

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB –**  
**zum Bebauungsplan Nr. 159 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“,**  
**Änderung Nr. 5**

**Vorbemerkung / Planungsinhalt**

Dem in Kraft getretenen Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Zur dringenden Bedarfsdeckung einer neuen Kindertagesstätte (i.F. KiTa) wird im nordöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Bubenheim die bestehende Festwiese (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, Flurstück 314/4) entlang des Boomer-Bach-Weges in einer Größenordnung von ca. 3.000 m<sup>2</sup> überplant. Diese Fläche befindet sich gänzlich im Eigentum der Stadt Koblenz und wird für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die neue barrierefreie KiTa wird mit derzeit zwei Gruppen für insgesamt 50 Betreuungsplätze geplant. Planungsrechtlich ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer einhergehenden Erweiterung auf insgesamt 100 Betreuungsplätze in der Maximalauslegung möglich. Der Geltungsbereich weist dabei eine größere Größe als der eigentliche Eingriffsbereich (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) auf, um das bestehende Fußwegenetz des Boomer-Bach-Weges planungsrechtlich zu legitimieren.

Da der gesamte Bring- und Holverkehr der KiTa vornehmlich über die Straße „Im Schildchen“ abgewickelt werden kann, muss die bestehende Sackgasse mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgebildet werden.

Im Wesentlichen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ zur Deckung des Bedarfs an wohnortnahen Kinderbetreuungsplätzen,
- verkehrstechnische Neuordnung der Sackgassensituation in der Straße „Im Schildchen“ durch Schaffung einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

**1. Verfahrensablauf**

Das Bebauungsplanverfahren erfolgte zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht wurde abgesehen:

- Am 17.11.2022 erfolgte der Aufstellungsbeschluss im §13a-Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 120 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Änderung Nr. 5 (Beschlussvorlagennummer im Bürgerinformationssystem der Stadt Koblenz BV/0559/2022).
- Die Änderung und Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses im §13a-Verfahren wurde in der Stadtratssitzung am 14.03.2024 gefasst (BV/0653/2023/1).
- Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss im §13a-Verfahren wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität – ASM – am 19.03.2024 gefasst (BV/0658/2023/1).
- Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger sonstiger Belange wurde mit Schreiben vom 03.06.2024 durchgeführt und erfolgte im Zeitraum vom 04.06.2024 bis einschließlich 05.07.2024.

Das Bebauungsplanverfahren wurde aufgrund vorgebrachter Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf das Regelverfahren mit Umweltprüfung sowie Umweltbericht umgestellt.

- Die Umstellung des Verfahrens in das Regelverfahren sowie die Änderung und Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses wurden in der Stadtratssitzung am 06.02.2025 gefasst (BV/0341/2024).
- Der Konzeptionsbeschluss wurde im ASM am 17.12.2024 gefasst (BV/0593/2024).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ordnungsgemäß in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt und fand am 05.02.2025 in der Sporthalle Bubenheim statt (UV/0051/2025).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger sonstiger Belange wurde mit Schreiben vom 10.01.2025 durchgeführt und erfolgte im Zeitraum vom 10.01.2025 bis einschließlich 10.02.2025.
- Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit als auch der Behörden und der Träger sonstiger Belange wurde mit Schreiben vom 04.06.2025 durchgeführt erfolgte im Zeitraum vom 06.06.2025 bis einschließlich 11.07.2025.
- Der Stadtrat hat am 02.10.2025 den Satzungsbeschluss über die Planung gefasst (BV/0360/2025).

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege wurde auf Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung vorgenommen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Darlegung der Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgte als Umweltbericht.

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

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)
- Landschaftsplan der Stadt Koblenz
- Fachgutachten der FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (Stand: Februar 2024)
- Fachgutachten der GTM – Geotechnik Mittelrhein GmbH (Stand: Mai 2024)
- Potentialanalyse Artenschutz des Amtes für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadtverwaltung Koblenz (Stand: Februar 2023)
- Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz
- Fortschreibung befindliche FNP der Stadt Koblenz
- Stadtverwaltung Koblenz – Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement: GeoPortal Koblenz, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552>
- Stadtverwaltung Koblenz - Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung: Potentialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)“, Koblenz, 2023
- Stadtverwaltung Koblenz – Zentrales Gebäudemanagement: Projekt Neubau Kita Bubenheim – eingeschossig, Koblenz, 2025

- Stadtverwaltung Koblenz – Zentrales Gebäudemanagement: Projekt Neubau Kita Bubenheim – zweigeschossig, Koblenz, 2025
- Stadtverwaltung Koblenz: Satzung der Stadt Koblenz über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen sowie die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge, Koblenz, 2025. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/downloads/aemter-und-eigenbetriebe/buero-ob/ortsrecht/06-gebuehren-beitraege-abgaben-entgelte/06-09-fahrrad-kfz-stellplatzsatzung.pdf?cid=1ov2>
- Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung und für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021, Berlin, 2021. Abrufbar unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/artikel/brphochwasserschutz/brp-hochwasserschutz-anlageverordnung.pdf;jsessionid=97906ABAA2D0B53521E79BB51CEB3732.live21321?\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/artikel/brphochwasserschutz/brp-hochwasserschutz-anlageverordnung.pdf;jsessionid=97906ABAA2D0B53521E79BB51CEB3732.live21321?_blob=publicationFile&v=2)
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU): Wasserportal RLP, Mainz, 2025. Abrufbar unter: <https://wasserportal.rlpumwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
- Stadt Koblenz- Amt für Jugend, Familie, Senioren: Kindertagesstätten-Bedarfsplanung 2023, Teil 1: Planungsgrundlagen, Koblenz, August 2023. Abrufbar unter: <https://www.koblenz.de/leben-in-koblenz/familie/kindertagesbetreuung/kindertagesstaetten/infos-zum-thema-kindertagesstaetten/kitabedarfsplanung/bv-0387-2023-2023-kita-bedarfsplanung-teil-i.pdf?cid=343q>
- Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz: Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Mainz, Mai 2021. Abrufbar unter: [https://mkuem.rlp.de/fileadmin/14/Themen/Naturschutz/Eingriff\\_und\\_Kompensation/Praxisleitfaden\\_Kompensationsbedarf\\_Juni\\_2021.pdf](https://mkuem.rlp.de/fileadmin/14/Themen/Naturschutz/Eingriff_und_Kompensation/Praxisleitfaden_Kompensationsbedarf_Juni_2021.pdf)
- Landesamtes für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz: Kartenviewer, Mainz 2025. Abrufbar unter: <https://mapclient.lgb-rlp.de>
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Umweltmeteorologie: Kartenwerke der Klimaanpassung, Mainz, 2025. Abrufbar unter: [https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke\\_Klimaanpassung](https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung)
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Fachinformationsdienst Natur und Landschaft, Mainz, 2025. Abrufbar unter: <https://mapfinal.rlpumwelt.de/Kartendienste/index.php?service=naturraeume>
- Struktur und Genehmigungsdirektion Nord (SGD N): Überwachungsplan Rheinland-Pfalz – hier Anlage: Verzeichnis der Betriebsbereiche Rheinland-Pfalz, Koblenz, Stand Mai 2024. Abrufbar unter: [https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Abteilung\\_2/Dokumente/Immissionsschutz/Stoerfall\\_Inspektionsplan\\_Rheinland-Pfalz\\_2024.pdf](https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Abteilung_2/Dokumente/Immissionsschutz/Stoerfall_Inspektionsplan_Rheinland-Pfalz_2024.pdf)
- Landesamt für Geologie und Bergbau – Kartenviewer: Rutschungsdatenbank. Abrufbar unter: [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=11](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=11)

Unter Berücksichtigung der mit der Planung festgelegten Maßnahmen (naturschutzrechtlich, artenschutzrechtlich) ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen / Tiere / Biotope / biologische Vielfalt / Artenschutz“ auszugehen. Des Weiteren sind

keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fläche“, „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“ sowie „Landschafts- und Ortsbild“ zu erwarten. Für das Schutzgut „Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt“ sind auch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Ein entsprechendes Lärmgutachten konnte keine erheblichen und unzumutbaren, zusätzlichen Lärmbelastungen verursacht durch die künftig zulässige Nutzung im Plangebiet und deren Bewohner auf die umliegende, bestehende Wohnbebauung feststellen. Ferner besteht keine Betroffenheit des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

Nach der Planung besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen. Darüber hinaus wird die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht.

Es konnte auch festgestellt werden, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie, sowie für die europäischen Vogelarten nach Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind.

Es wurden umfassende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung legitimierten Eingriffe getroffen (u.a. Versiegelung auf das Nötige zu beschränken, umfassende Begrünungsfestsetzungen einschl. Dach- und Fassadenbegrünung, Regelungen zum Artenschutz). **Die festgesetzten internen und externen Kompensationsmaßnahmen gewährleisten einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe.** Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im Plangebiet bzw. auch in der näheren Umgebung kann der vollständige Ausgleich nur unter Heranziehung von Flächen auf dem städtischen Ökokonto erfolgen. Die festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsflächen wirken multifunktional – sie werden beispielweise zur Kompensation des Biotoppotentials herangezogen und können durch die Nutzungsextensivierung die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt aufwerten. Die Festsetzungen dienen insgesamt dazu, die Auswirkungen auf das Klima so gering wie möglich zu halten und mögliche, spürbare Klimaveränderungen zu vermeiden. **Die planungsrechtlich legitimierten Eingriffe werden durch die Maßnahmen vollständig kompensiert. Daher sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.**

### 3. Abwägungsvorgang

#### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren** wurden verschiedene Bedenken u.a. zu den Themen Naturschutz, Verkehrsbelastung und Lärmemissionen vorgetragen.

Den Stellungnahmen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltprüfung wurde gefolgt. Das Bauleitplanverfahren wurde auf ein Regelverfahren umgestellt, einschließlich einer vollwertigen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Den Stellungnahmen zu folgenden Themen wurden allesamt nicht gefolgt: Untauglichkeit der Kompensationsfläche, Abflusshindernis mit Retentionsraumverlust, mangelnde Verkehrsregelungen, fehlerhafte Dimensionierung der geplanten Wendeanlage, alternative Erschließung, zusätzliche Lärmbelastung durch den Bring- und Holverkehr der KiTa.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren** ergingen Stellungnahmen und Hinweise insbesondere zu folgenden Themen ein: Archäologische Fundstellen, Bergbau, Naturschutz, Landtausch, Entwässerung, Wasserwirtschaft, Sicherung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, externe Kompensationsmaßnahme. Die ergangenen Stellungnahmen wurden planerisch beachtet bzw. zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer RLP hinsichtlich der Bedenken der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme in Bubenheim wurde nicht gefolgt. Es liegt im Ermessen des Eigenbetriebes eine Obstart auszuwählen, welche nicht von der Kirchessigfliege betroffen ist.

Der Stellungnahme des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel wurde hinsichtlich des freiwilligen Landtausch wurde aus Gründen der Praktikabilität nicht gefolgt.

Der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Koblenz wurde hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz im Bauleitplanverfahren nicht gefolgt. Die Bilanzierung erfolgte als Teil des Entwässerungsgesuchs im Baugenehmigungsverfahren.

#### Regelverfahren / Vollverfahren

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Vollverfahren** wurden Anregungen vorgetragen die im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen wurden. Ein Änderungsbedarf an den Planunterlagen hat sich nicht aufgedrängt.

Im Rahmen **des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) im Vollverfahren** ergingen Stellungnahmen und Hinweise insbesondere zu den folgenden Themen ein: Archäologische Fundstellen, Bergbau, Naturschutz, Entwässerung, Wasserwirtschaft, Sicherung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, Welterbe Oberes Mittelrheintal. Die ergangenen Stellungnahmen wurden planerisch beachtet bzw. zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde wurde hinsichtlich der Ausrichtung nach den Leitfäden Farbkultur und Baukultur nicht gefolgt, da das Vorhaben nicht im kartierten Geltungsbereich des UNESCO Welterbes Oberes Mittelrheintal (Welterbebereich) liegt.

Der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Koblenz wurde hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz im Bauleitplanverfahren nicht gefolgt. Die Bilanzierung erfolgte als Teil des Entwässerungsgesuchs im Baugenehmigungsverfahren.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Vollverfahren** wurden keine Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Vollverfahren** ergingen Stellungnahmen und Hinweise insbesondere zu den folgenden Themen ein: Archäologische Fundstellen, Bergbau, Naturschutz, Entwässerung, Wasserwirtschaft, Sicherung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Die ergangenen Stellungnahmen wurden planerisch beachtet bzw. zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz Koblenz wurde hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz im Bauleitplanverfahren nicht gefolgt. Die Bilanzierung erfolgte als Teil des Entwässerungsgesuchs im Baugenehmigungsverfahren.

#### **4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind grundsätzlich mögliche Standort- sowie Planungsalternativen zu prüfen – insbesondere, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Außenbereich geschaffen werden sollen. Diesbezüglich ist vor allem zu prüfen, inwiefern Flächen im Innenbereich geeignet sind, die Ziele die mit der vorliegenden Planung verfolgt werden, zu erreichen. Hierfür eignen sich beispielweise innerstädtische Brach- oder Konversionsflächen, Baulücken die gefüllt werden können oder die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen.

Eine wesentliche Planungsalternative war die unterschiedliche Lösung der Unterbringung der Belegschaftsstellplätze. Hierbei waren die Stellplätze extern auf dem vorhandenen Kinderspielplatz in der Straße „Im Schildchen“ vorgesehen. Der Kinderspielplatz wäre dazu in einer Größenordnung von ca. 200 m<sup>2</sup> verkleinert worden. Der zuständige Jugendhilfeausschuss stimmte der Verkleinerung der Kinderspielplatzfläche zugunsten der Belegschaftsstellplätze nicht jedoch nicht zu.

Als Standortalternative kam grundsätzlich das aktuell bestehende stadteigene Grundstück der KiTa Bubenheim „Im Schildchen 2a / Weißenthurmer Straße“ in Betracht. Eine Wiedernutzbarmachung des Gebäudes war in hohem Maße unwirtschaftlich. Auch ein Verbleib der Einrichtung am Altstandort stellte sich u.a. wegen des beengten Flächenzuschnittes und vornehmlich aufgrund des erheblichen Überflutungsrisikos des Bubenheimer Baches als keine sinnvolle Alternative dar.

Die hier in Rede stehenden Flächen eignen sich in besonderem Maße, da es sich um eine klassische Ortsrandabrundung handelt. Weiter östlich schließen sich bereits baulich genutzte Flächen (Gewerbegebiet Bubenheim) an und keine bisher vollkommen unberührten Flächen in freier Natur und Landschaft. Ferner minimiert sich aufgrund der Vorhaltefläche für die Bachrenaturierung das Überflutungsrisiko.

Die sog. Nullvariante mit der Beibehaltung des Status quo stellt unter Berücksichtigung des wesentlichen Planungsziels, der Schaffung einer dringlichen Kindertagesbetreuung keine Planungsalternative dar. Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen ließen ebenfalls keine anderen Planungsmöglichkeiten erkennen bzw. drängten sich keine auf.