsanteil überwiegt, wurden nur schichtweise angetroffen.“¹

Durch die durchgeführten Abstimmungstermine mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau (u.a. am 22.10.2007 und am 22.04.2009) und den vorgenommenen Untersuchungen vor Ort zum Bimsvorkommen (s. o.) wird der Grundsatz G2 des RROP gewahrt, der unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Geologie und Bergbau) eine Prüfung fordert, ob nicht vor Realisierung eines Planungsvorhabens ein Abbau durchgeführt werden kann.

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan (RROP 2006) ist das potentielle Rohstoffvorkommen im Plangebiet raumplanerisch als Vorranggebiet nicht mehr dargestellt. Die Belange der Rohstoffgewinnung unterliegen somit der städtebaulichen Abwägung.

Im Rahmen der Abwägung der hier zu beachtenden Belange (Rohstoffausbeutung, der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und den Belangen des Artenschutzes wird der genehmigungspflichtige Bimsabbau in großen Teilen des Plangebiets „als Baurecht auf Zeit“ für einen Zeitraum von zwei Jahren nach Inkraft-Treten des Bauungsplanes für zulässig erklärt. Hierdurch sollen im Vorgriff auf die Durchführung von Erschließungs- und sonstigen baulichen Maßnahmen die Rohstoffausbeutung in Form des Bimsabbaus ermöglicht werden. Durch die zeitliche Befristung der Bimsgewinnung soll andererseits aber sichergestellt werden, dass die Rohstoffausbeutung eine zeitnahe Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme nicht gefährdet. Gemäß Vorgaben des zuvor dargestellten Genehmigungsbescheides zur Satzung der Entwicklungsmaßnahme und des Entscheides zum Zielabweichungsverfahren² ist weiterhin eine Bimsausbeutung nur dort zwingend vorzunehmen, wo eine Rohstoffausbeutung (hier Ausbimsung) möglich und wirtschaftlich ist.

Abweichend und somit parallel zum o.a. „Baurecht auf Zeit für die Bimsgewinnung“ wird auch die gemäß Bauungsplan jeweils zulässige Folgenutzung als zulässig erklärt, um z.B. den aktuell vorhandenen Investoren bereits ab Inkraft-Treten des Bauungsplanes ein Baurecht zu ermöglichen.

Die Festsetzungen des Bauungsplanes stehen somit nicht in einem unüberwindbaren Widerspruch zu den Belangen der Rohstoffgewinnung (Bimsausbeutung), da im Vorfeld der baulichen Nutzung eine Bimsausbeutung befristet ermöglicht wird. Eine großflächige Abgrabung des gesamten Plangebietes und eine hiermit verbundene dauerhafte „Tieferlegung“ der Baugebiete und der geplanten Erschließungsstraßen ist u.a. allein aufgrund der verkehrlichen und entwässerungstechnischen Zwangpunkte des Bestandes nicht möglich. Ebenso ist der Zeitpunkt des genehmigungspflichtigen Bimsabbaus zwingend zu beschränken,

¹ Erweiterung Dienstleistungszentrum Bubenheim/B9, Baugrunderkundung und Beurteilung der Bims-mächtigkeit, Koblenz, Immig • Viehmann, Geo- + Umwelttechnik, Koblenz, 07.10.2008

² vgl. Punkt 3.5 „Genehmigungsbescheid zur Satzung der Stadt Koblenz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ i. V. mit dem Entscheid zum „Zielabweichungsverfahren“ und dem „Raumordnerischen Entscheid“ zum o.a. Vorhaben“

Begründung

Satzungsfassung

damit der Bimsabbau nicht die angestrebte städtebauliche Entwicklung stört bzw. behindert.

Das „Baurecht auf Zeit für die Bimsgewinnung“ schließt die festgesetzten Ausgleichsflächen nicht ein, da diese vordringlich als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich sind und eine Bimsgewinnung in diesen Bereichen nicht nur zu Artenschutzproblemen führen würde, sondern die Umsetzung des gesamten Bebauungsplanes verhindern würde.

Die Stadt Koblenz wird als Flächeneigentümer in den mit den Investoren / Käufern zu führenden Grundstücksverhandlungen und in den abzuschließenden Kaufverträgen aber zusätzlich darauf hinwirken, dass die in den SO- und Gewerbegebieten präferierte „intelligente, vorhabenbegleitende und vorhabenspezifische“ Ausbimsung durch den Investoren / Käufer selbst bzw. beauftragte Dritte (Bauunternehmer etc.) vorgenommen wird. Hiermit wird aber kein eigenständiger genehmigungspflichtiger Bimsabbau verfolgt, sondern der Bimsabbau sollte als „positiver Nebeneffekt“ im Rahmen von Gründungsmaßnahmen für Hochbauten, der Freiflächengestaltung und ähnlichen baulichen Maßnahmen erfolgen. Diese Form der Bimsgewinnung kann unabhängig vom festgesetzten „Baurecht auf Zeit“ somit - je nach Nachfrage- und Ablauf der Gebietsentwicklung - in den folgenden Jahren unbefristet auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Eine mit der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung des Plangebietes und der baulichen Nutzung abgestimmte bzw. erforderliche Wiederauffüllung der Ausbimsungsbereiche in den Baugebieten wird hierbei ebenfalls privatrechtlich zwischen der Stadt Koblenz und dem Investor/ Grundstückskäufer vertraglich geregelt werden.

Der Bimsabbau in den Baugebieten erfolgt weiterhin unter der Maßgabe, dass die präferierte Ausbimsung für den Investor / Käufer wirtschaftlich ist und keine langfristigen und städtebaulich nachteiligen Auswirkungen durch den Bimsabbau zu erwarten sind. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen durch eine fehlende bzw. unzureichende Wiederauffüllung von ausgebimsten Baugebiets(teil)flächen wären z.B. die Entwicklung von - je nach Eigentümer stark divergierenden – Endgrundstückshöhen innerhalb einzelner Baugebiete und/ oder eine erhebliche höhenmäßige „Tieflage“ einzelner Baugrundstücke bzw. von Baugebieten im Verhältnis zu den angrenzenden Erschließungsstraßen. Auch diese Maßgabe soll privatrechtlich zwischen der Stadt Koblenz und den jeweiligen Investoren/ Grundstückskäufern vertraglich geregelt werden.

5.13 Einfriedungen/ Werbeanlagen

Straßenseitige Einfriedungen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (SO) sind nur bis zu einer Höhe von 2 m und in Form von Laubgehölzhecken, Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen sowie geschlossenen Wänden, wenn diese straßenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden, zulässig. Alle straßen- und wegeseitigen Einfriedungen müssen einen Abstand zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,50 m einhalten, diese Abstandsflächen sind zu begrünen.

Begründung

Satzungsfassung

Durch den festgesetzten Abstand einer Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen / oder zu öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll die mit Einfriedungen üblicherweise verbundene Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes, insbesondere für Fußgänger (technische Dominanz, Verengung des Lichtraumprofils, Einschränkung/ Verhinderung der Wahrnehmung des halb-öffentlichen Raumes etc.) verringert werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe zulässig. Durch die vorgenommenen Festsetzungen wird eine kommerzielle Fremdwerbung für Produkte und Unternehmen, die nicht vor Ort tätig sind bzw. hergestellt/ bearbeitet werden, ausgeschlossen. Weiterhin soll durch die für Werbeanlagen vorgenommene Größen- und Höhenbeschränkung eine visuell störende Überformung des Plangebietes durch Werbeanlagen vermieden und die mit Werbeanlagen verbundene Fernwirkung räumlich begrenzt werden.

5.14 Grünordnungskonzept / Landschaftsplanung

Freiflächenkonzept:

Der gesamte südliche Bereich des Planungsraumes und ein Bereich im östlichen Plangebiet soll für die Schaffung eines breit angelegten Grünzuges mit Ausgleichsfunktion freigehalten werden. Weiterhin sind kleinteiligere öffentliche Grünflächen, z. T. mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgesehen. Die o.a. Grünzüge erfüllen im Gesamtkonzept mehrere sich ergänzende Funktionen. Zum einen werden durch die Grünzüge die überörtlichen klimatischen und ökologischen Funktionen des vorhandenen Freiraumes in Teilbereichen gesichert und aufgewertet, zum anderen erfolgt hier ein Großteil der benötigten Kompensationsmaßnahmen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie zur Bewältigung der Belange des Artenschutzes.

Innere Durchgrünung:

In Verlängerung der Erschließungshofes 2 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Anlage von Wegen (Fuß-/ Rad-/Unterhaltungsweg) wird zugelassen, so dass räumliche Verknüpfungen über bereits vorhandene Fuß- und Radwege zu den Offenlandbereichen geschaffen werden. Innerhalb des Erschließungshofes 2 wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Grünfläche soll neben der ökologischen und klimatischen Grünfunktion zum einen eine Naherholungsmöglichkeit für Beschäftigte und Besucher bieten, zum anderen ist sie maßgeblicher Bestandteil der Konzeption der Erschließungshöfe als Alleinstellungsmerkmale der städtebaulichen Konzeption hinsichtlich einer besonderen Gestaltungsqualität.

Zur grünordnerischen Gestaltung der öffentlichen Erschließungsstraßen ist die Anlage von Verkehrsgrünflächen und der Verkehrsführung entsprechend alternierenden Baumpflanzungen vorgesehen. Für die Verkehrsachse Bubenheimer Bann ist als Übergangszone zwischen den Sondergebieten und den Gewerbegebieten eine beidseitige Straßenbaumbepflanzung vorgesehen. Damit die jeweils angrenzenden Baugebiete in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden (z. B. Zufahrten), wird die Lage der im öffentlichen Raum anzu-

Begründung

Satzungsfassung

pflanzenden Bäume als Hinweis und somit als informelle und nicht bindende Darstellung in der Planurkunde dargestellt. Die verfolgte grünordnerische Qualität der Verkehrsfläche wird in den textlichen Festsetzungen gesichert, indem zusätzlich zur Bestandssicherung (Erhalt von 5 Straßenbäumen) ein Pflanzgebot von mindestens 45 weiteren Straßenbäumen festgesetzt wird. Darüber hinaus sind in den öffentlichen Grünflächen (hier ohne Ausgleichsflächen) mindestens weitere 16 Bäume zu pflanzen. Die Festsetzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen bewirkt insbesondere positive Effekte hinsichtlich der kleinklimatischen Bedingungen und trägt zu einem positiven Erscheinungsbild der Straßengestaltung im Plangebiet bei.

Auf den privaten Grundstücken sind im räumlichen Übergang von den per Baugrenzen definierten Baufenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen 5 m breite, als unversiegelte Freiflächen in Form von Grünflächen zu gestaltende Flächen festgesetzt. Des Weiteren wird die Anpflanzung von einem Baum pro angefangene sechs oberirdische Stellplätze festgesetzt. Diese Maßnahmen haben eine ökologische, klimatische und gestalterische Funktion im Plangebiet. Sie bewirken insbesondere eine Eingrünung, Gliederung und Gestaltung der Baugebiete hin zum öffentlichen (Verkehrs-)Raum, als auch zu den angrenzenden Freiflächen. Sie dienen somit sowohl der äußeren Ortsbild- und Landschaftsgestaltung, als auch der prägenden Identität innerhalb des Plangebietes.

Als ergänzende Maßnahmen zur Minderung der mit der Gebietsnutzung verbundenen klimatischen Belastung bzw. Wirkungen werden bei baulichen Anlagen und einer Dachflächensumme mit mehr als 1.000 m² eine (zumindest partielle) gemäß Planungsempfehlungen zur Konfliktminimierung des klima- und lufthygienischen Gutachtens (vgl. unten) extensive Dachbegrünungen und bei fensterlosen bzw. öffnungs- bzw. werbefreien Wandflächen von mehr als 6 m Länge eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Abweichend hiervon sind bei baulichen Anlagen mit einer Dachflächensumme mit mehr als 1.000 m² in den mit der Ordnungsziffer ⑤ gekennzeichneten Flächen diese Dachflächen vollflächig extensiv zu begrünen. Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen in der Dachfläche können von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird, z. B. Aufzugsschächte, Lüftungseinrichtungen, Lichtbänder o. ä..

Diese abweichende Festsetzung zu der ansonsten festgesetzten Dachbegrünung im Plangebiet resultiert aus der Abwägung der im östlichen Plangebiet besonders zu beachtenden klimatischen Belange mit den Belangen der hier planerisch verfolgten gewerblichen Nutzung westlich der Bahnstrecke. Gemäß vorliegenden Planungsempfehlungen zur Konfliktminimierung des klima- und lufthygienischen Gutachtens *„sollte der östliche Bereich des Gewerbegebietes besonders gut durchgrünt sein. Die Bebauung sollte 50 % der Fläche nicht überschreiten. Dies bedeutet eine aufgelockerte Bauweise ohne Riegelwirkung. Die Höhe der Gebäude sollte bei max. 10 m liegen. Der Versiegelungsgrad sollte maximal 0,7 sein.“*

Diese Maßgaben vermindern die mit der baulichen Nutzung prognostizierten negativen Auswirkungen auf die regionale Durchlüftung und schränken den Wärme-

Begründung

Satzungsfassung

inselcharakter ein. In der Abwägung zwischen den o.a. Belangen wurde für das Baugebiet westlich angrenzend der Bahnstrecke ein max. Versiegelungsgrad anhand der festgesetzten GRZ von 0,8 noch als zulässig erklärt. Zum Ausgleich der klimatischen Belange dienen die in diesem Bereich festgesetzte vollflächige Dachbegrünung sowie die Unterteilung des Baugebiets in zwei Baufenster (Durchlüftung).

5.15 Folgenbewältigungskonzept Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes (Beurteilung des Vorkommens / potentiellen Vorkommens und der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“ und „besonders geschützten Arten“) sowie darauf aufbauende Handlungsempfehlungen zum Bebauungsplan (hier Geltungsbereiche Nr. 228 a und Nr. 228 b) wurden durch einen Fachbeitrag Artenschutz¹ in 2007/2008 und einer ergänzenden Felduntersuchung in 2008 / 2009 ermittelt und erarbeitet.

Da die Artenschutzproblematik für den ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes 228 aktuell nicht gelöst werden kann, da die hierfür erforderlichen artenspezifischen Kompensationsflächen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, wurde der Geltungsbereich geteilt, um einen ersten Teil der Bauwünsche umsetzen zu können. Gleichzeitig wird aber auch weiter die Bereitstellung der erforderlichen externen artenspezifischen Kompensationsflächen für den Plan Nr. 228 b vorbereitet.

In der o.a. Felduntersuchung² wurden jeweils mehrere Reviere für die hier vertiefend zu untersuchenden Offenlandarten der Avifauna sowie für weitere Zufallsfunde festgestellt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 a entfallen nach Darstellungen dieser Untersuchung durch den Lebensraumverlust 6 Feldlerchenreviere, 2 Schafstelzenreviere und 1 Revier des Sumpfrohrsängers³. Darüber hinaus werden durch die Überbauung und Zerschneidungswirkungen im Plangebiet Nr. 228 a und seinem direkten Umfeld 2 Rebhuhnreviere, 1 Revier der Goldammer sowie „Ruhe- und Rastplätze“ für Zugvögel gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie tangiert.

Gemäß § 44 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 betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusam-

¹ Kocks Consult, Fachbeitrag Artenschutz zum B Plan 228 inkl. FNP-Änderung zum B-Plan Nr. 228, Beurteilung des Vorkommens / potentiellen Vorkommens und der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“ und „besonders geschützten Arten“, Koblenz, 2008

² pro bios, Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer, Koblenz, 06.03.2009

³ ebenda, Karte 1

Begründung

Satzungsfassung

menhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Damit keine Verbotstatbestände des Artenschutzes eintreten, wurde ein **Folgenbewältigungskonzept** für die Beeinträchtigungen der Offenlandarten der Avifauna im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 a entwickelt. Dieses ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D. Hinweise Artenschutz, Monitoring / gutachterliche Begleitung in den Grundzügen wiedergegeben. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht der Begründung, s. Punkt 9.7.4 „Folgenbewältigungskonzept Artenschutz für die Beeinträchtigungen der Offenlandarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 a“.

Die mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten baulichen Vorhaben in den festgesetzten Baugebieten zu erwartenden Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf diesen Flächen bewältigt. Die zum externen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmenflächen (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind in den textlichen Festsetzungen, s. Punkt E., hier Anlage 3 dargestellt.

Die **innerhalb** des Geltungsbereiches erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (Punkt C: Landespflegerische Festsetzungen). Hierbei wird ein Großteil der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A 3 und A 5 (Mindestflächengröße insg. 7 ha) abweichend zu den sonstigen Ausgleichsfestsetzungen als Maßnahme zum Artenschutz vorgezogen. Diese Maßnahmen sind bis Ende des Jahres 2010 umzusetzen. Die **außerhalb** des Geltungsbereiches erforderlichen (externen) Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB und / oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Durch das vorgesehene „Maßnahmenbündel“ soll die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Die Benennung der konkreten Parzellen und Maßnahmen für die Anlage der extern vorgesehenen Lerchenfenster erfolgt im Verfahren spätestens vor Satzungsbeschluss und wird über Verträge geregelt. Entsprechend verbleiben nach Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen **keine** erheblichen Beeinträchtigungen für die „streng und besonders geschützten Arten“ zurück.

Begründung

Satzungsfassung

5.16 Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen

Für die Arten Rebhuhn, Schafstelze, Sumpfrohrsänger und Feldlerche wird die Wirksamkeit der Maßnahmen über ein Monitoring (Erfolgskontrolle) ab Frühjahr 2011 überprüft. Die Festlegungen zum Monitoring sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D. Hinweise Artenschutz, Monitoring / gutachterliche Begleitung in den Grundzügen wiedergegeben. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Umweltbericht der Begründung, s. Punkt 9.9 „Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring), hier Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen“.

5.17 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Durch die Planung von Sondergebiets-, Gewerbe- und Verkehrsflächen erfolgen voraussichtlich erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde eine Ausgleichskonzeption für die Gesamtplanung entwickelt, die im B-Plan Nr. 228 a und Nr. 228 b konkretisiert und umgesetzt wird. Der für den B-Plan Nr. 228 a gemäß Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erforderliche Ausgleich wird innerhalb des B-Plangebietes durch die Festsetzung von Grünflächen, durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichergestellt.

Die festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich unterscheiden sich hinsichtlich ihrer festgesetzten Vegetation. So werden unmittelbar angrenzend an die Baugebiete durchgehend 10 bzw. 15 m breite streifenförmige Ausgleichsflächen (A 1 / A 2) festgesetzt, die durch extensive Wiesenflächen und einen Anteil der Gehölze von ca. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher charakterisiert sind. Durch diese an die Baugebiete angrenzende „Randbepflanzung“ wird neben den ökologischen Funktionen auch eine gestalterische Einbindung des Baugebiets hin zur offenen Landschaft verfolgt. Auf den weiteren Grünflächen werden überwiegend extensive Wiesenflächen (A 3 / A 5) festgesetzt, mit punktuell randlich anzulegenden Einzelbäumen bzw. Baumgruppen. Durch diese Maßnahmen sollen die Belange des Artenschutzes (Erhalt und Entwicklung von Biotope für Offenlandarten) gewahrt werden. Weiterhin werden durch die offene Gestaltung aus den Randbereichen der Baugebiete hinaus Blickbeziehungen ins südliche „grüne“ Umland ermöglicht.

Als Ergänzung vorhandener Grünstrukturen wird eine Streuobstwiese (A 6) südlich der geplanten Erweiterungsfläche der Fa. König festgesetzt.

Zur Gewährleistung der im wirksamen Flächennutzungsplan verfolgten Grünzäsur und somit der darin dargestellten örtlichen und überörtlichen Wegebeziehungen von Rhein und Mosel und somit von fußläufigen, stadträumlichen Verknüpfungen wird in den mit A 5 und A 6 gekennzeichneten Ausgleichsflächen ausnahmsweise die Anlage von Wegen (Fuß-/Rad-/Unterhaltungsweg) als zulässig erklärt.

Begründung

Satzungsfassung

Um dem Plangebiet als dienstleistungs- und technologieorientertem Stadtraum eine landschaftlich attraktive Prägung zu verleihen, werden entlang der L 127 und am Kreuzungspunkt L 127 / Ferdinand-Nebel-Straße alleinartige Baumreihen in regelmäßigem Pflanzabstand innerhalb der Ausgleichsfläche A 4 festgesetzt.

Nördlich entlang der L 127 wird eine Teilfläche dieser Maßnahmenflächen A 4 nur als nachrichtliche Übernahme in der Planurkunde dargestellt, da diese Flächenfestsetzung bereits Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses für die L 52 n ist.

Neben den öffentlichen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen ergänzend auf den privaten Grundstücken landespflegerische Festsetzungen. Diese tragen ebenfalls zum Ausgleich der vorhabensbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft bei. Weiterhin dienen sie gleichzeitig zur Erreichung der hier besonders angestrebten hochwertigen städtebaulichen Qualität, welche sich nicht nur durch die angestrebte architektonische Qualität der baulichen Nutzung, sondern auch durch die grünordnerische Qualität der privaten Freianlagenbereiche widerspiegeln soll.

Begründung

Satzungsfassung

6. Zusammenfassende Abwägung

Standortalternativen: Die Prüfung von Standortalternativen hat bereits im Rahmen der Voruntersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ergeben, dass anderweitige Flächen im Stadtgebiet von Koblenz für die geplanten Flächennutzungen nicht zur Verfügung stehen bzw. ungeeignet sind und ein **dringender** Flächen-/ Entwicklungsbedarf gegeben ist. Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 a in einer planungsrechtlich gesicherten Fläche (Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan und im wirksamer Flächennutzungsplan sowie ist als Teilfläche Bestandteil der rechtsverbindlichen Satzung der Stadt Koblenz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“). Die mit der Entwicklungsmaßnahme und deren planerischen Umsetzung im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 228 a und Nr. 228 b verfolgten öffentlichen Belange werden gegenüber den (z. T.) entgegenstehenden bzw. betroffenen öffentlichen und privaten Belangen, insbesondere die des Natur- und Artenschutzes, des Grundwasserschutzes, den klimatischen Belangen, der Rohstoffgewinnung, den Belangen der Landwirtschaft / betroffener Landwirte und Eigentümer als vorrangig bewertet.

Verkehr: Durch die Hauptanbindung des Plangebietes an die Bundesstraße 9 und ferner an die BAB A 61 / A 48 über die Straße „An der Römervilla“ zum östlichen Kreisell der K 12 mit weiterem Anschluss an den Bubenheimer Kreisell (B 9) wird eine leistungsfähige äußere Erschließung des B-Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet. Diese Hauptanbindung ist jedoch temporär und wird im Bereich der L 52n-Trasse im Zuge der späteren Realisierung der L 52n zurückgebaut, als Haupterschließung werden dann die geplanten Anschlussstellen (AS) Bubenheim im Westen und Metternich im Südwesten fungieren.

Die Belange des ÖPNV wurden nach Absprache mit den Verkehrsunternehmen KEVAG und RMV durch die Planung einer Bustrasse im Anschluss zum Gewerbegebiet „Friedrich-Mohr-Straße“ beachtet. Das Plangebiet wird weiterhin für den Fuß- und Radverkehr durch kombinierte Fuß- und Radwege entlang der Erschließungsstraßen und durch separate Fuß- und Radwege in den Grünzügen attraktiv erschlossen.

Einzelhandel: Die Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Koblenz werden beachtet. Einzelhandel wird als Regelnutzung ausgeschlossen. Der im Plangebiet unter erheblichen Einschränkungen noch als ausnahmsweise für zulässig erklärte Einzelhandel in Form des „Handels mit Kraftwagen“ und des sog. „Annex-Handels“ mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten) kann keine städtebaulich negativen Wirkungen für die Stadt Koblenz und für die benachbarten Kommunen entwickeln.

Private Eigentumsbelange (hier Einschränkung der Grundstücksnutzung durch Festsetzung von „Von Bebauung freizuhaltende Flächen“):

Eine Beeinträchtigung der privaten Belange der jeweiligen Grundstückseigentümer durch diese Festsetzung wird zwar gesehen, diese Belange treten aber im

Begründung

Satzungsfassung

Rahmen der Abwägung gegenüber den zuvor beschriebenen konkurrierenden öffentlichen Belangen in den Hintergrund.

Landschaftsplanung/ Klima: Folgende Ziele des Umweltschutzes¹ sind nicht oder nur in Teilbereichen des Bebauungsplanes umsetzbar, da sie im Widerspruch zu den städtebaulichen Entwicklungszielen stehen und im Rahmen der Abwägung nicht bzw. nicht im vollem Umfang berücksichtigt werden konnten. Die wesentlichen Abweichungen sind:

Im Landschaftsplan und in der Landespflegerischen Untersuchung zum Umweltbericht ist eine Ortsrandeingrünung entlang der heutigen Bestands-Gewerbeflächen (südlicher Bereich B-Plan Nr. 229) und die Extensivierung der Landwirtschaft/ Anreicherung der offenen Feldflur auch im Bereich der geplanten Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 228 a als Planungsziel dargestellt. Diese Zielvorstellungen entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und sind daher grundsätzlich nicht mit den hier verfolgten städtebaulichen Entwicklungsabsichten vereinbar.

Die Stadt Koblenz hat im Rahmen der Abwägung den Belangen einer städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes zum Wohl der Allgemeinheit (Neuansiedlung von Arbeitsstätten und -plätzen / soziale Verpflichtungen eines Oberzentrums) einen höheren Stellenwert eingeräumt als den landschaftsplanerischen Belangen des Landschaftsplanes (hier Freihaltung von Bebauung) und den hieraus entwickelten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Die Landespflegerischen Zielvorstellungen und daraus abgeleitete Maßnahmevorschlüsse im Falle einer Bebauung² zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von vorhabensbedingten Eingriffen wurden zum Großteil in die Planungskonzeption integriert.

Abweichend von diesen wurde aber auf eine Festsetzung hinsichtlich einer aus klimatischen Gründen vorgeschlagenen vollflächigen Dachbegrünung verzichtet. Durch die planerisch verfolgte und festgesetzte Begrünung ungestalteter Fassaden, der Begrünung von Stellplätzen, der Festsetzung einer Mindest-Dachbegrünung bei großformatigen Baukörpern, der Festsetzung einer vollflächigen Dachbegrünung im östlichen Gewerbebauggebiet und den sonstigen Bepflanzungsmaßnahmen wird insbesondere auch den klimatischen Belangen weitgehend Rechnung getragen. Eine generelle Verpflichtung zur flächigen Dachbegrünung aller Baukörper ist für viele der hier planerisch verfolgten Betriebstypen bzw. baulichen Anlagen (insbesondere für funktionale Gewerbebauten) mit baulichen Mehrkosten, u.a. für die Dachkonstruktion, Statik etc. verbunden, die eine erfolgreiche Ansiedlung und Nutzung des Baugebietes gefährden könnten.

¹ s. Kapitel 9.4.8 "Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen" und Anlage der Begründung: „B-Plan 228, Landespflegerische Untersuchungen zum Umweltbericht“

² ebenda

Begründung

Satzungsfassung

Durch die Berücksichtigung der diesbezüglichen Planungsempfehlungen des vorliegenden Klima- und lufthygienischen Gutachtens¹ im Bebauungsplan werden die klimatischen Belange angemessen berücksichtigt.

Die planungsbedingten großflächigen Eingriffe in Natur und Landschaft und die hiermit verbundenen Konflikte (u.a. Versiegelung, Struktur- und Lebensraumverluste, Klimabeeinträchtigung, Grundwassergefährdung) werden durch die Maßgaben des Bebauungsplanes gemindert bzw. vollständig innerhalb des Plangebietes selbst bzw. durch externe Ausgleichsflächen kompensiert. Nach erfolgreicher Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Artenschutz: Nach erfolgreicher Umsetzung der im Bebauungsplan als Folgenbewältigungsprogramm entwickelten CEF-Maßnahmen² (vorgezogene Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes) verbleiben **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für die „streng und besonders geschützten Arten“. Somit können die planungsbedingten Artenschutzkonflikte planerisch auf Ebene der Bauleitplanung vollständig bewältigt werden.

Landwirtschaft: Eine Verstärkung der Existenzgefährdung durch die verfolgten öffentlichen Planungen (insb. durch die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit der planungsrechtlichen Umsetzung durch die B-Pläne Nr. 229, Nr. 228 a und Nr. 228 b sowie die im direkten Umfeld planerisch verfolgte L 52n) in einem mittel- bis langfristigen Zeithorizont durch Beanspruchung von weiteren Flächen träte laut Einzelgutachten bei einzelnen Landwirten ein.

Der Zielkonflikt zwischen öffentlichen und privaten Interessen um Betriebserhalt einerseits und weiteren öffentlichen Planungen andererseits könne laut Sachverständigengutachten letztendlich rational und nachhaltig nur über die Bereitstellung von Ersatzland in adäquater Qualität, Größe und Besitzsicherheit gelöst werden.

Zur mittel- bis langfristigen Vermeidung einer planungsbedingten Existenzgefährdung wurden und werden seitens der Stadt Koblenz folgende Maßnahmen verfolgt:

- Seitens der Stadtverwaltung wurde ein Pachtflächenkonzept entwickelt, welches eine Verpachtung städtischer Landwirtschaftsflächen nur noch an Haupterwerbslandwirte vorsieht. Stadteigene Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 229, Nr. 228 a und Nr. 228 b wurden den betroffenen Landwirten als Zwischennutzung auf eigenes Risiko zur Bewirtschaftung überlassen.
- Es wurden / werden Direktvermarktungsflächen in den Bebauungsplänen Nr. 229 und Nr. 228 b planungsrechtlich vorbereitet und zum Erwerb den betroffenen Landwirte angeboten.
- Die Stadt Koblenz wird sich weiterhin bemühen, Flächenverluste der Haupterwerbslandwirte durch Ersatzlandstellung auszugleichen.

¹ Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Klima- und lufthygienisches Gutachten zu Planung „Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord“ der Stadt Koblenz, Freiburg, 1.12.2000

² continuous ecological functionality-measures

Begründung

Satzungsfassung

- Zudem wird eine Beauftragung von betroffenen Landwirten mit Pflegeleistungen für die öffentlichen Ausgleichsflächen angestrebt.

Rohstoffbelange: Die Belange der Rohstoffgewinnung unterliegen im B-Plangeltungsbereich der städtebaulichen Abwägung.

Im Rahmen der Abwägung der hier zu verfolgenden Belange (Rohstoffausbeutung und der hier angestrebten städtebaulichen Entwicklung) wird der Bimsabbau in großen Teilen des Plangebiets zeitlich befristet im Vorgriff auf die Durchführung von Erschließungs- und sonstigen baulichen Maßnahmen für zulässig erklärt.

Durch weitere Maßnahmen der Stadt Koblenz (Förderung des Bimsabbaus im Rahmen von privatrechtlichen Regelungen mit den Investoren / Grundstückskäufern) werden die Belange der Rohstoffgewinnung angemessen gewürdigt.

7. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Nutzflächen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1 Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 228 a

	m ²	%
Geltungsbereich B-Plan Nr. 228 a	220.978	100
- SO „Dienstleistung und Technologie“	58.228	26
- Gewerbegebiet	45.633	21
Netto-Bauland insgesamt:	103.861	47
- Öffentliche Verkehrsflächen, davon	27.661	13
- Straßenverkehrsflächen inkl. Parkplätze	24.461	11
- separate Rad- /Fußwege	3.200	<1
- Grün- /Ausgleichsflächen, davon	82.475	37
- öffentliche Grünflächen „Parkanlage“	1.233	<1
- öffentliche Ausgleichsflächen	81.242	37
Öffentliche Flächen insgesamt	110.136	50
- bereits „belegte“ Ausgleichsflächen gem. Planfeststellung „L 52n“ und B-Plan Nr. 229	2.044	<1
- Bahnfläche	4.937	2
Externe Ausgleichsflächen	17.232	-

Begründung

Satzungsfassung

8. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung der Bebauungspläne Nr. 228 a und Nr. 228 b insgesamt zu erwartenden Kosten sind in der folgenden Übersicht aufgelistet:

- **Kosten Planung, Gutachten, Bauleitung etc. (netto)¹** ca. 240.000 €
- **Ausführungskosten (netto) insg.** ca. 4.837.000 €
davon:
 - Verkehrsanlagen² ca. 2.611.000 €
 - Entwässerungsanlagen³ 1.714.000 €
 - Begrünungs- und / Kompensationsmaßnahmen⁴ ca. 512.000 €
- **Grunderwerb**
Kosten für noch ausstehenden Grunderwerb ca. 1.600.000 €
Gesamtkosten (einschl. 19 % MwSt.) ca. 6.677.000 €

Die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme und der kommunalen Grunderwerbspflicht durch freihändigen Erwerb, durch Absehen vom Erwerb (§168 Abs. 3 Nr. 1. und 2.) und als letztes Mittel durch Enteignung sichergestellt.

Die Finanzierung der Maßnahme wird sich im Wesentlichen über den Differenzbetrag zwischen Anfangs- und Endwert der nach der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zu veräußernden Grundstücke (§ 169 Abs. 8 BauGB) finanzieren. Weiterhin wird der Zwischenerwerb der Grundstücke vom Land Rheinland-Pfalz gefördert.

¹ hier Ansatz 20% der Ausführungskosten (gerundet)

² Basis Kostenschätzung Vorplanung 10/2008

³ Basis Kostenschätzung Vorplanung 06/2008

⁴ inkl. Straßenbegleitgrün u. Fuß-/ Radwege in den Freianlagen, Basis Kostenschätzung Landespflegeische Untersuchungen zum Umweltbericht 6/2009, hier ohne externe Artenschutzmaßnahmen und für den B-Plan Nr. 228 b erforderliche externe Kompensationsmaßnahmen

Begründung

Satzungsfassung

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Hinweis: Der Umweltbericht gibt, z. T. in gekürzter Fassung, die Ergebnisse der landespflegerischen Untersuchungen (Dezember 2009) inkl. Fachbeitrag Artenschutz sowie die Ergänzung des Fachbeitrages Artenschutz zum Umweltbericht wieder. Diese Untersuchungen, die als Anlage der Begründung beigefügt sind, beziehen sich aber auf den ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 vor Aufteilung und separate verfahrensmäßige Fortführung als B-Plan Nr. 228 a und B-Plan Nr. 228 b.

Im folgenden Umweltbericht wird die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für den hier relevanten B-Plan Nr. 228 a vorgenommen. Durch die für dieses Verfahren relevante „Verkleinerung“ des ursprünglichen Geltungsbereiches ergeben sich naturgemäß Abweichungen im folgenden Umweltbericht im Hinblick auf die Ergebnisse der o.a. landespflegerischen Untersuchungen und Fachbeiträge zum Artenschutz.

9.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Koblenz hat im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ für den 2. Abschnitt des Entwicklungsbereiches eine Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 228 „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9“ gefasst. Diese Ergänzung umfasst im Wesentlichen die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 228 in zwei neue Geltungsbereiche und die separate verfahrensmäßige Fortführung als B-Plan Nr. 228 a und B-Plan Nr. 228 b. Das B-Plan-Gebiet Nr. 228 a umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 22 ha.

Die Intention der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der hieraus entwickelten Bebauungspläne ist es im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit, 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 Oberbereich Koblenz durch eine räumlich konzentrierte gewerbliche Nutzung und
- die Korrektur vorhandener städtebaulicher Defizite (Erholungsinfrastruktur, Barrierewirkungen B 9 und Bahnlinie) in diesem Bereich.

Begründung

Satzungsfassung

Durch einen breiten Grünzug im Westen und Süden, weitere Grünnetzungen im Osten sowie ein umfassendes Fuß- und Fahrradwegekonzept sollen bereits vorhandene und zum Teil neu entstehende ökologische, städtebauliche und freiraum- / erholungsbezogene Defizite bzw. Konflikte bewältigt werden. Diese Freiflächen sollen auch das für ein „Dienstleistungs- und Technologiegebiet“ angemessene städtebauliche Umfeld bieten. Neben der angestrebten hochwertigen baulichen Nutzung sollen die Freiraum- /Grünbereiche dem Plangebiet eine weitere gestalterische Prägung verleihen. Ebenso wird angestrebt, die mit den Vorhaben verbundenen Umweltbelastungen so weit wie möglich vor Ort zu kompensieren (Ausgleichsflächen).

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 228 a liegt größtenteils am östlichen Rand des Stadtteils Bubenheim und umfasst angrenzend einen kleinen Teil des Stadtteiles Lützel. Die Flächen werden derzeit zum größten Teil ackerbaulich genutzt. Daneben nehmen Verkehrsflächen (u.a. Ferdinand-Nebel-Str., Parkplatz der Fa. Mercedes, Wirtschaftswege) den zweitgrößten Flächenanteil des Plangebietes ein. Im Nordwesten ragen eine Obstplantage und teilweise mit Gehölzgruppen bestandene Aufschüttungen kleinflächig in die Plangebietsfläche hinein. Die das Gebiet derzeit erschließenden Wege sind größtenteils versiegelt, zum kleinen Teil nicht befestigt (Graswege).

Westlich und südlich grenzen großflächige Ackerschläge (mit Ausnahme einer kleineren, gemischt genutzten Fläche am Bubenheimer Weg im Süden) an das Plangebiet an, die bereits zum großen Teil Bestandteil anderer Planungsvorhaben wie u.a. des geplanten Neubaus der L 52n „Nordtangente Koblenz-Metternich“ sind. Östlich schließen eine Bahntrasse sowie das "Gewerbegebiet Friedrich-Mohr-Straße" und im Norden der schon verwirklichte Teil des „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologieparkes Bubenheim / B 9 Nord“ (u.a. Vorhaben IKEA im „B-Plan Nr. 229“) an.

Tab. 2 Flächenaufteilung Status Quo (Stand September 2007)

	Status Quo (in ha)	Status Quo (in %)
Fläche insgesamt, davon:	22,10	100
- Gewerbliche Bauflächen	0,76	3,4
- Gemischte Bauflächen	0,35	1,6
- Straßenverkehrsflächen	0,89	4,0
- Bahnflächen	0,49	2,2
<i>davon Strauch- und Baumhecken, sonstige Gehölzflächen</i>	<i>0,30</i>	<i><1,0</i>
- Ausgleichsflächen	< 0,01	<1,0
- Landwirtschaftsflächen	19,59	88,6
<i>davon Ackerbrache</i>	<i>0,24</i>	<i><1,0</i>
<i>davon Obstanlage</i>	<i>0,05</i>	<i><1,0</i>
<i>davon Gras- und Krautsäume</i>	<i>0,22</i>	<i><1,0</i>

Begründung

Satzungsfassung

Tab. 3 Flächenaufteilung Planung (Stand Entwurf zur Offenlage April 2010)

	Planung (ha)	Planung (gerundet in %)
Fläche insgesamt, davon:	22,10	100
- Sondergebiete „Dienstleistung und Technologie“	5,82	26
- Gewerbegebiete	4,56	21
- Öffentliche Verkehrsflächen	2,77	13
- Bahnflächen	0,49	2
- Grün- / Ausgleichsflächen	8,25	37
- „belegte“ Ausgleichsflächen	0,20	< 1

Die Beschreibung und Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Planes erfolgte bereits unter Punkt 5 „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen“. Daher wird an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

9.3 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Beschreibung der im Plangebiet vorkommenden Tiere und Pflanzen erfolgt auf Basis der Auswertung vorhandener Daten, die im Rahmen der Bearbeitung zur Machbarkeitsstudie „Dienstleistungszentrum B 9 Nord“ (Stand August 1998), zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Bebauungsplan Nr. 229 sowie zum Landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan Nr. 228 (Stand April 2006) zusammengetragen wurden. Diese Daten schließen insgesamt auch das vorliegende Plangebiet ein.

Weiterhin wurden Kartierergebnisse der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz, der Stadtbiotopkartierung sowie der Faunistisch-ökologischen Zustandsanalyse (Drews & Sander, 1997-1998) ausgewertet.

Abgeglichen wurden diese Daten (hier aktuelle Nutzung und Biotoptypen) mit den Ergebnissen einer Geländebegehung im Frühjahr 2007. Zusätzlich eingearbeitet wurden die Ergebnisse einer naturschutzfachlichen Untersuchung zur Avifauna und Fledermäusen (Begehungen und Vor-Ort-Erhebungen) vom Juli 2007.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 228 wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung als Fachbeitrag Artenschutz¹, s. Anlage:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen

¹ Fachbeitrag Artenschutz zum B-Plan 228 inkl. FNP-Änderung zum B-Plan Nr. 228 vom Januar 2008 (KOCKS Consult GmbH)

Begründung

Satzungsfassung

europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und

- sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG abgeprüft.

Gemäß des Fachbeitrages Artenschutz zum ursprünglichen B-Plan 228 (Stand Januar 2008, s. o.) konnte anhand der damals vorliegenden Informationen (teilweise veraltet und überholt) zu den Offenlandarten (besonderes geschützte Arten) nicht abschließend beurteilt werden, ob die verbliebenen Lebensräume und die neu geschaffenen Ersatzlebensräume (insb. für Offenlandarten mit vollständigen Habitatanspruch im betrachteten Bereich) ausreichend sind, damit sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert. Für eine genauere Beurteilung wurde eine aktuelle Brutvogelkartierung¹ (Abschätzung der aktuell vorhandenen Brutpaare) notwendig.

Diese Brutvogelkartierung der Offenlandarten lag im März 2009 vor. Die Ergebnisse der „Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit vertiefenden Feldunteruntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer“ (pro bios März 2009, s. Anlage) wurden ebenfalls bei der Umweltprüfung und in Umweltbericht beachtet bzw. eingearbeitet.

Die durch den B-Plan als generell zulässig erklärten Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potentielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. hinreichend abschätzbar. Die Datenbasis ist somit als aktuell und ausreichend zu beurteilen.

Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP, 2006)
- Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz (Landkreis Mayen-Koblenz / Koblenz)
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 229 „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark B 9, Bubenheim“
- Kartierergebnisse der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Kartierergebnisse der Stadtbiotopkartierung Koblenz
- Faunistisch-ökologische Zustandsanalyse (Drews & Sander, 1997-1998)
- Ergebnisse einer naturschutzfachlichen Untersuchung zur Avifauna und Fledermäusen (Begehungen und Vor-Ort-Erhebungen) vom Juli 2007 durch die KOCKS Consult GmbH
- Fachbeitrag Artenschutz zum B Plan 228 inkl. FNP-Änderung zum B-Plan Nr. 228 vom Januar 2008 (KOCKS Consult GmbH)
- Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit vertiefenden Feldunteruntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer (pro bios März 2009)

¹ bzgl. der Vogelarten: Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer

Begründung

Satzungsfassung

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

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“.¹ Die planungsrelevanten Umweltziele und die zu beachtenden Vorgaben werden in der nachfolgenden Betrachtung der Fachpläne und für die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die dort gleichfalls dargestellten (abgeleiteten) Leitziele und Einzelziele orientieren sich an den hier planungsbezogenen relevanten lokalen Verhältnissen (u.a. Vorbelastung, Eignung, Entwicklungspotentiale, Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans etc.).

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 im Folgenden dargestellt.

9.4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Das Stadtgebiet von Koblenz stellt 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 vorliegt, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen²

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Erklärtes Planungsziel ist es, erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Belange im Plangebiet bzw. im Planumfeld zu vermeiden. Die Planungsempfehlungen des Klimagutachtens³ (u.a. Freihaltung von west-ost-orientierten Durchlüftungsschneisen, erhöhter Grünanteil im östlichen Plangebiet) werden durch die Lage der Erschließungsachsen, Festsetzung von Dachbegrünung und weiteren Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen und privaten Flächen, durch die Höhenstaffelung der Plangebiete sowie durch die festgesetzten Grünzüge umgesetzt.

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge, welches sich über Landesgrenzen fortsetzt, durch eine einzigartige Landschaft durch Talgröße, hohe Reliefenergie, markante Reliefformen, Steillagenweinbau und hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern sowie durch das UNESCO-Weltkulturerbe mit historischen Kulturlandschaften von weltweiter Bedeutung

¹ Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Auflage, S. 273

² Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 128/129

³ Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Klima- und lufthygienisches Gutachten zu Planung „Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord“ der Stadt Koblenz, Freiburg, 1.12.2000

Begründung

Satzungsfassung

und Naherholung charakterisiert wird.¹ Des Weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur besitzt. Primär die Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), als landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraumes besitzen eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung.“²

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Durch die festgesetzte Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen wird eine visuelle Beeinträchtigung der im LEP IV genannten schutzwürdigen Bereiche ausgeschlossen.

9.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP, 2006) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im östlichen Teil „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ und im westlichen Teil „Siedlungsfläche für Sonderbaubereiche“ sowie für den Gesamtbereich „Wasserschutzgebiet“ dar. Im Bereich des Bubenheimer Weges liegt ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Weiterhin ist außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches im Norden eine Grünzäsur und im Westen sowie Süden ein regionaler Grünzug dargestellt.

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.“³

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die Berücksichtigung dieses Grundsatzes (G4) wurde bereits zuvor zum Punkt LEP IV beschrieben. Die im B-Plan Nr. 228 verfolgte Planungskonzeption (Ausweisung von Sonder- und Gewerbegebieten sowie Grün-/ Ausgleichsflächen) entspricht den Darstellungen und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006.

9.4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgte am Anfang im Parallelverfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 228. Die vom Stadtrat am 25.09.2008 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 228 wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mit Bescheid vom 16.02.2009 bereits genehmigt und am 27.03.2009 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

¹ ebenda, S. 177
² ebenda, S. 181
³ Ebenda, S. 57

Begründung

Satzungsfassung

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die auf FNP-Ebene insbesondere verfolgte Grünzäsur entlang der Bahntrasse inkl. dessen Biotopvernetzungsfunktion in Verbindung mit der Schaffung einer überörtlichen Fuß-/ Radwegeverbindung (Rhein-Mosel) wird im B-Plan weiter verfolgt. Die im B-Plan festgesetzten Baugebiete und Grünflächen entsprechen in Lage und Größe den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

9.4.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Im Landschaftsplan Koblenz (2007) werden im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für das Bearbeitungsgebiet folgende Aussagen getroffen:

Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele (Raumeinheit 1: Feldlandschaft Rübenach, Bubenheim, Metternich und Kesselheim):

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

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Eingrünung von Siedlungs- / Gewerbegebieten (Südrand des B-Planes Nr. 229)

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Das Entwicklungsziel „Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe“ wird in der Bebauungsplankonzeption (aber außerhalb der neu festgesetzten Baugebiete) berücksichtigt. Die Entwicklungsziele „Extensivierung der Landwirtschaft und Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen“ werden durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches verfolgt.

9.4.5 Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz

In der Zielkarte der Biotopsystemplanung wurden für den Planbereich keine Aussagen formuliert. In der Karte ‚Prioritäten‘ ist das Gebiet als Teil der „Agrarflächen des Mittelrheinischen Beckens“ als Defizitraum dargestellt.

Im Textteil wird als Leitbild der Planung ausgeführt, die intensiv genutzten Agrarbereiche der Neuwieder Rheintalweitung „für die Belange des Arten- und Biotopschutzes durch Entwicklung vielfältiger Kleinstrukturen, Erhöhung des Grünlandanteils (v. a. Streuobstwiesen) und andere Magerbiotope aufzuwerten“¹.

¹ MfU / Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (1993): Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Mayen-Koblenz/Koblenz, Mainz / Oppenheim

Begründung

Satzungsfassung

Als Ziele der Planung werden zum einen die Entwicklung von Biotopstrukturen im Agrarraum mit u.a.

- „Sicherung und Entwicklung der Populationen von Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke und Grauammer“
- „Berücksichtigung der Standortvoraussetzungen zur Entwicklung vielfältiger Pionier- und Ruderalfluren in der offenen Agrarlandschaft“

und zum anderen die biotopverträgliche Nutzung der ackerbaulich genutzten Bereiche der Neuwieder Talweitung mit

- Entwicklung von Ackerrandstreifen
- angegeben.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Zur Sicherung und Entwicklung der o.a. Populationen der Avifauna der offenen Feldlandschaft soll durch die Etablierung von Ersatzlebensräumen im Plangebiet (als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 BNatSchG) und da diese nicht für alle Arten ausreichende Ersatzlebensräume bzw. Ruhe- und Rastplätze für Zugvögel darstellen können, durch vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 BNatSchG außerhalb des Plangebiets vorgenommen werden. Hierbei werden auch Maßnahmen zur Entwicklung vielfältiger Pionier- und Ruderalfluren in der offenen Agrarlandschaft geprüft bzw. verfolgt.

9.4.6 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 229 „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark B 9, Bubenheim“

Drei kleine Teilbereiche des Bebauungsplangebietes Nr. 228 a überlagern den mit Stand vom 17.09.2002 rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 229. Es handelt sich dabei um Verkehrsflächen (Wendehammer Jakob-Hasslacher-Str. und Bubenheimer Bann sowie die Ferdinand-Nebel-Str.).

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die mit dem bereits vollzogenen Straßenbau verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits im Rahmen der dazu vorliegenden landespflegerischen Untersuchungen bilanziert und werden im Rahmen der im B-Plan Nr. 229 festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen durch die Stadt Koblenz ausgeglichen.

9.4.7 Schutzgebiete

Geschützte Gebiete bzw. Einzelobjekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

Begründung

Satzungsfassung

9.4.8 Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen

Die Landespflegerischen Zielvorstellungen enthalten Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, um einen Zustand zu erreichen, der den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 BNatSchG entspricht.

Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht dargestellten Analysen und Bewertungen werden die Landespflegerischen Zielvorstellungen wie folgt nach Schutzgütern dargestellt:

Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz:

Als Zielvorgabe nach § 1 Abs.1 sind Natur und Landschaft *so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*

...

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

Zielvorgabe nach § 1 Abs. 2 BNatSchG:

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen werden.

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

...

5. *wild lebende Tiere und Pflanzen, Ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.*

Zielvorgabe nach § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen:

Es ist verboten (...) Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu stören.

Zielvorgabe nach §§ 44 Abs. 1 u. 5 BNatSchG ist:

Es ist nach diesen Maßgaben zu prüfen, ob für besonders geschützte Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen.

Begründung

Satzungsfassung

Zielvorgabe nach §§ 45 Abs. 7 BNatSchG ist:

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

Schutzgut Boden und Wasser:

Durch die Bodenschutzklausel im BauGB wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Als wesentliche Bodenfunktionen sind gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu berücksichtigen:

- Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteile des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Erholung und Standort für sonstige wirtschaftliche
- und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Als Zielvorgabe nach § 1 Abs.1 sind Natur und Landschaft ... *so zu schützen, dass*

...

2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter*

...

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

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

...

2. *Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,*

3. *Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; (...) für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.*

Schutzgut Mensch / Gesundheit:

Für Planungsvorhaben relevante Zielvorgaben und gesetzliche Grundlagen bzgl. der Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche sind:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Begründung

Satzungsfassung

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- § 50 BImSchG: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung
- DIN 18005: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- 16. BImSchV: Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm
- TA Lärm: Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen

Hinweis: Die o.a. 16. BImSchV und die TA Lärm sind hier nicht einschlägig. Die mit der Planrealisierung verbundene Verkehrszunahme und deren lärmbezogene Wirkungen im Bereich des Bubenheimer Kreisels / Straße „In den Wiesen“ wurden bereits im Verfahren zum B-Plan Nr. 229, die mit der Planrealisierung verbundene Verkehrszunahme im Bereich der L 127 (Bubenheimer Weg) wurde ebenfalls bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 66 gutachterlich bewertet und in diesen Bauleitplanverfahren planerisch bewältigt (Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen). Für die Anwendung der TA-Lärm liegt kein konkretes Vorhaben vor. Bzgl. der Emissionsbelange wird auf die vorherigen Ausführungen zu Punkt 5.9 „Emissionsbelange“ verwiesen.

Für die Planung relevante gesetzliche Grundlagen bzgl. Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe sind:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- § 50 BImSchG: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung

Schutzgut Klima / Luft:

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

...

4. *Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; ...*

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung / Kultur- und sonstige Sachgüter:

Zielvorgabe nach § 1 Abs. 4 BNatSchG sind:

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*
2. *zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

Begründung

Satzungsfassung

Abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen nach Schutzgütern:

Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe

- Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Insbesondere am Nordrand des Plangebietes sind gestaffelte Anpflanzungen zur Eingrünung bestehender Gewerbegebiete in die Landschaft erforderlich. Nach Osten sollte der bestehende Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie ergänzt werden.

Extensivierung der Landwirtschaft / Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen

- Schutzgut Biotope und Arten

Um eine Verbesserung der Lebensraumeignung der Feldlandschaft, insbesondere hinsichtlich der Biotopansprüche der Avifauna zu erreichen, ist eine Anreicherung mit Grünstrukturen in der Größenordnung von ca. 5 bis 10 % der Fläche erforderlich. Im Plangebiet sind zur Erreichung der Zielvorgabe Maßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen (z.B. Hecken, Einzelbäume, Baumreihen), ggf. auch Brachestreifen im Randbereich als auch in der Fläche sinnvoll. Als wichtige bestehende Vernetzungsstruktur ist darüber hinaus der Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie zu erhalten.

- Schutzgut Klima / Luft

Offenlandflächen, insbesondere Ackerflächen, kühlen stärker ab als gehölzbestandene und vor allem versiegelte Bereiche. Insofern besitzen sie auch ohne das Auftreten größerer Kaltluftströme eine nennenswerte klimatische Ausgleichfunktion, hier mit Wirkung in die benachbarten Gewerbeflächen, und sind daher zu erhalten.

- Schutzgut Wasser / Boden

Ziel ist eine boden- und damit auch grundwasserschonendere Bewirtschaftung der Flächen im Bereich des Wasserschutzgebietes. Dabei soll die landwirtschaftliche Nutzung möglichst unter den Kriterien des ökologischen Landbaus erfolgen, zumindest soll aber eine weitgehende Verringerung des Einsatzes von Pflanzenschutz- und Düngemitteln erfolgen.

- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die vorgenannten Maßnahmen führen auch zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anreicherung der Feldflur mit Strukturelementen. Entlang der Straßen (insbesondere Bubenheimer Weg) sollen zusätzlich Baumreihen gepflanzt werden.

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen im Falle einer Bebauung:

Als wichtige landespflegerische Ziele sind insgesamt zu beachten:

- Weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen
- Kompensation der Eingriffe im Bereich des B-Plangebietes

Begründung

Satzungsfassung

- Verbesserung der Biotopvernetzung im Raum durch Ausgleichsflächen
- Einbeziehung angrenzender Biotopstrukturen bei der Entwicklung des Kompensationskonzeptes
- Ökologische und gestalterische Aufwertung der Freiflächen
- Beachtung der Habitatansprüche der artenschutzrechtlich betroffenen Arten bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen / -flächen.
- Durchgrünung des Straßenraumes

Darüber hinaus wichtige Maßnahmen sind z.B.:

- Festsetzung von Dachbegrünungen
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Höchstmaß (Keine Überschreitung GRZ zulässig)
- Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser der versiegelten Flächen vor Ort so weit wie möglich
- Anpflanzung von Laubbäumen (Hochstämmen) im Stellplatzbereich (Beschatung versiegelter Flächen)
- Verwendung standortgerechter, heimischer Arten

Landespflegerische Zielvorstellungen zum Artenschutz im Falle einer Bebauung:
Eine erhebliche Beeinträchtigung der artenschutzrechtlich relevanten Arten und von „Ruhe- und Rastplätzen“ für Zugvögel gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie ist grundsätzlich anhand von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 BNatSchG durch Etablierung von Ersatzlebensräumen im Plangebiet selbst und da diese nicht für alle Arten ausreichende Ersatzlebensräume bzw. Ruhe- und Rastplätze für Zugvögel darstellen können, außerhalb des Plangebiets vorzusehen.

9.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

9.5.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet zählt naturräumlich zur Neuwieder Rheintalniederung (291.0), einer durch Terrassen leicht gestuften Talebene des Rheins. Das so genannte Neuwieder Becken ist mit etwa 60 m ü. NN der tiefste Teil des Mittelrheinischen Beckens und entstand im Wesentlichen in Folge tektonischer Einbrüche. Gegliedert ist die Talebene in die eigentliche Neuwieder Rheinniederung, die untere Niederterrasse, die obere Niederterrasse und die Mittelterrasse. Diese Terrassen wurden im Quartär durch Ablagerungen (Schotter, Kiese und Sande) von Rhein und Mosel gebildet. Der im Gelände noch schwach erkennbare Übergang aus dem Bereich der Hochflutsedimente (Niederterrasse) zur hier unmittelbar angrenzenden Mittelterrasse verläuft im Gebiet zwischen der B 9 und dem „Bubenheimer Weg“ (L 127) in Höhe der Gehölzgruppen westlich des Betriebsgeländes der Fa. König.

Begründung

Satzungsfassung

9.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Heutige potentiell natürliche Vegetation (HPNV):¹

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen den Wuchsgebieten der Eichen-Hainbuchenwälder im Norden und des Perigras-Buchenwaldes bzw. Waldmeister Buchenwaldes im Süden.

Bewertung Vegetation, Biotoptypen:

Eine Biotoptypenkartierung erfolgte im Mai 2005 mit einer Aktualisierung im April 2007. Im nachfolgenden Text werden die kartierten Teillebensräume hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Schutzgut Biotope und Arten betrachtet. Eine ausführliche Darstellung ist den landespflegerischen Untersuchungen zum Umweltbericht (s. Anlage) zu entnehmen.

L 1000 Acker

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** des Biotoptyps wird als **gering** bewertet.

L 1000n3 Ackerbrache

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **gering** bewertet.

L 3200 Obstanlagen

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **gering bis mittel** bewertet.

S 6100 Gleisanlagen

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **gering** bewertet.

S 6210 Straßen, Wege, Plätze (teilversiegelt)

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** des Biotoptyps ist als **gering** einzustufen.

S 6200 Straßen, Wege, Plätze (vollversiegelt)

Dieser Biotoptyp hat gegenwärtig keine Leistungsfähigkeit hinsichtlich der hier betrachteten Schutzgüter.

X 1220 Gebüsch / X 1300 Strauch- und Baumhecken / X 1310 Strauchhecken / X 1400 Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** des Biotoptyps ist als **mittel** einzustufen.

X 2400 Grasflächen / Krautsäume

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** des Biotoptyps ist als **gering** einzustufen.

Bewertung Fauna

Ergebnisdarstellung des Fachbeitrages Artenschutz (Kocks Consult GMBH 2008, der vollständige Fachbeitrag Artenschutz befindet sich in der Anlage):

¹ HPNV: Vegetation, die sich auf einem Standort ausschließlich aufgrund der natürlichen Grundlagen (Gestein, Klima, Boden, Wasserversorgung usw.), d.h. ohne fortdauernde menschliche Eingriffe einstellen würde.

Begründung

Satzungsfassung

Tab. 4 Im ursprünglichen Plangebiet Nr. 228 nachgewiesene Streng geschützte Arten:

Art	Rote Liste (RLP / D)	Bestandstrend	Rechtsstatus	Status	Brutplatz
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	* / *	0	S	H, b	ba
Sperber <i>Accipiter nisus</i>	3 / *	0	S	H, b	ba
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	* / *	0	S	b	ge, fe

Erläuterungen

Rechtsstatus: S: streng geschützte Art (nach § 7 BNatSchG)

B: besonders geschützte Art (nach § 7 BNatSchG)

Rote Listen: RLP Rheinland-Pfalz (nach BRAUN et al. 1992) 1 vom Aussterben bedroht
D Deutschland (nach BAUER et al. 2002) 2 stark gefährdet

3 gefährdet

V Vorwarnliste

*ungefährdet

Status: H = häufige und verbreitete Art

b = Brutvogel¹

Brutplatz: f Freibrüter; ba Baumbrüter

bu Buschbrüter; bo Bodenbrüter

ge Gebäudebrüter; fe Felsbrüter; hō Höhlenbrüter

ni Nischenbrüter

Bestandstrend: + = zunehmend

0 = gleichbleibend

- = abnehmend

? = unbekannt

Tab. 5 Im ursprünglichen Plangebiet Nr. 228 zusätzlich nachgewiesene Streng geschützte Art (pro bios März 2009):

Art	Rote Liste (RLP / D)	Bestandstrend	Rechtsstatus
Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	V / 3	unbekannt	S

Hinweis: Die Zauneidechsen wurden im unmittelbaren Bereich des Bahndammes nachgewiesen. Diese Bereiche werden planungsbedingt nicht betroffen, da die Bahnanlage in ihrem heutigen Bestand nachrichtlich dargestellt wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Zauneidechsenhabitate, z.B. durch Verschattungen von angrenzenden Baukörpern (hier im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche) wird aufgrund der Nord-Süd-Exposition der Bahntrasse, der festgesetzten Baukörper-Höhenbeschränkung sowie der festgesetzten Mindestabstände zur Bahnanlage nicht befürchtet.

¹ Hinweis: Der Status b = Brutvogel stellt dar, dass diese Vogelart in Rheinland-Pfalz brütet. Aussagen zum Brutvorkommen im Plangebiet können hieraus aber nicht abgeleitet werden. Brutnachweise wurden nur in der vertiefenden Feldunteruntersuchung pro bios 2009, für die dort untersuchten Arten und erhobene Zufallsfunde geführt.

Begründung

Satzungsfassung

Tab. 6 Im ursprünglichen Plangebiet Nr. 228 nachgewiesene Besonders geschützte Vogelarten:

Offenlandarten (vollständiger Habitatsanspruch im Plangebiet: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Äcker, in Verbindung mit Gehölzbeständen und oder Krautfluren) sind **fett** markiert.

Art	Rote Liste (RLP / D)	Bestandstrend	Rechtsstatus	Status	Brutplatz
Amsel <i>Turdus merula</i>	* / *	0	B	H, b	bu
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	* / *	0	B	H, b	ni (ge, bo,ba)
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	* / *	0	B	H, b	hö
Bluthänfling <i>Carduelis cannabina</i>	* / V	0	B	H, b	bu, ba
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	* / *	0	B	H, b	ba
Buntspecht <i>Picoides major</i>	* / *	0	B	H, b	hö
Dorngrasmücke <i>Sylvia commnius</i>	* / *	0	B	H, b	f
Elster <i>Pica pica</i>	* / *	0	B	H, b	ba
Fasan <i>Phasianus colchicus</i>	* / *	-	B	H, b	bo
Feldlerche <i>Alauda arvensis</i>	* / V	-	B	H, b	bo
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	* / V	-	B	H, b	bu, ba
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	* / *	-	B	H, b	bo, f
Grauschnäpper <i>Muscicapa striata</i>	* / *	0	B	H, b	ni, (ba, bu,fe)
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	* / *	+	B	H, b	bu, ba
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	* / *	0	B	H, b	Ni, fe
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	* / V	-	B	H, b	hö, ha, ge
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>	* / *	0	B	H, b	fr
Kohlmeise <i>Parus major</i>	* / *	0	B	H, b	hö
Mauersegler <i>Apus apus</i>	* / V	0	B	H, b	hö
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	* / *	0	B	H, b	f
Rabenkrähe <i>Corvus c. corone</i>	* / *	+	B	H, b	fr
Rebhuhn <i>Perdix perdix</i>	3 / 2	-	B	b	bo
Ringeltaube <i>Columba pallumbus</i>	* / *	0	B	H, b	f, ba, ge
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	* / *	0	B	H, b	bo

Begründung

Satzungsfassung

Art	Rote Liste (RLP / D)	Bestands-trend	Rechtsstatus	Status	Brutplatz
Schafstelze <i>Motacilla flava flava</i>	3 / V	0	B	b	bo
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>	* / *	0	B	H, b	fr
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	* / *	+	B	H, b	hö
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	* / *	+	B	H, b	fr
Türkentaube <i>Streptopelia decaocto</i>	* / V	0	B	H, b	ba, ge
Zilzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	* / *	0	B	H, b	bo

Die aktuelle Brutvogelkartierung¹ der Offenlandarten lag im März 2009 (Felduntersuchung 2008/2009) vor. In dieser Felduntersuchung (Hinweis: Der Untersuchungsraum dieser Felduntersuchung ging weit über den Geltungsbereich dieses B-Planes hinaus) wurden jeweils mehrere Reviere für die zu untersuchenden Arten sowie weitere Zufallsfunde festgestellt. (2 Brutreviere des Rebhuhns, 4 Brutreviere der Schafstelze, 19 Brutreviere der Feldlerche, 3 Reviere des Fasans, 8 Brutreviere der Goldammer, 1 Brutrevier des Sumpfrohrsängers sowie ein Ruhe- und Rastplatz für div. Zugvögel).

Ursprüngliche Bewertung²:

Die potentielle Leistungsfähigkeit des Lebensraumes westlich der Bahnstrecke ist zurzeit nur als gering einzustufen (u. a. durch das Fehlen bestimmter Leitarten). Eine Aufwertung ergibt sich aber durch das Vorkommen von Rote – Liste – Arten, Indikatorarten (Dorngrasmücke) und weiteren geschützten Arten sowie Zielarten wie dem Rebhuhn, womit die **potentielle Leistungsfähigkeit** dann als **mittel** zu bewerten ist. Im vorliegenden Fall stellt die Größe der im städtischen Randbereich westlich von Lützel (Richtung Bubenheim und Metternich) vorhandenen, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen einen Faktor dar, der trotz der überwiegend intensiven Nutzungsformen für den Erhalt einzelner schützenswerter Arten (v. a. Rebhuhn und Schafstelze als Rote-Liste-Arten RLP) Bedeutung hat. Die **Vorbelastung** wird daher als **mittel** eingestuft.

Nur im räumlichen Zusammenhang mit der umgebenden Feldflur sowie aufgrund des Vorkommens von geschützten bzw. gefährdeten Tierarten besitzen die Flächen des B-Plan-Gebietes westlich der Bahn unter tierökologischen Gesichtspunkten z. Z. eine einheitlich **mittlere gegenwärtige Leistungsfähigkeit**. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der beschriebene Raum gerade für die zuvor genannten Arten heute nur noch suboptimale Lebensräume bietet.

Aktualisierte Bewertung:

Aufgrund der aktuellen Kartiererergebnisse, insb. der nachgewiesenen Reviere der Rote Liste Arten RLP Rebhuhn und Schafstelze sowie des festgestellten Ruhe-

¹ Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit vertiefenden Feldunteruntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer, pro bios 2009

² Einschätzung vor Durchführung der o.a. vertiefenden Feldunteruntersuchungen und Kenntnis derer Ergebnisse

Begründung

Satzungsfassung

und Rastplatzes für diverse Zugvögel ist von einer **mittleren bis hohen gegenwärtigen Leistungsfähigkeit** des Bereiches **für die Avifauna** auszugehen.

Vom Menschen intensiv genutzte bzw. ständigen Störungen unterliegende, innerstädtische Bereiche wie Gewerbegebiete (Parkplatz Mercedes östlich der Bahn) gehören zu den artenarmen Lebensräumen auch im Bereich der Tierwelt. Die **potentielle** und **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** des Lebensraumes hinsichtlich der Fauna ist daher als **gering** einzustufen.

9.5.3 Schutzgut Boden

Im Quartär wurden durch Rhein und Mosel Schotter, Kiese und Sande der Hauptterrasse, der Mittelterrasse und der Niederterrasse sedimentiert. Diese fluviatilen Schichten befinden sich in unterschiedlichen Höhenlagen. Die Hauptterrasse und die Mittelterrasse sind im Bereich des Neuwieder Beckens nur noch in Resten vorhanden. Die Gestalt der heutigen Rheinebene wird überwiegend von den Niederterrassen und weiteren Sedimenten bestimmt.

Im Zuge der parallel zum B-Planverfahren durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde flächendeckend das Vorkommen (Art, Mächtigkeit, Qualität) von Bims im Plangebiet im Auftrag der Stadt Koblenz untersucht¹. Zusammenfassend wird in diesem Gutachten festgestellt, dass auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen innerhalb der vulkanischen Böden im Untersuchungsgebiet sowohl stark schwankende Schichtmächtigkeiten als auch variierende bodenmechanische Zusammensetzungen vorhanden sind. Bimshaltige Böden in denen der reine Bimsanteil überwiegt, wurden nur schichtweise angetroffen. Über den vulkanischen Ablagerungen kommen in unterschiedlicher Stärke Lössanwehungen aus der letzten Eiszeit.

Im westlichen Teil des Gebietes sind folgende Bodentypen² anzutreffen:

- **Kolluvisol** (überwiegend) und
- **Lockerbraunerde** (im südlichen Randbereich des Gebietes)

Diese natürlich anstehenden, tiefgründigen und nährstoffreichen Böden (Bodenzahl aufgrund der Bodenschätzung: 80 – 90) unterliegen einer überwiegend intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung. Die unterschiedlichen Böden können zwar bzgl. der Versickerungsfähigkeit sehr unterschiedliche Durchlässigkeiten haben, aufgrund einer vorliegenden Standorterkundung wäre hier aber eine „ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung durch Versickerung möglich“³.

¹ Ingenieurbüro für Geo- + Umwelttechnik, Erweiterung Dienstleistungszentrum Bubenheim/B9, Baugrunderkundung und Beurteilung der Bimsmächtigkeit, Koblenz, 07.10.2008

² Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2000): Hydrogeologische Kartierung Neuwieder Becken, Karte 4 Böden M 1 : 25.000, Mainz

³ GN Dr. Netta (1998): Bebauungsplangebiet westlich der B 9 (IKEA) zwischen Koblenz – Metternich und Bubenheim, Voruntersuchung und Standorterkundung zur Erstellung einer Entwässerungskonzeption von Niederschlagswasser

Begründung

Satzungsfassung

Anthropogen veränderte Böden, d.h. aufgeschüttete und / oder versiegelte Böden für Verkehrsanlagen nehmen hier z. Zt. noch einen geringen Flächenanteil ein (Verbindungsstraße, Wirtschaftsweg, Bahn), während sie im östlichen Teil des Bearbeitungsgebietes (Straße, Parkplatz Mercedes) überwiegen.

Weiterhin ist im Plangebiet eine **Altablagerung** (Quelle: Betriebsflächendatei der Stadt Koblenz) vorhanden. Es handelt sich dabei um die Altablagerung mit der Nummer 11100000-265 „Altablagerungsstelle Bubenheimer Straße“ (Bauschutt-ablagerung) östlich der Einmündung der Friedrich-Nebel-Straße in den Bubenheimer Weg.

Bewertung:

Während im Bereich der Ackerflächen der natürlich anstehende Boden zwar beeinträchtigt, aber noch vorhanden ist, ist er auf den durch Verkehrsflächen, gewerbliche Nutzung sowie durch Bahngleise bereits beanspruchten Flächen fast völlig zerstört bzw. nicht mehr vorhanden. Im Folgenden werden daher zwei Bereiche bei der Ermittlung der Leistungsfähigkeit unterschieden:

Natürlich gelagerte, aber überwiegend durch intensive Bodennutzung beeinträchtigte Böden: Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **mittel bewertet**.

Aufgeschüttete und durch intensive Bodennutzung dauerhaft beeinträchtigte bzw. veränderte Böden (einschl. Altablagerung): Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** erhält eine **geringe** Einstufung.

9.5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Grundwasser / Hydrogeologie:

Der vom Umfang her bedeutendste Grundwasserspeicher ist der im Bereich der Hochflusssedimente und Niederterrasse liegende Schotterkörper, der ebenso wie die angrenzenden Flussterrassen von Bims und Lehmlagerungen überdeckt ist. Der Schotterkörper ist im Gegensatz zu den feinkörnigen Ablagerungen wie Lößlehm und Auelehm als guter bis sehr guter Grundwasserleiter einzustufen. Die Lehmschichten sind mittel bis gering durchlässig und bilden einen gewissen Schutz für das darunter vorkommende Grundwasser („mittlere Schutzfunktion“¹). Der Grundwasserspeicher wird im Bereich des Plangebietes teilweise durch Niederschlagswasser, welches in den Boden infiltriert, und in geringerem Maße durch Randzuflüsse aus dem südlich angrenzenden, leicht ansteigenden Gebiet gespeist. Grundwasserstand und Grundwasserströmung stehen im Bereich der Niederterrasse im Zusammenhang mit der Wasserführung von Rhein bzw. Mosel (in Abhängigkeit von den Wasserständen der beiden Flüsse). Der Flurabstand des Grundwassers beträgt hier zwischen 14 – 16 m.

¹ Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2000): Hydrogeologische Kartierung Neuwieder Becken, Karte 12 Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung M 1 : 25.000, Mainz

Begründung

Satzungsfassung

Das Gebiet liegt im Bereich ergiebiger bis sehr ergiebiger Grundwasservorkommen. Der Bereich westlich der Bahnlinie ist Teil eines Wasserschutzgebietes der Schutzzone IIIa (westlicher Bereich) und IIIb. Der Teilbereich östlich der Bahnstrecke liegt außerhalb der Wasserschutzzone. Die dazugehörigen Brunnen, aus denen das Wasserversorgungsunternehmen „Rhein-Hunsrück-Wasser“ fördert, liegen in weiterer Entfernung in der Gemarkung Kesselheim.

Bewertung:

Im Bereich der Niederterrasse ist der hier vorhandene Schotterkörper ein Reservoir mit einem sehr ergiebigen und qualitativ hochwertigen Vorkommen an Grundwasser. Die potentielle Leistungsfähigkeit ist hier als hoch einzustufen, für den Bereich der südlich angrenzenden Mittelterrasse mit noch ergiebigen Vorkommen ist sie als mittel zu bewerten. Die Empfindlichkeit des Grundwassers ist gegen den Eintrag von Schadstoffen allgemein hoch.

Im westlichen Teil des B-Plangebietes findet zwar eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen mit entsprechendem Dünger- und Biozideinsatz statt. Zu berücksichtigen ist aber, dass diese Flächen als Wasserschutzzonen IIIa bzw. b mit den entsprechenden Auflagen ausgewiesen sind und bewirtschaftet werden. Die Vorbelastung wird daher nur als gering eingestuft. Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** ist daher für diesen Bereich **hoch** (sehr ergiebige Grundwasservorkommen, Wasserschutzgebiet).

Der südliche Teil des B-Plangebietes liegt schon im Bereich der Mittelterrasse mit noch ergiebigen Vorkommen an Grundwasser und ebenfalls im Wasserschutzgebiet, hier wird die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** als **mittel** eingestuft.

Im östlichen Teil des B-Plangebietes (östlich der Bahn) ist die Oberfläche fast vollständig (teil-) versiegelt. Der natürliche Bodenhorizont ist weitestgehend zerstört. Offene Bereiche sind dagegen kaum vorhanden. Die Vorbelastung wird daher als hoch eingestuft. Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird hier als **gering** eingestuft (kein Wasserschutzgebiet, sehr geringe Versickerung durch minimalen Anteil unversiegelter Flächen).

9.5.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung

Der maßgebliche Beurteilungsgegenstand beim Schutzgut „Mensch“ ist die Wohn- und Wohnumfeldfunktion bzw. auch die Funktion Arbeiten- und Arbeitsumfeld. Die ebenfalls den Menschen betreffende Erholungsnutzung wird im folgenden Unterpunkt „Landschaftsbild und Erholungsnutzung“ betrachtet.

Im Plangebiet selbst findet z. Zt. keine Wohnnutzung statt. Die Funktion Arbeitsumfeld („Pausenerholung“) beschränkt sich im Plangebiet auf den Bereich östlich der Bahntrasse (Mercedes). Durch die bestehende Zäsur der Bahntrasse (keine Querungsmöglichkeiten außer im Bereich der B 9) und eine fehlende Wegeerschließung ist aktuell eine Nutzung der westlich der Bahntrassen angrenzenden offenen Landschaft (z.B. in den Arbeitspausen) für die Beschäftigten der östlich angrenzenden Gewerbebetriebe nicht, oder nur eingeschränkt gegeben.

Begründung

Satzungsfassung

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** (Eignung) des Plangebietes für die Funktion Arbeitsumfeld wird als **gering** eingestuft, da eine hohe Vorbelastung und eine unzureichende Infrastruktur (u.a. fehlende Wegeerschließung, Barrierewirkung B 9/ Bahnstrecke) besteht.

Landschaftsbild / Erholung:

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird überwiegend durch weiträumige, offene Ackerfluren und nur zum geringen Teil (östlich der Bahnstrecke) durch stark versiegelte Gewerbeflächen bestimmt. Beide Bereiche sind durch ihre Gehölzarmut geprägt. Als markante Trennungslinie teilt die Bahnstrecke mit ihren begleitenden Vegetationsstrukturen, insbesondere Gehölzen, die verschiedenen Nutzungen. Durch diesen Gehölzsaum erfolgt auch eine teilweise Eingrünung der östlich der Bahnlinie befindlichen Gewerbeflächen zur offenen Landschaft. In diesem Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie wird die Sicht z. T. durch Baukörper verstellt, in der Feldflurbegrenzen nach Norden prägen die großen Gebäudekörper des nördlich angrenzenden B-Plan-Gebietes (u.a. IKEA) die Sicht. Nach Westen und Süden bestimmen die erst weit außerhalb des Plangebietes befindlichen Obstanlagen und Streuobstwiesenreste des Bubenheimer Ortsrandes bzw. das Gewerbegebiet Metternich die Horizontlinie. Noch sichtbar im Gelände ist hier auch die schwach ausgeprägte Hangkante zwischen Nieder- und Mittelterrasse.

Eine Unterbrechung der weitläufigen Landschaft stellen die Freileitungstrasse, die in Südwest-Nordost-Richtung über die Ackerflächen verläuft sowie die neu gebaute Ferdinand-Nebel-Straße dar. Abseits bestehender Straßen sind keine weiteren Wege vorhanden. Auch sonstige erholungsrelevante Einrichtungen liegen nicht vor.

Bewertung Landschaftsbild / Erholung:

Landschaftsraumtyp „offene Feldflur“: Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **gering** eingestuft.

Landschaftsraumtyp „Gewerbegebiet“: Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **gering** eingestuft.

9.5.6 **Schutzgut Klima/Luft**

Das subatlantisch geprägte Klima des Neuwieder Beckens ist durch folgende, klimatisch wirksame Faktoren gekennzeichnet:

- starke Verringerung der Windgeschwindigkeit
- Oft nur eingeschränkter Luftaustausch
- Häufige Schwüle und häufige Dunst- bzw. Nebellagen
- Hohe sommerliche Temperaturen (Juli-Durchschnitt 18,8° C)
- Trocken-milde Winter (Temperaturdurchschnitt im Januar 1,4° C)
- Vergleichsweise geringe Jahresniederschläge von ca. 550 mm.

Die aktuelle Nutzung und Topographie (landwirtschaftliche Flächen sehr geringer Hangneigung) bedingen die Funktion des Raumes westlich der Bahnlinie als

Begründung

Satzungsfassung

„Kaltluftentstehungsbereich mit überwiegend eingeschränkten, teilweise auch mäßigen Abflussmöglichkeiten“ (Landschaftsplan Koblenz). Das Gebiet gehört jedoch zu einer intensiven Durchlüftungsbahn regionaler und lokaler Bedeutung, die in Richtung SW-NO verläuft. Die Flächen östlich der Bahnstrecke und nördlich angrenzend (B-Plan Nr. 229 Gebiet) sind dagegen aufgrund ihrer dichten Bebauung bzw. ihres hohen Versiegelungsgrades als „gemäßiger städtischer Überwärmungsbereich“ ausgewiesen.

Zur konkreten Beurteilung und planerischen Berücksichtigung klimatisch relevanter Belange hat die Stadt Koblenz im Herbst 2000 für den gesamten Bereich des geplanten ‚Dienstleistungszentrums Bubenheim B 9 Nord‘ (tlw. bereits verwirklicht im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 229) eine klimatisch / luft-hygienische Untersuchung¹ in Auftrag gegeben. Das untersuchte Gebiet schließt das Plangebiet mit ein und trifft u.a. folgende relevante Aussagen dazu:

„Die Windrose zeigt drei ausgeprägte Maxima mit Winden aus Südwesten, Nordwesten und Osten. Die Südwestwinde sind meist überregionalen Ursprungs und gehen mit höheren Windgeschwindigkeiten einher. Die Nordwestwinde entstehen durch Kanalisierung des Rheintals und besitzen meist mittlere Windgeschwindigkeiten. Die Ostwinde sind durch östliche Hochdrucksituationen bedingt und meist schwach.“

Die mit frischer Kaltluft aufgetankten Luftmassen wirken sich je nach den Windverhältnissen unterschiedlich aus:

„Bei SW-Anströmungen ergeben sich regionale Wirkungen (Durchlüftungsachse). Ein lokaler Wirkungsraum ist nicht unmittelbar gegeben, vielmehr profitiert der gesamte Ost- und Nordostraum von Koblenz von dieser Strömung.“

Bei NW-Anströmung entsteht aufgrund der Emissionen der B 9 eine belastete Luftleitbahn mit geringfügig negativer Wirkung auf Wohngebiete nördlich der Mosel. Hier macht sich die Wirkung der Kaltluftflächen des Plangebietes positiv bemerkbar.

Bei O-Anströmung entsteht eine teilweise belastete Luftleitbahn, bedingt durch die Gewerbegebiete östlich der Bahnstrecke mit Wirkung auf Bubenheim westlich des Plangebietes. Durch die gute Durchlüftung der Gebiete westlich der Bahnstrecke wird die negative Wirkung reduziert.“

Bewertung:

Flächen westlich der Bahnlinie: Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **hoch** bewertet.

Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie: Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **gering** bewertet.

¹ Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Klima- und lufthygienisches Gutachten zu Planung „Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord“ der Stadt Koblenz, Freiburg, 1.12.2000

Begründung

Satzungsfassung

9.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmale bekannt. Andere kulturhistorisch bedeutsame Elemente, wie Wegekreuze oder alte Aussiedlerhöfe, Terrassenanlagen etc. sind nicht vorhanden. Gestalterisch oder funktional herausragende Sachgüter sind ebenfalls im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter betroffen. Als Sachgüter werden die im Plangebiet westlich der Bahn vorkommenden Rohstofflager (Bims, ggf. Kiesvorkommen) sowie die Ertragsfähigkeit der Böden beurteilt. Die Ertragsfähigkeit der Böden liegt im Plangebiet zwischen 80 und 90. Nutzungsbedingt hiervon ausgenommen sind alle anthropogen stark veränderten Flächen (z.B. voll- bzw. teilversiegelt). Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** der sonstigen Sachgüter wird in den Bereichen mit geringer Vorbelastung und mittlerer bzw. hoher potentieller Eignung als **mittel bis hoch** bewertet.

9.5.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft. Die im Plangebiet vorkommenden Schutzgüter stehen in unterschiedlichen Wechselbeziehungen zueinander. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung können aus Gründen der Untersuchungsintensität aber nicht alle erdenklichen ökosystemaren Wechselwirkungen des Plangebietes untersucht werden. Betrachtet wurden unter den einzelnen Schutzgütern die folgenden klassischen Wechselbeziehungen:

Schutzgut Boden:

- Wirkungsgefüge Boden / Wasser
 - Filter - und Speicherfunktion von Boden
- Wirkungsgefüge Boden / Mensch
 - Standortvoraussetzung von Boden im Sinne der Ertragsfähigkeit
- Wirkungsgefüge Boden / Tiere und Pflanzen
 - biotische Standorteigenschaften von Boden (Lebensraumpotenzial)
- Wirkungsgefüge Boden / Landschaft
 - geomorphologische Ausprägungen, die optisch wahrgenommen werden können

Schutzgut Wasser:

- Wirkungsgefüge Wasser / Mensch / Biotope-Arten / Boden
 - Lebensgrundlage im Sinne von Trinkwasser, Biotope / Bewässerung etc.
 - Entwässerungsfunktion (Vorfluter)

Begründung

Satzungsfassung

Schutzgut Klima / Luft:

- Wirkungsgefüge Klima-Luft/ Mensch
 - allgemeine klimatische Gegebenheiten im Hinblick auf den Menschen in grundlegender Weise durch Klimadaten (Temperatur, Niederschlag)
 - lokalklimatische Zusammenhänge durch Berücksichtigung von auf Siedlungen gerichteten Kaltluftentstehungs- und -abflussgebieten
 - Abhängigkeiten zwischen Luft und Mensch im Hinblick auf mögliche Schäden durch Luftverunreinigungen

Schutzgut Landschaft:

- Wirkungsgefüge Landschaft/ Mensch
 - Freizeit- und Erholungseignung von Landschaft für den Menschen

9.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)

Anliegen der Status-Quo-Prognose ist es, die weitgehend unbeeinflusste Entwicklung des betrachteten Raumes aufzuzeigen die sich vollzöge, wenn auf die Umsetzung der Planungsabsicht verzichtet würde.

Im vorliegenden Fall kann dies nicht in vollem Umfang beschrieben werden, weil weitere Nutzungsansprüche an den Raum bestehen, die bereits verwirklicht bzw. im Verfahren z. T. schon weit fortgeschritten sind. Hier sind insbesondere die bereits fertiggestellte Ferdinand-Nebel-Str. sowie weitere, in das Gebiet hineinragende Verkehrsflächen aus dem B-Plan-Gebiet Nr. 229 zu nennen (Jakob-Hasslacher-Str., Bubenheimer Bann). Dadurch ist die weitere Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes wahrscheinlich geworden. Auch angrenzende Planungsvorhaben werden gravierende Auswirkungen auf das Plangebiet selbst bzw. sein Umfeld haben (Zerschneidung bzw. Verinselung, Verlärmung, visuelle Beeinträchtigung etc.). Dies trifft insbesondere für die projektierte „Nordtangente“ (L 52n) westlich des Plangebietes zu. Eine Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke am östlichen Rand des Plangebietes ist ebenfalls möglich. Auch südlich davon wird der Charakter der offenen Feldflur durch die Verlängerung der B 416 und die Verlagerung / Neuanlage einer Kleingartenanlage (B-Plan Nr. 66) stark eingeschränkt werden.

Für die Fauna bedeutet diese Entwicklung absehbar einen weiteren Verlust an Lebensraum. Insbesondere Tierarten, die – wie beispielhaft das Rebhuhn - an offene oder halboffene Kulturlandbereiche mit nur spärlicher, vor allem linearer Strukturierung durch Hecken, Brachestreifen etc. angepasst sind, werden aufgrund der anstehenden bzw. schon erfolgten Veränderungen (Erhöhung der Horizontlinie im Nahbereich, Beunruhigungen durch Verkehr etc.), zunehmend verdrängt. Dies würde auch für einen Grossteil der Feldflur des Plangebietes zutreffen.

Die weitere Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen hängt im Wesentlichen von der weiteren Entwicklung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe

Begründung

Satzungsfassung

und der Wirtschaftlichkeit der Bearbeitung der Flächen zusammen. Wie im Handlungskonzept der Nachhaltigen Stadtentwicklung Koblenz, Bereich Bubenheim, Rübenach, Kesselheim, Metternich und Güls (GFL, 2000) eingeschätzt, ist das Plangebiet „landwirtschaftlicher Rückzugsbereich“. Dies kann zu Nutzungsänderungen führen.

Bezüglich der heutigen Nutzungsstruktur des Plangebietes selbst (Ackerflächen, Gewerbegebiet, Bahnstrecke) ist aber nicht mit größeren Veränderungen zu rechnen. Allenfalls der Gehölzbestand im Bereich der Bahngleise wird sich mit Fortschreiten der natürlichen Sukzession (bei mangelnder Pflege der Gleisanlagen) weiter verdichten, wodurch die Habitate der Zauneidechse gefährdet würden, bzw. wird bei einer Instandhaltung / Wiederinbetriebnahme der Strecke zurückgenommen werden.

Das gegenwärtig noch vorhandene geringe Potential des Raumes hinsichtlich der Gestaltung eines attraktiven Naherholungsgebietes (insbesondere für die extensive Erholung) für die angrenzenden Ortsteile wird ebenso weiter eingeschränkt.

Klimatisch gesehen sind im Plangebiet selbst hinsichtlich der Kalt- und Frischluftentstehung keine größeren Veränderungen zu erwarten, obwohl durch die großformatigen Baukörper u.a. der Einzelhandelsunternehmen und der hohen Flächenversiegelung (Parkplätze etc.) eine Zunahme des Wärmeinseleffektes bzw. der Überwärmungsbereiche im angrenzenden Bereich zu erwarten ist. Die klimatisch besonders relevanten Kaltluftmassen werden in ihrer Fließrichtung nach Norden und Osten nicht über die Randbereiche der dort angrenzenden stark bebauten Flächen hinauskommen.

Bei den Schutzgütern Wasser und Boden werden sich keine Änderungen ergeben.

9.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Im Folgenden werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens getrennt nach

- baubedingten-,
- anlagebedingten- und
- betriebsbedingten Auswirkungen

für jedes Schutzgut beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**. Im Anschluss an diese Beurteilung erfolgt die Darstellung der **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** sowie der - soweit erforderlichen - **Ausgleichsmaßnahmen**.

Begründung

Satzungsfassung

9.7.1 Darstellung von potentiellen nachteiligen Auswirkungen (schutzgutbezogen)

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Baubedingt:

- Temporäre Belastung (Lärm, Staub, Erschütterungen) durch Baustellenbetrieb, LKW-Transporte etc.

Anlagebedingt:

- Es werden anlagebedingt keine erheblichen Umweltwirkungen erwartet.

Betriebsbedingt:

- Zunahme der Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehre aufgrund der baulichen Nutzungen (Lärm, Staub, Luftschadstoffe, Erschütterungen) im Bereich des „provisorischen IKEA-Kreisels“ bzw. bei Realisierung der L 52 n im Bereich der Anschlussstelle (AS) Bubenheim. Diese planbedingten Umweltwirkungen wurden aber bereits im Rahmen der „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ für den Gesamtbereich (B-Pläne Nr. 229, Nr. 228 a und Nr. 228 b) und im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur L 52 n gutachterlich bewertet und bewältigt. Die mit der Planrealisierung verbundene Verkehrszunahme im Bereich der AS Metternich / L 127 (Bubenheimer Weg) wurde ebenfalls bereits im B-Plan Nr. 66 gutachterlich bewertet und planerisch bewältigt. Erhebliche und gewerblich bedingte Emissionswirkungen auf benachbarte, schutzbedürftige Nutzungen werden nicht erwartet (vgl. Punkt 5.9 „Emissionsbelange“).

Schutzgut Tiere / Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt

Baubedingt:

- Beunruhigung / Störung von Tieren, z.B. Vögeln aufgrund von Baulärm und Fahrzeugbewegungen, Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Teilhabitaten / Nahrungshabitaten, Vernichtung und Beeinträchtigung von Vegetationsbeständen

Anlagebedingt:

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. von Teilhabitaten / Nahrungshabitaten für Tiere und Pflanzen, insbesondere Offenlandbewohner (Rebhuhn, Schafstelze u.a.) durch dauerhafte Umwandlung von Ackerflächen in versiegelte und befestigte Flächen sowie z. T. durch Ausgleichsflächen (hier strukturreiche Eingrünung der Baukörper).

Betriebsbedingt:

- Bewegungsunruhe durch erhöhte Frequentierung der Zuwegung (Bubenheimer Weg im Süden) durch Anlieger

Schutzgut Boden

Baubedingt:

- Flächenverdichtungen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Materiallagerplätze
- potentielle Tropfverluste

Anlagebedingt:

- Störung des natürlichen Bodengefüges durch Flächenüberbauung und -versiegelung oder -befestigung

Betriebsbedingt:

Begründung

Satzungsfassung

- Es sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das Maß der jetzigen Nutzung (aktuelle Belastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung) hinausgehen.

Schutzgut Wasser

Baubedingt:

- Potentielle Tropfverluste, Unfälle

Anlage-/ Betriebsbedingt:

- Durch die Lage in der WSG Zone III ist das potentiell belastete Oberflächenwasser (von Straßen, Parkplätzen, Lagerflächen etc.) in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Dieses wird nach einer Vorreinigung im Regenklärbecken „IKEA“ gedrosselt in den Bubenheimer Bach eingeleitet. Eine Verunreinigung des Grundwassers (betriebsbedingt bzw. durch Unfälle) wird durch eine entsprechende Oberflächenversiegelung und die o.a. Ableitung / Vorklärung vermieden. Das als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) wird auf den privaten Grundstücken über die belebte Oberbodenzone versickert. Durch die o.a. Maßnahmen kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

Schutzgut Klima / Luft

Baubedingt:

- Beeinträchtigung durch Stäube und Abgase bei Straßen und Wegebauarbeiten sowie der Errichtung von Gebäuden

Anlagebedingt:

- Veränderung des Kleinklimas durch Erwärmung von befestigten und überbauten Flächen und durch Barrierewirkung / Turbulenzwirkung von baulichen Anlagen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind, mit Ausnahme eines erhöhten Verkehrsaufkommens (i. V. mit Lärm- und Luftschadstoff-Immissionen) im Bereich der äußeren Erschließungsstraßen (L 52n, L 127), nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / (Erholung)

Baubedingt:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baumaschinen und Lagerflächen

Anlagebedingt:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der (potentiellen) Erholungsnutzung durch Verkehrsflächen und Gebäude, großflächige Überformung der Landschaft

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind, mit Ausnahme eines erhöhten Verkehrsaufkommens (i. V. mit Lärm- und Luftschadstoff-Immissionen) im Bereich der äußeren Erschließungsstraßen (L 52n, L 127), nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern, mit Ausnahme des Verlustes von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutz-

Begründung

Satzungsfassung

flächen und des Ausschlusses der Bimsgewinnung in Teilbereichen (hier im Bereich vorgezogene Ausgleichsflächen), zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden bedingt grundsätzlich eine erhebliche und nachteilige Leistungsminderung für die Schutzgüter Wasserhaushalt bzw. Boden. Durch das veränderte Abstrahlungs- und Verdunstungsverhalten der versiegelten Flächen ist zudem eine negative Veränderung der lokalklimatischen Situation bedingt. Potentielle nutzungsbedingte Gefahren, z.B. durch Unfälle, können insbesondere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden haben. Mit der Flächeninanspruchnahme entfallen gleichzeitig Pflanzenstandorte, dies zieht auch das Verdrängen hier bisher vorkommender Tierarten nach sich.

Die Freiflächenkonzeption des Bebauungsplanes wurde unter Beachtung der Habitatansprüche der im Plangebiet vorkommenden Arten Fasan, Rebhuhn, Schafstelze, Sumpfrohrsänger und Goldammer entwickelt, so dass keine negativen Wechselwirkungen zwischen den entwickelten Ausgleichsmaßnahmen und den Artenschutzbelangen auftreten werden. Der prognostizierte Verlust von 6 Feldlerchenrevieren kann im Rahmen der hier städtebaulich angestrebten Entwicklung (auch im Falle einer Erhaltung aller verbleibenden Freiflächen als Ackerflächen) auf den verbleibenden Restflächen aber nicht erfüllt werden.

9.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Das Plangebiet umfasst nur wenige Flächen, deren jetzige Nutzung bereits den im hier vorliegenden Bebauungsplan festzusetzenden Nutzungen entspricht. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um vorhandene Verkehrsflächen (Ferdinand-Nebel-Str., Friedrich-Mohr-Str., Bahnstrecke).

Das Plangebiet wird z. Zt. fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit der großflächigen Umwandlung dieser Flächen in Sonderbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Straßenverkehrsflächen sind erhebliche und aufgrund der städtebaulich verfolgten Planungsziele nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Für die Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls Offenlandbereiche in Form von Ackerflächen in Anspruch genommen.

Gemäß § 13 BNatSchG haben vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterbleiben. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Hierbei stehen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen generell an vorrangiger Stelle. Für das Plangebiet sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zu beachten:

- Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen klimatischer Belange im Plangebiet bzw. im Planumfeld: Die Planungsempfehlungen des Klimagutachtens (u.a. Freihaltung von west-ost-orientierten Durchlüftungsschneisen, erhöhter Grünanteil im östlichen Plangebiet) werden durch die Lage der Erschließungsachsen, Festsetzung von Dachbegrünung, von zwei Baufenstern

Begründung

Satzungsfassung

und der gewählten Höhenfestsetzung im östlichen Plangebiet sowie durch den östlichen Grünzug umgesetzt.

- Erhaltung der im bisher wirksamen FNP entlang der Bahnstrecke verlaufenden Grünzäsur (Biotopvernetzung, regionale Nord-Süd-Verbindungsfunktion als Fuß-/Radwegeverbindung): Die Grünzäsur wird im Grundsatz erhalten, verläuft nur z. T. etwas weiter westlich durch das Plangebiet. Sie ist ausreichend breit angelegt und hat Verbindung zu den verbleibenden Offenlandflächen südöstlich des Plangebietes, sowie zu den vorgesehenen Ausgleichsflächen am Bubenheimer Weg bzw. angrenzenden Ausgleichsflächen westlich des Plangebietes (Geltungsbereich B-Plan 229).
- Schutz der Wassergebietszone IIIa und IIIb: Das gesamte Plangebiet westlich der Bahnlinie liegt innerhalb der bestehenden Wasserschutzgebietszone IIIa und IIIb. Eine potentielle Gefährdung des Wasserschutzgebietes ist durch Ausschluss von Nutzungen und durch textliche Festsetzungen (Entwässerungskonzept) so weit wie möglich auszuschließen.
- Regenwasserversickerung: Das als unbelastet geltende Oberflächenwasser soll versickert werden (möglichst auf dem jeweiligen Grundstück).
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich der befestigten (unbelasteten) Flächen.
- Artenschutz: Die Bautätigkeiten müssen auf Zeiträume außerhalb der Brut-, Ruhe- und Rastzeiten der erhobenen Avifauna beschränkt werden.

Hinweis: Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Wasserschutzgebietszone III a und b wurde auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet.

9.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden werden die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 228 a zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde eine Ausgleichskonzeption für die Gesamtplanung entwickelt, die für den Teilbereich des B-Plans Nr. 228 a konkretisiert und planungsrechtlich umgesetzt werden soll. Der vorliegende Entwurf stellt die zum Ausgleich erforderlichen Ausgleichsflächen dar.

Insbesondere sieht das Ausgleichskonzept neben der größtmöglichen Kompensation der Neuversiegelung und des Strukturverlustes vor allem die Schaffung von Ersatzlebensräumen für im Plangebiet nachgewiesene Tierarten (Streng geschützte und besonders geschützte Tierarten) vor. Dabei sollen strukturreiche Grünflächen mit Gehölzgruppen und extensiv genutzten Wiesen derart angelegt werden, dass die Flächen einen weitgehend offenen Charakter behalten. So werden die Gehölze in den randlichen Bereichen der Ausgleichsflächen dominieren und hier gleichzeitig die angrenzenden Baugebiete in die Landschaft einbinden.

Durch einen Teil der Ausgleichsflächen, hier im Bereich parallel zur Bahn bzw. z. T. leicht verschwenkt zu dieser, wird ein Geh- / Radweg als regionale Nord-

Begründung

Satzungsfassung

Süd-Verbindung vorgesehen. Dieser Weg soll im Sinne des Artenschutzes aber erst nach Rechtskraft des B-Plans Nr. 228 b umgesetzt werden. Folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden in der Planurkunde festgesetzt und durch textliche Festsetzungen ergänzt.

- **Anlage von Baumhecken unterschiedlicher Breite mit Krautsaum (Flächen A 1 und A 2 im B-Plan)**
- **Anlage einer Streuobstwiese (Fläche A 6 im B-Plan)**
- **Anlage von Wiesenflächen (Flächen A 3 und A 5 im B-Plan)**
- **Anlage von Baumreihen (Flächen A 4 im B-Plan)**
- **Begrünung der Baugrundstücke (Flächen mit der Ordnungsziffer ①, ② und ④ im B-Plan)**

9.7.4 Folgenbewältigungskonzept Artenschutz für die Beeinträchtigungen der Offenlandarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 a

Da die Artenschutzproblematik für den ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 228 nicht gelöst werden konnte, da die hierfür erforderlichen artenspezifischen Kompensationsflächen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, wurde der Geltungsbereich geteilt, um einen ersten Teil der konkret vorliegenden Bauwünsche umsetzen zu können. Gleichzeitig wird aber weiterhin die Bereitstellung der erforderlichen externen artenspezifischen Kompensationsflächen auch für den B-Plan Nr. 228 b vorbereitet.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 a entfallen nach Darstellungen der vertiefenden Felduntersuchung zu den Offenlandarten¹ durch Lebensraumverluste 6 Feldlerchenreviere, 2 Schafstelzenreviere und 1 Revier des Sumpfrohrsängers.

Darüber hinaus werden durch die Überbauung und Zerschneidungswirkungen im Plangebiet Nr. 228 a und seinem direkten Umfeld 2 Rebhuhnreviere, 1 Revier der Goldammer sowie „Ruhe- und Rastplätze“ für Zugvögel gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie tangiert.

Gemäß § 44 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 betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes durch das Gutachterbüro war die Annahme einer vollständigen Umsetzung des ursprünglichen Be-

¹ Siehe Anlage 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, Goldammer, pro bios, Koblenz, März 2009, vgl. Karte 1

Begründung

Satzungsfassung

bauungsplanes Nr. 228. Diese vollständige Umsetzung wäre mit entsprechend mehr Revierverslusten, als durch den hier relevanten (Teilbereich) Bauungsplan Nr. 228 a verbunden gewesen. Durch die (vorläufige) Reduktion des Eingriffs reduziert sich (zunächst) auch der Kompensationsbedarf. Gemäß Gutachten besteht daher nach der Teilung des Planes für den Bauungsplan Nr. 228 a noch folgender Kompensationsbedarf:

- 6 Feldlerchenreviere a 0,5 ha netto,
- 2 Schafstelzenreviere, insgesamt 0,7 ha netto,
- 1 Sumpfrohrsängerrevier a 0,5 ha netto.

Durch die Angabe von Netto-Flächen beim Kompensationsbedarf und bei den Maßnahmenflächen wird dargestellt, dass insgesamt immer ein größerer Brutto-Raum (Maßnahmenfläche plus Umfeld) aufgewertet werden soll. Dabei wird an verschiedenen Stellen im Gutachten darauf hingewiesen, dass der Flächenbedarf auch von der konkreten Lage der Maßnahmenflächen abhängig ist, da diese bei Gutachtenerstellung noch nicht konkret bekannt waren.

Bis zur Bereitstellung geeigneter externer Kompensationsflächen für den gesamten prognostizierten Lebensraumverlust (Bauungspläne Nr. 228 a u. Nr. 228 b) soll die Kompensation zunächst überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr. 228 a erfolgen.

Als Ersatzlebensraum für die 6 Feldlerchenpaare werden im Bereich Kesselheim mind. 12 ha Winterweizen eingesät und mit „Lerchenfenstern“¹ versehen. Nach wissenschaftlichen Untersuchungen kann sich durch die "Maßnahme Lerchenfenster" der Bruterfolg der Feldlerchen verdreifachen. Die Umsetzung der Lerchenfenster (2 ha pro Paar mit je 3 Fenstern) wird durch privatrechtliche Verträge mit einem Landwirt gesichert, der entsprechende Flächen im räumlichen Umfeld des Eingriffs bewirtschaftet.

Der Ausgleich für den Verlust der 2 Schafstelzenreviere erfolgt durch die frühzeitige Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen A 3 und A 5, bei denen Ackerflächen in extensive Grünlandflächen zu entwickeln sind. Dies entspricht auch den vorgeschlagenen Maßnahmen des Gutachters und übersteigt mit einer festgelegten Mindestfläche von insg. ca. 7 ha den geforderten Flächenbedarf um fast das 10-fache. Zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen sollen bis zur weiteren Umsetzung des Bauungsplanes Nr. 228 b ein Teil der bereits im städtischen Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr bewirtschaftet werden. Durch Sukzession sollen Brachflächen entstehen, die zu einer qualitativen Aufwertung des Lebensraumes für die betroffenen Arten führen (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Parz. 73/1, 73/2, 1038/73, 1039/73; Gemarkung Neuendorf, Flur 4, Parz. 200/1 (tlws.), Größenordnung insg. ca. 1,7 ha). Aufkommende Gehölze sind auf diesen Flächen zu beseitigen.

¹ 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 Feltrand aufweisen.

Begründung

Satzungsfassung

Aufgrund der ähnlichen Lebensraumansprüche kann mit diesen Maßnahmen auch der Lebensraumverlust des Sumpfrohrsängers ausgeglichen werden (vgl. auch Maßnahmenvorschlag im Gutachten s. Anlage¹). Durch diese Maßnahmenflächen können gleichzeitig ebenfalls die Lebensraumstrukturen für das Rebhuhn, die Schafstelze und die Zug- und Rastvögel aufgewertet und ergänzt werden.

Da die nordwestlichen Rastflächen im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 228 vorerst fast vollständig erhalten bleiben und darüber hinaus die o. g. Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld stattfinden, wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der Ruhestätten für die betroffenen kleinen Trupps der Rast- und Zugvögel (Mäusebussard, Turmfalke, Flussregenpfeifer, Graureiher, Feldlerche, Schafstelze, Bluthänfling, Ringeltaube, Steinschmätzer, Star) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Als Rast- und Ruheplätze für Zugvögel gibt es zusätzlich vergleichbare Flächen und Strukturen westlich des Geltungsbereiches zwischen Bubenheim und Rübennach und darüber hinaus. Daher ist davon auszugehen, dass sich betroffene kleine Vogeltrupps der festgestellten Arten auch in diese Räume verlagern werden.

Das im Gutachten zitierte (eine) Goldammerrevier liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 in einer für Kompensationsmaßnahmen festgesetzten Fläche, so dass hier keine erhebliche Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan Nr. 228 a erwartet wird.

Darüber hinaus wird durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen A 2 im östlichen Teil und die festgesetzten Gehölzanzpflanzungen in Verbindung mit der Anlage von Grünland neuer Lebensraum für diese Art geschaffen.

Da bereits für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 229 der Verlust eines Rebhuhnreviers prognostiziert und entsprechender Ausgleich festgesetzt wurde, dieses Brutpaar gemäß Ergebnis der aktuellen Kartierung aber noch im Gebiet vorhanden ist (RÜ-Becken an der Bahntrasse), reduziert sich der Ausgleichsbedarf für den Gesamtgeltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 228 auf ein Rebhuhnrevier. Ansonsten würde eine Doppelkompensation erfolgen. Die für diesen Brutrevierverlust bereits im Bebauungsplan Nr. 229 vorgesehenen Maßnahmen im Bereich der Kuffner Mühle (offene Ackerbrache, Schwarzbrache, extensives Grünland, Sonnenblumenacker, Säume), haben gleichzeitig auch positive Auswirkungen auf die Arten Schafstelze und Sumpfrohrsänger.

Das zweite Rebhuhnrevier wird durch die zusätzlich geplante Bebauung im Bebauungsplan Nr. 228 a um ca. ein Viertel reduziert. Es wird erwartet, dass durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 229 sowie die o. g. zusätzlichen Aufwertungsmaßnahmen auf den noch verbleibenden Ackerflächen (Entwicklung von Brache) dieses Paar in dem Bereich zwischen Bubenheimer Weg, Ortslage Bubenheim, Gewerbegebiet und Ferdinand-Nebel-Straße bis zur Umsetzung des zweiten Bebauungsplanes (Nr.

¹ pro bios, Koblenz, März 2009

Begründung

Satzungsfassung

228 b) noch ausreichend Lebensraum findet. Insofern sind momentan keine zusätzlichen Maßnahmen für das Rebhuhn erforderlich.

Nach dem hier beschriebenen Lösungsansatz werden für die Arten in folgenden Bereichen Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt (bei den Nettoangaben in Klammern handelt es sich um die konkreten Maßnahmenflächen, vgl. Auflistung oben):

Feldlerchen: 6 Reviere im Bereich Kesselheim durch Lerchenfenster (auf mind. 12 ha Wintergetreide); (profitiert auch von den Maßnahmenflächen A 3 und den Sukzessionsbrachen auf Ackerflächen im Umfeld des Eingriffs)

Schafstelze: 2 Reviere im Bereich des Geltungsbereiches, Maßnahmenflächen A 3 und A 5 (netto 0,7 ha) sowie Sukzessionsbrachen auf Ackerflächen im Umfeld des Eingriffs, (profitiert auch von Maßnahmen im Bereich Kuffner Mühle und von Lerchenfenstern)

Sumpfrohrsänger: 1 Revier im Bereich des Geltungsbereiches, Maßnahmenflächen A 3 und A 5 (netto 0,5 ha) sowie Sukzessionsbrachen auf Ackerflächen im Umfeld des Eingriffs; (profitiert auch von Maßnahmen in Kesselheim und im Bereich Kuffner Mühle)

Zugvögel: weitgehender Erhalt der bisherigen Rastflächen und Aufwertung der eingriffsnahen Flächen durch Maßnahmenflächen A 3 und A 5 im Geltungsbereich Nr. 228 a sowie Sukzessionsbrachen auf Ackerflächen im Umfeld des Eingriffs,

Rebhuhn: 1. Revier: Bereich Kuffner Mühle bereits über Bebauungsplan Nr. 229 kompensiert;
2. Revier: Aufwertung durch Umsetzung der Kompensationsflächen im B-Plan Nr. 229 und Aufwertung der eingriffsnahen Flächen durch Maßnahmenflächen A 3 und A 5 sowie Sukzessionsbrachen auf Ackerflächen im Umfeld des Eingriffs; (profitiert auch von Lerchenfenstern)

Durch das vorgesehene „Maßnahmenbündel“ soll die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Die Benennung der konkreten Parzellen und Maßnahmen für die Anlage der extern vorgesehenen Lerchenfenster erfolgt im Verfahren spätestens vor Satzungsbeschluss und wird über Verträge geregelt.

Entsprechend verbleiben nach Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen **keine** erheblichen Beeinträchtigungen für die „streng und besonders geschützten Arten“ zurück.

Begründung

Satzungsfassung

9.8 Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens und Bilanzierung

Hinweis: Hier unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, aber noch ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen.

Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung

- keine

Schutzgut Tiere / Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt

- Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 a entfallen voraussichtlich 6 Feldlerchenreviere, 2 Schafstelzenreviere und ein Revier des Sumpfrohrsängers. Darüber hinaus werden durch die Überbauung und Zerschneidungswirkungen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld 2 Rebhuhnreviere, ein Revier der Goldammer sowie „Ruhe- und Rastplätze“ für Zugvögel gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie tangiert.

Schutzgut Boden/ Wasser

- Störung des natürlichen Bodengefüges / Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenüberbauung, -versiegelung oder -befestigung

Schutzgut Klima / Luft

- Veränderung des Kleinklimas durch Erwärmung von befestigten und überbauten Flächen

Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / (Erholung)

- Beeinträchtigung des kleinräumigen Landschaftsbildes durch fast vollständige Überformung der Landschaft mit Verkehrsflächen und Bebauung

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Böden und des Ausschlusses der Bimsgewinnung in Teilbereichen (hier im Bereich der vorgezogenen Ausgleichsflächen)

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

- Großflächige Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden führt grundsätzlich zu einer erheblichen und nachteiligen Leistungsminderung für die Schutzgüter Wasserhaushalt bzw. Boden.
- Das veränderte Abstrahlungs- und Verdunstungsverhalten der versiegelten Flächen bedingt zudem eine negative Veränderung der lokalklimatischen Situation.
- Nutzungsbedingte Gefahren, z.B. Unfälle können insbesondere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden haben.
- Durch die großflächige Flächeninanspruchnahme entfallen gleichzeitig Biotop- und Pflanzenstandorte, dies zieht auch das Verdrängen hier bisher vorkommender Tierarten nach sich.

Begründung

Satzungsfassung

Die Freiflächenkonzeption des Bebauungsplanes wurde unter Beachtung der Habitatansprüche der im Plangebiet vorkommenden Arten Fasan, Rebhuhn, Schafstelze, Sumpfrohrsänger und Goldammer entwickelt, so dass keine negativen Wechselwirkungen zwischen den entwickelten Ausgleichsmaßnahmen und den Artenschutzbelangen auftreten werden. Für die Feldlerche wurden externe Maßnahmen konzipiert, da auch im Falle einer Erhaltung aller verbleibenden Freiflächen als Ackerflächen die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Feldlerche auf diesen verbleibenden Restflächen nicht ausreichend erfüllt werden kann.

Nach Durchführung der vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden bzw. vertraglich zu fixierenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich zusammenfassend folgendes Bilanzierungsergebnis:

Tab. 7 Flächenbilanz (Stand April 2010)

Eingriffe in Natur und Landschaft	Bilanz	
	[- = Defizit/ + Überschuss]	[100% = Ausgleich]
Bodenversiegelung:		
<ul style="list-style-type: none"> Flächenbilanz Bodenversiegelung, ohne CEF-Maßnahmen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches 	- 779 m ²	99 %
Strukturverlust:		
<ul style="list-style-type: none"> Flächenbilanz Strukturverlust, ohne CEF-Maßnahmen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches 	+ 23.684 m ²	1.187 %
Lebensraumverlust: ¹⁾		
<ul style="list-style-type: none"> Hier Beurteilung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG 	entfällt	die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna werden im räumlichen Zusammenhang gewahrt

¹⁾ Hinweis: Der Lebensraumverlust bzw. der hierfür erforderliche / vorgesehene artenschutzrelevante Ausgleich lässt sich nicht rein mathematisch 1:1 bilanzieren. Das Folgenbewältigungskonzept zum Artenschutz basiert auf der gutachterlich und durch die zuständigen Naturschutzbehörden unterstützten Annahme, dass durch eine Vielzahl von kleinflächigen und räumlich verteilten Maßnahmen innerhalb eines größeren Wirkraumes eine Optimierung von Habitatstrukturen und somit eine Verbesserung der Lebensräume innerhalb dieses Wirkraumes insgesamt stattfinden wird. Die aus der Maßnahmenkonzeption resultierende Aufwertung der ökologischen Funktion der Maßnahmenräume geht somit flächenmäßig erheblich über die reinen Maßnahmenflächen hinaus. Der Lebensraumverlust soll durch Aufwertung und Erhalt der ökologischen Funktion der planungsbedingt betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der betroffenen Ruhe- und Rastplätzen im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden.

Auch ohne Einbeziehung der externen Kompensationsflächen ist bzgl. der Bodenversiegelung **keine** verbleibende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu verzeichnen, da ein nahezu vollständiger Ausgleich im Plangebiet selbst erfolgt. Weiterhin ist eine sehr positive Bilanz hinsichtlich der im B-Plan festgesetz-

Begründung

Satzungsfassung

ten Strukturanreicherungsmaßnahmen (Bepflanzungsmaßnahmen und Nutzungsänderung) zu verzeichnen. Die planungsbedingt prognostizierten Biotop- und Lebensraumverluste werden einerseits durch die Schaffung von neuen Biotopen (Grünlandbereiche und Gehölzflächen etc.) im Plangebiet ausgeglichen. Andererseits können durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) voraussichtlich die artenschutzrechtlichen Belange der planungsbedingt betroffenen Offenlandarten, die durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet nicht kompensiert werden können, durch Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Ruhe- und Rastplätzen berücksichtigt bzw. bewältigt werden. Durch das vorgesehene „Maßnahmenbündel“ soll die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Entsprechend verbleiben nach Umsetzung der zuvor beschriebenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die „streng und besonders geschützten Arten“ zurück.

Die ausführliche Bilanzierung der maßnahmenbezogenen Eingriffe sowie der festgesetzten bzw. festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ist im Anhang 1 der Begründung dargestellt.

Fazit:

Die nach dem städtebaulichen Planungskonzept nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß § 13 BNatSchG vollständig kompensiert. Weiterhin verbleiben nach erfolgreicher Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zum Artenschutz **keine** erheblichen Beeinträchtigungen für die planungsbedingt betroffenen „streng und besonders geschützten Arten“ zurück.

9.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring), hier Monitoring zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen

Für die Arten Rebhuhn, Schafstelze, Sumpfrohrsänger und Feldlerche wird zur Überwachung der Wirksamkeit der Maßnahmen ein Monitoring (Erfolgskontrolle) ab Frühjahr 2011 festgelegt.

Zum Monitoring wird konkret festgelegt, dass auf den Maßnahmenflächen in Kesselheim für die Feldlerche nur eine Wirksamkeitsüberprüfung im Frühjahr 2011 erfolgt. Wenn die neuen Lerchenfenster von mindestens 6 Brutpaaren angefliegen bzw. genutzt werden, ist die erforderliche Wirksamkeit nachgewiesen.

Für die Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 a und auf den festgelegten externen Maßnahmenflächen im direkten Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 228 a ist nach Umsetzung der Maßnahmen im Frühjahr 2011 eine Erfolgsüberprüfung in dem Bereich zwischen Bubenheimer Weg, Ortslage Bubenheim, südlicher Grenze des Bebauungsplanes 229 und Bahntrasse durchzuführen.

Begründung

Satzungsfassung

Für den prognostizierten Verlust des einen Rebhuhnrevieres ist die Wirksamkeit der bereits im Bebauungsplan Nr. 229 festgelegten Maßnahmen auf den im Umfeld der Kuffner Mühle gelegenen Flächen zu überprüfen. Hinweis: Die im damaligen Bebauungsplanverfahren getroffene Prognose im Bezug auf den Verlust eines Rebhuhnrevieres tritt nach den aktuellen gutachterlichen Feststellungen erst bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 a ein.

Grundlage für die Erfolgskontrolle sind die Anzahl der Brutreviere aus dem Gutachten.¹ Die Anzahl der entfallenen Reviere ist zu ersetzen. Gegebenenfalls sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zu modifizieren. Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Durchführung und Auswertung des Monitorings ist durch einen fachkundigen Ornithologen sicherzustellen.

¹ pro bios März 2009

Begründung

Satzungsfassung

9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Koblenz hat im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ für den 2. Abschnitt des Entwicklungsbereiches eine Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 228 „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9“ gefasst. Diese Ergänzung umfasst im Wesentlichen die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 228 in zwei neue Geltungsbereiche und die separate verfahrensmäßige Fortführung als B-Plan Nr. 228 a und B-Plan Nr. 228 b. Das B-Plan-Gebiet Nr. 228 a umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 22 ha. Im nördlichen Randbereich überlagern drei kleine Teilbereiche des Bebauungsplangebietes Nr. 228 a den mit Stand vom 17.09.2002 rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 229. Es handelt sich dabei um Verkehrsflächen (Wendehämmer Jakob-Hasslacher-Str. und Bubenheimer Bann sowie die Ferdinand-Nebel-Str.).

Als dominierende Flächennutzungen sind neben den erforderlichen Erschließungsstraßen Sonder- und Gewerbegebiete sowie parallel, z. T. leicht verschwenkt zur Bahnstrecke und zum Bubenheimer Weg landespflegerische Ausgleichsflächen festgesetzt.

Eine Beschreibung der Schutzgüter im Plangebiet erfolgte durch Auswertung vorhandener Gutachten und Daten, als auch durch die Ergebnisse einer Geländebegehung im Frühjahr 2007, der Auswertung des Fachbeitrages zum Artenschutz mit Erhebungen im Juli 2007 sowie der Auswertung der Ergebnisse der „Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit vertiefenden Feldunteruntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer“ (pro bios März 2009).

Die Flächen im Plangebiet, die von den Nutzungsänderungen durch die Festsetzungen des hier zu beurteilenden Bebauungsplans betroffen sind, werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich, d.h. ackerbaulich, genutzt. Ein weiterer kleiner Teilbereich östlich der Bahnstrecke umfasst gewerblich genutzte Fläche. Gehölzstrukturen sind nur kleinflächig und zerstreut anzutreffen, eine Ausnahme bildet der Gehölzsaum entlang der Bahnlinie Koblenz - Ochtendung, der aber nur teilweise innerhalb des Plangebietes verläuft und nicht überplant wird.

Ziele des Umweltschutzes aus planerischen Vorgaben:

- Die Flächen sind im RROP Mittelrhein-Westerwald als Wasserschutzgebiet dargestellt. Westlich und südlich des B-Plan-Geltungsbereiches ist ein Regionaler Grünzug, nördlich einer Grünzäsur dargestellt.
- Der Landschaftsplan (2007) formuliert als Ziele Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe, Extensivierung der Landwirtschaft und Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen.
- In der Planung vernetzter Biotopsysteme wird die „biotopverträgliche Nutzung der ackerbaulich genutzten Bereiche der Neuwieder Talweitung“ („Entwicklung von Ackerrandstreifen, Pionier- und Ruderalfluren; Sicherung und Entwicklung der Populationen von Rebhuhn ...“) als Ziel formuliert.

Begründung

Satzungsfassung

- Naturschutzrelevante Gebiete bzw. Einzelobjekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

Artenschutz:

Die Belange des Artenschutzes (Beurteilung des Vorkommens / potentiellen Vorkommens und der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“ und „besonders geschützten Arten“) sowie darauf aufbauende Handlungsempfehlungen zum Bebauungsplan wurden durch einen Fachbeitrag Artenschutz¹ in 2007/2008 und einer ergänzenden Felduntersuchung in 2008/2009 ermittelt und erarbeitet. In der o.a. Felduntersuchung², die zum Teil erheblich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausreichte, wurden jeweils mehrere Reviere von Offenlandarten der Avifauna sowie weitere Zufallsfunde festgestellt.

Die Schutzgüter wurden wie folgt bewertet:

Schutzgut	gegenwärtige Leistungsfähigkeit
Biotope/ Arten	gering (70%) / gering-mittel (15%) / mittel (15%) mittel / Avifauna mittel - hoch
Boden	gering* / mittel**
Wasser (Grundwasser)	gering* / mittel** / hoch**
Klima / Luft	gering* / hoch**
Landschaftsbild und Erholung	gering
Mensch / Gesundheit	gering
Kultur / Sonstige Sachgüter	gering* / mittel - hoch**

(% Flächenanteil im Plangebiet, * versiegelte u. teilversiegelte Flächen ** unversiegelte Flächen)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose) ist zunächst von der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Es bestehen aber weitere Nutzungsansprüche an den Planungsraum und dessen Umfeld, die bereits verwirklicht bzw. im Verfahren z. T. schon weit fortgeschritten sind. Hier sind insbesondere die bereits fertig gestellte Ferdinand-Nebel-Str. sowie weitere, in das Gebiet hineinragende Verkehrsflächen aus dem B-Plan-Gebiet Nr. 229 zu nennen (Jakob-Hasslacher-Str., Bubenheimer Bann). Dadurch ist die weitere Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes wahrscheinlich geworden. Auch angrenzende Planungsvorhaben werden gravierende Auswirkungen auf das Plangebiet selbst bzw. sein Umfeld haben (Zerschneidung bzw. Verinselung, Verlärmung, visuelle Beeinträchtigung etc.). Dies trifft insbesondere für die projektierte „Nordtangente“ (L 52n) westlich des Plangebietes zu. Eine Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke am östlichen Rand des Plangebietes ist ebenfalls möglich. Auch südlich davon wird der Charakter der offenen Feldflur durch die Verlängerung der B 416 und die Verlagerung / Neuanlage einer Kleingartenanlage (B-Plan Nr. 66) stark eingeschränkt werden.

¹ Kocks Consult, Fachbeitrag Artenschutz zum B Plan 228 inkl. FNP-Änderung zum B-Plan Nr. 228, Beurteilung des Vorkommens / potentiellen Vorkommens und der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“ und „besonders geschützten Arten“, Koblenz, 2008

² pro bios, Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer, Koblenz, 2009

Begründung

Satzungsfassung

Für die Fauna bedeutet diese Entwicklung absehbar einen weiteren Verlust an Lebensraum. Insbesondere Tierarten, die – wie beispielhaft das Rebhuhn - an offene oder halboffene Kulturlandbereiche mit nur spärlicher, vor allem linearer Strukturierung durch Hecken, Brachestreifen etc. angepasst sind, werden aufgrund der anstehenden bzw. schon erfolgten Veränderungen (Erhöhung der Horizontlinie im Nahbereich, Beunruhigungen durch Verkehr etc.), zunehmend verdrängt. Dies würde auch für einen Grossteil der Feldflur des Plangebietes zutreffen.

Auf heute schon nicht mehr genutzten Bereichen (Bahnlinie) wird die Sukzession weiter fortschreiten, wodurch die Habitate der Zauneidechse gefährdet werden könnten. Durch weitere Bebauung in angrenzenden Bereichen, insbesondere im B-Plan-Gebiet Nr. 229, werden auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zunehmen. Für die Schutzgüter Erholung, Klima, Wasser und Boden ist bei der Status-Quo-Prognose nicht mit relevanten Veränderungen zu rechnen.

Aus den Analysen und Bewertungen der Schutzgüter lassen sich unter Berücksichtigung der **Entwicklungsziele des Landschaftsplanes** folgende landespflegerische Zielvorstellungen (hier ohne Berücksichtigung der mit einer geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe) ableiten:

- **Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung der bereits realisierten Siedlungs- und Gewerbeflächen (Schutzgut Landschaftsbild und Erholung)**
- **Extensivierung der Landwirtschaft / Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen** (Schutzgut Biotop und Arten, Schutzgut Klima / Luft, Schutzgut Wasser / Boden, Landschaftsbild / Erholung)

Landespflegerische Zielvorstellungen im Falle einer Bebauung

- **Artenschutz:** Eine erhebliche Beeinträchtigung der artenschutzrechtlich betroffenen Arten (Rebhuhn, Feldlerche, Goldammer, Schafstelze, Sumpfrohsänger) und der Verlust von „Ruhe und Rastplätzen für div. Zugvögel“ ist grundsätzlich durch die Etablierung von Ersatzlebensräumen im Plangebiet selbst und da diese nicht für alle Arten ausreichende Ersatzlebensräume bzw. Ruhe- und Rastplätze für Zugvögel darstellen können, durch vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 42 (5) BNatSchG außerhalb des Plangebietes vorzusehen.
- **Weitere landespflegerische Zielvorstellungen:**
 - Weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen
 - Kompensation der Eingriffe im Bereich des B-Plangebietes
 - Verbesserung der Biotopvernetzung im Raum durch Ausgleichsflächen
 - Einbeziehung angrenzender Biotopstrukturen bei der Entwicklung des Kompensationskonzeptes
 - Ökologische und gestalterische Aufwertung der Freiflächen
 - Beachtung der Habitatansprüche der artenschutzrechtlich betroffenen Arten bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen / -flächen.
 - Durchgrünung des Straßenraumes

Begründung

Satzungsfassung

- **Darüber hinaus wichtige Maßnahmen sind z.B.:**
 - Festsetzung von Dachbegrünungen
 - Beschränkung der Versiegelung auf ein Höchstmaß (keine Überschreitung der GRZ zulässig)
 - Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser der unbelasteten versiegelten Flächen vor Ort so weit wie möglich
 - Anpflanzung von Laubbäumen (Hochstämmen) im Stellplatzbereich (Beschattung versiegelter Flächen)
 - Verwendung standortgerechter, heimischer Arten

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen sollten im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen klimatischer Belange im Plangebiet bzw. im Planumfeld
- Erhaltung der im wirksamen FNP im Bereich der Bahnstrecke verlaufenden Grünzäsur (Biotopvernetzung, regionale Nord-Süd-Verbindungsfunktion als Fuß-/Radwegeverbindung)
- Schutz der Wassergebietszone IIIa und IIIb, Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften zur Vermeidung von Tropfverlusten
- Regenwasserversickerung der unbelasteten Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich von befestigten Flächen.
- Beschränkung der Bautätigkeiten möglichst auf Zeiträume außerhalb der Brutzeit

Hinweis: Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Wasserschutzgebietszone III a und b wurde auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet.

Zum Ausgleich der Eingriffe sollen die folgenden Maßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden:

- Anlage von Baumhecken unterschiedlicher Breite mit Krautsaum (Flächen A 1 und A 2 im B-Plan)
- Anlage einer Streuobstwiese (Fläche A 6 im B-Plan)
- Anlage von Wiesenflächen (Flächen A 3 und A 5 im B-Plan)
- Anlage von Baumreihen (Flächen A 4 im B-Plan)
- Mindestbegrünung der Baugrundstücke (u.a. durch Flächen mit der Ordnungsziffer ①, ② und ④ im B-Plan)

Potentiell erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Schutzgut Tiere / Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 a entfallen nach Darstellungen der vertiefenden Felduntersuchung zu den Offenlandarten¹ durch Lebens-

¹ ebenda, vgl. Karte 1

Begründung

Satzungsfassung

raumverluste 6 Feldlerchenreviere, 2 Schafstelzenreviere und 1 Revier des Sumpfrohrsängers. Darüber hinaus werden durch die Überbauung und Zerschneidungswirkungen im Plangebiet Nr. 228 a und seinem direkten Umfeld 2 Rebhuhnreviere, 1 Revier der Goldammer sowie „Ruhe- und Rastplätze“ für Zugvögel gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie tangiert.

Gemäß § 44 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 betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Um die Verbotstatbestände des Artenschutzes nicht zu erfüllen, wurde ein **Folgenbewältigungskonzept** für die Beeinträchtigungen der Offenlandarten der Avifauna im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 a entwickelt.

Die mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten baulichen Vorhaben in den festgesetzten Baugebieten zu erwartenden Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf diesen Flächen bewältigt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (Punkt C: Landespflegerische Festsetzungen). Hierbei wird ein Großteil der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A 3 und A 5 (Mindestflächengröße insg. 7 ha) abweichend zu den sonstigen Ausgleichsfestsetzungen als Maßnahme zum Artenschutz vorgezogen. Diese Maßnahmen sind bis Ende des Jahres 2010 umzusetzen. Die außerhalb des Geltungsbereiches erforderlichen (externen) Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB und / oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt.

Durch das vorgesehene „Maßnahmenbündel“ soll die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Die Benennung der konkreten Parzellen und Maßnahmen für die Anlage der extern vorgesehenen Lerchenfenster erfolgt im Verfahren spätestens vor Satzungsbeschluss und wird über Verträge geregelt. Entsprechend verbleiben nach Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen **keine** erheblichen Beeinträchtigungen für die „streng und besonders geschützten Arten“ zurück.

Schutzgut Boden/ Wasser:

- Störung des natürlichen Bodengefüges / Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenüberbauung, -versiegelung oder -befestigung

Schutzgut Klima / Luft:

- Veränderung des Kleinklimas durch Erwärmung von befestigten und überbauten Flächen

Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / (Erholung):

Begründung

Satzungsfassung

- Beeinträchtigung des kleinräumigen Landschaftsbildes durch fast vollständige Überformung der Landschaft mit Verkehrsflächen und Bebauung

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

- Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Böden und des Ausschlusses der Bimsgewinnung in Teilbereichen (hier im Bereich der vorgezogenen Ausgleichsflächen)

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

- Großflächige Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden führt grundsätzlich zu einer erheblichen und nachteiligen Leistungsminderung für die Schutzgüter Wasserhaushalt bzw. Boden.
- Das veränderte Abstrahlungs- und Verdunstungsverhalten der versiegelten Flächen bedingt zudem eine negative Veränderung der lokalklimatischen Situation.
- Nutzungsbedingte Gefahren, z.B. Unfälle können insbesondere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden haben.
- Durch die großflächige Flächeninanspruchnahme entfallen gleichzeitig Biotop- und Pflanzenstandorte, dies zieht auch das Verdrängen hier bisher vorkommender Tierarten nach sich.

Monitoring:

Für die Arten Rebhuhn, Schafstelze, Sumpfrohrsänger und Feldlerche wird die Wirksamkeit der Maßnahmen über ein Monitoring (Erfolgskontrolle) ab Frühjahr 2011 überprüft. Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Durchführung und Auswertung des Monitorings ist durch einen fachkundigen Ornithologen sicherzustellen.

Tab. 8 Zusammenfassende Eingriffs-/ Flächenbilanz (Stand April 2010)

Eingriffe in Natur und Landschaft	Bilanz	
	[- = Defizit / + Überschuss]	[100% = 1 : 1 Ausgleich]
Bodenversiegelung:		
• Flächenbilanz Bodenversiegelung, ohne CEF-Maßnahmen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches	- 779 m ²	99 %
Strukturverlust:		
• Flächenbilanz Strukturverlust, ohne CEF-Maßnahmen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches	+ 23.684 m ²	1.187 %
Lebensraumverlust:		
• hier Beurteilung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	entfällt	die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna werden im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Auch ohne Einbeziehung der externen Kompensationsflächen ist bzgl. der Bodenversiegelung **keine** verbleibende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Begründung

Satzungsfassung

zu verzeichnen, da ein nahezu vollständiger Ausgleich im Plangebiet selbst erfolgt. Weiterhin ist eine sehr positive Bilanz hinsichtlich der im B-Plan festgesetzten Strukturanreicherungsmaßnahmen (Bepflanzungsmaßnahmen und Nutzungsänderung) zu verzeichnen. Die planungsbedingt prognostizierten Biotop- und Lebensraumverluste werden einerseits durch die Schaffung von neuen Biotopen (Grünlandbereiche und Gehölzflächen etc.) im Plangebiet ausgeglichen. Andererseits können voraussichtlich durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die artenschutzrechtlichen Belange der planungsbedingt betroffenen Offenlandarten, die durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet nicht kompensiert werden können, durch Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Ruhe- und Rastplätzen berücksichtigt bzw. bewältigt werden.

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen und die zugrundeliegenden Abwägungsgründe sind in Punkt 6 „Zusammenfassende Abwägung“, hier unter der Überschrift „Landschaftsplanung/ Klima“ dargestellt.

Fazit:

Die nach dem städtebaulichen Planungskonzept nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß § 13 BNatSchG vollständig kompensiert. Weiterhin verbleiben nach erfolgreicher Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zum Artenschutz **keine** erheblichen Beeinträchtigungen für die planungsbedingt betroffenen „streng und besonders geschützten Arten“ zurück.

Koblenz, August 2010

KOCKS CONSULT GmbH
Beratende Ingenieure

Begründung

Satzungsfassung

Anhang

Bebauungsplan Nr. 228 a.: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 - Teilbereich a

Anhang 1

Eingriffsbilanzierung B-Plan Nr. 228 Teil a (Planungsstand Entwurf zur Offenlage, April 2010)						
Zellen/Spaltenbezeichnung	A	B	C	D	E	F
E-Versegelung	Fläche m²	Faktor	m²	Berechnung	Bemerkung	
Bestand:						
1 Sonderbaufläche	0	0,80	0	Spalte B'C		
2 Gewerbliche Baufläche (hier östlich der Bahntrasse)	7.589	0,80	6.071	Spalte B'C		
3 Gemischte Baufläche (hier nördlich L 127)	3.499	0,60	2.100	Spalte B'C		
4 Straßenverkehrsfläche	8.664	0,95	8.242	Spalte B'C	(Ansatz Anteil Verkehrsgrün mit pauschal 5 % gem. Ausbau)	
5 Bahnlfläche	4.937	0,60	2.962	Spalte B'C	(Ansatz Anteil Grünflächen/ Bahndämm mit pauschal 40 %)	
6 Landwirtschaftliche Fläche	195.853	0,00	0	Spalte B'C		
7 Gebäude, Obstanlage	0	0,00	0	Spalte B'C		
8 Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage untd/ oder mit integr. Fuß-/ Radweg)	0	0,00	0	Spalte B'C		
9 Ausgleichsfläche	0	0,00	0	Spalte B'C		
10 Belegte Ausgleichsfläche (B-Plan Nr. 229)	233	0,00	0	Spalte B'C		
Summe	220.975		19.554	Summe Z 1 - Z 10		
Planung:	Fläche m²	Faktor	m²	Berechnung		
12 Sonderbaufläche	58.228	0,80	46.582	Spalte B'C		
13 Gewerbliche Baufläche	45.633	0,80	36.507	Spalte B'C	(max. zulässige Versegelung einschl. Nebenanlagen)	
14 Gemischte Bauflächen	0	0,60	0	Spalte B'C		
15 Straßenverkehrsfläche u. Parkplätze	24.461	0,95	23.238	Spalte B'C	(Ansatz Anteil Verkehrsgrün mit pauschal 5 % gem. abgestimmter Straßenplanung)	
16 Bahnlfläche	4.937	0,60	2.962	Spalte B'C		
17 Landwirtschaftl. Fläche	0	0,00	0	Spalte B'C		
18 Öffentliche Grünfläche (Verlängerung Erschließungshof 2, Zweckbestimmung Parkanlage untd/ oder mit integr. Fuß-/ Radweg)	705	0,50	353	Spalte B'C		
19 Öffentliche Grünflächen (hier entlang der Buhrasse)	528	0,00	0	Spalte B'C		
20 Fuß-/ Radwege in Ausgleichsflächen (800 lfm * 4 m Breite, inkl. Bankett)	3.200	1,00	3.200	Spalte B'C		
21 Ausgleichsfläche (abzögl. Fuß-/ Radwege, Z 20)	81.242	0,00	0	Spalte B'C		
22 Belegte Ausgleichsflächen (aus Planfeststellungsverfahren L 52 n und B-Plan Nr. 229)	2.044	0,00	0	Spalte B'C		
Summe	220.978		112.842	Summe Z 12 - Z 22		
	abzögl. Versegelung Bestand		19.554	Z 11		
			93.268	Differenz Z 23 - Z 11		
E-Strukturverlust	Fläche m²	Faktor	m²	Berechnung	Bemerkung	
26 bei gleichzeitigem Strukturverlust mit (s. Plan Nr. 1 Realnutzung / Bestandsbewertung)						
27 mittelwertigen Strukturen (Gebüsche)	1.141	1,00	1.141	Spalte B'C		
28 gering - mittelwertigen Strukturen (Obstanlage)	480	0,75	360	Spalte B'C		
29 geringwertigen Strukturen (Gras-, Krautsäume)	1.980	0,25	495	Spalte B'C		
Summe	3.601		1.996	Summe Z 27 - Z 29		
E-Lebensraumverlust	Fläche m²	Faktor	m²	Berechnung	Bemerkung	
31 Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 a entfallen durch den Lebensraumverlust nach Darstellungen der vertiefenden Felduntersuchung zu den Offenlandarten (pro bios, März 2009, Karte 1) 6 Felderchenreviere, 2 Schafstelenreviere und ein Revier des Sumpfröhrichts. Darüber hinaus werden durch die Überbauung und Zerschneidungswirkungen im Plangebiet Nr. 228 a und seinem direkten Umfeld 2 Rebhühnerreviere, ein Revier der Goldammer sowie „Ruhe- und Rastplätze“ für Zugvögel gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie tangiert. Gemäß Gutachten besteht daher nach der Teilung des Planes noch folgender Kompensationsbedarf für den Teilbereich a: <ul style="list-style-type: none"> • 6 Felderchenreviere a 0,3 ha netto, • 2 Schafstelenreviere, insgesamt 0,7 ha netto, • 1 Sumpfröhrichtsreviere a 0,5 ha netto. 						
Summe	-	-	-		Aufgrund der komplementären Verluste und Aufwertung macht eine quantitative Bilanzierung/ Summenbildung (in m²) fachlich keinen Sinn.	

Bebauungsplan Nr. 228 a.: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B9 - Teilbereich a“

Anhang 1

Kompensationsmaßnahmen						
	Fläche m²	Faktor	m²	Berechnung	Bemerkung	
A-Versiegelung						
33	Aufwertung vorher intensiv genutzter landwirtschaftl. Flächen (T-Flächen B-Plangeltungsbereich, ohne belegte Ausgl. Fl. (Werte aus Spalte B; Z 21)	1,00	81.242	Spalte B'C		
34	Aufwertung vorher intensiv genutzter landwirtschaftl. Flächen zu öffentl. Grünflächen (hier Anrechnung 50% bzw. 100%, Werte aus Spalte B; Z 18 u.19)	0,5 / 1,0	881	Spalte B'C	Verbesserung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes durch Extensivierung der Nutzung auf ehemals landwirtschaftlich genutzten / belasteten Böden	
35	Grünflächenanteil der privaten Grundstücke Sonderbaufläche = 20% (hier Anrechnung 50%, Wert aus Spalte B; Z 13)	0,10	5.823	Spalte B'C		
36	Grünflächenanteil der privaten Grundstücke Gewerbl. Baufläche = 20% (hier Anrechnung 50%, Wert aus Spalte B; Z 13)	0,10	4.563	Spalte B'C		
37	Summe		92.509	Summe Z 33 - Z 36		
38	Bedarf s. o.		93.298	Z 25		
39	Bilanz Versiegelung		-779	Differenz Z 37 - Z 38		
A-Strukturverlust						
40	Strukturelle Aufwertung (Ansatz mit 25% Strukturanreicherung durch Wiesenansaat, Säume, Gehölze u. Baumgruppen) vorher intensiv genutzter landwirtschaftl. Flächen (T-Flächen B-Plangeltungsbereich, öffentl. Grünflächen), ohne LSV-Ausgl. Fl. (Wert aus Spalte B; Z 18 + Z 21)	0,25	20.487	Spalte B'C		
41	Strukturelle Aufwertung vorher intensiv genutzter landwirtschaftl. Flächen mit Ansatz von 5% der Gesamtfläche, hier Grünflächenanteil der privaten Grundstücke Sonderbaufläche = 20%, davon Anrechnung Strukturanreicherung mit 25%, (Wert aus Spalte B; Z 12)	0,05	2.911	Spalte B'C	Hohe Aufwertung der Flächen (Neuschaffung von Strukturen) durch Anpflanzung von Gehölzen und Wiesenansaat	
42	Strukturelle Aufwertung vorher intensiv genutzter landwirtschaftl. Flächen mit Ansatz von 5% der Gesamtfläche, hier Grünflächenanteil der privaten Grundstücke Gewerbl. Baufläche = 20%, davon Anrechnung Strukturanreicherung mit 25%, (Wert aus Spalte B; Z 13)	0,05	2.282	Spalte B'C		
43	Summe		25.660	Summe Z 40 - Z 42		
44	Bedarf s. o.		1.996	Z 30		
45	Bilanz Strukturverlust		23.664	Differenz Z 43 - Z 44		
A-Lebensraumverlust/ Artenschutz						
46	Als Ersatzlebensraum für die 6 Feldlerchenpaare werden im Bereich Kesselheim mind. 12 ha Winterweizen eingesät und mit „Lerchenstern“ versehen.				Nach wissenschaftlichen Untersuchungen kann sich durch die "Maßnahme Lerchenstern" der Brutfolg der Feldlerchen verdreifachen. Die Umsetzung der Lerchenstern (2 ha pro Paar mit je 3 Fenstern) wird durch private rechtliche Verträge mit einem Landwirt gesichert, der entsprechende Flächen im räumlichen Umfeld des Ergriffs bewirtschaftet.	
47	Der Ausgleich für den Verlust der 2 Schaafstelzenviere erfolgt durch die frühzeitige Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen A3 und A5, bei denen Ackerflächen in extensive Grünlandflächen (Mindestflächengröße insg. 7 ha) zu entwickeln sind. Aufgrund der ähnlichen Lebensraumansprüche kann mit diesen Maßnahmen auch der Lebensraumverlust des Sumpfrohrsängers ausgeglichen werden (vgl. auch Maßnahmenvorschlag im Gutachten).				Dies entspricht auch den vorgeschlagenen Maßnahmen des Gutachters und übersteigt mit ca. 7 ha den gebotenen Flächenbedarf um fast das 10-fache. Zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen sollen bis zur weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes 228 (Teil b) ein Teil der bereits im städtischen Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr bewirtschaftet werden. Durch Sukzession sollen Brachflächen entstehen, die zu einer qualitativen Aufwertung des Lebensraumes für die betroffenen Arten führt. (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Parz. 73/1, 73/2, 1038/73, 1039/73; Gemarkung Neuendorf, Flur 4, Parz. 200/1 (l/ws.) Größenordnung ca. 1,7 ha). Aufkommende Gehölze sind auf diesen Flächen zu beseitigen.	
Kompensationsbilanz nach naturschutzfachlicher Eingriffsregelung und Artenschutz						
48	Flächenbilanz Bodenversiegelung (Wert aus Spalte B; Z 39)		-779		Die planungsbedingten Bodenversiegelungen werden nahezu 1 : 1 bzw. zu 99% ausgleichbar.	
49	Flächenbilanz Strukturverlust (Wert aus Spalte B; Z 45)		23.664		Positive	
50	Beurteilung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG:		Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG liegen nicht vor		Nach Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die „streng und besonders geschützten Arten“ zurück. Die ökologische Funktion der planungsbedingten betroffenen „Forstpflanzungs- und Ruhestätten“ sowie die ökologische Funktion der betroffenen „Ruhe- und Rastplätzen“ können im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Ein Verstoß gegen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegt somit nicht vor.	

