

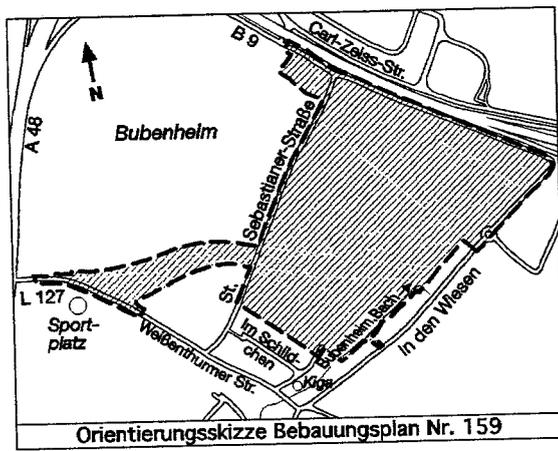
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159 "Gewerbegebiet an der B 9/Bubenheim"

1. Grundlagen

Grundlagen für den Bebauungsplan sind

- der wirksame Flächennutzungsplan von 1982
- die dort eingearbeiteten Ergänzungen und Änderungen
- der Landschaftsplan
- die amtlichen Katasterkarten.

Übersichtsplan



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem Bereich zwischen der B 9 im Norden, der St. Sebastianer Straße im Westen, der L 127 im Süden und der K 12 im Osten.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet nördlich der Ortslage Bubenheim.

Es wird begrenzt im Norden durch die B 9, im Westen durch die St. Sebastianer Straße bzw. durch den geplanten Verlauf der L 127 (neu), im Süden und Osten durch die Ortsrandlage Bubenheim.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines stadtnahen Gewerbegebietes zu schaffen. Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung der stark frequentierten Ortsdurchfahrt als nördlich Umgehung (L 127 neu) geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren soll für die L 127 (neu) ein Planfeststellungsverfahren ersetzen.

3. Verkehrliche Erschließung

a) Äußere Erschließung

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebietes sollen zugleich auch die sich gerade in den letzten Jahren negativ entwickelten Verkehrsverhältnisse innerhalb der Ortslage Bubenheim geregelt werden. Dies gilt vor allem für die mit starkem Durchgangsverkehr belastete Weibenthurmer Straße. Die geplante Umgehung L 127 (neu) wird nach Norden verschoben, beginnt im Westen an der Autobahnüberführung A 48, folgt dem Verlauf der Hochspannungsleitungen und schließt südlich der Straße „In den Wiesen“ an die geplante Nordtangente an. Somit wird gewährleistet, dass der

überörtliche Ost-West-Verkehr nicht mehr wie bisher durch die Ortslage selbst, sondern über eine den zu erwartenden Verkehrsbedingungen entsprechend dimensionierte Umgehungsstraße gelenkt wird. In diese Umgehungsstraße mündet von Norden kommend die St. Sebastianer Straße (K 11), die im Bereich der "Mailust" einen verkehrsgerechten großzügigen Radius erhält und auf ihrer gesamten Länge eine Verbreiterung zugunsten von Geh-, Radwegen, Baumpflanzungen und Parkstreifen erfährt. Gleichzeitig dient die St. Sebastianer Straße der Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen. Die Ortslage selbst ist im Bereich des Bebauungsplanes im Westen durch einen Anschluss der Weißenthurmer Straße und im Osten durch den Anschluss der Straße „In den Wiesen“ mit der L 127 (neu) verknüpft.

b) Innere Erschließung

Auf halber Strecke der L127 (neu), zwischen der St. Sebastianer Straße und der Straße „In den Wiesen“ ist ein Kreisverkehr geplant, der die Verteilung der Erschließung des nördlichen und südlichen Gebiets übernimmt. Der südliche Planbereich wird über eine vom Kreisverkehr abzweigende Erschließungsstraße, von der wiederum zwei Stichstraßen abzweigen, übernommen. Der nördliche Planbereich wird ebenfalls über eine vom Kreisverkehr abzweigende Stichstraße bzw. über die St. Sebastianer Straße erschlossen.

Im Nordosten zwischen B 9, L 127 (neu) und neuem Kreisverkehr wird für den Fall, dass zur Freilegung der „römischen Villa“ die Anbindung zwischen L 127 und L 52 verlegt werden muss, eine alternative Trasse freigehalten und gesichert.

c) Ruhender Verkehr

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs werden im öffentlichen Straßenraum, meist beidseitig der Fahrbahnen, Längsparkstreifen, die mit Baumscheiben unterbrochen sind, angeordnet.

d) Fuß-, Rad- und Wirtschaftswegenetz

Alle Erschließungsstraßen verfügen über einen zum Teil beidseitig verlaufenden Fußweg, der die Ortslage Bubenheim mit dem geplanten Gewerbegebiet verknüpft. Zum Teil sind die Fußwege als kombinierter Rad- und Fußweg ausgebildet, so dass eine Durchlässigkeit des gesamten Gebietes von Bubenheim bis zur B 9 für den Fußgänger und Radfahrer gegeben ist. Sowohl das Fuß- als auch das Radwegenetz sind so ausgelegt, dass auch eine überörtliche Wegeverbindung in alle wichtigen Richtungen gewährleistet ist.

Zur Verbesserung der Naherholungssituation ist innerhalb der Vorhalteflächen für die Bachfreilegung (öffentliche Grünfläche) ein Fuß- und Radweg parallel zum Bach vorgesehen. Dieser Weg soll, wie die anderen Wege in der Grünzone (Anschluss Bubenheim) auch, max. wassergebunden befestigt werden und kann gleichzeitig als Unterhaltungsweg für den Bach und die Grünflächen genutzt werden.

Im Bereich der westlichen L 127 (neu), zwischen der St. Sebastianer Straße und der Autobahn A 48 werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Parzellen durchschnitten, sodass die nördlich der L127 (neu) gelegenen landwirtschaftlichen Teilflächen zur weiteren Bewirtschaftung nicht mehr erreichbar sind. Diese fehlende Erschließung übernimmt ein parallel zur Umgehungsstraße verlaufender Wirtschaftsweg, der gleichzeitig als kombinierter Rad- und Fußweg dient.

e) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/Baubeschränkungen

Zur Entwässerung des nördlich der L 127 (neu) gelegenen Gewerbegebietes ist es erforderlich, eine Kanaltrasse von Süden bis zur B 9 und von dort parallel geführt bis zur Kanalvorflut an der K 12 zu verlegen. Um die Befahrbarkeit und Unterhaltung der o. g. Trasse rechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnete Flächen fest.

Im Bereich der GE 5 / GI Flächen und der SO 1 ist eine mit b gekennzeichnete Leitungstrasse festgesetzt, die der Sicherung einer der KEVAG gehörenden Stromleitung dient.

Der Planbereich wird diagonal von drei Hochspannungsleitungen der RWE (1 x 380 KV, 1 x 220 KV, 1 x 110 KV) und einer Hochspannungsleitung der Bahn AG (1 x 110 KV) überspannt. Diese Leitungen beeinflussen zum Teil erheblich die bauliche Nutzung der darunter liegenden Flächen bzw.

Schutzstreifen. In Abhängigkeit der vorhandenen Stromstärken und der Mastenabstände schränkt der Bebauungsplan die bauliche Nutzung durch Höhenbegrenzung für Gebäude und die Bepflanzung durch max. Endwuchshöhen ein. Daher sind die Anpflanzungen im Bereich der Schutzstreifen rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Dabei sollten die geplanten Baumreihen entlang der L 127 (neu) sowie die Sichtschutzpflanzungen zu den Gewerbeflächen unter Verwendung möglichst großer Bäume umgesetzt werden.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 GE/GE (E)

Der vorliegende Planbereich ist zum größten Teil als Gewerbegebiet entsprechend den Bestimmungen des § 8 BauNVO eingestuft, wobei die Nutzung wegen der zum Teil unmittelbaren Nähe zu bestehenden Wohngebieten hinsichtlich der Lärmimmissionen eingeschränkt ist. Die zur Verfügung stehenden gewerblich nutzbaren Flächen sind in ihrer Größenordnung so geschnitten, dass ein breites Angebot für kleinere und mittlere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden kann.

4.1.2 GI (E)

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche als eingeschränktes Industriegebiet (GI) (E) dargestellt. Dort ansässig ist zurzeit ein Betrieb, der eine Asphaltmischanlage zur Produktion bituminöser Straßenbaustoffe betreibt. Dazu gehören ein Betriebshof, Lagerhallen und ein Betriebsbüro. Ziel der Planungen ist es, eine rechtliche Grundlage zu schaffen, die es ermöglicht, den Betrieb mit seiner derzeitigen Nutzung festzusetzen unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, die sich von SO über GE/MI bis zu WR/WA erstrecken. Die Nutzung als GI ist hinsichtlich der Lärmimmissionen eingeschränkt (siehe hierzu Abs. 5 Immissionsschutz). Zur Einbindung in das bestehende Landschaftsbild ist, sofern ein neuer Mischturm errichtet werden soll, die maximale Bauhöhe des Turmes auf 29,0 m über bestehendem Gelände festgesetzt.

4.1.3 MI-Gebiet

Im Bereich der Unterführung "Mailust" ist eine ca. 8.800 m² große Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Dies findet seine Grundlage in dem vorhandenen Bestand, der sich aus einer Mischung von Wohnen, teilweise gewerblicher Nutzung und landwirtschaftlicher Nutzung darstellt. Die ausgewiesene Nutzung MI steht im Einklang mit den angrenzenden Nutzungen von GE und GI.

4.1.4 Sondergebiet

Auf einer Fläche von ca. 41.000 m² im Bereich der B 9 setzt der Bebauungsplan eine Sondergebietsfläche (SO 1) im Sinne des § 9 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO fest. Gemäß textlichen Festsetzungen sind in diesem Bereich Einkaufszentren, Handels- und Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von 13.000 m² und mit einer Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen des Bestandsschutzes von 20 % der Verkaufsfläche zulässig.

Beim Standort des dort vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der jedoch Bestandsschutz genießt.

Das städtebauliche Integrationsgebot der Landesplanung lässt hierbei Ausnahmen zu, von denen in vorliegender Planung Gebrauch gemacht wird. (..., Zur Entlastung der Ortskerne und der Verkehrsverbindungen können deshalb in Ausnahmefällen großflächige Einzelhandelsbetriebe, soweit dadurch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs im Einzugsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich beeinträchtigt wird, auch außerhalb des zentralen Ortes angesiedelt werden“. (LEP III, S.96)).

Diese Ausnahme greift auch beim hier festgesetzten Sondergebiet, in dem eine seit Jahrzehnten etablierte Einrichtung manifestiert wird.

Weitere großflächige, innenstadtrelevante Einzelhandelseinrichtungen sind an dieser Stelle von der Stadt nicht vorgesehen. Dies ist auch mit dem in der Erstellung befindlichen Einzelhandelskonzept

für die Gesamtstadt deckungsgleich.

4.1.5 Bauernmarkt

Westlich der neuen Zufahrtsstraße zum SO 1-Gebiet wird eine ca. 1.250 m² große Fläche als Bauernmarkt gekennzeichnet (SO 2) und den Landwirten zur Verfügung gestellt, um dort ihre landwirtschaftlichen Produkte direkt an den Endverbraucher zu verkaufen. Die Fläche darf nur mit einer wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Decke befestigt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle GE- und GI-Flächen mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 als Obergrenze festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben der gültigen BauNVO. Eine durch die BauNVO mögliche geringfügige Überschreitung der vorgenannten Obergrenzen wird ausgeschlossen, damit eine städtebaulich und landespflegerisch ansprechende Durchgrünung der jeweiligen Gewerbearealen gewährleistet bleibt. Eine Ausnahme bildet hier der Bereich des GE 2, GE 5, und GI(E). Hier sind geringfügige Überschreitungen möglich, da aus betriebsrelevanten und gewässerschutzrechtlichen Gesichtspunkten höhere Versiegelungen der Grundstücksfläche erforderlich werden können.

Das Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist mit einer GRZ von 0,8 und einer maximal möglichen Geschossflächenzahl von 1,2 festgelegt. Diese Maßzahlen liegen unterhalb der vom Gesetzgeber maximal zulässigen Werte.

Im WA („In den Wiesen“) regelt sich das Maß der baulichen Nutzung durch die BauNVO. Die Geschossigkeit ist auf max. II Vollgeschosse begrenzt.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärmimmissionen

Der gesamte Planbereich ist aus lärmtechnischer Sicht, hervorgerufen durch das unmittelbare Nebeneinander von GE/GI und Wohnen sowie einer stark frequentierten geplanten Umgehungsstraße geprägt.

Ein hierzu gefertigtes Schalltechnisches Gutachten zeigt die Problematik auf und kommt zu dem Ergebnis, dass ohne entsprechende Maßnahmen, wie Immissionseinschränkungen für das GI und GE bzw. passive Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzfenster, die einzuhaltenden Nachorientierungswerte an der vorhandenen Wohnbebauung „In den Wiesen“ nicht zu erreichen sind. Entsprechend dem Gutachten ist der gesamte Planbereich in verschiedene Flächenbereiche aufgeteilt, die jeweils einzeln mit einer immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegelobergrenze, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, belegt sind.

Das hat zur Konsequenz, dass die an die Ortsrandlage angrenzenden gewerblichen Flächen GE 3 und GE 4 hinsichtlich der Lärmimmission eingeschränkt sind. Um in diesem Bereich auf aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwand oder -wall verzichten zu können, wurde zwischen Gewerbegebiet und Bebauung „Im Schildchen/In den Wiesen“ ein erhöhter Abstand gewählt, der gleichzeitig der Landespflege zugute kommt.

Eine eigene lärmtechnische Betrachtung erfolgt für die L 127 (neu). Da es sich hierbei um den Neubau einer Landesstraße handelt, deren rechtliche Sicherung durch ein planfeststellungsersetzendes Bebauungsplanverfahren erfolgt, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zugrunde gelegt. Das Gutachten schlägt vor, das Haus in der Straße „In den Wiesen“ Nr. 45 mit Schallschutzfenstern auszustatten. (siehe hierzu Text Nr. 8)

5.2 Geruchsimmissionen

Im Bereich der GI (E) Fläche ist der Betrieb einer Asphaltmischanlage angesiedelt und wird planungsrechtlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Begleitend hierzu wurde eine Geruchs-Immissionsprognose hinsichtlich Emissionen der vorgenannten Asphaltmischanlage durch einen unabhängigen Gutachter erstellt.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass sowohl unter Berücksichtigung des GIRL-Wertes für Industrie- und Gewerbegebiete von 15 %, als auch für Wohn- und Mischgebiete von 10 % keine Überschreitung dieser Werte beim Betrieb der Mischanlage festgestellt wurde.

6. Wasserschutz/Versickerung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III a; das WSG ist zugunsten der VG Weißenthurm und des Zwecksverbandes Rhein-Hunsrück-Wasser eingerichtet.

Im Plangebiet (Bestand und Neuplanung) sollen deshalb nur die normal verschmutzten Dachflächenwässer und Niederschlagswasser von wenig belasteten Verkehrsflächen soweit wie möglich vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Hingegen darf das auf stark belasteten Verkehrsflächen (Straßen und Stellplätze) anfallende Niederschlagswasser gemäß den Vorgaben der RVO nicht versickern, sondern muss in die Kanalisation abgeführt werden.

7. Landschaftsplanung

Gemäß § 17 Landespflegegesetz wurde zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf ein landespflegerischer Planungsbeitrag (LPB) erarbeitet. Dieser ist inhaltlich ebenfalls für die landschaftspflegerische Begleitplanung zum Straßenneubau der L 127 ausreichend, für die der Bebauungsplan die Planfeststellung ersetzt.

Nach dem geänderten Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001, gehört der Bebauungsplan prinzipiell aufgrund seiner Größe zu den UVP-pflichtigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben nach Anlage 1, Nr. 18.7. Da das Verfahren jedoch vor dem 03. Juli 1988 begonnen wurde (Aufstellungsbeschluss: 09.06.1983), sind gemäß der Übergangsvorschrift (§ 25 (3)) die Vorschriften dieses Gesetzes auf dieses Verfahren nicht anzuwenden. Daher wurde **keine** UVP durchgeführt.

Dennoch werden die überwiegenden Inhalte einer UVP im LPB mit abgedeckt. Auch die zusätzlichen Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter haben indirekt unter den Aspekten Lärmschutz, Wegeverbindung für die Naherholung und durch die Thematisierung von landwirtschaftlicher Betroffenheit und „Römervilla“ Berücksichtigung gefunden.

Die Festsetzungen der Landschaftsplanung beinhalten ein Maßnahmenkonzept zur Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege als Ergebnis der städtebaulichen Abwägung. Die Umsetzung der Maßnahmen ist anteilig der zu erwartenden Beeinträchtigung dem jeweiligen Verursacher der Eingriffe zugeordnet worden. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden im Einzelnen wie folgt begründet:

7.1 Flächen A + B (extensive Streuobstwiesen/Gehölzpflanzungen)

Die Ausweisung extensiver Wiesen, Streuobstbestände und Gehölze resultiert primär aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Diese Ausgleichsflächen orientieren sich am naturräumlichen Potential und an landschaftshistorisch belegten Nutzungen des Plangebietes. Indiz für Letzteres sind die Flurnamen „In den großen Wiesen“, „Unter den Wiesen“ und „Im Gartenberg“. Zur Sicherung der klimaökologischen Funktionen der Kaltluftentstehung und -leitung ist es erforderlich, in der zentralen, leicht geneigten Zone des Plangebietes, nördlich der L 127 (neu), eine Nutzung geringer Bodenrauigkeit auszuweisen (Gehölzpflanzung parallel zur Abflussrichtung). Darüber können somit auch die Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes gesichert werden.

Die Festsetzung von Streuobstbeständen im Ortsrandbereich hat die Zielsetzung, eine kulturlandschaftliche belebte Nutzung (Obstbaumgürtel Bubenheims) zu sichern und weiterzuentwickeln. Dadurch erfolgt auch eine städtebaulich sinnvolle Gliederung und landschaftliche Einbindung unter-

schiedlicher Nutzungsarten (Gewerbe, Wohnen, Verkehr). Die Wiesen und Streuobstflächen dienen auch dem Schutz, der Pflege, der Wiederherstellung und der Vernetzung einer extensiv gepflegten Kulturlandschaft mit den naturraumtypischen Lebensräumen. Sie können gemäß der „Grünlandvariante 3“ (Programmteil VI) des FUL-Programmes (Förderung umweltschonender Landbewirtschaftung) angelegt und bewirtschaftet werden. Gleichzeitig dienen diese Flächen der naturgebundenen Naherholung im Umfeld von Bubenheim.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Straßenraum
Ein durchschnittlicher Straßenbaum verdunstet an warmen Tagen etwa 150 ltr. Wasser und entzieht der Umgebung damit ca. 100 000 kcal pro Tag. Diese Energiemenge würde sonst das Mikroklima aufheizen. Die Großvegetation entfaltet innerhalb der Siedlungsfläche vielfältige Wohlfahrtswirkungen in Bezug auf:

- Ortsbildgestaltung
- Mikroklima (Verdunstung Schattenspendung)
- Bindung erheblicher Staubmengen
- Sauerstoffproduktion und CO₂-Akkumulation.

Aufgrund der Wuchshöhenbegrenzung im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen ist eine durchgehende Baumreihe entlang der L 127 (neu) mit gleich großen Bäumen nur schwer möglich. Daher wird durch räumlich differenzierte Festsetzungen zumindest jeweils einseitig eine Baumreihe festgesetzt, um die optische Linienführung der Straße und ihrer landschaftliche Einbindung zu verbessern.

7.3 Öffentliche Grünfläche im Bereich unter den Hochspannungsleitungen (Flächen C - F, Bachoffenlegung, Gehölzanpflanzung, extensives Grünland)

Nach der derzeit aktuellen Planung und mit Zustimmung des zuständigen Amtes für archäologische Denkmalpflege verläuft die Anbindung zwischen L 127 neu und L 52 neu über den Bereich der „römischen Villa“ südlich der K 12. Für den Fall, dass diese archäologischen Funde ausgegraben und die Anbindung verlegt werden soll, wird nordwestlich des Bubenheimer Kreisels unter den Hochspannungsleitungen eine Fläche für die Alternativtrasse freigehalten. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und unterteilt sich in Abhängigkeit von der Trassenführung und den Hochspannungsleitungen in verschiedene Bereiche.

Grundsätzlich sollen vorhandene Gehölze erhalten, deren Nutzung aber extensiviert werden (Ersatz bei natürlichem Abgang).

Im Bereich C soll der Bach offengelegt werden und eine randliche Eingrünung der Straße erfolgen. Die Fläche D ist als extensives Grünland zu entwickeln und zu unterhalten, damit sich hier keine hochwertigen Gehölzbiotope entwickeln. Im Bereich E soll ebenfalls eine randliche Abpflanzung erfolgen und zusätzlich lockere Gruppen mit niedrigen Gehölzen angelegt werden. Im Bereich F außerhalb der Hochspannungsschutzstreifen wird ein Feldgehölz angepflanzt. Die Bereiche C, D und E sollten eine relativ geringe Pflanzdichte aufweisen, um eine Durchlüftung von Westen in Richtung Bubenheimer Kreisel zu ermöglichen. Die konkreten Gehölze bzw. Pflanzhöhen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Die Fläche E wird als Reserveflächen zur Kompensation der Alternativtrasse vorgehalten und daher nicht zugeordnet. Den nordwestlichen Abschluss der öffentlichen Grünfläche bildet eine ca. 8 m breite, heckenartige Gehölzpflanzung, die im Rahmen des PFV zum Bubenheimer Kreisel als Kompensationsmaßnahme planfestgestellt wurde. Im Bebauungsplan wird ungefähr die Hälfte der ursprünglichen Maßnahme nachrichtlich übernommen. Die andere Hälfte der erforderlichen Kompensation wird durch die Anlage des Feldgehölzes (F) nachgewiesen.

7.4 Öffentliche und private Grünflächen im Bereich zwischen der Straße „In den Wiesen“ und dem neuen Gewerbegebiet

Nördlich und in Verlängerung des jetzigen Bachverlaufes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die für die Anlage von ausreichend breiten Gewässerrandstreifen bzw. die Bachoffenlegung sowie einen bachbegleitenden Spazier- und Unterhaltungsweg vorgesehen ist. Für die Renaturierung des Bubenheimer Baches in diesem Abschnitt liegt bereits der Genehmigungsentwurf vor. Mit dieser

Maßnahme sollen die ökologische Qualität durch entsprechende Bewirtschaftung und Pflege erhalten und aufgewertet sowie die Erholungsfunktion in diesem Bereich verbessert werden. Außer den Gewässerrandstreifen können auch diese Flächen gemäß FUL-Programmteil VI bewirtschaftet werden.

7.5 Gestaltungs- und Pflanzpflichten auf privaten Grundstücken

Im Sinne der Eingriffsminimierung sowie als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe wird für die privaten Grundstücke eine 20 % tige Begrünung festgesetzt. Um eine optimale Gestaltung des Straßenraumes, die randliche Eingrünung der Gewerbeflächen und eine Vernetzung der Grünflächen im Geltungsbereich zu erzielen, wird ein Teil der Pflanzpflichten durch die Planzeichnung räumlich konkretisiert. Darüber hinaus dienen die bepflanzten Flächen mit ihrem Grünvolumen auch der Verbesserung der klimatischen Situation.

7.6 Landwirtschaftliche Flächen im Bereich unter den Hochspannungsleitungen

Der großräumige Bereich nördlich der Ortslage Bubenheim ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Der Bebauungsplan greift massiv in diese Nutzung ein. Im Rahmen der Abwägung auf der Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung wurde den Belangen der Landwirtschaft in diesem Bereich der Vorrang eingeräumt, so dass der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung "landwirtschaftliche Flächen" diesem entspricht (vgl. auch Ziffer 4.1.5).

7.7 Umsetzungsvoraussetzungen

Um die Umsetzung der vorgenannten landespflegerischen Maßnahmen sicherzustellen, ist eine Absicherung der Maßnahmenflächen erforderlich. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Träger der Maßnahme, den Grundstücksbesitzern und der Stadt Koblenz zu schließen bzw. der Grunderwerb vorzusehen.

8. Eingriffsermittlung/städtebauliche Abwägung

Die Bebauungsplankonzeption wurde im Zuge der weiteren Bearbeitung nach der Offenlage im Jahre 1991 teilweise überarbeitet. Ein im Jahr 1995 hierzu gefertigter landespflegerischer Planungsbeitrag kam zu einem Eingriffs/-Ausgleichsverhältnis von 1,0 zu 1,2. Damit hätte der zu erwartende Eingriff nahezu kompensiert werden können. Zur Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes war eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich mit dem Ergebnis einer deutlichen Reduktion des Kompensationsumfanges. Das Eingriffs/-Ausgleichsverhältnis liegt nach Abwägung auf der Flächennutzungsplanebene bei ca. 1,0 : 0,5. Eine erneute, nochmalige städtebauliche Abwägung hat auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes stattgefunden. Im Zuge dieser Abwägung wurde die auf FNP-Ebene vorgesehene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen erneut wesentlich verkleinert bzw. die Flächen nicht zugeordnet.

Im weiteren Planungsverlauf (Mai 2002) wurde die Anlage eines Park- u. Ride-Platzes mit Bauernmarkt unmittelbar am Bubenheimer Kreisel aufgegeben und stattdessen die oben aufgeführte öffentliche Grünfläche dargestellt (Alternativtrasse). Als Ersatz wird der Bauernmarkt als separate Fläche an der nordöstlichen Stichstraße ausgewiesen.

Ebenso entfallen die ehemaligen Geltungsbereichsteile südlich der K 12 (Überlagerung durch BP 229), so dass die planfestgestellten Kompensationsmaßnahmen für den Bubenheimer Kreisel z. T. auf den ursprünglichen Flächen verbleiben können.

Die Führung der Straßentrasse der L 127 (neu) wurde im Zuge der Bearbeitung des Planverfahrens im Bereich zwischen der Autobahn A 48 und St. Sebastianer Str. geringfügig geändert. Hierdurch, sowie durch die Neuplanung des kleinen Kreisels in der vorliegenden Fassung, entstehen Abweichungen hinsichtlich der Darstellungen im Landespflegerischen Planungsbeitrag. Es kommt aber zu keiner wesentlichen Vergrößerung der Eingriffe durch die L 127 (neu), so dass der ursprünglich ermittelte und abgestimmte Wert von ca. 2,21 ha übernommen werden kann.

Innerhalb der GE-Flächen 3 und 4 kommt es durch die Umplanung nur zu einer Verschiebung der Anteile, nicht jedoch zu einer wesentlichen Vergrößerung des Eingriffs.

Eine geringfügige Mehrversiegelung im Bereich der Fußwegeanbindung an die K 12 sowie der östli-

chen Einmündung des Wirtschaftsweges in die L 127 (neu) wurde im Rahmen der städtebaulichen Abwägung als vernachlässigbar erachtet.

Dadurch verändern sich auch die Werte bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im LPB Teil 3 vom Mai 1999. Die neuen Zahlen sind der zusammenfassenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weiter unten zu entnehmen.

Im Ergebnis stehen jetzt einem Kompensationsbedarf von in der Summe ca. 14,48 ha für Ausgleichsflächen außerhalb der Eingriffsflächen ca. 5,72 ha zur Verfügung. Da die Kompensationsflächen teilweise bereits eine ökologische Wertigkeit besitzen und entsprechend geringer aufwertbar sind, ist das funktional gleichwertige Flächenangebot noch geringer.

Eine Sonderrolle kommt hierbei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die L 127 (neu) zu. Da diese Fläche nicht der Abwägung unterliegt, ist sie vollständig innerhalb der insgesamt verfügbaren Kompensationsflächen zu berücksichtigen.

Nach städtebaulicher Abwägung stehen im Geltungsbereich nachfolgend aufgeführte Flächen, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind, zur Verfügung:

| Nr. | Lage der Fläche / Kurzbezeichnung | Zirka-Maße | Maßnahme |
|-----------|--|----------------|----------|
| 1 | an L 127 östlich A 48 | 0,01 ha | B |
| 2 a, b, c | Restflächen am Kreuzungspunkt L 127 alt/neu | 0,26 ha | A, B |
| 3 a, b, c | In der krummen Fuhr | 1,30 ha | A |
| 4 a, b | Grünstreifen nördlich L 127 (neu) westl. K 11 | 0,44 ha | B |
| 5 a | Fläche südwestlich GE 3 | 0,40 ha | B |
| 5 b | Fläche südwestlich Fläche Nr. 5 a angrenzend | 1,20 ha | A |
| 5 c | Fläche südwestlich Fläche Nr. 5 a angrenzend | 0,26 ha | A |
| 6 | Fläche südlich angrenzend an GE 2/GI private Sammelm. | 0,39 ha | B |
| 7 | Fläche südlich angrenzend an SO private Sammelm. | 0,33 ha | B |
| 8 | Fläche für Bachfreilegung westlich Bubenheimer Kreisel | 0,54 ha | C |
| 9 | Fläche südöstlich GE 4 private Sammelm. | <u>0,59 ha</u> | B |
| | | 5,72 ha | |

Die zur Verfügung stehende Fläche wird nach Abzug für die L 127 (aufgrund der Abgrenzungen 2,27 ha), zwischen öffentlichen und privaten Eingriffen ca. 1 : 1 geteilt und beträgt für private Kompensationsmaßnahmen ca. 1,71 ha ($5,72 \text{ ha} - 2,27 \text{ ha (L 127)} = 3,45 \text{ ha}$). Die restlichen Flächen (1,74 ha) entfallen auf die öffentliche Erschließung und den Bauernmarkt. Damit werden der öffentlichen Erschließung mehr Kompensationsflächen zugeordnet als erforderlich und somit die privaten Eingriffe im Sinne der Wirtschaftsförderung entlastet. Die genaue Aufteilung ist der nachstehenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen. (s. u.)

Im Ergebnis stehen in der Summe (nach Abzug der Flächen für die L 127 (neu)) dem Kompensationsflächenbedarf von 12,27 ha im Geltungsbereich nur 3,45 ha zugeordnete Flächen gegenüber. Hieraus ergibt sich ein Flächendefizit (unabhängig von der realen Aufwertbarkeit) von 8,82 ha. Dies entspricht einem Anteil von ca. 70 %.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurden folgende Belange eingestellt, die sich aus den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauGB ergeben:

Koblenz als Oberzentrum eines hoch verdichteten Raumes ist ein Gewerbestandort mit herausragender Bedeutung für die Region. Als wirtschaftlich industrieller Schwerpunktraum in Rheinland-Pfalz ist der erreichte Entwicklungsstand zu sichern und qualitativ zu verbessern. Ein attraktives Angebot an Gewerbe- und Industriegebieten ist deshalb unverzichtbar für die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch die Ansiedlung neuer Betriebe. Planerisches Ziel ist es, die Entwicklungschancen der mittelständischen Wirtschaft im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zu stützen.

Zu vorliegendem Bebauungsplan ist daher eine Abwägung zwischen den im Landespflegerischen Planungsbeitrag aufgezeigten Belangen von Natur und Landschaft und den Belangen der Wirtschaft

mit der damit verbundenen Arbeitsplatzbeschaffung bzw. -erhaltung zugunsten des letztgenannten Belanges vorgenommen worden. Des Weiteren wird ebenfalls den Belangen der Landwirtschaft und dem damit verbundenen Erhalt von Arbeitsplätzen der Vorrang eingeräumt.

Zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange, der Prüfung der Existenzgefährdung der betroffenen Betriebe wurde eine „Landwirtschaftliche Struktur- und Betroffenheitsanalyse“ erstellt. Des Weiteren tritt die Stadt Koblenz an die betroffenen Landwirte heran, um auf Kosten der Stadt Koblenz die Erstellung eines einzelbetrieblichen Sachverständigengutachtens hinsichtlich der Betroffenheit, der Existenzgefährdung sowie des zu erwartenden Erwerbsverlustes und der damit verbundenen Entschädigung in Auftrag zu geben.

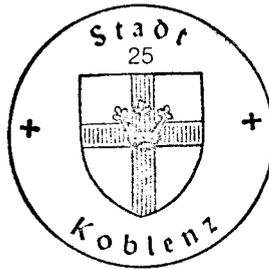
9. Denkmalschutz

Im Bereich zwischen der Bebauung „In den Wiesen“ und dem geplanten GE (E) 4 (im B-Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzt) ist gemäß Landesamt für Denkmalpflege ein römisches Gräberfeld kartiert. Mögliche, dort zu erwartende Funde sind gemäß Hinweistext Nr. 10 der Dienststelle anzuzeigen.

10. Bodenordnung

Zur Durchführung einer geordneten baulichen Entwicklung sind Boden ordnende Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich. Der Stadtrat hat am 03.06.2004 den Beschluss zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens gefasst.

Ausgefertigt:
Koblenz, 05.08.2005



Stadtverwaltung Koblenz

Ulrich - Wiermann
Oberbürgermeister

Zusammenfassende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan 159

(Stand: Feb. 2004/Jul. 2005)

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes für einen vollständigen Ausgleich

| | Bereich des Plangebietes | Eingriff Fläche | Faktor Fläche | Kompensation Fläche |
|----------|--|--------------------|------------------|------------------------|
| 1 | Öffentliche Erschließung und Bauernmarkt (ohne L 127) | | | |
| 1.1 | Neuversiegelung | 1,23 ha | 1 | 1,23 ha |
| 1.2 | Strukturverlust (auf der gesamten beanspruchten Fläche) | | | |
| | a) Acker | 0,98 ha | 1 | 0,98 ha |
| | b) Gehölze (Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume) | 0,32 ha | 2 | 0,64 ha |
| | c) Intensive Obstkulturen | 0,12 ha | 1 | 0,12 ha |
| | d) Extensives Grünland | - | | - |
| | e) Sukzessionsfläche | 0,10 ha | 1 | 0,10 ha |
| | Summe (1.2) | 1,52 ha | | 1,84 ha |
| | Erforderliche Gesamt-Kompensationsfläche (1) ¹ | | | 1,84 ha |
| 2 | Privatflächen | | | |
| 2.1 | Neuversiegelung | 9,75 ha | 0,7 | 6,83 ha |
| | Konfliktminimierung durch Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den Grundstücken | | | |
| 2.2 | Strukturverlust (auf der gesamten beanspruchten Fläche) | | | |
| | a) Acker | 8,54 ha | 1 | 8,54 ha |
| | b) Gehölze (Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume) | 0,25 ha | 2 | 0,50 ha |
| | b') wertvolle Flächengehölze | 0,30 ha | 3 | 0,90 ha |
| | c) Intensive Obstkulturen | 1,52 ha | 1 | 1,52 ha |
| | d) Extensives Grünland | 0,12 ha | 2 | 0,24 ha |
| | e) Sukzessionsfläche | 0,16 ha | 1 | 0,16 ha |
| | Summe (2.2) | 10,89 ha | | 11,86 ha |
| | Erforderliche Gesamt-Kompensationsfläche (2) ¹ | | | 11,86 ha |
| 3 | L 127 (neu) Flächenbedarf nach Kap. 4.1.1 (LPB) | | | 2,21 ha |
| | Kompensationsflächenbedarf insgesamt | | | 15,91 ha |
| | (für einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs) | | | |

Bei der Ermittlung wurde der jeweils vorhandene Bestand an Bebauung und Versiegelung berücksichtigt, d. h. nicht erneut angerechnet. Die Neuversiegelung berücksichtigt ebenfalls die Reduzierung durch die GRZ bzw. durch Teilversiegelung und ist entsprechend kleiner als die neue Eingriffsfläche.

Zieht man von den Eingriffsflächen den Anteil ab, auf dem Aufwertungsmaßnahmen stattfinden können (nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. GRZ, Straßenbegleitgrün), so erhält man den Kompensationsflächenbedarf, der für einen vollen Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich erforderlich ist.

| | Öffentliche Erschließung und Bauernmarkt | Private Vor- haben | L 127 (neu) |
|---|---|-----------------------|----------------|
| Erforderlich Kompensationsflächenbedarf | 1,84 ha | 11,86 ha | 2,21 ha |
| Nutzbare Fläche am Eingriffsort | 0,29 ha | 1,14 ha | - |
| Verbleibender Kompensationsflächenbedarf (für einen vollständigen Ausgleich) | 1,55 ha | 10,72 ha | 2,21 ha |

¹ Da Neuversiegelung und Strukturverlust unterschiedliche Funktionen des Naturhaushaltes betreffen, ist ein gemeinsamer Ausgleich beider Eingriffstypen auf ein und derselben Fläche möglich. Aus diesem Grund stellt die jeweils höhere der ermittelten Kompensationsflächenzahlen unter Pos. 1 bzw. 2 den erforderlichen Kompensationsflächenbedarf für einen vollständigen Ausgleich dar.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Stand: Nov. 2003) und der vorgenommenen städtebaulichen Abwägung stehen im Geltungsbereich jedoch nur 5,72 ha Kompensationsfläche zur Verfügung. Hiervon sind nach derzeitiger Abgrenzung 2,27 ha (ursprünglich 2,21 ha) als Ausgleich für die L 127 (neu) abzuziehen. Da diese Fläche wegen ihres planfeststellungsersetzenden Charakters nicht der Abwägung unterliegt, ist sie vollständig innerhalb des Geltungsbereiches darzustellen. Somit verbleiben für die restlichen Eingriffe 3,45 ha, die sich nach der Abwägung zu 1,74 ha für die öffentliche Erschließung und den Bauernmarkt und zu 1,71 ha für die privaten Vorhaben aufteilen. Damit werden der öffentlichen Erschließung mehr Kompensationsflächen zugeordnet als erforderlich und somit die privaten Eingreifer im Sinne der Wirtschaftsförderung entlastet. Dabei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass ein Teil der aufgeführten Flächen gegenwärtig bereits eine hohe ökologische Wertigkeit besitzt und nur geringfügig aufwertbar ist. Insofern wird die Ausgleichswirkung zusätzlich reduziert.

| Eingriffs-Maßnahme | erforderliche Kompensationsfläche | verfügbare Kompensationsfläche |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| L127 (neu) | 2,27 (2,21) ha | 2,27 ha |
| Öffentliche Erschließung, Bauernmarkt | 1,55 ha | 1,74 ha |
| Private Vorhaben | 10,72 ha | 1,71 ha |
| Summe der Kompensationsflächen | | 5,72 ha |

Die für die privaten Vorhaben festgesetzten Kompensationsflächen teilen sich analog den Eingriffsanteilen wie folgt auf die Teilflächen auf:

| Kurzbezeichnung | Prozent | Flächenanteil der Kompensation |
|--------------------------------------|---------|--------------------------------|
| Mischgebiet | 7,59 % | 0,13 ha |
| Gewerbe-Industriegebiet GI (E) | 7,59 % | 0,13 ha |
| Gewerbegebiet GE 1 | 12,23 % | 0,21 ha |
| Gewerbegebiet GE 2 | 3,54 % | 0,06 ha |
| Gewerbegebiet GE 3 | 40,64 % | 0,69 ha |
| Gewerbegebiet GE 4 | 23,35 % | 0,40 ha |
| Gewerbegebiet GE 5 | 2,78 % | 0,05 ha |
| Sondergebiet SO | 2,28 % | 0,04 ha |
| Summe der Kompensationsfläche | | 1,71 ha |

Im Ergebnis stehen in der Summe (nach Abzug der Flächen für die L 127 (neu)) dem Kompensationsflächenbedarf von 12,27 ha im Geltungsbereich nur 3,45 ha zugeordnete Flächen gegenüber. Hieraus ergibt sich ein Flächendefizit (unabhängig von der realen Aufwertbarkeit) von 8,82 ha. Dies entspricht ca. 70 %.