

**BEGRÜNDUNG**

**"LOGISTIKFLÄCHE HANS-BÖCKLER-STRASSE"**

**- VORHABENBEZOGENER B-PLAN NR. 132 -**

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. <b>Lage und städtebaulicher Zusammenhang</b>	3
2. <b>Planungsanlass und konzeptionelle Vorgaben</b>	4
3. <b>Ziel und Zweck der Planung</b>	5
4. <b>Planungskonzeption</b>	5
5. <b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im               einzelnen</b>	7
5.1          Art der baulichen Nutzung	7
5.2          Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise	7
5.3          Verkehrliche Erschließung	8
5.4          Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
5.5          Schutzgebiete/ -objekte	10
5.5          Gebietsentwässerung und -versorgung	11
6. <b>Landschaftsplanung</b>	12
6.1          Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung gem. UVPG	12
6.2          Landespflegerische Zielvorstellungen und Belange	12
7. <b>Zusammenfassende städtebauliche Abwägung</b>	16
8. <b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes und               Finanzierung</b>	19
<b>Anlagen zur Begründung</b>	20

- **Stellungnahme RWE System bzw. Net AG bzgl. Elektrische und magnetische Fel-  
der der Hochspannungsfreileitung BL 4127 und BL 4511“ vom 24. März 2003**
- **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien Anlage 2 UVPG**

## 1. Lage und städtebaulicher Zusammenhang

Der Planbereich des VEP liegt innerhalb des Industriegebietes Wallersheim / Kesselheim.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,94 ha Größe. Das Gelände weist keine erheblichen Höhenunterschiede auf (Höhen um ca. 70 m bis ca. 72 m ü.N.N.). Es besteht eine leichte, von West nach Ost verlaufende, Geländeabsenkung im nördlichen Teil des Plangebietes, welches anschließend in Richtung zur Hans-Böckler-Straße wieder leicht ansteigt.

Die für diese Zwecke zu überplanende Fläche befindet sich südlich der Hans-Böckler-Strasse bzw. des ADAC-Übungsgeländes, westlich des ehemaligen Milchhofes, nördlich der Marienfelder Straße und östlich der RWE-Umspannanlagen.

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich bereits logistikintensive Handelsbetriebe und logistikorientierte Dienstleistungsunternehmen wie z.B. der TÜV.

Im weiteren Verlauf der Marienfelder Straße befindet sich in ca. 190 m (geringste) Entfernung ein Mischgebiet.

Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut und wird zur Zeit nicht genutzt.

## 2. Planungsanlass und konzeptionelle Vorgaben

Die Gebrüder Normann beabsichtigen in der Gemarkung Wallersheim ein Investitionsvorhaben für ein Logistikzentrum auf einer ca. 2,94 ha großen Fläche durchzuführen.

Mehr als ca. 2/3 der insgesamt neu zu überplanenden Fläche sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78 „Industriegebiet Wallersheim/ Kesselheim“ (IV. Bauabschnitt, Satzungsbeschluss 1975) mit den Änderungen Nr. 1-4 (Beschluss vom 30.09.1993). Als bauliche Nutzung ist bisher im Bebauungsplan Nr. 78 für den Geltungsbereich des VEP ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Östlich der Plangebietsgrenze des VEP setzt der Bebauungsplan Nr. 78 als Verbindung zwischen Marienfelder Straße und der Hans-Böckler-Straße einen öffentlichen Fußweg fest.

Weitere ca. 0,83 ha des Plangebietes (Flächendreieck angrenzend an das ADAC-Übungsgelände) liegen außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 78 und sind im Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz als „Flächen für die Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ dargestellt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) III weist den Standort Koblenz als 'landesweit bedeutsamen Gewerbestandort' aus.

Gemäß dem zuvor angeführten geltenden Flächennutzungsplan (Aufstellung 1983) der Stadt Koblenz ist das Plangebiet, mit Ausnahme der schmalen Verbindung zur „Hans-Böckler-Straße“ (Darstellung als Grünfläche), als Fläche für die Ver- und Entsorgung (Umspannwerk) dargestellt. Über den nördlichen Planungsbereich ist eine bestehende Freileitungstrasse dargestellt. Direkt angrenzend ist am nordöstlichen Rand des Plangebietes ein weiterer schmaler Streifen (Fläche zwischen ADAC-Übungsgelände und geplantem Fußweg) als Grünfläche dargestellt. Die Aktualisierung des Flächennutzungsplan gemäß B-Plan Nr. 78 in der Beschlussfassung vom 30.09.1993 wurde zeichnerisch noch nicht vollständig vollzogen.

Es handelt sich bei der bisher nicht nach § 30 BauGB überplanten Teilfläche von ca. 0,83 ha um eine Arrondierung/ Ergänzung der bereits im Bebauungsplan

Nr. 78 festgesetzten Gewerbegebietsfläche. Die Grundzüge der Konzeption des Flächennutzungsplanes sind in diesem Bereich nicht berührt. Eine separate FNP-Änderung ist nicht erforderlich. Dies wird im Rahmen der derzeit ablaufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes nachvollzogen.

Der vorliegende VEP schafft die zentralen baulichen Rahmendaten für die Entwicklung des Logistikzentrums in der intendierten Weise.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem Investor die beabsichtigte Flächennutzung für ein Logistikzentrum innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Um für den hierzu erforderlichen 24h-Betrieb die notwendige Investitions- und Planungssicherheit zu erhalten, ist für das Plangebiet eine Ausweisung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO vorgesehen. Weiterhin wird der bisher nicht nach § 30 BauGB überplante, ca. 0,83 ha große Teilbereich „ehemalige RWE-Fläche“, in den Geltungsbereich des VEP mit einbezogen.

### **4. Planungskonzeption**

Die städtebauliche Konzeption für den Planungsbereich sieht die Entwicklung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO vor. Hiermit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass bei einem Logistikzentrum - mit einem der geplanten Nutzung entsprechenden Verkehrsaufkommen durch Anliefer- und Lagerverkehre, Beschäftigte u. Besucher im 24 h Betrieb - nicht von einem „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“ gem. § 8 BauNVO auszugehen ist.

Als bauliche Anlagen sind Umschlags- und Hochregallager bis zu einer Gesamtgrundfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> und zusätzlich ein bis zu vierstöckiges Verwaltungsgebäude mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vorgesehen. Ein weiterer Bestandteil der Vorhabenskonzeption Logistikzentrum ist eine Tankstelle für LKWs (automatisiert für Karteninhaber).

Die Realisierung soll in zwei Ausbaustufen erfolgen. In der ersten Ausbaustufe sind eine Umschlaghalle von bis zu ca. 3.000 m<sup>2</sup> und ein Hochregallager von bis zu ca. 5.000 m<sup>2</sup> und einer Höhe von bis zu ca. 15 m bzw. 87 m ü. NN vorgesehen. Die zweite Ausbaustufe sieht die Erweiterung der Hallen-/ Lagerflächen um

zusätzliche bis zu ca. 3.000 m<sup>2</sup> vor, sowie die Errichtung des o.g. repräsentativen Verwaltungsgebäudes mit einer Höhe von bis zu 12 m über Gelände.

Das Vorhabenkonzept sieht vor, die überbaubaren Flächen entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung durch Lagerhallen, zugehörige Bürogebäude, innerbetriebliche Verkehrsflächen inkl. LKW-, und PKW-Stellplätze sowie durch das o.a. Verwaltungsgebäude wirtschaftlich zu nutzen. Unterhalb der RWE Freileitungstrasse erfolgt die bauliche Nutzung unter Beachtung der hier zulässigen Bauhöhen.

Die äußere Verkehrserschließung für den LKW-Verkehr soll über die vierspurig ausgebaute und leistungsfähige Hans-Böckler-Straße erfolgen. Allein der im Gesamtverkehrsaufkommen des Plangebietes untergeordnete Besucher- und Beschäftigtenverkehr erhält eine zusätzliche Zufahrtmöglichkeit im Bereich der Marienfelder Straße. In diesem Bereich des Plangebietes ist das o.a. repräsentative Verwaltungsgebäude vorgesehen. Somit orientiert sich die Lage und Ausrichtung des Verwaltungsgebäudes an dem Verlauf der Marienfelder Straße.

Der Übergang zum öffentlichen Raum (geplante Fuß-/ Radwegeverbindung gemäß des weiterhin rechtskräftigen Teilbereiches des B-Plan Nr. 78) und zur Marienfelder Straße wird durch einen 3 - 5,00 m breiten, privaten Grünstreifen hergestellt. Dieser wird - mit Ausnahme des Vorgartenbereichs des Verwaltungsgebäudes - mit heimischen Gehölzen und Sträuchern bepflanzt. Ebenso wird die bestehende Grenzbegrünung zum verbleibenden RWE Gelände (Umspannanlage) sowie zum ADAC-Übungsgelände durch einen 5,00 m breiten, privaten Grünstreifen aufgegriffen und durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen in ihrer städtebaulichen (Stadtbild) und ökologischen Funktion (Klima, Biotopvernetzung) gestärkt.

Durch diese grünordnerischen Maßnahmen wird eine optische Abschirmung und Einbindung des Planungsgebietes zur näheren Umgebung hin geschaffen. Weiterhin sollen durch die grünordnerischen Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB die mit der Planung verbundenen bzw. ermöglichten zusätzlichen<sup>1</sup> Natureingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

---

<sup>1</sup> Erläuterung. Hier im Vergleich zur aktuell zulässigen baulichen Nutzungsmöglichkeit gem. B-Plan Nr. 78 bzw. FNP

## **5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im einzelnen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Um für den hierzu erforderlichen 24h-Betrieb die notwendige Investitions- und Planungssicherheit zu erhalten, ist für das Plangebiet eine Ausweisung als Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO vorgesehen.

Sämtliche Beschränkungen dienen der Umsetzung der raumordnerischen, städtebaulichen und landesplegerischen Zielvorstellungen, gleichzeitig lassen sie dem Investor aber genügend Spielraum offen, das vorgesehene Nutzungskonzept umzusetzen und flexibel auf Nachfrageänderungen reagieren zu können.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise**

Durch die festgesetzte GRZ von 0,8 soll eine hohe bauliche Nutzung und somit eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen ermöglicht werden. Somit wird dem Planungsgedanken „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Als Höchstmaß der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) wird 2,4 festgesetzt.

Unterhalb der RWE Freileitungstrasse erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Baukörperhöhe (4 - 10 m gegenüber Ursprungsgelände) auf 75,0 – 81,0 m über N.N.

Auf den sonstigen Bauflächen wird eine Beschränkung der zulässigen Baukörperhöhe auf max. 87,0 m ü. N.N. festgesetzt. Die zulässige Baukörperhöhe orientiert sich an die bestehenden Baukörperhöhen im Planungsumfeld. Durch die Höhenbegrenzung wird die städtebauliche Integration der Neubaumaßnahmen gewährleistet.

### 5.3

#### **Verkehrliche Erschließung**

##### **Äußere und innere Erschließung:**

Das Plangebiet erhält seine Hauptanbindung an das übergeordnete Straßennetz über die Hans-Böckler-Strasse sowie die Marienfelder Straße (vorgesehen nur für PKW-Verkehre) durch entsprechend dimensionierte Grundstücksein- bzw. Ausfahrten. Die innere Erschließung erfolgt durch private Verkehrsflächen.

Zur Zeit ist innerhalb des Plangebietes keine Erschließung vorhanden.

##### **Ruhender Verkehr:**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht. Der hierzu erforderliche Frei- und Verkehrsanlagenplan wird in ausreichender Zahl und Größe die für die angestrebte Nutzung erforderlichen Stellplätze nachweisen.

##### **Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege, ÖPNV:**

Durch die integrierte Lage des Plangebietes innerhalb des bestehenden Industriegebietes Wallersheim/ Kesselheim ist eine Erreichbarkeit über das öffentliche Fuß-/ Radwegenetz (Hans-Böckler-Strasse) bzw. die Anbindung an den ÖPNV gegeben.

### 5.4

#### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

##### **Lärmemissionen:**

Für den VEP sind Aussagen zu den zu erwartenden Immissionen auf stöempfindliche Nutzungen, ggf. erwartete Nutzungskonflikte und deren planerische Bewältigung zu treffen. Hierzu erfolgen Untersuchungen, deren Ergebnisse in den Entwurf zum B-Plan integriert werden.

(Anmerkung: Die folgenden Ausführungen sind der schalltechnischen Untersuchung, Stand Mai 2003 entnommen).

Zur künftigen Nutzungsintensität des Speditionsbetriebes hat der Investor in Verbindung mit einer differenzierten Darstellung der Betriebszeiten folgende Angaben zum Fahrzeugbetrieb auf dem Gelände gemacht:

Tageszeitraum 06:00 - 22:00			Nachtzeitraum 22:00 - 06:00		
Uhrzeit	LKW	PKW	Uhrzeit	LKW	PKW
06:00 - 08:00	54	20	22:00 - 00:00	28	8
08:00 - 15:00	35	15	00:00 - 05:00	50	50
15:00 - 22:00	77	28	05:00 - 06:00	27	10
<b>gesamt</b>	<b>166</b>	<b>63</b>		<b>105</b>	<b>68</b>

Darüber hinaus kommen auf dem Außengelände 3-5 Gabelstapler zum Einsatz, im Innern der geplanten Halle 30 – 50 Stck.

Auf der Grundlage dieser Angaben ist für die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen der peripheren Nutzungen die lauteste Nachtstunde maßgebend. Die höchste und somit maßgebende Belastung wird im Zeitraum zwischen 5:00 und 6:00 Uhr morgens auftreten.

Zur vorläufigen Abschätzung der von den oben aufgeführten Fahrzeugen ausgehenden Beeinträchtigungen wurden die Emissionen der einzelnen Fahrzeuge in einen flächenbezogenen Gesamt-Schalleistungspegel umgerechnet und eine Lärmkarte für das relevante Gebiet berechnet und dargestellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die relevanten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Gewerbegebiete) im relevanten Bereich mit Beurteilungspegeln < 45 dB(A) nachts deutlich unterschritten bleiben. Gleiches gilt für die in ca. 200m Abstand befindlichen Mischgebietsflächen. Hier liegen die Beurteilungspegel im relevanten Nachtzeitraum unter 30 dB(A) bei Immissionsrichtwerten von 60dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, so dass auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### **Belastung durch elektrische und magnetische Felder:**

Seitens der RWE Net AG, Zentrale Netzstrategie wurden zu diesem Thema standortbezogen folgende Aussagen getroffen:

„Die elektrischen und magnetischen Felder der Hochspannungsfreileitungen BL 4127 und BL 4511 wurden im derzeitigen Zustand berechnet. Hierbei wurde die max. mögliche Auslastung aller Stromkreise und der größtmögliche Leiterseildurchhang zu Grunde gelegt. Dabei ergeben sich in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden elektrische und magnetische Felder, wie in den anliegenden Dia-

grammen angegeben. Nur punktuell unter den Leiterseilen können maximal 1,6 kV/m für das elektrische und max. 18 Mikrottesla für das magnetische Feld auftreten. Wie die Diagramme zeigen, sind auf großen Flächen des Grundstücks nur kleinere Feldwerte zu finden, teilweise deutlich unter 1 Mikrottesla bzw. 1 kV/m. Alle ermittelten Werte auf dem Grundstück liegen somit unterhalb der in der 26. BimSchV genannten Werte von 5 kV/m für das elektrische und 100 Mikrottesla für das magnetische Feld, die auch nach Meinung der deutschen Strahlenschutzkommission (SSK) den Schutz des Menschen vor elektromagnetischen Feldern sicherstellen."<sup>1</sup>

Aus den oben dargestellten Ausführungen bzgl. Emissionsbelastung durch elektrische und magnetische Felder der benachbarten Umspannanlage sowie der in Teilbereichen des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsfreileitung resultiert somit kein planerischer Handlungsbedarf im Sinne von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

**Altlasten:**

Registrierte Altablagerungen und Altstandorte liegen im Planungsbereich nicht vor.

**5.5**

**Schutzgebiete/ -objekte**

**Grundwasser:**

Der gesamte Planungsraum liegt außerhalb der bestehenden Wasserschutzgebietszone IIIa bzw. IIIb.

**Denkmalschutz:**

Informationen über schützenswerte Objekte liegen nicht vor.

**Natur- / Artenschutz:**

Im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld nicht ausgewiesen. Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie werden nicht tangiert. Es sind in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz und der Stadtbiotopkartierung Koblenz keine Biotopstrukturen erfasst.

---

<sup>1</sup> RWE System Immobilien GmbH u. Co KG, Schreiben vom 24. März 2003

## Gebietsentwässerung und -versorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt anhand der vorhandene Schmutzwasserkanalisation über die Kläranlage Koblenz. Das im Plangebiet selbst anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen und PKW-Stellplätze soll auf den privaten Flächen selbst, breitflächig über die belebte Bodenschicht, versickert werden.

Das als potenziell belastet anzusehende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen (LKW-Zufahrten, LKW-Fahrgassen, LKW-Stellplätze sowie Umschlags- und Ladeflächen) wird entweder nach einer geeigneten Vorbehandlung ebenfalls über die belebte Bodenschicht versickert oder über das städtische Kanalnetz ordnungsgemäß entsorgt.

Bodenuntersuchungen liegen für das Plangebiet aktuell vor (Gutachten Hans Jungen Beratende Ingenieure vom 18.08.2003). Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist die vorgesehene Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ vor Ort in den per Schurf und Versickerungsversuchen identifizierten Zonen 1 und 2 des Plangebietes möglich. Die Zone 3 des Plangebietes mit lehmigen Auffüllböden kommt für eine oberflächennahe Versickerung nicht in Frage.

Die sonstige Ver- und Entsorgung (Gas/ Strom/ Abfall) ist durch Anschluss an das an das Plangebiet angrenzende, vorhandene Leitungssystem bzw. wird durch die kommunale bzw. gewerbliche Abfallentsorgung sichergestellt.

Die innerhalb des Plangebietes noch erforderlichen kundeneigenen Stromversorgungsanlagen (Trafostation(en)) sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen bzgl. der Leistungsanforderungen etc. abzustimmen.

## 6. Landschaftsplanung

### 6.1 Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung gem. UVPG

Es handelt sich hier nach Anlage 1 des UVPG um ein Vorhaben nach Nr. 18.8, nämlich ein städtebauliches Vorhaben oder eine Industriezone, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 78 durch den neuen VEP geändert und ergänzt wird, findet hier § 3 e UVPG Anwendung. Der Größenwert für eine unmittelbare UVP wird nicht erreicht (Abs. 1 Nr. 1, bei einer GRZ von 0,8 entsprechend einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m<sup>2</sup>). Nach Absatz (2) ist jedoch eine Vorprüfung durchzuführen, wenn durch die Änderung oder Erweiterung selbst der Prüfwert erreicht oder überschritten wird. Da die Änderung ohne die Erweiterung keinen Sinn macht und sie zusammen eine planerische Einheit bilden, sind hier beide Teilflächen zusammen zu betrachten. Bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereiches von ca. 2,94 ha und einer GRZ von 0,8 überschreitet die überbaubare Fläche von ca. 2,35 ha den Prüfwert von 2,0 ha. Die überbaubare Fläche liegt somit aber noch erheblich unterhalb des o.g. Schwellenwerts von 10 ha.

Angesichts dessen und aufgrund der durchgeführten allgemeinen Vorprüfung (s. Anlage) ist **keine** Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, da nach Abschätzung der vorhabensbedingten Wirkungen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen **keine erheblich nachteiligen** Umweltauswirkungen erwartet werden, die nach § 12 UVPG (vertiefend) zu berücksichtigen wären.

### 6.2 Landespflegerische Zielvorstellungen und Belange

*(Anmerkung: Die folgenden Ausführungen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag, Stand Juni 2003 entnommen und kursiv dargestellt).*

*Das Untersuchungsgebiet besteht mit Ausnahme schmaler Randstreifen (Verbindung zur Hans-Böckler-Straße, Gehölzstreifen im Westen und Osten) aus einer ehemals ackerbaulich genutzten Fläche, die sich zu einer Brache mit einem Bewuchs aus Gräsern und Kräutern entwickelt hat.*

In der Zielkarte der Biotopsystemplanung wurden für den Bereich des USG bzw. das direkte Umfeld keine Aussagen formuliert. In der Karte ‚Prioritäten‘ sind der gesamte Raum westlich von Rhein und Mosel einschließlich des USG als Teil der „Agrarflächen des Mittelrheinischen Beckens“ und als ‚Defizitraum‘ dargestellt. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereiche des USG sind aber nicht Bestandteil eines „Schwerpunktraumes zur Entwicklung von Biotopstrukturen im Agrarraum“.

Im Landschaftsplan Koblenz (1997) werden im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für das USG bzw. die umgebenden Bereiche folgende Aussagen getroffen:

- „Sicherung der hohen Durchgrünung“ (Ackerbrache, Umspannwerk, weitere Freifläche südlich der Marienfelder Straße)
- „Siedlungsdurchgrünung im Baubestand besonders erforderlich“ (Verbindung zur Hans-Böckler-Straße, Umgebung)

Naturschutzrelevante Gebiete und Einzelobjekte sind nicht vorhanden.

Die Analyse des gegenwärtigen Zustandes der Schutzgüter von Natur und Landschaft erfolgte über die Bewertung ihrer gegenwärtigen Leistungsfähigkeit. Die Ergebnisse sind der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung zu entnehmen:

Schutzgut	gegenwärtige Leistungsfähigkeit
Biotope und Arten	gering (4%) - mittel (96%)
Boden	gering* / hoch
Wasser	hoch
Klima / Luft	mittel
Landschaftsbild und Erholung	gering

\* teilversiegelte Fläche (200m<sup>2</sup>)

Unter tierökologischen Gesichtspunkten besitzen die Flächen des USG eine mittlere gegenwärtige Leistungsfähigkeit.

Unter Berücksichtigung der im **Landschaftsplan für den Planungsraum genannten Entwicklungsziele** und der in den vorangegangenen Kapiteln erläuterten Analysen und Bewertungen werden die Landespflegerischen Zielvorstellungen wie folgt für alle Schutzgüter dargestellt:

## **„Sicherung der hohen Durchgrünung“**

- *Schutzgut Biotop und Arten*

Das grundsätzliche Ziel für den gesamten Bereich des USG ist es, langfristig ein vielfältiges Mosaik miteinander verzahnter, funktionsfähiger Lebensräume zu entwickeln um das Biotoppotential insgesamt zu stärken. **Ziel ist die Erhaltung der bestehenden Freifläche.** Mit dem Einbringen weiterer Gehölze (Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen) und der Beibehaltung auch zukünftig extensiv zu nutzender Bereiche (Wiese, Obstwiese) soll die Strukturvielfalt erhöht werden. Damit verbunden ist die Sicherung der Fläche als Teil eines potentiellen Freiflächen- bzw. Biotopverbundsystems im Stadtbereich.

- *Schutzgut Landschaftsbild und Erholung*

Durch stärkere Abpflanzungen in den Randbereichen wird eine Reduzierung der Umweltbelastungen aus dem umgebenden Gewerbe- und Industriegebiet möglich. Gleichzeitig wird damit eine Verringerung der visuellen Beeinträchtigungen erreicht. Erforderlich ist eine bessere Zugänglichkeit zum Zweck der Erholung für Beschäftigte und Bewohner der umliegenden Siedlungsbereiche. Durch die vorgeschlagene Verlegung der ohnehin schon (B-Plan Nr. 78) geplanten Fuß- und Radwegeverbindung am östlichen Rand des USG kann der hier vorhandene Gehölzbestand erhalten werden.

- *Schutzgut Klima / Luft*

Das landespflegerische Ziel, Freifläche und Gehölzanteil zu erhalten und zu entwickeln, beinhaltet die hier relevante Forderung (Neu-)Versiegelung zu vermeiden und das lokalklimatisch bedeutsame Grünvolumen zu erhalten. Ziel ist damit auch die Erhaltung der Freifläche in ihrer Funktion als Kaltluftsammlgebiet. Mit den o.a. Maßnahmen zur Verbesserung von Biotopfunktion und Erholungswert wird durch die Steigerung von Verdunstung und Luftfilterung gleichzeitig auch eine Intensivierung der klimatischen Funktion erreicht.

- *Schutzgut Boden / Wasser*

Durch die Erhaltung des belebten Oberbodens soll unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht und damit die natürliche Grundwasserneubildung gesichert werden.

*Im Falle, dass der landespflegerischen Zielvorstellung aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt wird, werden folgende Planungsempfehlungen ausgesprochen:*

- *Die bauliche Inanspruchnahme von Flächen soll reduziert werden.*
- *Das B-Plan-Gebiet soll möglichst vollständig von privaten Grünflächen eingefasst werden.*

*Der Übergang zum öffentlichen Raum (geplante Fuß-/ Radwegeverbindung Hans-Böckler-Strasse und Marienfelder Straße gemäß des weiterhin rechtskräftigem Teilbereiches des B-Plan`s Nr. 78) soll durch einen 3 - 5 m breiten, privaten Grünstreifen hergestellt werden. Dieser soll mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Ebenso soll die bestehende Grenzbegrünung zum verbleibenden RWE-Gelände (Umspannanlage) aufgegriffen und durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen in ihrer ökologischen (Klima, Biotopvernetzung) bzw. städtebaulichen Funktion (Ortsbild) gestärkt werden. Vorzusehen ist weiterhin eine innere Durchgrünung des Gebietes durch Baumpflanzungen an den Stellplätzen. Empfohlen werden zusätzliche Festsetzungen bzgl. einer Fassaden- und Dachbegrünung.*

Im Rahmen der Entwurfsplanung werden die grünordnerischen Maßnahmen und Empfehlungen, so weit wie mit dem Vorhaben und der städtebaulichen Konzeption vereinbar, umgesetzt. Es wird eine optische Abschirmung und Einbindung des Planungsgebietes zur Umgebung hin geschaffen. Weiterhin werden durch die grünordnerischen Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB die mit der Planung verbundenen bzw. ermöglichten zusätzlichen Natureingriffe innerhalb des Plangebietes so weit wie möglich ausgeglichen.

Der mit der vorgesehenen Maßnahme verbundene zusätzlich zulässige Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wird somit insgesamt so weit wie möglich kompensiert.

Hinweis: Das unmittelbar am südlichen Rande des Plangebietes im Bereich der Marienfelder Strasse verlaufende Fernmeldkabel und dessen 1 m breiten Schutzstreifen (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) ist vor leitungsgefährdenden Maßnahmen ( z.B. Bepflanzungen) nach Maßgaben der RWE Net AG zu schützen.

## 7. Zusammenfassende städtebauliche Abwägung

### **Raumordnung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 132 ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt bzw. berührt für den über den bisherigen B-Plan Nr. 78 hinausgehenden Teilbereich **nicht** die Grundzüge der Konzeption des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

### **Verkehr:**

Das Plangebiet erhält seine Hauptanbindung an das übergeordnete Straßennetz über die leistungsfähige Hans-Böckler-Straße sowie die Marienfelder Straße (Zufahrt auf das Betriebsgelände hier nur zulässig für PKW-Verkehre und Sonderfahrzeuge, z.B. Feuerwehr, Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge). Hierdurch werden potentielle Emissions- und sonstige LKW-verkehrsbedingte Konflikte im Bereich der Marienfelder Straße und hiermit verbunden mit den vorhandenen Anliegern im Vorfeld planerisch vermieden. Die innere Erschließung erfolgt durch private Verkehrsflächen. Der Nachweis ausreichender Stellplätze wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht. Durch die integrierte Lage des Plangebietes innerhalb des bestehenden Industriegebietes Wallersheim/ Kesselheim ist eine Erreichbarkeit über das öffentliche Fuß-/ Radwegenetz (Hans-Böckler-Straße) bzw. die Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die Verkehrsbelange werden somit umfassend berücksichtigt.

### **Lärmemissionen:**

Als Ergebnis des in der Anlage dargestellten Lärmgutachtens ist festzuhalten, dass die relevanten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Gewerbegebiete) in den angrenzenden Gewerbegebieten mit Beurteilungspegeln < 45 dB(A) nachts deutlich unterschritten bleiben. Gleiches gilt für die in ca. 190 m Abstand befindlichen Mischgebietsflächen. Hier liegen die Beurteilungspegel im relevanten Nachtzeitraum unter 30 dB(A) bei Immissionsrichtwerten von 60dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, so dass auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **Belastung durch elektrische und magnetische Felder:**

Die elektrischen und magnetischen Felder der Hochspannungsfreileitungen BL 4127 und BL 4511 (s. Anlage RWE) liegen im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes unterhalb der in der 26. BimSchV genannten Werte von 5 kV/m für das elektrische und 100 Mikrottesla für das magnetische Feld.

Aus den oben dargestellten Ausführungen bzgl. der Emissionsbelastung durch elektrische und magnetische Felder der benachbarten Umspannanlage sowie der in Teilbereichen des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsfreileitung resultiert somit kein planerischer Handlungsbedarf im Sinne von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Der erforderliche Schutzstreifen der RWE-Hochspannungstrassen im Plangebiet wurde im B-Plan nachrichtlich dargestellt, die hieraus abzuleitenden Belange wurden durch entsprechende Festsetzungen (z.B. zulässige max. Bauhöhe im Bereich dieses Schutzstreifens) angemessen gewürdigt.

#### **Umweltverträglichkeit:**

Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten allgemeinen Vorprüfung gemäß UVPG ist **keine** Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, da nach Abschätzung der vorhabensbedingten Wirkungen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen **keine erheblich nachteiligen** Umweltauswirkungen erwartet werden, die nach § 12 UVPG (vertiefend) zu berücksichtigen wären. Die Umweltverträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 ist somit hergestellt.

#### **Landschaftsplanung:**

Da die Stadt Koblenz im Rahmen der Abwägung den Belangen der städtebaulichen und gewerblichen Entwicklung dieses Gebietes vor allem im Hinblick auf den bereits rechtskräftigen B-Plan Nr. 78, welcher eine gewerbliche Nutzung auf den Großteil der Fläche bereits heute zulässt, einen höheren Stellenwert einräumt als den landschaftsplanerischen Belangen des Landschaftsplanes („**Sicherung der hohen Durchgrünung**“) und den hieraus entwickelten landespflegerischen Zielvorstellungen (Freihaltung von Bebauung gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag) wurden die landschaftsplanerischen Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe abgeleitet und so weit die städtebauliche Konzeption es zuließ, in die Planungskonzeption integriert.

Die durch die zusätzliche bauliche Nutzung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft und die hiermit verbundenen Konflikte (u.a. Versiegelung, Struktur- und Lebensraumverluste, Klimabeeinträchtigung, Grundwasserverminderung und -gefährdung, Beeinträchtigung des Orts-/ Landschaftsbildes) werden durch die Maßgaben des Bebauungsplanes gemindert bzw. innerhalb des Plangebietes

selbst so weit wie möglich kompensiert. Es wird aber durchaus gesehen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum B-Planes Nr. 78 im Jahre 1975 noch kein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zu erstellen war bzw. eine Eingriffsregelung in Verbindung mit Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen anzuwenden waren. Für eine nachträgliche „Heilung“ der insgesamt betrachtet festzustellenden Defizite für Natur und Landschaft besteht aber weder eine gesetzliche Grundlage bzw. dieses ist dem Investor wirtschaftlich nicht zumutbar. Wird allein der Status Quo und die zur Zeit zulässige bauliche Nutzung im Vergleich zur vorliegenden Planung insgesamt betrachtet, so ist eine qualitative Verbesserung zu verzeichnen.

Im Rahmen der Abwägung zwischen einer „wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Bauflächen“ und der Planungsempfehlung „umfassende Durchgrünung des Plangebietes“ konnte die Empfehlung bzgl. Festsetzungen einer Dachbegrünung ebenfalls nicht gefolgt werden. Da die im Rahmen des Logistikzentrums vorgesehenen und für diese Branche üblichen Lager-/ Umschlagshallen statisch nicht für eine Dachbegrünung ausgelegt sind, wären hierdurch erhebliche bauliche Mehrkosten zu erwarten, welche wiederum die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstückes unangemessen beeinträchtigen bzw. gänzlich verhindern würden.

**Sonstige Belange:**

Sonstige zu berücksichtigende Belange wurden bisher im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht angeführt bzw. liegen nicht vor.

## 8. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes und Finanzierung

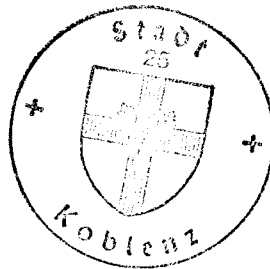
Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Nutzflächen ist in der folgenden Übersicht (gerundet) aufgelistet:

	m <sup>2</sup>	%
<b>Plangebiet</b>	<b>29.431</b>	<b>100</b>
davon		
- Nettobaufläche Industriegebiet	25.751	87,5 %
- Private Grünflächen (Ausgleichsflächen)	3.680	12,5 %
<b>Summe</b>	<b>29.431</b>	<b>100%</b>

Die Verfügbarkeit der Flächen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 132 wird der Vorhabensträger im Rahmen des zu erstellenden Durchführungsvertrages nachweisen.

Die Finanzierung der Maßnahme (Planung und Durchführung) wird durch den Vorhabensträger gewährleistet.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 27.02.2004



Stadtverwaltung Koblenz

*Walter - Giermann*  
Oberbürgermeister

## Anlagen zur Begründung

## VEP Hans-Böckler-Straße, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132

### Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien Anlage 2 UVPG<sup>1</sup>

<b>0. Vorhabensbezeichnung und Kurzbeschreibung</b>
<p>Die Gebrüder Normann beabsichtigen in der Gemarkung Wallersheim ein Investitionsvorhaben für ein Logistikzentrum auf einer ca. 2,94 ha großen Fläche durchzuführen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem Investor die beabsichtigte Flächennutzung für ein Logistikzentrum innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Um für den hierzu erforderlichen 24h-Betrieb die notwendige Investitions- und Planungssicherheit zu erhalten, ist für das Plangebiet eine Ausweisung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO vorgesehen. Weiterhin wird der bisher nicht nach § 30 BauGB überplante, ca. 0,83 ha große Teilbereich "ehemalige RWE-Fläche", in den Geltungsbereich des VEP mit einbezogen.</p>
<b>1. Merkmale der Vorhaben</b>
<b>1.1 Größe des Vorhabens</b>
<p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 29.400 m<sup>2</sup>. Als bauliche Anlagen sind Umschlag- und Hochregallager bis zu einer Gesamtgrundfläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup> und ein bis zu vierstöckiges Verwaltungsgebäude mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vorgesehen. Ein weiterer Bestandteil der Vorhabenskonzeption Logistikzentrum ist eine öffentliche Tankstelle für Lkws (automatisiert für Karteninhaber).</p> <p>Als Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise ist eine GRZ von 0,8, als Höchstmaß der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 und unterhalb der RWE Freileitungstrasse eine Beschränkung der zulässigen Baukörperhöhe (max. 15 m gegenüber Ursprungsgelände) auf 87,0 m über NN vorgesehen.</p>
<b>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</b>
<p>Durch die Umsetzung des zuvor beschriebenen Nutzungskonzeptes wird ein Großteil der jetzt noch bestehenden Freifläche in Anspruch genommen, wobei bis zu 80 % der Nettobauflächen versiegelt werden. Die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden bedingt grundsätzlich eine erhebliche und nachhaltige Leistungsminderung für die Schutzgüter Wasserhaushalt sowie Boden, durch das veränderte Abstrahlungs- und Verdunstungsverhalten der versiegelten Flächen ist zudem eine negative Veränderung der lokalklimatischen Situation zu erwarten.</p> <p>Der mit der beschriebenen Beanspruchung der Fläche einhergehende Strukturverlust führt weiterhin zum Verlust von biotischen und abiotischen Lebensraumelementen, bedingt hier aber nur eine wenig erhebliche und nachhaltige Leistungsminderung insbesondere des Potentials für den Biotop- und Artenschutz. Zusätzlich sind über den Verlust von Grünvolumen auch das Landschaftsbild sowie das Lokalklima, allerdings in geringerem Maße, betroffen.</p> <p>Bei einer dem städtebaulichen Umfeld angemessenen Bebauung (Bauhöhenkörper bis 15 m über Gelände) wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes erwartet.</p>
<b>1.3 Abfallerzeugung</b>
<p>Durch das Vorhaben wird betriebsbedingt kein regelmäßiger Anfall von Abfällen gemäß § 19 KrW-/AbfG (Pflicht zur Aufstellung von Abfallwirtschaftskonzepten) erwartet.</p>
<b>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>
<p>Als relevanter Wirkpfad wird unter diesem Punkt der mit dem Vorhaben verbundene Betriebslärm (Staplerfahrzeuge, An- /, Abfahrten von LKWs, u.a. in den Nachtstunden etc.) beurteilt. Als empfindlichste Nutzung wird das im weiteren Verlauf der Marienfelder Straße in ca. 190m Entfernung befindliche Mischgebiet eingestuft.</p> <p>Zu der Fragestellung potentielle Lärmbelastigung liegt bereits ein Lärmgutachten vor. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die relevanten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (65 dB(A) tags und</p>

<sup>1</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S.205) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950)

50 dB(A) nachts für Gewerbegebiete) im relevanten Bereich mit Beurteilungspegeln < 45 dB(A) nachts deutlich unterschritten bleiben. Gleiches gilt für die in ca. 190m Abstand befindlichen Mischgebietsflächen. Hier sind liegen die Beurteilungspegel im relevanten Nachtzeitraum unter 30 dB(A) bei Immissionsrichtwerten von 60dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, so dass auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Es liegt keine im Sinne des BImSchG genehmigungspflichtige Anlage vor. Das Vorhaben unterliegt somit ebenfalls nicht der 12. BImSchV (Störfallverordnung), so dass ein potentiell vorhandenes Unfallrisiko (Tankanlagenleckagen, Tanklastunfall o.ä.) bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage als gering eingestuft wird.

## 2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

### 2.1 bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Das Plangebiet wird z.Zt. nicht mehr landwirtschaftlich genutzt (Ackerbrache). Sonstige Nutzungen liegen nicht vor.

### 2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

- **Biotoptypen**  
Das Untersuchungsgebiet ist durch den Biotoptyp Ackerbrache charakterisiert, nur an den Randbereichen sind Gehölzstrukturen zu verzeichnen, die zum Großteil aber außerhalb des eigentlichen Plangebietes liegen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und hiermit verbundenen Vorbelastungen wird eine **mittlere** Leistungsfähigkeit der vorhandenen Biotoptypen erwartet.
- **Fauna**  
Intensiv genutzte Lebensräume wie Ackerflächen zählen zu den artenärmsten Bereichen der Kulturlandschaft, Ackerbrachen können sich dagegen mit Wegfall der anthropogenen Nutzung potentiell zu arten- und struktureicheren Lebensräumen auch für die Fauna entwickeln. Dies hängt allerdings stark von der Lage bzw. der Umgebung der jeweiligen Fläche und damit den hier vorkommenden Lebensraumtypen ab. Aufgrund der Lage und Vorbelastung sowie fehlenden Wertzuweisungen innerhalb des Landschaftsplanes ist eine **mittlere** Wertigkeit der Fauna im Plangebiet zu erwarten.
- **Boden**  
Die Leistungsfähigkeit der natürlich anstehenden Böden ergibt sich aus ihrer Funktion für die Regulierung der natürlichen Stoffkreisläufe (Filterfunktion, Pufferungs- und Retentionsvermögen) und als Standortfaktor für die Tier- (vor allem Bodenfauna) und Pflanzenwelt. Im Plangebiet sind noch mit Ausnahme einer kleinen bereits versiegelten Fläche noch natürliche Böden vorhanden. Die Böden im USG werden nicht mehr als Acker genutzt und sind ständig mit Vegetation bedeckt. Sie verfügen über ein gutes Pufferungsvermögen, die Filterfunktion ist ungestört. Die Leistungsfähigkeit ist entsprechend als **hoch** anzunehmen. Registrierte Altlasten liegen im Plangebiet **nicht** vor
- **Wasser**  
Das USG liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins. Die Terrasse wird hier von Bims und Lehmlagerungen unterschiedlicher Dicke überdeckt, die stark durchlässig sind und nur einen sehr geringen Schutz für das Grundwasser darstellen. In diesem Bereich ist der hier vorhandene Schotterkörper ein Reservoir mit einem ergiebigen bis sehr ergiebigen und qualitativ hochwertigen Vorkommen an Grundwasser. Die **Empfindlichkeit** des Grundwassers gegen den Eintrag von Schadstoffen ist im USG als hoch zu bewerten. Es findet seit Jahren keine landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechendem Dünger- und Biozideinsatz mehr statt, die Fläche unterliegt z.Zt. keiner Nutzung (Ackerbrache), so dass keine relevante Vorbelastung anzunehmen ist. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit ist daher als **hoch** einzustufen.

- Klima / Luft**  
 Das USG besteht überwiegend aus Ackerbrache mit dauerhafter Vegetationsbedeckung sowie Gehölzbeständen in den Randbereichen. Der Anteil teilversiegelter Flächen ist sehr gering (ca. 200 m<sup>2</sup>). Offenlandflächen sind üblicherweise gute Kaltluftentstehungsflächen. Das Ausmaß der Kaltluftproduktion und damit der Nutzen für die Umgebung ist abhängig vom Luftaustausch – dem Abfluss der Kaltluft und dem Nachströmen neuer, wärmerer Luftmassen. Dieser Austausch ist insbesondere abhängig von der Geländereleffierung und der Rauigkeit der Umgebung. Das USG hat dagegen als Kaltluftammelgebiet keine weiteren Abflussmöglichkeiten, es kann nur eine randliche Wirksamkeit auf die angrenzenden Gewerbebereiche angenommen werden. Daher ist die Wertigkeit der Flächen des Untersuchungsgebietes für das Klima und die Lufthygiene als mittel anzunehmen. Das Planungsziel im Landschaftsplan der Stadt Koblenz von 1997, welcher das Plangebiet als Gebiet mit der Zielsetzung „Sicherung der hohen Durchgrünung“ dargestellt, ist bei der Planungs- und Ausgleichskonzeption aber angemessen zu berücksichtigen.
- Landschaftsbild/ Ortsbild/ Erholung**  
 Es handelt sich hier um einen ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereich ohne Kleinparzellierung oder Reichtum an Strukturmerkmalen. Die Strukturvielfalt, Natürlichkeit und Eigenart dieses Landschaftsraumtyps sind begrenzt. Negativ wirken sich auch fehlende Zugangsmöglichkeiten aus. Die Wertigkeit wird als mittel abgeschätzt.

**2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):**

	ja	nein
2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete		X
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst		X
2.3.3 Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst		X
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes		X
2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c des Bundesnaturschutzgesetzes		X
2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes		X
2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.		?
2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	X	
2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		X

<p><b>3. Auswirkungsprognose</b></p>
<p>Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:</p>
<p><b>3.0 Potentiell erhebliche Auswirkungen</b></p>
<p>Als potentiell erhebliche Auswirkungen werden die Auswirkungen des Vorhabens definiert, welche eine vorhandene bzw. geplante hohe Leistungsfähigkeit/ Wertigkeit/ Schutzwürdigkeit von Natur und Landschaft nachhaltig und nicht ausgleichbar beeinträchtigen und/ oder erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erwarten lassen. Nicht betrachtet werden an dieser Stelle Unfallereignisse in Form von Umweltkatastrophen (Tanklastunglück o.ä.).</p>
<p>Das Schutzgut Mensch (Lärm, Lufthygiene, Erholung, Wohnnutzung) werden voraussichtlich nicht erheblich betroffen. Die unter Punkt 2.3 berücksichtigten Schutzkriterien sowie ein gesetzlicher Schutzstatus werden mit Ausnahme von „Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes“ ebenfalls nicht tangiert. Für den hier allein betroffenen Schutzstatus wird aufgrund der aktuell fehlenden hohen Eignung, fehlenden Planungszielen im Rahmen des Landschaftsplanes und im Hinblick auf das vorhandene Planungsumfeld (Industrie-/ Gewerbegebiete) kein Handlungsbedarf für eine Umweltverträglichkeitsprüfung abgeleitet.</p>
<p><b>3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)</b></p>
<p>Es werden allein lokale Auswirkungen (Plangebiet und angrenzendes Umfeld) erwartet.</p>
<p><b>3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</b></p>
<p>Liegt nicht vor.</p>
<p><b>3.3 Schwere und der Komplexität der Auswirkungen</b></p>
<p>Da die Auswirkungen lokal begrenzt und als ausgleichbar -eine Kompensation der Umweltauswirkungen ist durch den Investors vor Ort vorgesehen- bewertet werden, werden keine erheblichen Auswirkungen inkl. potentieller Wechselwirkungen erwartet.</p>
<p><b>3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen</b></p>
<p>Die beschriebenen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen (Biotop-/ Strukturverluste, Versiegelung, Lärm etc.) werden vorhabenbedingt eintreten. Die potentielle Gefährdung des Schutzgutes Boden und Wassers (Unfall) wird bei einem ordnungsgemäßen Betrieb der Tankanlage im Sinne des §§ 19g – I WHG als gering wahrscheinlich eingestuft.</p>
<p><b>3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen</b></p>
<p>Die zuvor beschriebenen bau- und anlagenbedingten Auswirkungen werden bei diesem Vorhaben als von Dauer und im Hinblick auf den natürlichen Boden als nicht reversibel bewertet. Ebenso sind die betriebsbedingten Auswirkungen (Lärm) als von Dauer einzustufen. Eine Unfallgefährdung mit erheblichen Auswirkungen wird als gering wahrscheinlich (s.o.) eingestuft. Bei einem Eintreten sind die Folgen aufgrund der Bodenverhältnisse und des Grundwasserdargebots aber als erheblich und (auf Basis einer mit einem erheblichen Aufwand verbundenen und langfristigen Sanierung) als reversibel zu bewerten.</p>
<p><b>4. Hinweise auf fehlende Informationen (offene Fragen) und getroffene Annahmen</b></p>
<p>Die vorliegende Planungskonzeption sieht zur Zeit in Teilbereichen des Plangebietes keine Höhenbegrenzung der Baukörper vor. Die getroffenen Aussagen zum Ortsbild und klimatische Wirkungen und die Empfehlung unter Punkt 5 gehen von einer Baukörperhöhe (s. Bestand Umfeld) von bis zu max. 15 m über Gelände aus. Für den Fall, das im Rahmen des Vorhabens erheblich über diese hier angenommene Bauhöhe hinausgegangen werden sollte, können hieraus resultierende erhebliche Beeinträchtigungen zumindest für das Ortsbild und ggf. für das Stadtklima nicht gänzlich ausgeschlossen werden, so dass in diesem Fall vertiefende Untersuchungen in Verbindung mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden sollten.</p>
<p><i>Nachtrag: Der B-Plan Entwurf sieht eine Höhenbeschränkung für das gesamte Plangebiet von ca. 15 m über Gelände vor.</i></p>

**5. Kumulierung mit anderen Vorhaben, Überschreitung der Prüfwerte für Größe und Leistung, Zusammenfassung und Empfehlung**

Eine Kumulierung mit einem anderen Vorhaben liegt nicht vor.

Es handelt sich hier nach Anlage 1 des UVPG um ein Vorhaben nach Nr. 18.8, nämlich ein städtebauliches Vorhaben oder eine Industriezone, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 78 durch den neuen VEP geändert und ergänzt wird, greift hier § 3 e UVPG. Der Größenwert für eine unmittelbare UVP wird nicht erreicht (Abs. 1 Nr. 1, bei einer GRZ von 0,8 entsprechend eine zulässige Grundfläche von 100.000 m<sup>2</sup>). Nach Absatz (2) ist jedoch eine Vorprüfung durchzuführen, wenn durch die Änderung oder Erweiterung selbst der Prüfwert erreicht oder überschritten wird. Da die Änderung ohne die Erweiterung keinen Sinn macht und sie zusammen eine planerische Einheit bilden, sind hier beide Teilflächen zusammen zu betrachten. Bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereiches von ca. 2,94 ha und einer i. d. Regel anzusetzenden GRZ von 0,8 überschreitet die potentiell überbaubare Fläche von ca. 2,35 ha den Prüfwert von 2,0 ha. Die überbaubare Fläche liegt somit aber noch erheblich unterhalb des o.g. Schwellenwerts von 10 ha.

Angesichts dessen und aufgrund der durchgeführten allgemeinen Vorprüfung wird die Empfehlung ausgesprochen, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, da nach Abschätzung der vorhabensbedingten Wirkungen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen **keine erheblich nachteiligen** Umweltauswirkungen erwartet werden, die nach § 12 UVPG (vertiefend) zu berücksichtigen wären.

RWE Systems Immobilien GmbH u. Co. KG, Bamlerstraße 61, 45141 Essen

**PERSÖNLICH**

Herrn Geschäftsführer  
Winfried Normann  
Fa. Gebr. Normann  
Rudolf-Diesel-Straße 3 – 5

56566 Neuwied-Friedrichshof

**Projektgruppe für die Verwertung  
nicht betriebsnotwendiger Konzern-  
grundstücke**

Unsere Zeichen: GS-NB Do/He  
Name: Dohr  
Telefon: +49/201/12-22024  
Telefax: +49/201/12-26825  
E-Mail: Heinz-Peter.Dohr@rwesystems.com

EINGEGANGEN

Essen, 24. März 2003

**Unsere Flächen in Koblenz  
hier: Gemarkung Wallersheim, Flur 8**

Erl.....

Sehr geehrter Herr Normann,

bezugnehmend auf die Unterredung vom 22.03.2003 erhalten Sie als Anlage absprachegemäß die Diagramme bezüglich der elektrischen und magnetischen Felder auf der zur Disposition stehenden Fläche.

Seitens der RWE Net AG, Zentrale Netzstrategie, erhielten wir dazu noch folgende Erläuterung:

„Die elektrischen und magnetischen Felder der Hochspannungsfreileitungen BL 4127 und BL 4511 wurden im derzeitigen Zustand berechnet. Hierbei wurde die max. mögliche Auslastung aller Stromkreise und der größtmögliche Leiterseildurchhang zu Grunde gelegt. Dabei ergeben sich in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden elektrische und magnetische Felder, wie in den anliegenden Diagrammen angegeben. Nur punktuell unter den Leiterseilen können maximal 1,6 kV/m für das elektrische und max. 18 Mikrottesla für das magnetische Feld auftreten. Wie die Diagramme zeigen, sind auf großen Flächen des Grundstücks nur kleinere Feldwerte zu finden, teilweise deutlich unter 1 Mikrottesla bzw. 1 kV/m.

Alle ermittelten Werte auf dem Grundstück liegen somit unterhalb der in der 26. BimSchV genannten Werte von 5 kV/m für das elektrische und 100 Mikrottesla für das magnetische Feld, die auch nach Meinung der deutschen Strahlenschutzkommission (SSK) den Schutz des Menschen vor elektromagnetischen Feldern sicherstellen.“

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Informationen weitergeholfen zu haben und werden in Kürze bezüglich der Kaufpreishöhe nochmals mit Ihnen Kontakt aufnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Systems  
Immobilien GmbH u. Co. KG

  
Anlagen

RWE Systems Immobilien  
GmbH u. Co. KG

Bamlerstraße 61  
45141 Essen

T +49(0)201/12-2 92 10  
F +49(0)201/12-2 92 11

Komplementärin:  
VM Immobilien GmbH,  
Essen

Amtsgericht Essen,  
HRB 11 464

Geschäftsführer:  
Dr. Matthias Köppel  
(Vorsitzender)  
Andreas Faenger

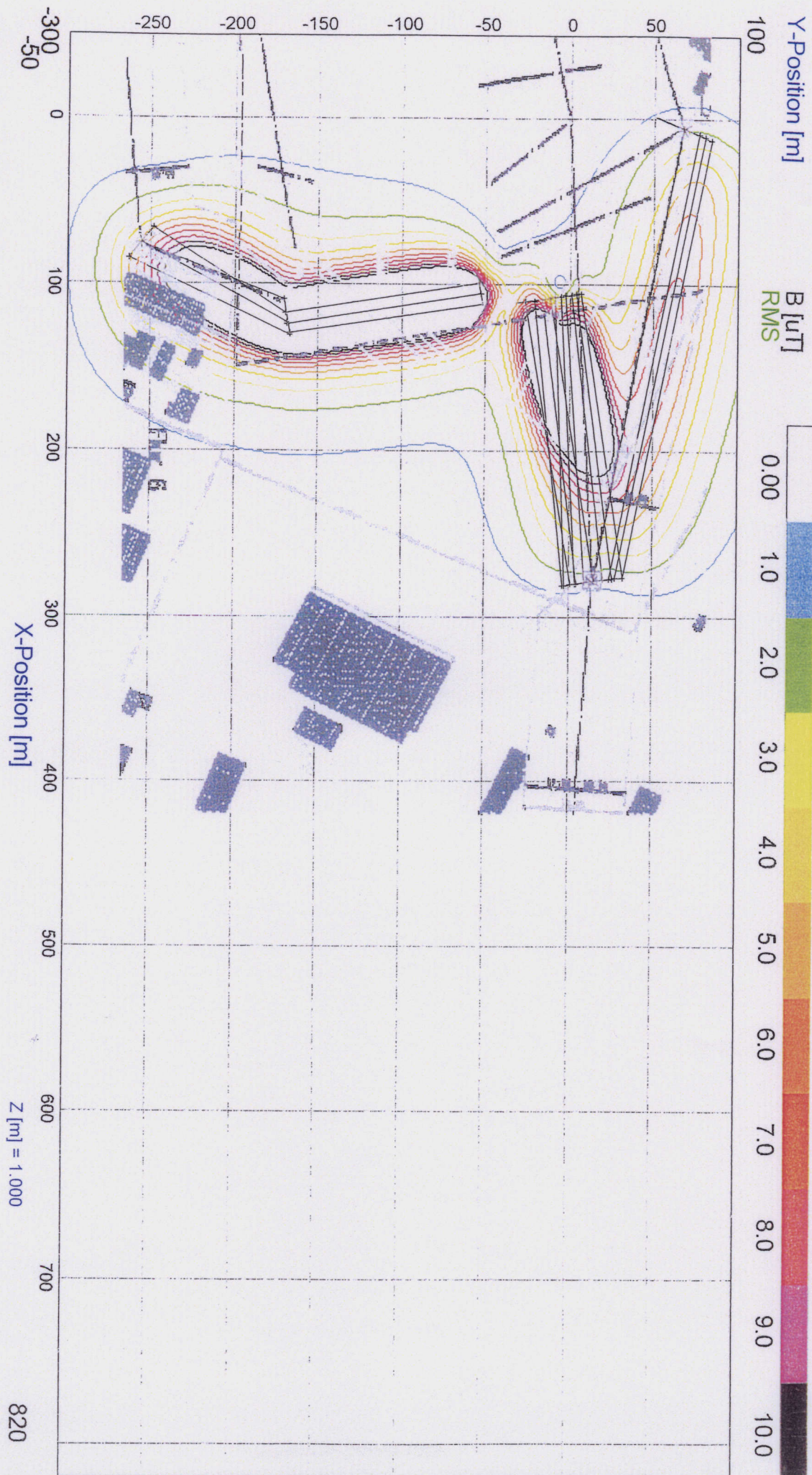
Sitz der Gesellschaft:  
Essen

Eingetragen beim  
Amtsgericht Essen  
Handelsregister-Nr.  
HR A 7150

Bankverbindung:  
Dresdner Bank AG, Essen  
BLZ 360 800 80  
Kto.-Nr. 4 026 834 00  
Deutsche Bank AG, Essen  
BLZ 360 700 50  
Kto.-Nr. 2 831 063  
Postbank Essen  
BLZ 360 100 43  
Kto.-Nr. 74-436

USt.-IdNr. DE 2107 91 354

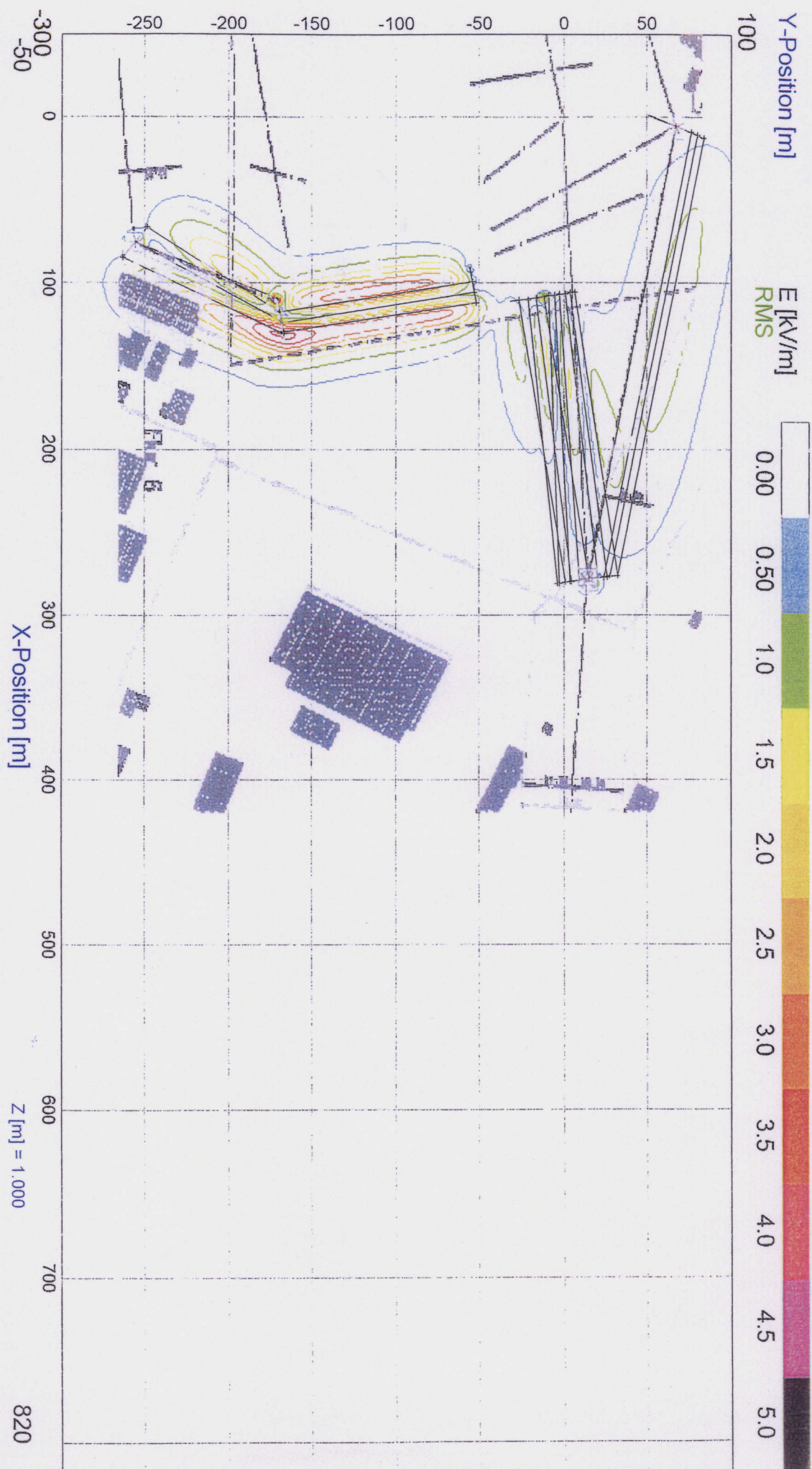
BI.4511M298-BI4127M1; P002-BI4127M1; ... -P001-BI.4512M1; Aufpunkt 1 m



4127M1.2.GEO 10.02.03 11:13:40

Z [m] = 1.000

BI.4511M298-BI4127M1; P002-BI4127M1; S...-P001-BI.4512M1; Aufpunkt 1 m



4127M1.2.GEO 10.02.03 11:13:13