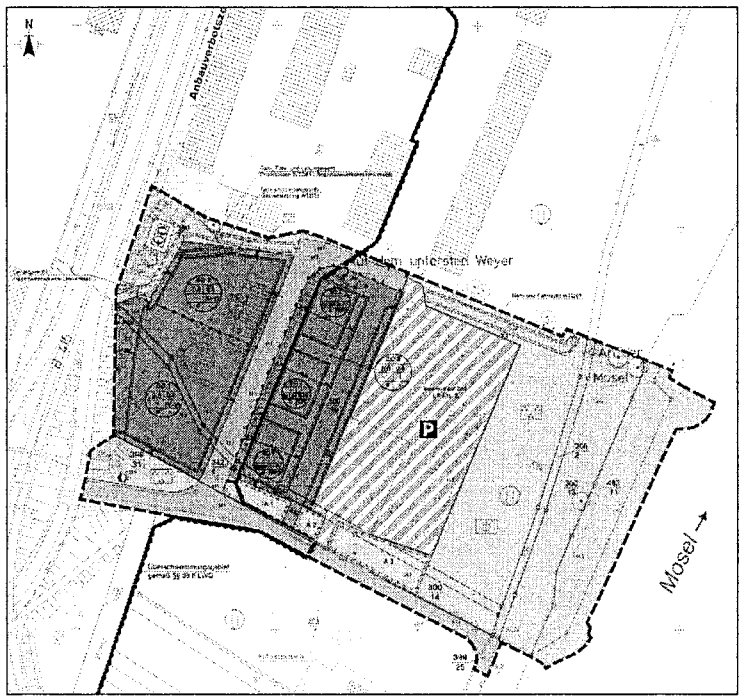
Stadtverwaltung
Koblenz

BEGRÜNDUNG

- BEBAUUNGSPLAN NR. 196 -

"TECHNOLOGIEZENTRUM MOSELSTAUSEE / UNIVERSITÄT METTERNICH"



KOCKS CONSULT GMBH
Beratende Ingenieure
Stegemannstraße 32 - 38
56068 Koblenz
Tel.: (02 61) 13 02-149
Fax: (02 61) 13 02-414
E-Mail: mansfeld@kocks-ing.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Anlass, Erforderlichkeit, Ziele der Planung und Verfahren**	**5**
2.	**Beschreibung des Plangebietes**	**6**
2.1	Lage und städtebaulicher Zusammenhang	6
2.2	Größe und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
2.3	Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse sowie bestehende Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte	7
2.4	Rechtlicher Charakter und Regelungstiefe des Bebauungsplanes	8
3.	**Übergeordnete Planungen**	**9**
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) III	9
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein - Westerwald (RROP)	9
3.3	Stadtentwicklungsplan/ Rahmenplanung	9
3.4	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	9
3.5	Vorausgegangene informelle Planungen	10
4.	**Hauptziele und Leitideen der Planung**	**11**
4.1	Städtebauliches Konzept	11
4.2	Verkehr	14
4.2.1	Überregionale und regionale Erschließung	14
4.2.2	Lokale Erschließung/ ÖPNV	14
4.2.3	Ruhender Verkehr	15
4.3	Altlasten/ Altablagerungen	16
4.4	Hochwasserproblematik	17
4.5	Ver- und Entsorgung	18
5.	**Umweltbericht (§ 2 (4); § 2a mit Anlage i. V. m. § 1 (6) 7)**	**19**
5.1	Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde	19
5.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	19
5.1.2	Angewandte Untersuchungsmethode, Rechtliche Grundlagen	19
5.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	19
5.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
5.2.1	Art der baulichen Nutzung (Baugebiete i. S. der BauNVO)	20
5.2.1.1	Sonstiges Sondergebiet (SO 1): Technologiezentrum, Dienstleistung u. Technologie	20
5.2.1.2	Sonstiges Sondergebiet (SO 2): Dienstleistung und Technologie, universitäres Zeitwohnen, Hotel	20
5.2.1.3	Sonstiges Sondergebiet (SO 3) - Dienstleistung und Technologie, universitäres Zeitwohnen -	21
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.2.3	Stellplätze gemäß LBauO	22
5.2.4	Technische Infrastruktur	22
5.2.5	Öffentliche und private Grünflächen (Grünanlagen, Kinderspielplatz etc.)	22
5.2.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Baubeschränkungen	23
5.2.7	Lärmschutz und andere Immissionen	23
5.2.8	Behandlung von Altlastenflächen und Altstandorten	23
5.2.9	Hochwasserschutz	23
5.2.10	Gestalterische Anforderungen	24
5.3	Ziele des Umweltschutzes aus planerischen Vorgaben / übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung	24

5.4	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung / des Vorhabens	26
5.4.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren	26
5.4.2	Baubedingte Wirkfaktoren	27
5.4.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	27
5.5	Beschreibung der Planung	27
5.5.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes (vgl. auch Kapitel: 1. Anlass und 6. Planinhalt)	27
5.6	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	30
5.6.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit/ Immissionskonflikte	30
5.6.2	Schutzgut Fauna/ Pflanzen / biologische Vielfalt	31
5.6.3	Schutzgut Boden	33
5.6.4	Schutzgut Wasser	33
5.6.5	Schutzgut Klima / Luft	34
5.6.6	Schutzgut Landschafts- / Ortsbild / Erholung	34
5.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
5.6.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	34
5.6.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
5.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
5.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	35
5.7.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	36
5.7.3	Ausgleichsmaßnahmen und Kompensation der Eingriffe	37
5.7.4	Gegenüberstellung von Eingriff, Kompensationsbedarf und tatsächlich geplanten Kompensationsmaßnahmen („Bilanz“)	40
5.7.5	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen mit Begründung und Angabe des Defizits	41
5.7.6	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	44
5.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)	46
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
6.	**Städtebauliche Auswirkungen**	**51**
6.1.1	Sozialstruktur	51
6.1.2	Immissionsbelastungen	51
6.1.3	Privateigentum	51
7.	**Durchführungs- und Verwirklichungsmaßnahmen**	**51**
7.1	Bodenordnungsmaßnahmen	51
8.	**Kostenangaben, Wirtschaftlichkeit des Bebauungsplanes**	**52**

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Flächenaufteilung Status Quo:	29
Tab. 2:	Flächenaufteilung Planung:	29
Tab. 3:	Gegenüberstellung von Eingriff, Kompensationsbedarf und tatsächlich geplanten Kompensationsmaßnahmen („Bilanz“)	40

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	6
Abb. 2:	Parkplatzsituation	15
Abb. 3:	Visualisierung TZK-neu und weiterer Nutzungen (Bauabschnitte)	53
Abb. 4:	Visualisierung TZK-neu	53
Abb. 5:	Visualisierung Ost-Ansicht TZK-neu und mögliche Gestaltung des III. Bauabschnittes zum IT- und Businesspark Koblenz	54
Abb. 6:	Visualisierung des III. Bauabschnitts zum IT- und Businesspark Koblenz (Moselansicht) in aufgeständerter Bauweise	54

Anlage:

- Visualisierungsbeispiele
- Landespflegerischer Planungsbeitrag („Grünordnungsplan“)

1. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele der Planung und Verfahren

Der Rat der Stadt Koblenz hat in seiner Sitzung vom 18. November 2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Technologiezentrum Moselstausee / Universität Koblenz" gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, dass die planungsrechtlichen Vorraussetzungen geschaffen werden sollen, insbesondere die durch Konversion freigewordene, ehemals militärisch genutzte Fläche, einer neuen zukunftsweisenden und städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen.

Der Konzeptionsbeschluss zum B-Plan Nr. 196 erfolgte am 12. Oktober 2004. Im Rahmen des Konzeptionsbeschlusses wurde als städtebauliches Ziel zum B-Plan Nr. 196 formuliert, ein Teil der im Überschwemmungsbereich liegenden Uferzone als „wieder erlebbare" öffentliche Grünfläche in vielfältiger Nutzung für die Bevölkerung wieder herzurichten. In der daran angrenzenden Zone, die ebenfalls im Überschwemmungsbereich liegt, soll ein Parkplatz entstehen[1]. Die verbleibenden restlichen Flächen sollen in einem ersten Bauabschnitt der Errichtung eines Technologiezentrums dienen.

In einem 2. und 3. Bauabschnitt sollen weitere universitätsaffine Nutzungen wie z.B. universitäre Verwaltungseinrichtungen, technologieorientierte Nutzungen, Hotel und dgl. ermöglicht werden.

Die Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Januar/ Februar 2005.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15.09.2005 statt. Die Beschlussfassung über die dort vorgetragenen Anregungen erfolgte am 08.11.2005 durch den Fachbereichsausschuss IV.

---

[1] **Anmerkung:** Dieser ist zum Großteil nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 als Baurecht auf Zeit und somit als Zwischennutzung festgesetzt worden, mittelfristig ist hier die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche als Parkanlage vorgesehen und dementsprechend als Folgenutzung festgesetzt worden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und städtebaulicher Zusammenhang

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral innerhalb der Stadt Koblenz im Bereich des Stadtteiles Metternich auf einer Teilfläche der ehemaligen „Pionierkaserne Koblenz-Metternich". Er besitzt somit die Vorraussetzungen für eine städtebaulich integrierte Lage. Die wirtschaftliche Lagegunst ergibt sich u.a. aus der direkten räumlichen Nähe zur Universität Koblenz-Landau, der Nähe zum benachbarten Verwaltungszentrum II sowie zum Büropark Moselstausee und dem direkten Anschluss an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz (B 416).

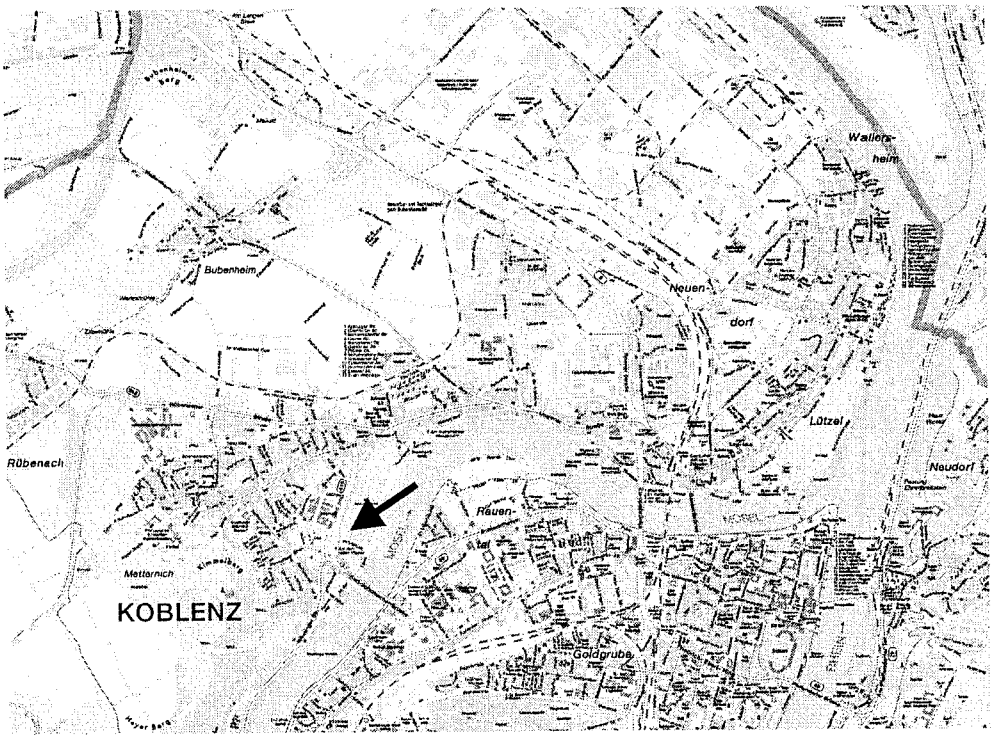


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Das Umfeld des Plangebietes setzt sich hinsichtlich der aktuellen Nutzung und dem hiermit verbundenen Erscheinungsbild (Orts- bzw. Landschaftsbild) aus sehr unterschiedlichen Raumeinheiten / Nutzungstypen zusammen. Diese basieren zum einen auf naturräumlichen, topografischen Gegebenheiten (Lage zum Teil im Überschwemmungsbereich der Mosel und die hieran angrenzende, überschwemmungsfreie Niederterrasse der Mosel), zum anderen auf der historischen militärischen Nutzung von großen Teilen des Untersuchungsgebietes als Kasernenstandort.

Das Plangebiet und sein Umfeld ist durch die erfolgreiche Konversion in Verbindung mit dem Neubau der Universität Koblenz-Landau sowie durch eine bedeutende städtebauliche Entwicklung und Dynamik geprägt. Hiermit verbunden sind umfangreiche Neubautätigkeiten im Bereich des Wohnungsbaus im Planungsumfeld und in weiteren Bereichen von Metternich sowie der Neubau eines Studentenwohnheimes im unmittelbaren Umfeld der Universität.

Es besteht ein erheblicher Nutzungsdruck in Bezug auf die Freiflächen im Planungsumfeld allgemein und besonders im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Neben der hier vorgesehenen Verlagerung des Technologiezentrums Koblenz, der aktuellen Nutzung als Studentenparkplatz bestehen weitere Nutzungsinteressen u.a. für Freizeit- und Erholungsnutzung.

2.2 Größe und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha Größe. Das Plangebiet wird im Westen durch die Universität Koblenz-Landau und der daran im Anschluss verlaufenden B 416 begrenzt. Im Norden grenzt die Liegenschaft der Wehrtechnischen Dienststelle 51 (WTD 51) unmittelbar an das Plangebiet an. Die östliche Plangebietsgrenze bildet als Gewässer I. Ordnung die Mosel. Im Süden bildet die Flurstücksgrenze der Universitätsstraße die Plangebietsgrenze.

Der topographische Höhenunterschied beträgt im Plangebiet rund 12 m, wobei das Gelände erst relativ gleichmäßig von ca. 66 m ü.N.N. von Südosten im Bereich des Moselufers bis auf über 67 m ü. N.N. zum Böschungsfuß der Universitätsstraße nach Südwesten, dann aber steil bis zur Universitätsstraße auf über 69 m ü.N.N. ansteigt. Hieran anschließend befindet sich im Südwesten eine relativ ebene Fläche, danach steigt das Gelände mit einem weiteren Geländesprung auf eine weitere Plateaufläche auf ca. 74 m ü.N.N. an. Die nordwestliche Plangebietsgrenze wird durch den hieran anschließenden Böschungsbereich der B 416 gebildet, welche sich in diesem Bereich in einer Höhenlage von ca. 78 m ü.N.N. befindet.

2.3 Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse sowie bestehende Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet umfasst ein im Jahr 2002 vom Bund durch die Stadt Koblenz erworbene Konversionsfläche sowie den angrenzenden Moseluferbereich, der sich im Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung befindet. Weiterhin befindet sich im Plangebiet zur B 416 hin gelegen ein Gebäude, in dem eine Druckstation untergebracht ist. Das Grundstück und die Umspannungsanlage selbst befindet sich weiterhin im Eigentum der Bundesrepublik und dient als Übergabestation für die Wasser- und Gasversorgung der WTD 51 Liegenschaft.

Zur Erschließung des Plangebietes und der WTD 51 dient die Universitätsstraße.

Die baulichen Anlagen der ehemaligen militärischen Nutzung (Lagerhallen) im Osten des Plangebietes wurden bereits vor einigen Jahren, ein kuppelförmiges Gebäudes zur Schießausbildung, genannt „Schießkino", im Westen des Plangebietes erst im Jahr 2005 abgerissen. Im August 2005 wurde weiterhin ein Grossteil der verbliebenden befestigten Flächen aus der ehemaligen militärischen Nutzung im Rahmen der Geländesanierung abgetragen. Innerhalb des geplanten Standortes befinden sich noch ein Gebäude aus der ursprünglichen militärischen Nutzung in Form einer Lagerhalle, welche temporär dem Bürgerverein „Heimatfreunde Metternich" verpachtet wurde.

Aktuell wird ein Großteil des Plangebiets durch die Universität Koblenz-Landau als Studentenparkplatz genutzt.

Im zur WTD 51 angrenzenden Bereich des Plangebietes besteht ein Leitungsrecht für den Regenwasserkanal der Universität Koblenz-Landau. Weiterhin bestehen Leitungsrechte im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes seitens der WTD 51 zwischen der zuvor beschrieben Druckstation und ihrer Liegenschaft bzgl. der Wasser- und Gasversorgung und im östlichen Teilbereich für die Oberflächenentwässerung (Regenwasserkanal). Weiterhin bestehen Geh- und Fahrrechte für die WTD 51 von der Universitätsstraße ausgehend bis zur Liegenschaft der WTD 51, zur Umspannanlage und zur südlichen Liegenschaftsgrenze im Bereich der hier angrenzenden Betriebssportanlage.

2.4 Rechtlicher Charakter und Regelungstiefe des Bebauungsplanes

Wie zuvor dargestellt ergibt sich aufgrund der Aufgabe der ehemaligen militärischen Nutzung die hiermit verbundene Chance einer qualitativ hochwertigen städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit wirtschaftlichen und forschungspolitischen Impulsen. Dieses soll durch die Erweiterung der Universität Koblenz-Landau in Form eines IT- und Businessparks für universitätsaffine Folgeeinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin soll der Bebauungsplan zur Verbesserung der Erholungsnutzung und der studentischen Parkplatzsituation beitragen und insgesamt gegenüber dem Status-Quo eine Verbesserung der Umweltsituation bewirken.

In den städtebaulich qualitativen Ansprüchen und Erfordernissen (Synergieeffekte) einer räumlichen, thematisch und funktionalen Verknüpfung der hier anzusiedelnden Unternehmen mit der bestehenden Universität Koblenz-Landau liegt die Art der Nutzungsfestsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Darstellung von potentiellen Nutzern in Form einer Positivliste begründet.

Durch die gewählte Art der baulichen Nutzung soll der hier verfolgte Charakter eines IT- und Businesspark als Erweiterung und Ergänzung der Universität Koblenz-Landau planerisch gesichert und erfolgreich umgesetzt werden. Der Leitvorstellung einer baulich repräsentativen, höherwertigen und offenen Bebauung mit „Campus-Charakter" dienen ebenfalls auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie die gestalterischen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Landespflegerischen Festsetzungen dienen zum Ausgleich der vorhabensbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft. Ebenfalls wird hiermit die planerisch gewünschte grünordnerische Qualität der Bauflächen, als auch der öffentlichen Flächen gesichert.

Es handelt sich somit um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) III

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

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein - Westerwald (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein - Westerwald (RROP) stammt noch aus dem Jahre 1988 und befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wirksamen RROP noch als „Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt.

In der als Entwurf[2] vorliegenden Neuaufstellung des RROP ist der Raum über das Plangebiet hinaus großflächig als „vorwiegend ökologischer Sanierungsraum" (Karte 2), „thermisch stark belasteter Raum" (Karte 11) und „Siedlungsbereich" (Karte 10) dargestellt.

3.3 Stadtentwicklungsplan/ Rahmenplanung

Eine wesentliche Grundlage für die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes bildet die mit Förderung durch das Ministerium des Innern und für Sport in 2005 erarbeitete städtebauliche Rahmenplanung „Konversionsfläche ehemalige Pionierkaserne Wasserübungsplatz"[3] sowie die Konzeption „IT- und Businesspark Universität Koblenz"[4], ebenfalls aus dem Jahr 2005.

3.4 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz ist 1983 aufgestellt worden, bis heute wurden für mehrere Teilbereiche Änderungsverfahren durchgeführt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den öffentlichen Bedarf dargestellt ist, wird im Parallelverfahren ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt. Ziele sind u.a.:

- die Errichtung eines IT- und Business – Parks
- die Wiedererlebbarkeit des Moselufers (Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger, Schaffung von attraktiven Sport- und Freizeitmöglichkeiten)
- Anlegen eines breiten Grünstreifens in südliche Richtung. Dieser Streifen im südlichen Randbereich ist gleichzeitig als Kompensationsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dargestellt.

Im Landschaftsplan Koblenz (1997, wird z.Zt. aktualisiert) werden im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für das Plangebiet bzw. die angrenzenden Bereiche folgende Aussagen getroffen:

- Darstellung eines uferbegleitenden Streifens (ca. 80 m breit) als Fläche für die Entwicklung von Feuchtstandorten bzw. Feuchtwald

---

2 Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: „Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald" (derzeitiger Verfahrensstand: Anhörungen zum Entwurf nach § 13 (1) LPlG)

3 Kocks Consult GmbH im Auftrag der Stadt Koblenz, Koblenz 02/2005

4 Stadtverwaltung Koblenz, Amt 80 in Zusammenarbeit mit Kocks Consult GmbH, Koblenz 01/2005

- Ausweisung dieses ufernahen Bereiches als „Geschützter Landschaftsbestandteil"
- Darstellung als Fläche mit „Unterversorgung mit größeren Grünanlagen, Kinderspielplätzen o.ä."

Schutzgebietskonzeption[5]
Der angrenzende Bereich der Mosel bis zur Uferlinie ist als Gebiet 7.1 „Moselbogen Rauental bis Hafen Lützel" aufgenommen und zur Ausweisung als „Geschützter Landschaftsbestandteil" vorgeschlagen worden. Entwicklungsziele mit Auswirkungen auch auf das Plangebiet sind u.a. die „Entwicklung natürlicher und naturnaher Auenstandorte" und die „Verbesserung der Biotopvernetzung". Weiterhin benennt das Leitartenkonzept für das Plangebiet als „anthropogenes Leitbild" „kleinstrukturierte, extensive Landnutzung (überwiegend Grünland, Streuobst) mit breitem ungenutztem Ufersaum". Flutmulden sollen Hochstaudenfluren oder einzelne Weichholzbestände aufweisen.

Naturschutzrelevante Gebiete und Einzelobjekte
Naturschutzrelevante Gebiete bzw. Einzelobjekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Vogelschutzgebiete
Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

FFH - Gebiete
Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt das FFH-Gebiet „Mosel" (Gebietsnummer 5908-301) an, das bei einer Gesamtfläche von ca. 579 ha einen großen Abschnitt des Flusses oberhalb der Mündung in den Rhein umfasst.

Biotopkartierung Rheinland-Pfalz / Stadtbiotopkartierung Koblenz
Es sind keine Biotopstrukturen erfasst.

3.5 Vorausgegangene informelle Planungen

Für die Verlagerung des Technologiezentrums Koblenz und des hiermit verbundenem Neubaus innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches liegt eine mit Förderung durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz in 2004 erarbeitet Machbarkeitsstudie[6] vor.

---

5 GfL (2004): Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz, Koblenz
6 Kocks Consult GmbH im Auftrag der Stadt Koblenz, Koblenz 12/2004

4. Hauptziele und Leitideen der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Zentraler Leitgedanke dieser Planungen und Grundvoraussetzung für die hiermit verfolgten wirtschaftlichen und forschungspolitischen Impulse ist die Erweiterung der Universität Koblenz-Landau durch die Errichtung eines IT- und Businessparks für universitätsaffine Folgeeinrichtungen. Das Planungskonzept und hiermit verbunden der Kernbereich des IT- und Businessparks ist somit räumlich, thematisch und funktional mit der bestehenden Universität Koblenz-Landau verbunden und soll schrittweise (nachfragegerecht) entwickelt werden.

Hierdurch sollen für die Stadt Koblenz und die Region bedeutende wirtschaftliche und forschungspolitische Impulse erzielt werden. Weiterhin werden durch den Bebauungsplan eine ehemals militärisch genutzte Fläche im Rahmen der Konversion einer neuen und attraktiven städtebaulichen Nutzung zugeführt.

Mit Förderung und intensiver Beteiligung des Ministeriums des Inneren und für Sport sowie durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz wurde durch die Stadt Koblenz das IT- und Businesspark-Konzept erarbeitet.

Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal des IT- und Businessparks und dessen Erfolg und Durchführbarkeit ist somit die unmittelbare räumliche Nähe zur Universität Koblenz-Landau sowie die hiermit verbundenen Standortvorteile und Synergieeffekte.

Die Realisierung des ersten Entwicklungsschrittes dieses Kernbereiches zum IT- und Businesspark für universitätsaffine Folgeeinrichtungen wird durch die bereits vorhandenen Ansiedlungsabsichten des Technologie- und Gründerzentrums Koblenz geprägt.

Weitere Anfragen von privaten Investoren, welche die räumliche Nähe zur Universität suchen und dem Anforderungsprofil des IT- und Businessparks entsprechen, liegen dem Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Koblenz bereits vor.

Es ist vorgesehen, dass bereits in den Jahren 2006 – 2007 der I. Abschnitt des IT- und Businessparks mit dem Neubau des Technologiezentrums Koblenz realisiert wird und somit die ersten und entscheidenden Entwicklungsakzente und –impulse zur Entwicklung des IT- und Businessparks geschaffen werden. Im Rahmen dieses Entwicklungsabschnittes des Technologiezentrums Koblenz auf ca. 0,43 ha Grundstücksfläche ist die Realisierung von ca. 7.000 m² Bruttogeschossfläche durch die vorliegenden Entwürfe vorgesehen.

Insgesamt sollen im Bereich des B-Plans Nr. 196 in drei Sondergebietsbauflächen bis zu 16.000 m² Bruttogeschossfläche für universitätsaffine Folgeeinrichtungen geschaffen werden. Im folgenden werden die drei Sonstigen Sondergebietsbauflächen, welche gleichfalls die Entwicklungsabschnitte des IT- und Businessparks im Bereich des B-Plans Nr. 196 darstellen, vorgestellt.

SO 1: Technologie- und Gründerzentrum Koblenz – Leuchtturmprojekt des IT- und Businessparks und I. Bauabschnitt

Das Technologie- und Gründerzentrum Koblenz unterstützt technologieorientierte Existenzgründer und junge Unternehmen durch Infrastruktur und Beratungs-

dienstleistungen. Die Erfahrungen aus den zurückliegenden 10 Jahren mit dem Technologie- und Gründerzentrum Koblenz haben gezeigt, dass weit mehr als die Hälfte der Nutzer aus dem Bereich der Hochschulen – insbesondere aus dem Fachbereich Informatik der Universität Koblenz–Landau, Abt. Koblenz kamen. Daher sieht das planerische Konzept zum IT- und Businesspark Koblenz mit dem Kern- und Gründungsbereich TZK-neu eine thematisch und räumlich enge Bündelung zum Standort Universität vor.

In den Diskussionen in den Gremien der TZK-GmbH, in den kommunalen Gremien der Stadt Koblenz und mit dem Land hat letztendlich die sich hier durch die Konversion ergebende Standortoption an der Universität Koblenz-Landau sowie die hiermit verbundenen o.a. Standortvorteile und Synergieeffekte den Ausschlag für die Entscheidung einer Verlagerung des Technologiezentrums Koblenz und hiermit verbunden dessen erhebliche Erweiterung gegeben. Seitens der Universitätsleitung und der Professoren und Wissenschaftlern der Universität Koblenz – Landau wird diese Standortwahl sehr positiv bewertet und unterstützt.

Die Planung sieht die Verlagerung des Technologie- und Gründerzentrums Koblenz in den westlichen, hochwasserfreien Teilbereich des städtischen Grundstückes vor. An diesem Standort werden dem TZK-neu mit ca. 7.000 m^2 geplanter Bruttogeschossfläche eine Verdoppelung der bisherigen Nutzfläche von ca. 2.000 m^2 auf ca. 4.000 m^2 und eine Neuausrichtung und Profilierung als IT-Gründer- und Technologiezentrum ermöglicht.

Am neuen Standort wird eine noch erfolgreichere Tätigkeit des Technologie- und Gründerzentrums und somit eine nachhaltige Stärkung der Gesamtwirtschaft für die Region erwartet. Dieser Erfolg soll auf der verbesserten Lage zur Universität basieren und in direkter Verbindung mit den weiteren Planungen sowie Maßnahmen im Rahmen des geplanten IT- und Businessparks Koblenz stehen. Der Neubau des IT-Gründer- und Technologiezentrums soll Mitte 2007 abgeschlossen sein. Das TZK-neu bildet somit den ersten Baustein des IT- und Businessparks Koblenz.

SO 2 und SO 3: Weitere universitätsaffine Nutzungen durch private Dritte, II. und III. Bauabschnitt

Im Rahmen eines II. Bauabschnittes sollen durch private Investoren weitere ca. 3.000 - 4.000 m^2 Bruttogeschossfläche errichtet werden. Als Nutzungen sind hier universitäre Verwaltungseinrichtungen, Institute, technologieorientierte Unternehmen, universitäres Zeitwohnen (z.B. Appartements für Gastdozenten etc.) Gastronomie/Hotel, vorgesehen.

Östlich der Zufahrt zum I. u. II. Bauabschnitt bzw. zur WTD 51 wird als Arrondierung und Abschluss der baulichen Entwicklung zur Mosel hin eine weitere Entwicklung von Büroflächen vorgesehen. In diesem Bauabschnitt werden hier ebenfalls als Nutzungen universitäre Verwaltungseinrichtungen, Institute, technologieorientierte Unternehmen, universitäres Zeitwohnen (z.B. Appartements für Gastdozenten etc.) und Gastronomie, vorgesehen. In diesem Bereich können noch einmal ca. 3.000 – 5.000 m^2 Bruttogeschossfläche realisiert werden.

Auf Basis von Gesprächen des Amtes für Wirtschaftsförderung mit Dritten, u.a. dem Präsidium der Universität, besteht für die hier angedachten Nutzungen in den Bereichen SO 2 und SO 3 ein konkreter Bedarf, so dass das hier dargestellte Nutzungsprofil sich auch nachfragegerecht darstellt. Für das TZK-neu und private Dritte können sich hier positive Kooperationsmöglichkeiten eröffnen. Infrastrukturbereiche des TZK-neu (Seminar- und Besprechungsräume, Cafeteria, Werk-

stätten etc.) stünden auch Dritten zur Verfügung. Für expandierende Gründer des TZK-neu wären in unmittelbarer Nähe und somit unter Bewahrung der vorhandenen Lagegunstfaktoren, geeignete Büroflächen verfügbar.

Freiflächenkonzeption:
Als Grundprämissen und als Planungsziele für den Bereich des Moselufers wird verfolgt, dass

- zum einen die Zugänglichkeit des Moselufers für die Öffentlichkeit bewahrt wird,
- die Belange des Hochwasserschutzes beachtet werden,
- eine ökologische und gestalterische Aufwertung der Freiflächen erreicht wird und
- die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten erheblich verbessert werden.

Ziel dieser Konzeption ist, das Moselufer städtebaulich für eine intensive, freizeit- und erholungsorientierte Nutzung am Wasser zu entwickeln. Daher soll hier ein innerstädtischer Erholungsraum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten entstehen, der darüber hinaus die Qualität besitzt, die vorhandenen und geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und im Planungsumfeld als „Mosel-Auenpark" aufzuwerten.

Die Nachfrage nach attraktiven Freizeitmöglichkeiten ist allein aufgrund der benachbarten Universität, der angrenzenden Siedlungsbereiche und nicht zuletzt hinsichtlich der Beschäftigten des hier vorgesehenen IT- und Businessparks gegeben. In Verbindung mit der geplanten Verlängerung des Moseluferweges im Bereich der WTD 51 wird dieser Freizeitbereich an einem attraktiven innerstädtischen Moselrundweg (Jogger, Spaziergänger, Wanderer) liegen sowie an einen Europäischen Fernradweg angrenzen und somit eine hervorragende Lage für die Freizeitnutzung besitzen.

Im gesamten Uferbereich entlang des Stadtteils Metternich gibt es nur sehr wenige öffentliche Nutzungsmöglichkeiten. Zum einen befindet sich der größte Teil im Besitz der Bundeswehr. Zum anderen befinden sich innerhalb des Planumfeldes verschiedene Wassersportvereine, die eine Zugänglichkeit der Uferbereiche derzeit nicht zulassen. Daher würde sich der Bereich unmittelbar am Moselufer aufgrund der öffentlichen Eigentumsverhältnisse sowie der Wassernähe besonders gut eignen. Für Kinder soll ebenfalls ein übersichtlicher und großzügiger Spielbereich mit entsprechenden Spielgeräten vorgesehen werden.

Zieldefinition Freiraumkonzept:
Schaffung eines attraktiven Freizeitschwerpunktes für Besucher und Beschäftigte des IT- und Businessparks und für Anwohner und Touristen mit Steigerung der Standort- und Vermarktungsqualitäten des IT- und Businessparks, Förderung des Stadt- und Mosel-Tourismus, Minderung von lokalen Grün- und Freiraumdefiziten und Integration der öffentlichen Grünanlage / Stadtstrandkonzept in die Gesamtkonzeption „Mosel-Auenpark".

4.2 Verkehr

4.2.1 Überregionale und regionale Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die B 416 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden, wobei die B 416 eine bedeutende Verkehrsachse entlang der Mosel darstellt. Über die Kurt-Schumacher-Brücke können das rechte Moselufer und somit das Verwaltungszentrum II und der Büropark Moselstausee direkt erreicht werden. Über die im Planfeststellungsverfahren befindliche L 52 n und der hiermit verbundenen Anbindung zur B 9 (bzw. A 48, A 3, A 61) wird sich die Verkehrsgunst des Gebietes noch einmal erheblich verbessern.

Die Mosel selbst ist für den Schiffsverkehr eine bedeutende Europäische Wasserstraße. Die Belange der Schifffahrt sind somit hier bei Planungen im Bereich der Bundeswasserstraße zu beachten. Eine Anbindung an den Tourismus-Fahrgastverkehr der Moselschifffahrt (z.B. KD - Köln Düsseldorfer, Deutsche Rheinschifffahrt AG) besteht im Rahmenplangebiet selbst aber derzeit nicht, könnte aber bei Bedarf eingerichtet werden.

Im Bereich des Planungsumfeldes verlaufen zwei bedeutende überörtliche Fahrradwege. Es handelt sich hierbei um den Mosel-Radweg und den (linken) Rhein-Radweg.

4.2.2 Lokale Erschließung/ ÖPNV

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der WTD 51 erfolgt zur Zeit und auch weiterhin über die Universitätsstraße. Der Straßenquerschnitt ist auch im Hinblick auf den Schwerlastverkehr der WTD 51 ausreichend dimensioniert. Die Anbindung erfolgt außerhalb des 200-jährlichen Überschwemmungsbereiches und kann daher als hochwassersicher bewertet werden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt in fußläufiger Entfernung zum Bebauungsplangebiet über die Buslinien 5 und 20 der KEVAG und die Linie 355 der RMV. Die Siedlungsbereiche sind über die Anliegerstraßen und separaten Fuß- und Radwegeverbindungen gut erschlossen. Bedingt durch die Topografie und die ehemalige militärische Nutzung fehlen aber noch in großen Teilbereichen des Plangebietes und des Planumfeldes attraktive Wegeverbindungen, mit denen die Siedlungsbereiche mit dem Moselufer verbunden und eine durchgängige Verbindung entlang des linken Moselufers geschaffen werden können. Der Bebauungsplan schafft auch in diesem Bereich eine Verbesserung durch eine direkte Wegebeziehung zwischen der Universität und dem Eingangsbereich des geplanten Technologiezentrums Koblenz, eine zusätzliche Anbindung an die B 416 sowie die Freihaltung einer ausreichend dimensionierten Wegeachse zwischen der Universität (hier Unterführung B 416) und dem Moseufer.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet und Umfeld sind folgende öffentliche Parkplatzkapazitäten vorhanden:[7] [8]

Universität
- 16 Stellplätze neben dem UNI-Haupteingang
- 228 Stellplätze auf dem UNI-Parkplatz, davon sind 48 Stellplätze für Bedienstete reserviert (bewirtschaftet)

Park+ Ride-Parkplatz (zum Großteil durch Studentenparken belegt)
- 230 Stellplätze

„Wilder Parkplatz" (nördlich des Park+ Ride-Parkplatzes)
(durch Studentenparken belegt)
- 60 Stellplätze (zwischen Park+Ride-Parkplatz u. Stadtgrundstück)

Städtisches Grundstück (Geltungsbereich B-Plan Nr. 196)
(derzeit von der Universität als Studentenparkplatz angemietet)
- ca. 140 Stellplätze oberhalb der Haupterschließung
- ca. 770 Stellplätze unterhalb der Haupterschließung

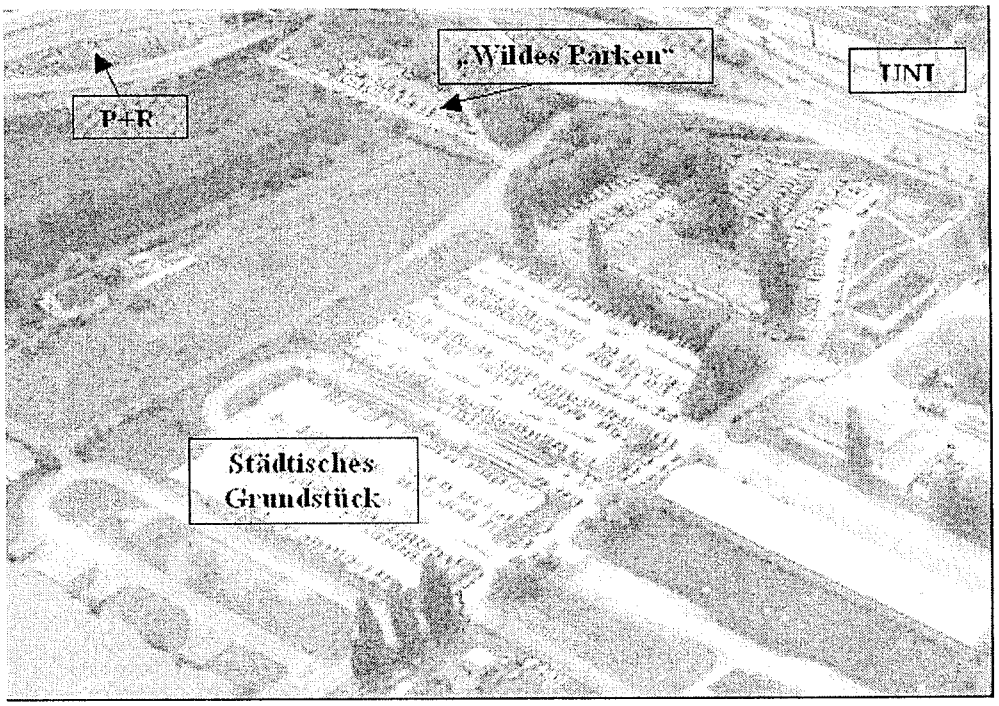


Abb. 2: Parkplatzsituation

Die universitätseigenen Parkplatzkapazitäten sind als nicht ausreichend zu bezeichnen: so sind insgesamt 244 Stellplätze vorhanden, davon sind 48 Stellplätze für Bedienstete reserviert (bewirtschaftet), demgegenüber stehen aber derzeit bereits über 5.600 Studenten und Beschäftigte. Obwohl die gesamten öffentlichen und „wilden" Parkplatzkapazitäten mit ca. 1.100 zusätzlichen Parkmöglichkeiten im Umfeld der Universität bereits weitgehend durch Studentenparken ge-

[7] Erhebung der Stadt Koblenz vom 15.04.02
[8] Angabe Stadt Koblenz vom 27.03.06

nutzt werden, kommt es dennoch immer wieder zu Konflikten mit den benachbarten Anliegern (Parksuchverkehre, Zuparken von Anliegerstraßen etc.). Diese Problematik kann sich schon allein dadurch noch erheblich weiter verschärfen, wenn weiterhin steigende Studentenzahlen erreicht werden.

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich wie oben dargestellt ca. 910 Stellplätze, davon 140 im Bereich des TZK-neu und der II. Entwicklungsstufe. Die heutige ungeordnete Nutzung ist angesichts der hier angestrebten hochwertigen Entwicklung als IT- und Businesspark sowie der Freiflächennutzung am Moselufer städtebaulich und gestalterisch als unbefriedigend und zumindest langfristig als Minder-/ Fehlnutzung zu bewerten.

Der Stellplatzbedarf für Besucher und Beschäftigte des IT- und Businesspark soll auf den privaten Grundstücksflächen selbst erfüllt werden. Aufgrund der zuvor dargestellten studentischen Parkplatzsituation ist im Anschluss an die öffentliche Grünanlage ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt worden. Dieser ist zum Großteil nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 als Baurecht auf Zeit und somit als Zwischennutzung festgesetzt.

Mittelfristiges Ziel ist hier die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche als Parkanlage vorgesehen und dementsprechend als Folgenutzung festgesetzt worden.

Weitere ca. 40 Stellplätze sind als öffentliche Parkplatzfläche ohne „Baurecht auf Zeit" festgesetzt und sollen Besuchern und Nutzern der öffentlichen Grünflächen sowie den hier zulässigen erholungs- und freizeitorientierten Anlagen und Nutzungen, z.B. eine gastronomische Nutzung als Biergarten in Form eines „Stadtstrandes", langfristig zur Verfügung stehen.

4.3 Altlasten/ Altablagerungen

Im Rahmen der Erhebung und Bewertung zurückgegebener bzw. noch zurückzugebender militärischer Liegenschaften in Rheinland-Pfalz wurde im September 2002 die Bundeswehr-Restfläche der Pionierkaserne von einem Konsortium Konversion untersucht. Daran sind die Firmen Arcadis, IABG und Kocks Consult beteiligt, welche die Ergebnisse in einem Liegenschaftsbericht zusammengefasst haben.

Zur Untersuchung der Fläche auf Bodenverunreinigungen führte das Amt für Wehrgeophysik zahlreiche Rammkernsondierungen (RKS), sowie eine Videobefahrung des Abwassersystems durch. Bei den RKS wurden die entnommenen Bodenproben auf Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, aromatischen Kohlenwasserstoffen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen sowie Zink und Blei untersucht. Die Untersuchungen der RKS haben ergeben, dass sich unter der größtenteils mit Beton und Schwarzdecke versiegelten Fläche eine anthropogene Auffüllung finden lässt, die vor allem aus Sand, Kies und Schlacke besteht.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Liegenschaftsbericht wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Gebäude festgestellt. Punktuell festgestellte Kontaminationen im Bereich des ehemaligen Treibstofflagers und im Abwassersystem sowie im Bereich der ehemaligen Benzinabscheiders wurden bereits saniert. Nach Angaben des Liegenschaftsberichtes zum weiteren Handlungsbedarf sollten Erdbauarbeiten in diesem Gebiet grund-

sätzlich von einem Bodengutachter begleitet werden, da in einigen Bereichen Bodenverunreinigungen nicht ganz ausgeschlossen werden können. Ebenso ist die Anwesenheit des Kampfmittelräumdienstes erforderlich, da alte Luftbilder Bombentrichter zeigen und somit Blindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg noch vorhanden sein könnten.

Der Bereich der ehemaligen Pionierkaserne im Überschwemmungsbereich der Mosel, wurde daraufhin mit Stand von 2004 als „Ablagerungsstelle Koblenz, Pionier-Kaserne", Registriernummer 11100000-339 erfasst.

Die Auffüllungen umfassen eine Fläche ca. 10,8 ha und haben im Durchschnitt eine Mächtigkeit von 3 m, die maximale Mächtigkeit der Ablagerung beträgt 5 m.

Bei den Ablagerungen handelt es sich um Auffüllungen von Bauschutt und Erdaushub, die während des Baus der Moselstaustufe aufgetragen wurden. Die Altablagerung ist überwiegend durch Beton oder Kies in einer Stärke von 0,4 m abgedeckt.

Aufgrund der seitens des Umweltamtes (Altlasten/ Untere Wasserbehörde) dargestellten Untersuchungsergebnisse liegen aber keine Erkenntnisse vor, die im Widerspruch zu den mit den im Bebauungsplan dargestellten Nutzungen stehen.

4.4 Hochwasserproblematik

Die Hochwassersituation ist eines der vorherrschenden Themen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Der größte Teil des Planbereiches befindet sich im Einzugsbereich des Moselhochwassers. Die letzten großen Hochwasser an der Mosel gab es 1983, 1993 und 1995. Die letzten beiden Ereignisse traten zusammen mit extremen Rheinhochwassern auf und führten zu hohen Sachschäden.

Der Bebauungsplan stellt nachrichtlich auf Basis der Karte der Bezirksregierung Koblenz, Überschwemmungsgebiet der Mosel Blatt 2, den Abflussbereich und das nach § 88 LWG per Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mosel[9] dar.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen im SO3 Gebiet dienen dem Hochwasserschutz. Darüber hinausgehend wird parallel zum Bebauungsplanverfahren für das SO3 Gebiet aufgrund dessen Lage im Überschwemmungsbereich der Mosel ein Antrag auf Befreiung nach § 89 (2) Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz gestellt. Hier werden die erforderlichen Nachweise geführt, dass

- keine zumutbaren anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
- der Zweck der Feststellung des Überschwemmungsgebietes nicht beeinträchtigt wird, insbesondere der Hochwasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes und die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst werden oder Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind und
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden.

[9] Aufgestellt durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Koblenz mit Datum 18.11.1999

4.5 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Altablagerungen und dem Gutachten zur Baugrunderkundung und geotechnischen Beratung zur allg. Bebaubarkeit / Versickerungsfähigkeit vom 31.10.2005 eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone in Form von Versickerungsmulden o.ä. im Bereich der Auffüllungen nur bedingt bis nicht geeignet beurteilt worden. Daher erfolgt die Entwässerung im Trennsystem und erhält einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Koblenz.

Im Plangebiet befinden sich bereits Regenwasserkanäle, die in die Mosel entwässern. Der bestehende Regenwasserkanal der Universität Koblenz-Landau muss auf einer Länge von ca. 40 m verlegt werden, um eine wirtschaftliche, bauliche Nutzbarkeit der Baufläche des SO 2 Gebietes zu ermöglichen.

Eine Anschlussmöglichkeit an die Gas- und Wasserversorgung ist im Plangebiet gegeben.

Flächen für Versorgungsanlagen (Wasser und Gas als Bestand, Standort einer Transformatorenstation für die Stromversorgung als Planung) sind im Plan planungsrechtlich gesichert.

Bestehende und weiterhin für die Versorgung des Plangebietes bzw. der angrenzenden WTD 51 erforderlichen Leitungs-, Geh- und Fahrrechte sind ebenfalls planerisch gesichert und/ oder werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5. Umweltbericht (§ 2 (4); § 2a mit Anlage i. V. m. § 1 (6) 7)

5.1 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

5.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung erfolgte analog zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, da durch die Planinhalte und Festsetzungen keine über das Plangebiet hinausgehenden erheblichen Umweltwirkungen zu erwarten sind. Insbesondere werden für das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende FFH-Gebiet „Mosel" (Gebietsnummer 5908-301) keine negativen Auswirkungen erwartet. Für das im Rahmen der öffentlichen Grünanlage mit Zweckbestimmung Parkanlage als zulässig bewertete Vorhaben „Anlage eines Stadtstrandes" am Moselufer und somit im unmittelbar angrenzenden Bereich zum o.a. FFH-Gebiet wurde eine FFH-Erheblichkeitsabschätzung durchgeführt. Nach Aussage dieser Studie gehen von dem Projekt keine negativen Auswirkungen auf die nach der FFH-Richtlinie geschützten Arten und/oder Lebensraumtypen aus.

5.1.2 Angewandte Untersuchungsmethode, Rechtliche Grundlagen

Es wurde ein verbal-argumentatives Bewertungsverfahren zugrundegelegt. Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf dem Landespflegerischen Planungsbeitrag („Grünordnungsplan") unter Berücksichtigung der Vorgaben nach § 17 LPflG Rh.-Pf.[10] sowie der ergänzenden Verwaltungsvorschrift (v. 06.05.1991 und 23.03.1993) und den Maßgaben der §§ 1, 1a, 2, 2a, 4c und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB[11].

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planung stellt der Landespflegerische Planungsbeitrag eine Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes dar. Rechtsgrundlagen stellen ebenso das UVPG[12] sowie das BNatSchG[13], jeweils in der letztgültigen Fassung, dar. Der Landespflegerische Planungsbeitrag ist als Anlage der Planbegründung beigefügt.

Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 19.09.2001 ist nach Nr. 18.7 der Anlage für Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen. Dieser Schwellenwert wird bei diesem Bebauungsplan Nr. 196 nicht erreicht, so dass weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung, noch eine Vorprüfung erforderlich ist.

5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Es liegen keine Informationsdefizite vor.

---

[10] Landespflegegesetz (LPflG) i.d.F. v. 5.Februar 1979 (GVBl. 1979, S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005 (GVBl. 2005, S. 98)

[11] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.September.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)

[12] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990 S. 205), Hinweis: Umsetzung der EWGRL 337 / 85 (Stand: neugefasst durch Bek. v. 5.9.2001 I 2350; zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 3.5.2005 I 1224)

[13] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) v. 25. März 2002 (BGBl I 2002, S. 1193), zuletzt geänd. durch Art. 5 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) v. 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359); Hinweis: Das BNatSchG wurde als Art. 1 des BNatSchNeuRegG v. 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) erlassen.

5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.2.1 Art der baulichen Nutzung (Baugebiete i. S. der BauNVO)

5.2.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 1): Technologiezentrum, Dienstleistung u. Technologie

In den städtebaulichen qualitativen Ansprüchen und Erfordernissen (Synergieeffekt) einer räumlichen, thematisch und funktionalen Verknüpfung der hier anzusiedelnden Unternehmen mit der bestehenden Universität Koblenz-Landau liegt die Art der Nutzungsfestsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Darstellung von potentiellen Nutzern in Form einer Positivliste begründet.

Durch die gewählte Art der baulichen Nutzung soll der hier verfolgte Charakter eines IT- und Businesspark als Erweiterung und Ergänzung der Universität Koblenz-Landau planerisch gesichert und erfolgreich umgesetzt werden. Zulässig sind Betriebe und Anlagen die dem Bereich Technologiezentrum, Dienstleistung u. Technologie zuzuordnen sind, universitätsaffine Nutzungen darstellen und/ oder dem Charakter eines IT- und Businesspark entsprechen.

5.2.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO 2): Dienstleistung und Technologie, universitäres Zeitwohnen, Hotel

Durch die gewählte Art der baulichen Nutzung soll der hier verfolgte Charakter eines IT- und Businesspark als Erweiterung und Ergänzung der Universität Koblenz-Landau planerisch gesichert und erfolgreich umgesetzt werden. Zulässig sind Betriebe und Anlagen die dem Bereich „Dienstleistung und Technologie, universitäres Zeitwohnen, Hotel" zuzuordnen sind und universitätsaffine Nutzungen darstellen und/ oder dem Charakter eines IT- und Businesspark" entsprechen. Als Nutzungen sind hier universitäre Verwaltungseinrichtungen, Institute, technologieorientierte Unternehmen, universitäres Zeitwohnen (z.B. Appartements für Gastdozenten etc.) Gastronomie/Hotel, vorgesehen.

Abweichend von der Positivliste zum SO 1-Gebiet werden hier somit das universitäre Zeitwohnen, Gastronomieeinrichtungen und eine Hotelnutzung als Ergänzung der IT- und Businesspark-Konzeption ermöglicht. Ein entsprechender Bedarf liegt vor und diese Nutzung ist mit der Planungskonzeption „universitätsaffine Nutzungen und IT- und Businesspark kompatibel.

Als untergeordnete Nutzungen und als Ausnahme ebenfalls zulässig erklärt werden Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ausstellungs- und Verkaufsräume, die dem Betrieb/ Unternehmen zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind sowie nicht störende produzierende, reparierende oder Serviceleistungen erbringende Handwerks- oder Gewerbebetriebe mit ggf. kleinflächiger (<= 300 m²) Einzelhandelsnutzung. Hierdurch sollen im untergeordnetem Umfang ebenfalls der IT- Businesskonzeption dienende, z.B. gewerbliche Serviceunternehmen, ermöglicht werden.

5.2.1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO 3) - Dienstleistung und Technologie, universitäres Zeitwohnen -

Zur Begründung wird auf die Ausführungen zum SO 2-Gebiet verwiesen. Eine Hotelnutzung wird in dieser Positivliste aber nicht verfolgt, da mit den Festsetzungen nach SO 2 der diesbezügliche Bedarf erfüllt wird.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das SO1- und SO2-Gebiet ist eine GRZ von 0,8, eine abweichende Bauweise, eine Geschossflächenzahl von 2,4 und eine Geschossigkeit von III-VI Geschossen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden. Diese Festsetzungen zur GRZ dienen aufgrund der begrenzt vorhandenen Fläche außerhalb des Überschwemmungsgebietes einer wirtschaftlichen und hohen baulichen Nutzung der Grundstücksfläche. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche dient aber gleichfalls zur Sicherung bzw. Umsetzung der landespflegerischen und städtebaulichen grünordnerischen Zielvorstellungen auch auf den privaten Grundstücken. Die Festsetzung der max. zulässigen Geschossflächenzahl sowie der max. zulässigen Geschossigkeit dienen ebenfalls einer städtebaulich erwünschten hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücksfläche. Durch die Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit wird einer „Minder-„ bzw. „Fehlnutzung" entgegengewirkt und die hier gewünschte bauliche Qualität und Quantität verfolgt. Die Festsetzung einer hier maximal zulässigen 5-geschossigen Bebauung begrenzen die Bauhöhe ohne sie direkt festzusetzen und bewirken, dass die Maßstäblichkeit zwischen den Universitätsgebäuden und den Gebäuden des SO 1- und SO 2-Gebietes gewahrt bleibt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ermöglicht den hier planerisch gewünschten gestalterischen Freiraum bei der Wahl der Bauweise.

Für das SO 3 Gebiet ist eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Für das gesamte Baufenster ist max. ein Geschoss in abweichender Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieses Baufensters sind in offener Bauweise mehrgeschossige (III-IV) Baukörper, mit einer Geschossflächenzahl von 2,4 zulässig. In diesen Fällen wird die Gebäudehöhe auf 80 m ü. NN begrenzt.

Die Festsetzungen zum SO 3 entsprechen dem Charakter dieses Gebietes als Übergangsbereich zwischen der intensiven baulichen Nutzung und dem Freiraum. Daher wird eine geringere bauliche Nutzung in der Fläche (GRZ) sowie eine gegenüber dem SO 1– und SO 2–Gebieten abgestuften Bauhöhe (Gebäudehöhenbegrenzung in Verbindung mit einer max. IV-geschossigen Bauweise) hier vorgesehen. Ebenso dient die offene Bauweise der Transparenz und zur Wahrung bzw. Ermöglichung von Blickbeziehungen der höher gelegenen Flächen / Gebäude zur Mosel.

Die Festsetzungen zu den Standorten von Nebenanlagen nach A 3.1 der textlichen Festsetzungen dienen dazu, die insgesamt verfolgte gestalterische Qualität ebenfalls in den öffentlichen bzw. in den hieran angrenzenden privaten (halböffentlichen) Flächen zu sichern.

Die Festsetzungen zu den Standorten von Nebenanlagen nach A 3.2 der textlichen Festsetzungen dienen ebenfalls dazu, die insgesamt verfolgte gestalterische Qualität in den öffentlichen bzw. in den hieran angrenzenden privaten (halböffentlichen) Flächen zu sichern. Weiterhin sollen hierdurch bauliche Eingriffe in den Böschungsbereich an der Universitätsstraße auf ein Mindestmaß redu-

ziert werden, damit sich die aktuelle Topographie und die hier vorhandenen und das Plangebiet prägenden Bäume, weiterhin als begrünter, „naturnaher" Böschungsbereich darstellen kann bzw. bewahrt wird.

5.2.3 Stellplätze gemäß LBauO

Der Nachweis der für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze wird auf den privaten Baugrundstücken selbst erbracht. Die mit der Erholungsnutzung verbundene Stellplatznachfrage kann auf den hierfür vorgesehenen öffentlichen Stellplätzen erfüllt werden. Die Festsetzung des öffentlichen Parkplatzes mit „Baurecht auf Zeit" dient der vorrübergehenden Bewältigung der zuvor dargestellten „studentischen Parkplatzproblematik".

5.2.4 Technische Infrastruktur

Der Bebauungsplan basiert bei der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen im Wesentlichen auf der Übernahme bereits bestehender Straßen (Universitätsstraße).

Die Festsetzungen zur „Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser" und die Festsetzung einer „Fläche für Versorgungsanlagen" erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger (KEVAG) sowie aufgrund der bestehenden Bestandsnutzung (Umspannanlage) und dient der Erschließung und generellen Nutzbarkeit des IT- und Businessparks bzw. der WTD 51.

5.2.5 Öffentliche und private Grünflächen (Grünanlagen, Kinderspielplatz etc.)

Die für das Plangebiet wichtigen Fußgängerwegebeziehungen, im Rahmenplan als „kommunikative Achse" bezeichnet, zwischen der Universität und dem Moselufer bzw. zur B 416 und zum geplanten Technologie- und Gründerzentrum werden nachrichtlich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage darstellt.

Die Festsetzung des östlichen Planbereiches als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dient der zuvor dargestellten Umsetzung der Planungskonzeption „Aufwertung des Moselufers zur Freizeitnutzung und ökologische Aufwertung" als Bestandteil eines „Moselauenparks".

Ebenso dient die Zweckbestimmung „Spielplatz" in der öffentlichen Grünfläche zur Behebung der im Landschaftsplan für diesen Stadtteilbereich festgestellten Unterversorgung mit größeren Grünanlagen und Kinderspielplätzen. Auf eine räumliche Abgrenzung wurde bewusst verzichtet, da das Amt für Jugend, Familie, Senioren und Soziales (Jugendhilfeplanung) der Stadt Koblenz eine Integration von Spielelementen in die Grünfläche - aus Sicherheits- und Hochwasserschutzgründen eher im strandfernen Bereich gelegen - einem klassischen, also parzellierten und eingefriedeten Spielplatz den Vorzug gibt.

5.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Baubeschränkungen

Die Festsetzungen zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichern die diesbezüglichen Rechte der WTD 51 bzw. die der Universität (Regenwasserkanal).

5.2.7 Lärmschutz und andere Immissionen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzgl. des prognostizierten Verkehrslärm (Prognose 2020) werden Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 auf Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB zum passiven Schallschutz festgesetzt.

5.2.8 Behandlung von Altlastenflächen und Altstandorten

Die Hinweise zu der registrierten Altablagerung in den textlichen Festsetzungen dienen zur Sensibilisierung bzw. dem sachgerechten Umgang mit potentiellen Bodenverunreinigungen. Aufgrund der bisherigen seitens des Umweltamtes (Altlasten/ Untere Wasserbehörde) dargestellten Untersuchungsergebnisse liegen aber keine Erkenntnisse vor, die im Widerspruch zu den mit den im Bebauungsplan dargestellten Nutzungen stehen.

5.2.9 Hochwasserschutz

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen im SO3 Gebiet dienen dem Hochwasserschutz. Darüber hinausgehend wird parallel zum Bebauungsplanverfahren für das SO3-Gebiet aufgrund dessen Lage im Überschwemmungsbereich der Mosel ein Antrag auf Befreiung nach § 89 (2) Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz gestellt. Nach dem Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22. Januar 2004 ist nach § 89 Absatz 2 in Überschwemmungsgebieten (§ 88 Abs. 1 und 2) die Ausweisung von neuen Baugebieten in einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch unzulässig. Die nach § 88 Abs. 1 zuständige Wasserbehörde hat von dem Verbot nach Satz 1 Befreiung zu erteilen, wenn

1. keine zumutbaren anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. der Zweck der Feststellung des Überschwemmungsgebietes nicht beeinträchtigt wird, insbesondere der Hochwasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes und die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst werden oder Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können,
3. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind und
4. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind.

Der o.a. Antrag stellt die erforderlichen Nachweise für die Befreiungstatbestände dar.

5.2.10 Gestalterische Anforderungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen und Werbeanlagen sowie zur Dachform im SO 3-Gebiet dienen der Umsetzung der gestalterisch hochwertigen IT- und Businessparks-Konzeption in Anlehnung an die Leitvorstellung eines offenen „Universitätscampus". Die Maßgaben dienen somit der Transparenz und Offenheit des Plangebietes und somit der Verwirklichung der mit der städtebaulichen Konzeption verfolgten wirtschaftlichen und forschungspolitischen Impulse. Unmaßstäbliche und/oder unternehmenszweckfremde Werbeanlagen sowie Einfriedungen, welche der o.a. Gestaltungsqualität und Transparenz entgegenstehen, werden daher nicht befürwortet.

Die Festsetzungen bzgl. der Dachform sollen eine einheitliche und einer IT- und Businessparks-Konzeption gemäße Formsprache dienen und die Umsetzung der aus visuellen, ökologischen und klimatischen Aspekten befürworteten Dachbegrünung sichern. Hierzu dient ebenso die Begrenzung der Dachneigung auf max. 30°.

5.3 Ziele des Umweltschutzes aus planerischen Vorgaben / übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein - Westerwald (RROP)
In dem als Entwurf[14] vorliegenden neuen RROP ist der Raum über das USG hinaus großflächig als „vorwiegend ökologischer Sanierungsraum" (Karte 2), „thermisch stark belasteter Raum" (Karte 11) und „Siedlungsbereich" (Karte 10) dargestellt.

Planung Vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz
In der Zielkarte der Biotopsystemplanung wurden für den Bereich des USG keine Aussagen formuliert. In der Karte ‚Prioritäten' ist das USG ebenfalls nicht dargestellt.

Im Textteil wird als Leitbild der Planung die „Entwicklung der flußtypischen Biotope"[15] im allgemeinen genannt.

Als Ziele der Planung werden weiterhin die Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustandes aller Fließgewässersysteme sowie insbesondere die Extensivierung der Nutzung von Mosel und Moselaue angegeben mit u.a.:

- „Entwicklung von fluß- und flußauentypischen Biotopen (v.a. Hartholz – Flußauenwälder, magere Wiesen, ..."

Unter den Zielen der Planung sind dazu aber keine speziellen Flächen im Bereich des Plangebietes bzw. in dessen Umkreis aufgeführt.

Flächennutzungsplanung
Der derzeit geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz ist 1983 aufgestellt worden, bis heute wurden allerdings für mehrere Teilbereiche Änderungen eingearbeitet.

---

[14] Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: „Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald" (derzeitiger Verfahrensstand: Anhörungen zum Entwurf nach § 13 (1) LPlG)
[15] MfU / Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (1993): Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Mayen-Koblenz/Koblenz, Mainz / Oppenheim

Für den Bereich des Bebauungsplanes 196 „Technologiezentrum Moselstausee / Universität Koblenz" wird z.Zt. ein Änderungsverfahren durchgeführt. Ziele[16] sind u.a.:

- die Errichtung eines IT- und Business – Parks
- die Wiedererlebbarkeit des Moselufers (Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger, Schaffung von attraktiven Sport- und Freizeitmöglichkeiten)
- Anlegen eines breiten Grünstreifens in südliche Richtung. Dieser Streifen im südlichen Randbereich ist gleichzeitig als Kompensationsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dargestellt.

Im FNP von 1983 ist der Änderungsbereich als Fläche für den öffentlichen Bedarf dargestellt.

Landschaftsplanung
Im Landschaftsplan Koblenz (1997, wird z.Zt. aktualisiert) werden im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für das Plangebiet bzw. die angrenzenden Bereiche folgende Aussagen getroffen:

- Darstellung eines uferbegleitenden Streifens (ca. 80 m breit) als Fläche für die Entwicklung von Feuchtstandorten bzw. Feuchtwald
- Ausweisung dieses ufernahen Bereiches als „Geschützter Landschaftsbestandteil"
- Darstellung als Fläche mit „Unterversorgung mit größeren Grünanlagen, Kinderspielplätzen o.ä."

Schutzgebietskonzeption[17]
Der angrenzende Bereich der Mosel bis zur Uferlinie ist als Gebiet 7.1 „Moselbogen Rauental bis Hafen Lützel" aufgenommen und zur Ausweisung als „Geschützter Landschaftsbestandteil" vorgeschlagen worden.

Entwicklungsziele mit Auswirkungen auch auf das Plangebiet sind u.a. die „Entwicklung natürlicher und naturnaher Auenstandorte" und die „Verbesserung der Biotopvernetzung".

Weiterhin benennt das Leitartenkonzept für das Plangebiet als „anthropogenes Leitbild" „kleinstrukturierte, extensive Landnutzung (überwiegend Grünland, Streuobst) mit breitem ungenutztem Ufersaum". Flutmulden sollen Hochstaudenfluren oder einzelne Weichholzbestände aufweisen.

Naturschutzrelevante Gebiete und Einzelobjekte
Naturschutzrelevante Gebiete bzw. Einzelobjekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Vogelschutzgebiete
Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

FFH - Gebiete
Unmittelbar an das USG grenzt das FFH-Gebiet „Mosel" (Gebietsnummer 5908-301), das bei einer Gesamtfläche von ca. 579 ha einen großen Abschnitt des Flusses oberhalb der Mündung in den Rhein umfasst.

[16] nach Angaben der Stadtverwaltung Koblenz, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung vom Januar 2005
[17] GfL (2004): Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz, Koblenz

Für das Vorhaben „Anlage eines Stadtstrandes" am Moselufer (als Teilfläche des B-Planes Nr. 196) und damit im unmittelbar angrenzenden Bereich zum o.a. FFH-Gebiet wurde eine FFH-Erheblichkeitsabschätzung[18] durchgeführt. Nach Aussage der Studie gehen von dem Projekt keine negativen Auswirkungen auf die nach der FFH-Richtlinie geschützten Arten und/oder Lebensraumtypen aus. Folglich wird auch die Notwendigkeit der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsstudie verneint.

Biotopkartierung Rheinland-Pfalz / Stadtbiotopkartierung Koblenz
Es sind keine Biotopstrukturen erfasst.

Landwirtschaft
Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht vorhanden.

Ökokonto
Ökokontoflächen sind im B-Plan - Bereich nicht dargestellt. Südlich angrenzend ist im Geltungsbereich des B-Planes 186 eine Fläche für das Ökokonto festgesetzt, die aber einem anderen Verfahren nicht zugeordnet ist.

Kleingartenkonzeption[19]
Die Kleingartenkonzeption enthält keine Darstellungen im Bereich des Plangebietes.

Freiraumkonzeption[20]
Die Freiraumkonzeption nennt als Vorschlag für den Bereich des Plangebietes die Fortführung des ufernahen Rad- / Fußweges entlang der Mosel.

Die Entwicklungsziele orientieren sich insgesamt an den Aussagen des Landschaftsplanes (Zielkonzeption).

Die Berücksichtigung bzw. Abweichung von den Zielen des Umweltschutzes bzw. der Landschaftsplanung ist in Kapitel 5.6.6 und Kapitel 6 Festsetzungen des Bebauungsplanes" dargestellt.

5.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung / des Vorhabens

5.4.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Mit der Ausführung des unter 4. beschriebenen Nutzungskonzeptes sind sowohl die Neuversiegelung von Boden, die Wiederversiegelung bereits jetzt versiegelter Bodenfläche als auch Entsiegelungsmaßnahmen verbunden.

Die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden bedingt grundsätzlich eine erhebliche und nachhaltige Leistungsminderung für die Schutzgüter Wasserhaushalt bzw. Boden, durch das veränderte Abstrahlungs- und Verdunstungsverhalten der versiegelten Flächen ist zudem eine negative Veränderung der lokalklimatischen Situation bedingt. Dies trifft grundsätzlich auch in diesem Fall zu, nur entsteht durch mögliche Entsiegelungsmaßnahmen eine positive Flächenbi-

[18] KOCKS CONSULT GMBH (2005): FFH-Erheblichkeitsabschätzung für die Anlage eines Stadtstrandes als Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 196 „Technologiezentrum", Koblenz
[19] Planungsbüro Baudisch und von Beeren (2002): Kleingartenkonzeption für die Stadt Koblenz, Koblenz
[20] Planungsbüro Baudisch und von Beeren (2002): Freiraumkonzeption für die Stadt Koblenz, Teil A (Potentielle Konfliktbereiche aufgrund städtebaulicher Planungsziele), Koblenz

lanz. Zudem entstehen größere, zusammenhängende unversiegelte Freiflächen, die durch weitere Maßnahmen (Bepflanzung, Ansaat) zusätzlich ökologisch aufgewertet werden.

Der mit der beschriebenen Beanspruchung der Flächen einhergehende Strukturverlust (Baum- und Strauchhecken, Gebüsche, Bäume, Sukzessionsflächen, Rasenflächen) führt zwar weiterhin zum Verlust von biotischen, teilweise erhaltenswerten Lebensraumelementen (mittlerer Wertigkeit, überwiegend jedoch geringwertig bzw. gering- bis mittelwertig), bedingt aber, verglichen mit der vorhandenen Situation, keine erhebliche und nachhaltige Leistungsminderung insbesondere des Schutzgutes Biotop- und Artenschutz. Über den Verlust von Grünvolumen sind dabei auch das Landschaftsbild sowie das Lokalklima betroffen.

5.4.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Hierunter fallen alle temporär wirksamen Faktoren, die durch die Bautätigkeit verursacht werden, z.B. durch Lagerflächen oder Erdarbeiten, Lärm-, Abgas- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen im Zuge des Materialtransportes / des Baustellenbetriebs bzw. potenzielle Gefährdungen infolge von Unfällen (Verkehrsunfälle durch Bau- oder Transportfahrzeuge, Leckagen von Tanks, Auslaufen wasser- oder bodengefährdender Stoffe etc.).

5.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Im Falle des geplanten IT- und Business – Parks mit Technologiezentrum ist nicht davon auszugehen, dass der eigentliche Geschäftsbetrieb negative Umweltwirkungen verursacht (Ausschluss erheblich störender Betriebe). Betriebsbedingt ist mit indirekten Auswirkungen aus der Erzeugung von Zuliefer- und Kundenverkehr zu rechnen. Es grenzen aber keine Siedlungsflächen an, so dass negative Auswirkungen auf den Menschen (Lärm und Abgasen) nicht zu erwarten sind. Zusätzliche indirekte Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das vorhandene bzw. geplante Straßennetz eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die prognostizierten Verkehrsmengen aufweist.

5.5 Beschreibung der Planung

5.5.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes (vgl. auch Kapitel: 1. Anlass und 6. Planinhalt)

Die Stadt Koblenz hat im Rahmen der Maßnahme „Konversionsfläche ehemalige Pionierkaserne Wasserübungsplatz, Koblenz-Metternich“ den Aufstellungs- und Konzeptionsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 196 „Technologiezentrum Moselstausee / Universität Koblenz“ gefasst. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,13 ha.

Das Gebiet umfasst in der Hauptsache ein städtisches Grundstück, eine in 2002 vom Bund erworbene Konversionsfläche (s.o.), sowie den angrenzenden Moseluferbereich, der im Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung ist.

Geplant ist die Errichtung eines IT- und Business – Parks inklusive eines Technologiezentrums (TZK) als ersten Bauabschnitt. Der B-Plan wird mit folgender städtebaulicher Zielsetzung betrieben:

- die Errichtung eines IT- und Business – Parks inklusive TZK
- die Wiedererlebbarkeit des Moselufers (Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger, Schaffung von attraktiven Sport- und Freizeitmöglichkeiten)
- Anlegen eines breiten Grünstreifens am Moselufer als Bestandteil des „Mosel-Auenparks" mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz
- Erhalt (temporär und kleinflächig dauerhaft) von öffentlichen Parkplätzen
- Als Folgenutzung der temporären Parkplatznutzung ist die Erweiterung der o.a. öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen.

Geplant ist die Errichtung eines IT- und Business-Parks inkl. Technologiezentrum an dieser Stelle aufgrund der unmittelbarer Nähe zur Universität Koblenz. Damit verbunden sein soll eine entsprechend anspruchsvolle architektonische und grünplanerische Gestaltung bzw. Aufwertung dieser von der Bundesrepublik Deutschland (Liegenschaftsverwaltung) aufgegebenen und an die Stadt Koblenz abgegebenen Teilflächen des Technischen Bereichs der ehemaligen Pionierkaserne.

Der B-Plan Entwurf sieht eine Festsetzung von neuen Sondergebieten (SO: ca. 1,4 ha) vor. Bei den SO – Flächen handelt es sich um die Nutzung „Sonstige Sondergebiete" nach § 11 BauNVO. Als Maß der baulichen Nutzung ist für die Flächen zwischen der bestehenden Zufahrtsstraße in das Gelände bzw. zur benachbarten WTD 51 und der B 416 ein GRZ von 0.8 (SO 1 und SO 2), für die Fläche unterhalb der genannten Straße eine GRZ von 0,6 (SO 3) festgesetzt.

Damit ist die Errichtung des IT- und Business-Parks, darunter des TZK (SO 1 – Fläche) weiterhin größtenteils im östlichen und hochwasserfreien Teilbereich des städtischen Grundstückes geplant. Die SO 3 Fläche liegt zwar im Überschwemmungsgebiet, aber außerhalb des Abflussbereiches und in aufgeständerter Bauweise, so dass kein erheblicher Retentionsraum beansprucht wird. Dieser Verlust soll ebenfalls im B-Plan-Bereich ausgeglichen werden. Eine weitere Bebauung zum Moselufer hin (unterhalb der SO 3 Fläche) soll nicht erfolgen.

Angrenzend an das SO 3 Gebiet ist zur Mosel hin eine öffentliche Parkplatzfläche vorgesehen. Die öffentliche Parkplatzfläche wird zum Grossteil (ca. 75%) als Baurecht auf Zeit festgesetzt. Mit der Realisierung von Parkplatzalternativen, die z.Zt. durch die Stadt Koblenz planerisch verfolgt werden, z.B. ein Mehrebenenparkdeck[21] auf dem bestehenden Universitätsparkplatz oder eine 2. Parkebene im Bereich des bestehenden P+R – Platzes Kurt-Schumacher-Brücke, erlischt die Festsetzung als Parkplatz. Als Nachfolgenutzung wird dann ebenfalls eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt.

Festgesetzt sind auch die für die Erschließung notwendigen Straßen. Weiterhin besteht hier eine Übergabestation für die WTD 51 (Gas / Wasser) als Fläche für Versorgungsanlagen.

Die verbleibenden Flächen in diesem Bereich (zur B 416 und zur WTD 51) erhalten eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche, ebenso eine weitere kleinere Fläche südlich davon zwischen der SO 1 Fläche und der Universitätsstraße. Hierbei handelt es sich um eine bestehende Grünfläche. Auf der gegenüberliegenden Seite der Zufahrtsstraße setzt sie sich als geplanter öffentlicher Grün-

[21] Anmerkung: Im Rahmen des 4. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 186 „Universitätsgelände Metternich"

streifen und zugleich als Ausgleichsfläche entlang der Universitätsstraße in Richtung Moselufer fort. Hier schließt sie an eine größere Grünfläche an, die die restliche Fläche des B-Plan-Gebietes bis zur Mosel und nach Norden bis zur WTD 51 einnimmt. In dieser Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung als Parkanlage außerdem die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Die noch vorhandenen baulichen Einrichtungen am Moselufer (Rampen, Befestigungen etc.) bleiben erhalten.

Durch die geplanten Grünflächen mit den wiederherzustellenden Wegeverbindungen soll eine Wiedererlebbarkeit des Moselufers erreicht, die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer (entlang der Mosel bzw. nach Metternich hinein) verbessert und attraktive Sport- und Freizeitmöglichkeiten geschaffen werden. In den öffentlichen Grünflächen und auf den verbleibenden Freiflächen der zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen Gehölzgruppen und Hecken gepflanzt werden.

Tab. 1: Flächenaufteilung Status Quo:

	Status Quo m²	Status Quo (gerundet)
Fläche insg.: **Davon:**	**41.326**	**100 %**
• Straßen, Wege, Plätze, Gebäude (versiegelt)	25.158	61 %
• Parkplätze, Wege (teilversiegelt)	2.337	6 %
• Gebüsche, Strauch- und Baumhecken	3.075	7 %
• Einzelbäume , Baumgruppen (erhaltenswert)	16 St.	--
• Sukzessionsfläche mit Gehölzbestand	5.657	14 %
• Rasenflächen	5.099	12 %

Tab. 2: Flächenaufteilung Planung:

	Planung m²	Planung (gerundet)
Fläche insg.: **Davon:**	**41.326**	**100 %**
• Nettobauland SO 1, SO 2	5.225	12,9 %
• Nettobauland SO 3	5.781	14 %
• Straßenverkehrsfläche	4.013	9,7 %
• Öffentliche Parkplatzfläche	7.787	18,8 %
• Fläche für Entsorgungsanlagen	158	0,40 %
• „Private" Grünflächen (Restflächen SO 1 – SO 3)	2.776	6,7 %
• Öffentliche Grünfläche (einschl. Wege)	14.114	34,2 %
• Ausgleichflächen (A 1 – A 3)	1.372	3,3 %

5.6 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

5.6.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit/ Immissionskonflikte

Siedlungsflächen sind im hier zu betrachtenden Teilbereich des geplanten IT- und Business-Parks bzw. im unmittelbaren Umfeld dieses Teilbereichs nicht vorhanden. Die kürzeste Entfernung zwischen den künftigen Bauflächen und den nächstgelegenen Siedlungsflächen beträgt im Falle des Stadtteils Metternich ca. 200 m Luftlinie zur Wohnbebauung an der B 416 im Osten. Die letztgenannten Bereiche sind allerdings durch den Damm der Kurt-Schumacher-Brücke bzw. der B 416 von dem Plangebiet räumlich abgetrennt.

Westlich vom Plangebiet liegt, ebenfalls durch die B 416 getrennt, das Gelände der Universität Koblenz, nördlich grenzt die WTD 51 an und südlichöstlich davon liegt, auf der anderen Seite der Mosel, das Verwaltungszentrum. Alle genannten Bereiche sind bereits heute durch ihre Lage in einem bioklimatisch belasteten Raum sowie der Lage an stark genutzten Verkehrswegen durch Lärm und Abgase zum Teil in einem hohem Maße als vorbelastet einzustufen. Eine Gefährdung bzgl. der menschlichen Gesundheit (Schutzgut Mensch) geht vom Plangebiet nicht aus (vgl. 4.3 Altlasten/ Altablagerungen).

Verkehrsimmissionen der B 416
Aktuell ist ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. DTV 20.000 Kfz / 24 h mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 1,5 % für die an das Plangebiet unmittelbar angrenzende B 416 zu verzeichnen. Für den anzusetzenden Prognosehorizont im Jahr 2020 wird aufgrund der mit dem Neubau der L 52 $_{neu}$ erwartete Verkehrszunahme ein Verkehrsaufkommen von ca. DTV 40.000 Kfz / 24 h prognostiziert.

Nach Anhang A der DIN 18005 werden im vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen und unter Zugrundelegen der o.a. Prognosezahlen im Abstand von 30 m (gewählter Abstand der Baugrenze SO 1 und SO 2 zur Emissionsquelle) als Außenlärmpegel 74 dB (A) tags und 67 dB (A) nachts abgeschätzt.

Für das SO 3 Gebiet werden analog hierzu im Abstand von 100 m als Außenlärmpegel 66 dB (A) tags und 56 dB (A) nachts abgeschätzt.

Als maßgeblicher Außenlärmpegel sind nach der DIN 4109 für das SO 1 u. 2 Gebiet 74 dB (A) und für das SO 3 Gebiet 66 dB (A) anzusetzen.

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Zulässigkeit von Büronutzung in allen Baugebieten sowie u.a. Hotelnutzung, universitäres Zeitwohnen wie z.B. Appartements für Gastdozenten etc. in den SO 2 und SO 3 Gebieten liegen schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes vor.

Die Ausweisung dieser schutzwürdigen Nutzungen zu einer verkehrsreichen Straße erfolgt unter der Abwägung der hier zu beachtenden Belange. Zu einem ist mit dem städtebaulich hier verfolgtem Ziel einer verdichteten Bebauung und einer hoher Ausnutzung der baulich geeigneten Grundstücksflächen, insbesondere angesichts der in östlicher Richtung ebenfalls zu beachtenden Belange des Überschwemmungsgebietes, ein erhebliches bzw. schalltechnische relevantes Abrücken von der Emissionsquelle B 416 nicht möglich.
Zum anderen resultiert gerades aus der hervorragenden Verkehrslage und der unmittelbaren Nähe (visuelle Präsenz) der Baugebiete zur B 416 insbesondere

für eine Hotelnutzung oder repräsentative Büro-/ Verwaltungsnutzungen die hiermit verbundenen Standortvorteile bzw. Lagegunst.

Zur planerischen Konfliktbewältigung sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände) aufgrund der topografischen Verhältnisse (Höhenlage der B 416 sowie Höhe der geplanten Bebauung) als nicht geeignet bzw. als wirtschaftlich unverhältnismäßig beurteilt worden.

Im Rahmen der Abwägung der hier zu beachtenden Belange und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mit diesem Ziel werden nach der DIN 4109 für das SO 1 und SO 2 Gebiet auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels von 74 dB (A) ein Lärmpegelbereich V und für die SO 3 Gebiete auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels von 66 dB (A) ein Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 inkl. einer ausreichenden Lüftung nachzuweisen. Die Festsetzungen geben den maximalen Lärmpegelbereich für die jeweiligen Fassadenteile wieder. Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass z.B. aufgrund der unter schiedlichen Geschosslagen, Abschirmwirkung von zukünftigen Gebäuden etc. geringere Lärmpegelbereiche gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

Immissionen der WTD 51 (Lärm, Erschütterungen, Abgase)
Nach Angabe der WTD 51 werden wehrtechnische Anlagen, u.a. Brückenpanzer im Bereich der WTD 51 getestet. Hierzu werden die Panzer per Tieflader angefahren. Die Tests von schwerem Gerät (Panzer, etc.) erfolgen aber nicht in den Nachtstunden und keinesfalls täglich. Die Testbereiche für Brückenpanzer sind ca. 300 m, für Schwimmpanzer, Boote etc. ca. 500 m (WTD 51 Hafen) von der SO-Nutzung des B-Plangebietes entfernt.

Anliegerbeschwerden, die auf einen aktuellen Immissionskonflikt durch die o.a. Nutzungen der WTD 51 resultieren, z.B. der Universität, liegen der Verwaltung nicht vor.

Aufgrund der vorliegenden Informationen werden keine erheblichen bzw. planerisch nicht bewältbare Nutzungskonflikte aus den festgesetzten Nutzungen des B-Planes und der militärischen Nutzung der WTD 51 erwartet. Die zum Schutz vor potentiellen und schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) getroffenen Festsetzungen und Hinweise sind planerisch angemessen, um auch die potentiellen Lärmkonflikte zur benachbarten militärischen Nutzung zu bewältigen.

5.6.2 Schutzgut Fauna/ Pflanzen / biologische Vielfalt

Heutige potentiell natürliche Vegetation (HpnV)
Als potentiell natürliche Vegetation könnte sich im Plangebiet ufernah ein Weidenauenwald wie der Silberweiden-Auenwald (*Salicetum-albae*) sowie angrenzend noch im Bereich des Überschwemmungsgebietes ein Stieleichen-Feldulmen-Auenwald (*Querco Ulmetum*) einstellen. Daran anschließend würde sich ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum-typicum*) entwickeln.

Biotoptypen
Die Bestandsaufnahme erfolgte im August 2004 und wurde im Mai bzw. August

2005 nochmals aktualisiert. Im USG sind folgende Biotoptypen vertreten:

Einzelgehölze, Strauch- und Baumhecken
Im Plangebiet sind Gehölzstrukturen vor allem oberhalb der Zufahrtsstraße auf ansonsten nicht genutzten Restflächen (z.B. Böschungen) anzutreffen. Im übrigen Bereich gibt es verstreut Bäume und Sträucher einzeln und in Gruppen. Insbesondere die Strauch- und Baumhecken haben eine, wenn auch eingeschränkte Vernetzungsfunktion mit Grünelementen außerhalb des Plangebietes, isoliert liegend haben sie - für mobile Arten - noch eine Trittsteinfunktion. Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes ergeben sich z.B. durch Schnittmaßnahmen, Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe und Baumaßnahmen. Die Belastung ist insgesamt gering bis mittel. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Biotoptyps ist als **mittel** einzustufen.

Teilversiegelte Flächen mit Pionier- und Saumgesellschaften
Es handelt sich hier überwiegend um mit Lava oder Schotter befestigte Flächen, die als Parkplätze bzw. Gehweg genutzt werden. Weiterhin sind kleinflächige, mit Natursteinpflaster angelegte Bereiche vorhanden. Krautige Vegetation ist meist nur randlich in spärlicher Ausprägung anzutreffen. Auf anderen Teilflächen herrschen schüttere Grasfluren vor. Die Belastung ist insgesamt mittel bis hoch. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Biotoptyps ist als **gering** einzustufen.

Sukzessionsflächen (mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs)
Im Plangebiet sind es überwiegend ehemalige Rasenflächen, die nicht mehr gepflegt werden bzw. auf denen die Sukzession eingesetzt hat. Teilweise haben sich in den Flächen bereits einzelne Gehölze entwickelt. Beeinträchtigungen ergeben sich z.B. durch Ablagerungen und Baumaßnahmen im randlichen Bereich. Daraus ergibt sich insgesamt aber nur eine geringe Belastung. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Biotoptyps ist als **gering bis mittel** einzustufen.

Ziergrünanlagen (Rasenflächen)
Der Strukturreichtum der Zieranlagen, hier Rasenflächen, ist ebenso wie die Artenvielfalt als gering zu bewerten. Die **Vorbelastung** ist im Plangebiet als **mittel bis hoch** einzustufen, da es sich hier um extensiv bis intensiv gepflegte, kleinflächige Zieranlagen handelt. Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** des Biotoptyps ist als **gering** einzustufen.

Fauna
Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen bzw. der Vegetationsstruktur und den starken anthropogenen Beeinträchtigungen kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Gebiet mit ausbreitungsstarken und störungsverträglichen Allerweltsarten und Kulturfolgern zu rechnen ist. Diese Einschätzung hat sich in Bezug auf Vogelarten weitgehend bestätigt.

Darüber hinaus ist für die moselbegleitenden Flächen des Koblenzer Stadtgebietes das Vorkommen von Streng geschützten Arten nach den §§ 10 (Abs. 2 Nr. 11) und 19 (Abs. 3 Satz 2) BNatSchG, hier speziell von Fledermäusen (Auskunft Untere Landespflegebehörde, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung / Landschaftsplanung der Stadt Koblenz), bekannt. Altbäume mit Höhlen sind hierbei ein wichtiger Hinweis, da sie durch Fledermäuse z. B. als Winterquartier genutzt werden. Ein Altbaum mit Höhle wurde gefunden. Weitere ältere Bäume, insbesondere Pappeln, sind bereits sehr stark zurückgeschnitten worden. Hierbei sind eventl. schon Habitatstrukturen verloren gegangen. Für das Plangebiet selbst liegt ein Nachweis von Fledermausvorkommen nicht vor.

Aufgrund der weitgehend fehlenden Vernetzung, des sehr eingeschränkten Entwicklungspotentials, der andauernden Beeinträchtigungen und damit des sehr eingeschränkten Artenspektrums kann die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** der Flächen des Plangebietes nur als **gering** eingestuft werden.

Altbäume werden dennoch als potentiell wertvolle Einzelstrukturen, gerade auch im Hinblick auf potentielle Fledermausvorkommen, eingestuft und sollen erhalten werden.

5.6.3 Schutzgut Boden

Im Quartär wurden durch die Mosel Schotter, Kiese und Sande der Hauptterrasse, der Mittelterrasse und der Niederterrasse sedimentiert. Diese fluviatilen Schichten befinden sich in unterschiedlichen Höhenlagen. Ursprünglichen waren Böden aus Auensedimenten der Mosel für das Plangebiet charakteristisch. In weiter vom Ufer entfernten Bereichen entwickelten sich Braunerden und Parabraunerden, bzw. bei Vorhandensein von hoch anstehendem Grundwasserspiegel Gleye.

Die natürlichen Böden im Bereich des Untersuchungsgebietes wurden jedoch flächendeckend überschüttet (teilweise mit Moselaushub) und zu einem großen Teil versiegelt (für Bebauung, Parkplätze sowie Zuwegungen). Auch die Böden im Bereich vorhandener Grünstreifen und Bepflanzungen fallen in die Kategorie anthropogen veränderter Böden (siehe Kap. 4.3 Altlasten / Altablagerungen).

Damit ergibt sich hier für die Bodenfunktion eine **geringe** Einstufung für die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** bei den teilversiegelten und den versiegelten sowie eine **geringe bis mittlere Leistungsfähigkeit** bei den unversiegelten Böden.

5.6.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes liegt ein ca. 120 m breiter Streifen des Moselufers, der als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Der für die Anlage des TZK-neu vorgesehene Standort liegt jedoch für die ersten beiden Bauabschnitte außerhalb des nach geltender Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes und auch außerhalb der Grenze des Überschwemmungsbereiches eines 200 jährlichen Hochwassers (bis an die Geländestufe unterhalb der heute bestehenden Zufahrtsstraße). Der dritte Bauabschnitt ragt in diesen Bereich hinein, aufgrund der vorgesehenen Bauweise wird aber Retentionsraum nur geringfügig in Anspruch genommen.

Der vom Umfang her bedeutendste Grundwasserspeicher wird im Bereich der hier überwiegend vorhandenen Hochflutsedimente durch die Terrassenkiese und –sande der Mosel gebildet, die im gesamten Plangebiet vorherrschen. Es handelt sich dabei um einen Porengrundwasserleiter hoher Ergiebigkeit. Die grundwasserführenden Schichten werden von Bims und Lehmablagerungen überdeckt. Die bis ca. 1,5 m mächtigen Lehmschichten[22] haben eine mittlere Durchlässigkeit und bilden somit einen gewissen Schutz für das darunter vorkommende Grundwasser. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

[22] GEOLOGISCHES LANDESAMT RHEINLAND – PFALZ (2000): Hydrogeologische Kartierung Neuwieder Becken, Karte 1 Geologie M 1:25.000, Mainz

Große Teile der Bodenoberfläche des Plangebietes sind vollständig versiegelt bzw. teilversiegelt. Der natürliche Bodenhorizont ist weitestgehend zerstört. Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird daher als **mittel** eingestuft.

5.6.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet stellt sich als gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich dar und wird daher in seiner potentiellen Leistungsfähigkeit als gering bis mittel bewertet. Die Empfindlichkeit der Flächen aus klimatischer Sicht ist ebenfalls gering bis mittel.

Die erhöhten Temperaturen, die mäßige Abkühlungsrate bei Nacht und der eingeschränkte Luftaustausch stellen allgemein bioklimatisch belastende Faktoren dar, zudem beträgt der Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen rund 67% der Gesamtfläche (Parkplätze, Straßen). Zumindest zeitweise abgemildert wird diese Situation dadurch, dass das Moseltal selbst hier eine „Ventilationsbahn von überregionaler Bedeutung" darstellt. Die Vorbelastung ist als mittel zu werten.

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

5.6.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild / Erholung

Das Gebiet wird zu großen Teilen von versiegelten und teilversiegelten Flächen sowie von monotonen Rasenflächen geprägt, denen Natürlichkeit und Strukturvielfalt weitgehend fehlen. Ein Naturerleben ist hier z.Zt. nur sehr eingeschränkt möglich, gleiches gilt für die Erholungsnutzung. Zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch Lärmemissionen angrenzender Nutzungen (B 416, WTD 51). Die Belastung wird daher als hoch bewertet.

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

5.6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Betroffenheit des Schutzgutes liegt nicht vor.

5.6.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Aufgrund der starken Vorbelastungen der Schutzgüter im Plangebiet sind auch die positiven Wechselwirkungen zwischen ihnen, u.a. aufgrund der erheblichen Bodenversiegelung, stark beeinträchtigt bis nicht vorhanden.

5.6.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Beurteilung der Status-Quo-Prognose erfolgt im Vergleich zur gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Darlegung der zu erwartenden Veränderungen im Wirkungsgefüge. Dabei wird ein Zeitraum von ca. 30 Jahren berücksichtigt.

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

Zur Zeit (August 2005) werden die Beton- bzw. Fahrbahndecken im unteren Bereich (ehemalige Lagerhallen) mit Ausnahme der Zufahrt zur angrenzenden Bundeswehr – Liegenschaft (WTD 51) und den Befestigungen im Uferbereich der Mosel saniert. Ebenfalls geplant ist in diesem Jahr der Abbruch des Schießkinos und der benachbarten kleinen Lagerhalle.

Bezüglich der Nutzungsstruktur ist daher schon jetzt mit Veränderungen zu rechnen. Auf die Gesamtfläche des Plangebietes bezogen ist somit von einer Reduzierung der versiegelten Fläche auszugehen.

Es ist weiter davon auszugehen, dass der Gehölzbestand im Plangebiet erhalten bleibt und sich weiterentwickeln kann. Weiterhin ist zu erwarten. dass die heute vorhandenen Sukzessionsflächen wieder intensiver genutzt bzw. gepflegt werden. Für die Fauna bedeutet diese Entwicklung absehbar keinen weiteren Verlust an Lebensraum, zumal es sich dabei überwiegend um störungsverträgliche Allerweltsarten bzw. Kulturfolger handelt. Sie sind auch in der Lage bei Umgestaltungen in angrenzende Habitate auszuweichen und sich danach schnell wieder auszubreiten.

Das vorhandene hohe Potential des Gebietes für die Naherholung (insbesondere am Moselufer) wird bei einer Verbesserung der Zugänglichkeit, der Gestaltung etc. besser genutzt werden. Dies wird bei der Realisierung des Moseluferweges durch das Gelände der WTD 51 und Fortführung durch das Plangebiet der Fall sein, was bereits planerisch in die Wege geleitet ist. Mit der Weiterentwicklung des Gehölzbestandes und der Reduzierung der Versiegelung wird auch das Landschaftsbild des Gebietes aufgewertet.

Klimatisch gesehen ist im Plangebiet zumindest eine örtliche Verbesserung zu erwarten, da mit einer absoluten Verringerung der Versiegelung zu rechnen ist. Auch die großflächigen Bodenbefestigungen wird es nicht mehr geben. Kleinere Bereiche können zudem besser z.B. durch großkronige Bäume begrünt werden, so dass der Aufheizungseffekt und damit die Wärmeabstrahlung abgemildert wird.

Bei den Schutzgütern Wasser und Boden wird sich bei einer Verringerung der Flächenversiegelung bzw. Sanierung eine Verbesserung z.B. hinsichtlich des Retentionsvermögens, ergeben.

5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Minderung des Eingriffs, der mit der Durchführung der o.a. Maßnahme verbunden sein wird, sind im Vorfeld bzw. im aktuellen Entwurfsverfahren dieser Untersuchung bereits folgende Planungsänderungen durchgeführt worden:

- Die bauliche Inanspruchnahme von Flächen (SO 3) wird reduziert.
- Die Bebauung wird auf den oberen Bereich der B-Plan Fläche konzentriert (Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes, Nutzung vorhandener

Infrastruktureinrichtungen), die verbleibenden Bereiche unterhalb der SO 3 Fläche bleiben frei von Bebauung.

- Die öffentliche Parkplatzfläche wird bis an den Rand der SO 3 Fläche herangerückt.
- Die öffentliche Parkplatzfläche wird zum Grossteil (ca. 75%) als Baurecht auf Zeit dargestellt. Mit der Realisierung von Parkplatzalternativen, die z.Zt. durch die Stadt Koblenz planerisch verfolgt werden, z.B. ein Mehrebenenparkdeck auf dem bestehenden Universitätsparkplatz oder eine 2. Parkebene im Bereich des bestehenden P+R – Platzes Kurt-Schumacher-Brücke, erlischt die Festsetzung als Parkplatz. Als Nachfolgenutzung wird dann ebenfalls eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt.

5.7.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Im nachfolgenden Text werden die aufgrund der vorliegenden Planung prognostizierten Eingriffe bilanziert:

Versiegelung / Bebauung
Im vorliegenden Fall erfolgt zwar zum Teil eine Neuversiegelung, doch in der Bilanz ist der Anteil der Gesamtversiegelung gegenüber dem Status Quo geringer, da aktuell großflächige Versiegelungen bestehen. Durch den B-Plan Nr. 196 mit einer Gesamtfläche von 41.326 m² und einer Baufläche von 13.882 m² wird entsprechend der vorgesehen GRZ von 0,8 (einschl. Nebenanlagen: SO 1 und 2: 5.325 m²) bzw. 0,6 (mit Nebenanlagen 0,8: SO 3: 5.781 m²) eine Versiegelung von zusammen 11.106 m² ermöglicht. Dazu kommen 4.013 m² anrechenbare Versiegelung durch öffentliche Straßenverkehrsflächen (z.T. Bestand), 7.008 m² durch öffentliche Parkplatzfläche (7.787 Gesamtfläche, davon ca. 10% Pflanzbeete) und 158 m² durch eine Fläche für Versorgungsanlagen (Bestand). Darüber hinaus bestehen, bzw. wurden als wiederherzustellend angenommen, innerhalb der vorhandenen Grünflächen Wege von 25 % bzw. 3.529 m² Fläche.

Es sind zum Status Quo insgesamt 27.261 m² (67 %) des B-Plan Gebietes versiegelt (Grundlage: Zeitpunkt des Aufstellungs- und Konzeptionsbeschlusses für den B-Plan Nr. 196). Mit den geplanten Maßnahmen des B-Planes werden, einschließlich der verbleibenden Versiegelung, insgesamt aber nur 25.813 m² versiegelt sein.

Strukturverlust
Der Strukturverlust, also der Verlust von biotischen und abiotischen Lebensraumelementen bedingt eine nur gering erhebliche und nachhaltige Leistungsminderung insbesondere des Schutzgutes Arten und Biotope. In nur geringem Maße betroffen sind darüber hinaus über den Verlust von Grünvolumen auch das Mikroklima und das Landschaftsbild.

Ausgehend von der in Kapitel 5.5 erfolgten Bestandsbewertung bzw. der dargestellten Vorbelastungen und unter Berücksichtigung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna ist der Eingriff insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Insgesamt setzt sich die Eingriffsfläche wie folgt zusammen:

Verlust mittelwertiger Strukturen: Hierbei handelt es sich um einen Teil der wenigen Gehölzstrukturen im westlichen Bereich des Plangebietes. Insgesamt kommt es zum planungsbedingten Verlust von 1.931 m² Fläche. Bei einem Eingriffsfaktor von 1 ergibt sich ein *Ausgleichbedarf von 1.931 m².*

Verlust gering - mittelwertiger Strukturen: Der Flächenverlust an Sukzessionsfläche (mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs ergibt insgesamt 2.163 m². Die erforderliche *Ausgleichsfläche* beträgt bei einem Faktor von 0,75 *1.622 m².*

Verlust geringwertiger Strukturen: Hierbei handelt es sich um 1.319 m² Rasenfläche. Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt bei einem Faktor von 0,25 ca. 330 m².

Verlust weiterer geringwertiger Strukturen: Hierbei handelt es sich um 1.894 m² teilversiegelte Fläche. Es sind zumeist Schotter- und Lavaflächen, die nur teilweise eine geringe und sehr spärliche Vegetationsbedeckung aufweisen. Es wird kein gesonderter Eingriffsfaktor bzw. eine Ausgleichsfläche festgelegt.

Funktionsverluste
Bei Durchführung der Planung kommt es vor allem im westlichen Teil des Plangebietes zum Verlust an vegetationsbedeckten Freiflächen, darunter auch kleinflächigen Gehölzstrukturen mittlerer Wertigkeit. Als nachhaltige Beeinträchtigung zu werten ist hier allein der Wegfall von Altbäumen (Pappeln), die aber auch größtenteils schon stark zurückgeschnitten sind. Sie stellen potentiell wertvolle Habitatstrukturen für in diesem gesamten Raum vorkommende, Streng geschützte Arten, hier: Fledermäuse, dar (als Winterquartier, kein Nachweis!).

Der Verlust der Altbäume ist nicht ausgleichbar, da von einem Wiederherstellungszeitraum von über 30 Jahren auszugehen ist. Zur Neuschaffung von Habitatstrukturen und Verbesserung des Biotopverbundes sollen die Eingriffe durch Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 3 kompensiert werden. Da insgesamt ca. 11 Bäume gefällt werden müssen, sind entsprechend 33 Bäume neu zu pflanzen.

5.7.3 Ausgleichsmaßnahmen und Kompensation der Eingriffe

Zum Bedarf an Kompensationsflächen siehe unter Kap. 5.6.2. Die erforderliche Kompensation kann vollständig im B-Plan Gebiet stattfinden und zwar über Entsiegelung, zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen auf diesen Flächen, im Bereich von festgesetzten Ausgleichsflächen und auf weiteren öffentlichen und privaten Grünflächen.

(Neu-) Versiegelung

Bodenfunktion
Der Funktionsverlust durch Versiegelung ist grundsätzlich durch Entsiegelung auszugleichen. Dies ist im B-Plan Gebiet möglich, da der Anteil versiegelter Fläche vor der Planungsmaßnahme höher lag. Durch Wiederherstellung biologisch aktiven Oberbodens und die mit den Kompensationsmaßnahmen verbundene dauerhafte Vegetationsbedeckung werden die betreffenden Flächen erheblich aufgewertet.

Grundwasser
Durch die Verringerung der versiegelten Flächen kann generell mehr Niederschlagswasser, auch infolge der Planungsmaßnahmen anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser (Brauchwassernutzung, ggf. dezentrale Versickerung auf den privaten Grundstücken), über die belebte Bodenschicht versickern bzw. in den Vorfluter Mosel abgeleitet werden. Zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung der Grundwasserqualität (und der Bodenfunktion) wird das potentiell belastete Oberflächenwasser getrennt gesammelt und abgeführt. Die Vegetationsbedeckung der unversiegelten Flächen verbessert im Verbund mit den o.a.

Rückhalteeinrichtungen die Retention (Rückhaltung, Zwischenspeicherung, Verdunstung) des Niederschlagswassers insbesondere nach Starkregen und mindert so den Oberflächenabfluss zugunsten einer vermehrten Grundwasserneubildung sowie einer stärkeren lokalen Verdunstung (sekundärer Effekt: Verbesserung des Klimas). Durch die Maßnahmen wird der Eingriff in den Wasserhaushalt ausgeglichen.

Klimatische Funktion
Durch die Planungsmaßnahme wird die klimatische Funktion des Plangebietes nicht beeinträchtigt. Insbesondere durch Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen werden dagegen eher die positiven Effekte wie erhöhte Verdunstungsleistung, geringere Aufheizung (auch durch Beschattung versiegelter Flächen), stärkere Abkühlung gestärkt.

Der bestehenden Gesamtversiegelung von 27.261 m² steht nach Durchführung der Planungsabsicht eine neue Gesamtversiegelung von 25.813 m² gegenüber, woraus ein Überschuss von 1.448 m² resultiert. Der Eingriff Bodenversiegelung ist daher ausgleichbar. **kompensierbar**

Strukturverlust
Schutzgüter Arten und Biotope, Mikroklima und Landschaftsbild/ Erholung
Die Bemessung des notwendigen Funktionsausgleiches geschieht unter der Berücksichtigung der Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit.

- Verlust von Gehölzen. **kompensierbar**

Der Verlust von Gehölzen mittlerer Wertigkeit wird durch die Neuanlage von Gehölzpflanzungen vollständig ausgeglichen. Es sind standortgerechte Laubbäume bzw. –sträucher der Artenlisten 2 (als Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 – 200 cm) und 3 (als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm) in unregelmäßiger Anordnung anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m. Bei flächigen Anpflanzungen von Gehölzen sind folgende %-Anteilen einzuhalten: ca. 20 % Bäume, ca. 80 % Sträucher. Dabei sind die Bäume im mittleren Bereich der Gehölzpflanzung zu setzen.

- Verlust von Sukzessionsflächen mit einzelnen Gehölzen **kompensierbar**

Der Verlust dieses gering- bis mittelwertigen Biotoptyps wird funktional in Verbindung mit den oben genannten Eingriffen kompensiert.

- Verlust von Rasenflächen **kompensierbar**

Der Verlust dieses geringwertigen Biotoptyps wird durch die Neuanlage von Rasenflächen (Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2, Ansaat 20 g/m²) kompensiert.

- Verlust von Habitatstrukturen für Fledermäuse **kompensierbar**

Quartierbäume für Fledermäuse (Rast- und Ruheplätze, Überwinterung) sollen den verbleibenden Altbaum-

bestand im USG ergänzen und damit auch den Biotopverbund durch die Schaffung von Leitlinien stärken. Es sollen überwiegend schnellwachsene, standortgerechte Arten (Schwarzpappel, Artenliste 2) als Hochstämme (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm) gepflanzt werden.

Landschaftsbild und Erholung

Die Planungsmaßnahme bedingt eine komplette Umgestaltung des Plangebietes. Dies betrifft zum einen die ausgedehnten versiegelten bzw. vegetationslosen Flächen östlich der bestehenden Zufahrtsstraße. Die Freiflächen werden in diesen zur Mosel hin gelegenen, öffentlichen Bereichen des B-Plangebietes intensiver gestaltet – insbesondere durch Bepflanzungsmaßnahmen – und der Erholung besser zugänglich gemacht. Auch im öffentlichen Straßenraum (Parkplätze eingeschlossen) und auf den privaten Grundstücken wird eine intensive Durchgrünung festgesetzt. Stärker bebaut werden dagegen die Flächen beiderseits der Zufahrtsstraße. Aber auch hier werden auf den verbleibenden öffentlichen und privaten Flächen Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird durch umfangreiche Gestaltungs- bzw. Bepflanzungsmaßnahmen, in Verbindung mit der Kompensation von Eingriffen in andere Potentiale, sowie die Verbesserung der Zugänglichkeit vollständig kompensiert.

kompensierbar

5.7.4 Gegenüberstellung von Eingriff, Kompensationsbedarf und tatsächlich geplanten Kompensationsmaßnahmen („Bilanz")

B-Plan 196 "Technologiezentrum Moselstausee / Universität Koblenz"				
Bilanzierung Eingriff - Ausgleich				
	Fläche	Faktor	Versiegelung Bestand	Bemerkung
Bestand + Versiegelung				
Strassen, Wege, Parkplätze, Gebäude (versiegelt)	25.158	1,00	25.158	
Parkplätze, Wege (Teilversiegelt)	2.337	0,90	2.103	
Gebüsche, Strauch- und Baumhecken	3.075	0,00	0	
Sukzessionsflächen mit Gehölzbestand	5.657	0,00	0	
Rasenflächen	5.099	0,00	0	
Summe (m²)	41.326		27.261	
Eingriffsansatz				
Planung			Versiegelung neu	
Nettobauland Sondergebiet (SO 1, SO 2, GRZ 0,8)	6.656	0,80	5.325	(mögl. Versiegelung einschl. Nebenanlagen)
Nettobauland Sondergebiet (SO 3, GRZ 0,6)	7.226	0,80	5.781	(mögl. Versiegelung einschl. Nebenanlagen)
Straßenverkehrsfläche	4.013	1,00	4.013	
Öffentliche Parkplatzfläche	7.787	0,90	7.008	(mit Pflanzbeeten, Anteil ca. 10%)
Fläche für Versorgungsanlagen (Bestand)	158	1,00	158	
Öffentliche Grünfläche (einschl. Wege)	14.114	0,25	3.529	Aufwertung von Boden-, Wasser- und Klimafunktion, des Landschaftsbildes
Ausgleichsfläche (A 1 - 3)	1.372	0,00	0	
Summe (m²)	41.326		25.813	
abzügl. Versiegelung Bestand			27.261	
			1.448	
			Ausgleichs-faktor Strukurverlust	
bei gleichzeitigem **Strukturverlust** mit	m²		m²	
mittelwertigen Strukturen (Gebüsche, Baum- und Strauchhecken, Bäur	1.931	1,00	1.931	
gering - mittelwertige Strukturen (Sukzessionsfläche)	2.163	0,75	1.622	
geringwertigen Stukturen (Rasenflächen)	1.319	0,25	330	
geringwertige Strukturen (teilversiegelte Flächen)	1.894	0,00	0	
Summe	7.307		3.883	
Lebensraumverlust	St.		St.	
erhaltenswerte Habitatstrukturen, hier Altbäume u. nicht ausgleichbar	11	3,00	33	Habitat für potentiell vorkommende Streng geschützte Arten
Summe	11		33	
Kompensationsbilanz				
Neuversiegelung				
Versiegelung (Bilanz B-Plan)			25.813	
Abzügl. Versiegelung Bestand			27.261	
Bilanz			1.448	
Strukturverlust				
Aufwertung vorher versiegelter Flächen	3.750	1,00	3.750	Hohe Aufwertung der Flächen (Neuschaffung von Strukturen) durch Anpflanzung von Gehölzen und Wiesenansaat
Aufwertung vorher versiegelter Fläche als Ausgleichsfläche	258	1,00	258	Hohe Aufwertung der Flächen (Neuschaffung von Strukturen) durch Anpflanzung von Gehölzen und Wiesenansaat
Teilaufwertung von Sukzessionsfläche als Ausgleichsfläche	1.114	0,25	279	Aufwertung der Flächen durch Entfernen von Schutt, Wiederherstellung beiderseits neu geschaffener Zufahrten, Gehölzpflanzungen
Grünflächenanteil der privaten Grundstücke SO 1 u. SO 2	6.656	0,10	666	Aufwertung der Flächen durch Anpflanzungen, Ansaat
Grünflächenanteil der privaten Grundstücke SO 3	7.226	0,20	1.445	Aufwertung der Flächen durch Anpflanzungen, Ansaat
Summe	19.004		6.397	
Bedarf s. o.			3.883	
Bilanz			2.514	
Lebensraumverlust				
Anpflanzung von Bäumen im Parkbereich, Ausgleichsflächen, Parkplatzbereich und auf den privaten Grundstücksflächen			33	u.a. Schaffung von Habitatstrukturen (mittel- bis langfristig) für potentiell vorkommende Streng geschützte Arten
Summe			33	
Bedarf s. o.			33	
Bilanz			0	

Tab. 3: Gegenüberstellung von Eingriff, Kompensationsbedarf und tatsächlich geplanten Kompensationsmaßnahmen („Bilanz")

Eine Zuordnung der öffentlichen Ausgleichsflächen nach § 9 (1a), Satz 2 zu einzelnen Grundstücken wurde nicht vorgenommen, da u.a. die Stadt Koblenz Eigentümerin aller Bauflächen ist.

5.7.5 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen mit Begründung und Angabe des Defizits

Landespflegerischen Zielvorstellungen:
Erhalt – Entwicklung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Feuchtstandorte und Feuchtwald), Biotoptypen der Flussaue:

Schutzgut Biotope und Arten
Die Entwicklungsmaßnahme bezieht einen ca. 80 m breiten Streifen, der an die Mosel grenzt, mit ein. Im ufernahen Bereich soll die Entwicklung von naturnahen Auenwiesen mit integrierten Gehölzgruppen (Arten der Weichholzaue) angestrebt werden. Im Bereich der anschließenden Hartholzaue sind entsprechende Gehölzarten zu verwenden. Die Glatthaferwiese ist hier die geeignete Wiesengesellschaft. Ziel ist die Renaturierung der Moseluferbereiche. Dabei sollte der Altbaumbestand generell erhalten werden. Den Lebensraumansprüchen hier vorkommender Tierarten (z.B. Fledermäusen als „Streng geschützte Arten") sollte dabei ebenfalls Rechnung getragen werden.

Abweichung:
Die Landespflegerische Zielvorstellung wird durch die Darstellung einer öffentlichen Grünanlage mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie Spielplatz und den Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) nur zum Teil verwirklicht. Im Rahmen der Abwägung zwischen den Zielvorstellungen des Naturschutzes und den Belangen der Erholungsnutzung wurde der Erholungsnutzung an dieser Stelle ein Vorrang eingeräumt. Die Artenliste der landespflegerischen Festsetzungen orientieren sich aber durch die Auswahl von standortgerechten und einheimischen Gehölzen/ Bäumen an eine für diesen Bereich typischen Hartholzaue.

Schutzgut Wasser / Boden
Ziel ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung unversiegelter Böden im Bereich der Moselaue zur Verbesserung der Wasserhaushalts- und Klimafunktionen (z.B. Erhöhung der Verdunstung, Verbesserung der Selbstreinigung).

Abweichung:
Durch die Darstellung einer öffentlichen Grünanlage mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie Spielplatz und der Festsetzung der Zulässigkeit von zweckgebunden baulichen Anlagen werden zum Teil wieder Böden durch Wege und bauliche Anlagen etc. in Anspruch genommen und versiegelt. Diese Eingriffe sind mit dem städtebaulichen Ziel der „Wiedererlebbarkeit, Erschließung und Aufwertung des Moselufers für Erholungszwecke" verbunden und somit unvermeidbar. Insgesamt aber werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die begleitenden Maßnahmen gegenüber dem Status-Quo der militärischen Nutzung eine erhebliche Verbesserung bzgl. der Wiederherstellung unversiegelter Böden im Bereich der Moselaue erzielt.

Durchgrünung und Vernetzung von Freiflächen, Wiederherstellung der Durchgängigkeit:

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung
Ziel ist die Verbesserung der Zugänglichkeit des Moselufers mit Rad- / Fußwegen aus dem Stadtteil Metternich heraus sowie deren Anschluss an die geplante Weiterführung des Moseluferweges Richtung Innenstadt (Bereich WTD 51) und moselaufwärts. Die Versiegelung im ufernahen Bereich sollte bis auf das erforderliche Mindestmaß (Wegebreite) zurückgenommen werden. Die verbleibenden Flächen können dann auentypisch (Wiese mit Einzelbäumen und Baumgruppen)

gestaltet werden. Eine Vernetzung mit angrenzenden Freiflächen ist anzustreben.

Abweichung:
Keine, das Ziel ist Bestandteil der Planungskonzeption.

Erhöhung der Ausstattung mit größeren Grünanlagen, Kinderspielplätzen etc.:

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung
Im Landschaftsplan wird für diesen Stadtteilbereich eine Unterversorgung mit größeren Grünanlagen und Kinderspielplätzen festgestellt. Als Forderung werden daraus die o.g. Zielvorstellungen formuliert, die insbesondere in engem Zusammenhang mit der zuvor genannten Zielaussage (Durchgängigkeit, Vernetzung von Freiflächen) zu sehen ist.

Abweichung:
Keine, das Ziel ist Bestandteil der Planungskonzeption.

Aufwertung der Freiflächen als klimatischer Ausgleichsraum und der Mosel als klimatisch bedeutende Ventilationsbahn von regionaler Bedeutung:

Schutzgut Klima / Luft
Ziel ist die Reduzierung der Flächenversiegelung mit anschließender Begrünung bzw. Erhöhung des Gehölzanteils. Ein weiteres generelles Ziel ist die Offenhaltung der vorhandenen Durchlüftungs- bzw. Ventilationsbahn im Moselbereich bzw. auch in dessen Randbereichen.

Abweichung:
Keine, das Ziel ist Bestandteil der Planungskonzeption.

Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen im Falle einer Bebauung
Aufgrund der Konzentration des geplanten TZK im westlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die B 416, wird eine Teilbebauung an dieser, aus landespflegerischer Sicht weniger problematischen Stelle – bei Erhaltung von wertvollen Altbäumen – als noch vertretbar angesehen, zumal auch die Belange des Hochwasserschutzes beachtet werden. Zudem können hierbei bestehende Infrastruktureinrichtungen (Straße bzw. Zufahrt WTD 51, Versorgungsanlagen) genutzt werden. Eine weitere Bebauung des Plangebietes bis zum Moselufer findet nicht statt. Damit wird auch der generellen Leitbildvorstellung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" gefolgt. Weiterhin ist als Ziel der Landespflege die Verlegung des im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Parkplatzes, z.B. an die B 416 (südwestlich der Universitätsstraße), vorgesehen. Dieser Bereich liegt außerhalb des bestehenden B-Plan Gebietes.

Als wichtige landespflegerische Ziele sind insgesamt zu beachten:

- Durchgängige ökologische Vernetzung des Moselufers mit Auestrukturen
- Anlegen eines Gehölzstreifens zwischen der SO 3 Fläche und der Öffentlichen Parkplatzfläche zur besseren Durchgrünung und Auflockerung der bebauten bzw. versiegelten Flächen
- Rückbau / Renaturierung versiegelter Flächen soweit wie möglich
- Ökologische und gestalterische Aufwertung der Freiflächen
- Erhaltung der Durchgängigkeit entlang des Moselufers (Moseluferweg) bzw. aus den umliegenden Siedlungsbereichen zur Mosel
- Verbesserung der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten

- Erhalt/ Sicherung von wertvollen Einzelbäumen
- Berücksichtigung von Habitatstrukturen für Fledermäuse (Strukturierung von Anpflanzungen mit Saumgesellschaften als Leitlinien; Bevorzugung schnellwachsener, standortgerechter Arten wie z.B. Schwarzpappel; Ausführen der Grünanlagen vor Baubeginn, wo möglich)
- Durchführung der landespflegerischen Kompensation im Bereich des Plangebietes

Abweichung:

- Erhalt/ Sicherung von wertvollen Einzelbäumen

Innerhalb des Baufeldes des SO1-Gebietes konnten die seitens der Landespflege als wertvolle und zu erhaltende Einzelbäume nicht in den Festsetzungen berücksichtigt werden, da nach Rücksprache mit dem zuständigen Architekten für das Technologiezentrum Koblenz der Erhalt dieser Bäume nicht mit der Bebauungskonzeption vereinbar sei. Die Bäume befinden sich entweder mitten im Baufeld, oder in der seitens der Feuerwehr geforderten Bereichen für Löschfahrzeuge und Stellflächen für Feuerwehrleiter etc. In Abwägung mit den Belangen einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstücks sowie den Erfordernissen der Brandsicherheit mit den Landespflegerischen Belangen wurden den ersteren Belangen der Vorrang eingeräumt.

Sonstige Abweichungen. Keine

Darüber hinaus wichtige Maßnahmen sind z.B.:

- Festsetzung von Dachbegrünungen
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Höchstmaß (Keine Überschreitung GRZ zulässig, Ausführung von Wegen und Stellplätzen mit Drainpflaster, Schotterrasen o.ä.)
- Schutz der wertvollen Einzelbäume vor Baubeginn gemäß DIN 18920
- Rückhaltung und Versickerung von unbelasteten Regenwasser der versiegelten Flächen vor Ort so weit wie möglich
- Anpflanzung von Laubbäumen (Hochstämmen) im Straßenraum bzw. im Stellplatzbereich (Beschattung versiegelter Flächen)
- Anpflanzung von Gehölzen auf den privaten Grundstücken
- Verwendung standortgerechter, heimischer Arten

Die o.a. Maßnahmen dienen auch zur Verbesserung der Biotop- und Vernetzungsfunktionen der Freiflächen des Plangebietes. Durch den (teilweise) Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen (Bäume) und der angestrebten hohen Durchgrünung soll außerdem eine wesentliche Aufwertung der klimatischen Funktion (Verdunstungs- und Luftfilterungsfunktion) erreicht werden und ebenso auch die Leistungsfähigkeit der Boden- und Wasserfunktionen im Plangebiet verbessert werden. Damit verbunden ist eine Aufwertung des Landschaftsbildes in diesem moselnahen Bereich.

Abweichung:

- Festsetzung von Dachbegrünungen

Die Zielvorstellung wurde als Festsetzung wurde für das SO 3- Gebiet umgesetzt, da diese einen Übergangsbereich zwischen dem durch baulichen Bestand geprägten Bereich und dem offenen Landschaftsraum darstellt. Neben den o.a. Funktionsverbesserungen dient diese Festsetzung weiterhin dazu, dass die durch die höheren baulichen Anlagen bzw. Topographie ermöglichten Blickbeziehungen seitens der Universität, der B 416, der SO1- und SO2 –Bereiche sowie der Kurt-Schuhmacher-Brücke nicht durch ungestaltete Dachlandschaften beeinträchtigt werden.

Für die 4- 5geschossigen Baukörper der SO1 und SO2-Bereiche trifft dieses nicht zu, so dass hier auf eine zwingende Dachbegrünung abgesehen wurde.

Weiterhin wurde dem Charakter eines IT- und Businessparkes entsprechend Solaranlagen anstelle einer Dachbegrünung als ebenfalls zulässig festgesetzt. Hierbei wurden aber die Anforderungen so definiert, dass keine ungestalteten Dächer mit technischen Aufbauten entstehen sollen.

- Beschränkung der Versiegelung auf ein Höchstmaß (Keine Überschreitung GRZ zulässig, Ausführung von Wegen und Stellplätzen mit Drainpflaster, Schotterrasen o.ä.)

Die Zielvorstellung wurde als Festsetzung wurde für das SO 1 und SO 2- Gebiet umgesetzt. Aufgrund der geringeren GRZ des SO 3-Gebietes und der im Rahmen der Entwurfserarbeitung bereits reduzierten Gesamtfläche wurde auf eine darüber hinausgehend Beschränkung für diesen Teilbereich des B-Plangebietes verzichtet. Die Zielvorstellung zur Ausführungen von Wegen und Stellplätzen mit Drainpflaster, Schotterrasen werden als Hinweise mit Empfehlungscharakter aufgenommen.

Sonstige Abweichungen. Keine

5.7.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Öffentliche Grünanlage mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz
Die mit der Mosel eng verbundenen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie die Zugänglichkeit des Moselufer selbst sind im Stadtteil Metternich erst auf Basis der Konversion wieder ermöglicht worden. Diese Nutzungsoption ist unabdingbar mit dem Standort Moselufer und dem Plangebiet verbunden. Alternative Nutzungen kommen aufgrund der hier im Vorrang zu beurteilenden öffentlichen Belange von Erholungs- und Freizeitnutzung sowie der Lage im Überschwemmungsgebiet der Mosel (hier besonders die Lage im Abflussbereich) nicht in Betracht.

IT- und Businesspark (SO 1- SO 3)
Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmales des IT- und Businessparks und dessen Erfolg und Durchführbarkeit ist die unmittelbare räumliche Nähe zur Universität Koblenz-Landau sowie die hiermit verbundenen Standortvorteile und Synergieeffekte. Die angestrebte bauliche Entwicklung zum IT- und Businesspark als Erweiterung der Universität für universitätsaffine Folgeeinrichtungen grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung der Universität und der WTD 51 an.

Das Technologie- und Gründerzentrum Koblenz als 1. Bauabschnitt (SO 1) unterstützt technologieorientierte Existenzgründer und junge Unternehmen durch Infrastruktur und Beratungsdienstleistungen. Die Erfahrungen aus den zurückliegenden 10 Jahre mit dem Technologie- und Gründerzentrum Koblenz haben gezeigt, dass weit mehr als die Hälfte der Nutzer aus dem Bereich der Hochschulen – insbesondere aus dem Fachbereich Informatik der Universität Koblenz–Landau, Abt. Koblenz kamen. Daher sieht das planerische Konzept zum IT- und Businesspark Koblenz mit dem Kern- und Gründungsbereich TZK-neu eine thematische und räumliche enge Bündelung zum Standort Universität vor. Hinsichtlich des neuen Standortes für das TZK wurden mehrere Alternativstandorte durch die Verwaltung untersucht. In der Diskussion des Wirtschaftsförderungsausschusses, aber auch in den Gremien der TZK-GmbH hat letztendlich u.a. die di-

rekte fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Standort auf dem städtischen Grundstück des ehemaligen Wasserübungsplatzes der Pionier-Kaserne und dem neuen Universitätscampus in Koblenz-Metternich den Ausschlag gegeben. Auch seitens der Professoren und Wissenschaftler an der Universität wird diese Standortwahl sehr positiv angesehen und unterstützt.

Für die verfolgte Planungskonzeption bestehen weiterhin keine alternativen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung. Ein Alternativstandort ist aufgrund der erforderlichen Nähe zur Universität sowie der gegebenen Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

Die Universität ist im Westen und Süden durch bestehende Wohngebiete in ihrer räumlichen Entwicklung begrenzt. Aktuell wurde im Westen die letzte Freifläche durch den Neubau Studentenwohnheim belegt.

Die Freiflächen innerhalb des Universitätscampus stehen ebenfalls nicht zur Verfügung, da sie für Neubaumaßnahmen der Universität reserviert sind, vgl. Modell der Universität Koblenz-Landau am Standort Koblenz (Stand 1999), u. a. Erweiterungsoptionen für den Fachbereich Erziehungswissenschaften im Süden und für den Fachbereich Naturwissenschaften im Norden.

Nördlich der Universität ist über den B-Plan 186-A eine aktuell als Gartenbaubetrieb genutzte Fläche für eine zukünftige Universitätserweiterung planerisch gesichert und steht somit für die hier angestrebte Nutzung ebenfalls nicht zur Verfügung.

Im Süden des B-Plangebietes Nr. 196 sind die bestehenden Freiflächen als Ausgleichsflächen bereits belegt Da diese sich ebenfalls innerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden, stellen sie grundsätzlich keine Entwicklungsalternative dar.

Im Norden den B-Plangebietes Nr. 196 schließt sich die militärische Liegenschaft der WTD 51 an. Die Bereiche außerhalb des Überschwemmungsgebietes werden u.a. baulich durch die WTD 51 genutzt und stehen somit ebenfalls nicht für die angestrebte Entwicklung zur Verfügung.

Weiterhin handelt es sich bei dem Plangebiet zum Großteil um eine Konversionsfläche, die nur durch die beschriebene Entwicklung städtebaulich nachhaltig saniert und entwickelt werden kann. Eine vollständige Reduzierung der Bauflächen auf Flächen außerhalb des Überschwemmungsbereiches (nur SO 1 und SO 2) würde aufgrund der verbleibenden und zu geringen Restfläche die angestrebte Entwicklung als IT- und Bussinesspark insgesamt gefährden und die angestrebten wirtschafts- und forschungspolitischen Impulse nicht ermöglichen.

Öffentlicher Parkplatz nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Die aktuelle studentische Parkplatzsituation im Umfeld der Universität und die aktuelle Vermietung großer Teilbereiche des Plangebietes als Studentenparkplatz an die Universität stellen städtebaulich besondere Gründe dar. Die aktuelle Nutzung wird als städtebaulich ungeordnet und im Hinblick auf die verfolgten Planungsziele als „Minder- bzw. Fehlnutzung" bewertet. Andererseits will der Bebauungsplan die Parkplatzproblematik zum Teil und insbesondere befristet planerisch bewältigen, bis kurz- bis mittelfristig eine städtebaulich bessere Lösung herbeigeführt wird. Diese Lösung liegt aber nicht im Regelungsbereich dieses Bebauungsplanes, sondern wird planerisch durch den Bebauungsplanes Nr. 186, Universitätsgelände Metternich", Änderung Nr.4 und / oder im Bereich des P+R-Parkplatzes „Kurt-Schuhmacher-Brücke" (Stichwort: 2 Parkplatzebene) verfolgt.

Mangels aktueller Alternativen und im Hinblick auf die planerische Aufgabe der Problembewältigung hinsichtlich des studentischen Parkens liegen im Rahmen der Abwägung der verschiedenen Belange besondere städtebauliche Gründe vor, die auf Basis des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine bis zum Eintritt der in den textlichen Festsetzungen definierten Umstände die Nutzung als öffentlicher Parkplatz zulassen.

5.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)

Entsprechende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da keine erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der Planung auf die Umwelt zu erwarten sind.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Koblenz hat im Rahmen der Maßnahme „Konversionsfläche ehemalige Pionierkaserne Wasserübungsplatz, Koblenz-Metternich" den Aufstellungs- und Konzeptionsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 196 „Technologiezentrum Moselstausee / Universität Koblenz" gefasst. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,13 ha.

Das Gebiet umfasst in der Hauptsache ein städtisches Grundstück, eine in 2002 vom Bund erworbene Konversionsfläche (s.o.), sowie den angrenzenden Moseluferbereich, der im Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung ist.

Die baulichen Anlagen im Osten des Grundstücks (Lagerhallen) wurden bereits vor einigen Jahren abgerissen. Im August 2005 wurden dann ein Großteil der verbliebenden befestigten Flächen und die Fahrbahndecken saniert bzw. abgetragen. Der Bereich wurde bis dahin als Parkplatz für die Studenten der Universität genutzt. Innerhalb des geplanten Standortes befinden sich weiterhin noch Gebäude aus der ursprünglichen militärischen Nutzung in Form eines kuppelförmigen Gebäudes zur Schießausbildung, genannt „Schießkino" und einer Lagerhalle. Diese Gebäude sollen ebenfalls abgerissen werden (das Schießkino wurde zwischenzeitlich abgerissen). Weiterhin befindet sich im Plangebiet zur B 416 hin gelegen ein Gebäude, in dem eine Druckstation untergebracht ist. Diese befindet sich weiterhin im Eigentum der Bundesrepublik und dient als Übergabestation für die Wasser- und Gasversorgung der WTD 51 Liegenschaft.

Geplant ist die Errichtung eines IT- und Business – Parks inklusive eines Technologiezentrums (TZK) größtenteils im hochwasserfreien Teilbereich des städtischen Grundstückes. Die planerische Zielsetzung weicht dabei von den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan Koblenz ab, weshalb parallel zum Bebauungsplanverfahren ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt wird. Der B-Plan wird mit folgender städtebaulicher Zielsetzung betrieben:

- die Errichtung eines IT- und Business – Parks inklusive TZK
- die Wiedererlebbarkeit des Moselufers (Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger, Schaffung von attraktiven Sport- und Freizeitmöglichkeiten)
- Anlegen eines breiten Grünstreifens in östlicher Richtung
- Erhalt (temporär) von Parkplätzen (Studentisches Parken)

Überwiegenden Anteil am Plangebiet haben durch Gebäude bzw. Straßen, Wege und Plätze vollversiegelte Flächen. Weitere Bereiche sind als Schotter- und La-

vaflächen (Parkplatznutzung) teilversiegelt, hier haben sich teilweise Arten der Pionier- bzw. Saumgesellschaften sowie Grasfluren ansiedeln. Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern konnten sich überwiegend nur in den ungenutzten Bereichen wie z.B. Böschungen entwickeln. Teilweise wurden die Bäume stark zurückgeschnitten (Pappeln). Weiterhin sind mehr oder weniger intensiv gepflegte Rasenflächen sowie grasreiche Ruderalfluren bei aufgegebener Pflege entstanden.

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen bzw. der Vegetationsstruktur und den starken anthropogenen Beeinträchtigungen kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Gebiet mit ausbreitungsstarken und störungsverträglichen Allerweltsarten und Kulturfolgern zu rechnen ist. Diese Einschätzung hat sich in Bezug auf Vogelarten bei durchgeführten Begehungen weitgehend bestätigt. Im Uferbereich der Mosel wurden dabei auch Stockente, Bläßhuhn, Graugans und Höckerschwan kartiert.

Darüber hinaus ist für die moselbegleitenden Flächen des Koblenzer Stadtgebietes das Vorkommen von Streng geschützten Arten, hier: Fledermäuse, bekannt. Altbäume mit Höhlen sind hierbei ein wichtiger Hinweis, da sie z. B. als Winterquartier genutzt werden. Ein Altbaum mit Höhle wurde zwar gefunden, weitere Nachweise für Fledermäuse liegen aber nicht vor.

Lebensraumbedingungen für das potentielle Vorkommen weiterer Streng geschützter Arten sind im USG bzw. der unmittelbaren Umgebung nicht erfüllt.

Naturschutzrelevante Gebiete und Einzelobjekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Unmittelbar an das USG grenzt das FFH-Gebiet „Mosel" (Gebietsnummer 5908-301) an. Für das Vorhaben „Anlage eines Stadtstrandes" am Moselufer (als Teilfläche des B-Planes Nr. 196) und damit im unmittelbar angrenzenden Bereich zum o.a. FFH-Gebiet wurde eine FFH-Erheblichkeitsabschätzung durchgeführt. Nach Aussage der Studie gehen von dem Projekt keine negativen Auswirkungen auf die nach der FFH-Richtlinie geschützten Arten und/oder Lebensraumtypen aus.

Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme stellt als Ziel die „Wiederherstellung eines möglichst naturnahen Zustandes aller Fließgewässersysteme" sowie die Extensivierung der Nutzung von Mosel und Moselaue" dar.

In der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz sowie in der Stadtbiotopkartierung sind keine Biotopstrukturen erfasst.

In der Schutzgebietskonzeption ist der angrenzende Bereich der Mosel bis zur Uferlinie als Gebiet 7.1 „Moselbogen Rauental bis Hafen Lützel" aufgenommen und zur Ausweisung als „Geschützter Landschaftsbestandteil" vorgeschlagen worden. Entwicklungsziele mit Auswirkungen auch auf das Plangebiet sind u.a. die „Entwicklung natürlicher und naturnaher Auenstandorte" und die „Verbesserung der Biotopvernetzung".

Der Landschaftsplan Koblenz gibt folgende Entwicklungsziele an:

- Darstellung eines uferbegleitenden Streifens (ca. 80 m breit) als Fläche für die Entwicklung von Feuchtstandorten bzw. Feuchtwald
- Ausweisung dieses ufernahen Bereiches als „Geschützter Landschaftsbestandteil"
- Darstellung als Fläche mit „Unterversorgung mit größeren Grünanlagen, Kinderspielplätzen o.ä."

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 (50%) / gering-mittel (13%) / mittel (37%)
Boden	gering* / gering-mittel**
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering-mittel
Landschaftsbild und Erholung	gering

* versiegelte u. teilversiegelte Flächen ** unversiegelte Flächen

Aus den Analysen und Bewertungen der Schutzgüter lassen sich unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes folgende landespflegerische Zielvorstellungen ableiten:

- Erhalt / Entwicklung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, hier insbesondere von Biotoptypen der Flussaue (Gehölzgruppen mit Arten der Weich- und Hartholzaue, Auewiesen)
- Durchgrünung und Vernetzung von Freiflächen, Wiederherstellung der Durchgängigkeit
- Erhöhung der Ausstattung mit größeren Grünanlagen, Kinderspielplätzen
- Aufwertung der Freiflächen als klimatischer Ausgleichsraum und der Mosel als klimatisch bedeutsame Ventilationsbahn von regionaler Bedeutung

Bei Durchführung der Planungsabsicht sind als landespflegerische Zielvorstellungen im Falle der Bebauung u.a. zu beachten:

- Rückbau / Renaturierung versiegelter Flächen soweit wie möglich
- Ökologische und gestalterische Aufwertung der Freiflächen
- Erhaltung der Durchgängigkeit entlang des Moselufers (Moseluferweg) bzw. aus den umliegenden Siedlungsbereichen zur Mosel
- Verbesserung der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- Erhalt/ Sicherung von wertvollen Einzelbäumen
- Berücksichtigung von Habitatstrukturen für Fledermäuse (Strukturierung von Anpflanzungen mit Saumgesellschaften als Leitlinien; Bevorzugung schnellwachsener, standortgerechter Arten wie z.B. Schwarzpappel; Ausführen der Grünanlagen vor Baubeginn, wo möglich)

- Durchführung der landespflegerischen Kompensation im Bereich des Plangebietes

Weiterhin wird die Verlegung der geplanten öffentlichen Parkplatzfläche, z.B. an die B 416 (südlich der Universitätsstraße), vorgeschlagen. Dieser Bereich liegt außerhalb des B-Plan Gebietes. Es wird das Anlegen eines Gehölzstreifens zwischen der SO 3 Fläche und der öffentlichen Parkplatzfläche zur besseren Durchgrünung und Auflockerung der bebauten bzw. versiegelten Flächen vorgeschlagen.

Zur Minderung des Eingriffs, der mit der Durchführung der o.a. Maßnahme verbunden sein wird, sind im Vorfeld bzw. im aktuellen Entwurfsverfahren dieser Untersuchung bereits folgende Planungsänderungen durchgeführt worden:

- Die bauliche Inanspruchnahme von Flächen (SO 3) wird reduziert.
- Die Bebauung wird auf den oberen Bereich der B-Plan Fläche konzentriert (Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes, Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen), die verbleibenden Bereiche unterhalb der SO 3 Fläche bleiben frei von Bebauung.
- Die öffentliche Parkplatzfläche wird bis an den Rand der SO 3 Fläche herangerückt.
- Die öffentliche Parkplatzfläche wird zum Grossteil (ca. 75%) als Baurecht auf Zeit dargestellt. Mit der Realisierung von Parkplatzalternativen, die z.Zt. durch die Stadt Koblenz planerisch verfolgt werden, z.B. ein Parkdeck auf dem bestehenden Universitätsparkplatz oder eine 2. Parkebene im Bereich des bestehenden P+R – Platzes Kurt-Schumacher-Brücke, erlischt die Festsetzung als Parkplatz. Als Nachfolgenutzung wird dann ebenfalls eine Öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt.

Variantenempfehlung
Bei den im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan (s. Anlage) untersuchten Varianten „Landespflegerische Zielvorstellungen (im Fall einer Bebauung)" und „Bebauungsplanentwurf" schneidet die erstere bei den Schutzgütern besser ab, da eine geringere Fläche gerade im moselnahen Bereich bzw. damit auch im Überschwemmungsgebiet beansprucht wird (Wegfall der Öffentlichen Parkplatzfläche). Daher sollte die Variante „Bebauungsplanentwurf" nicht weiterverfolgt werden (Rang 2). Eine Kompensation ist aber bei beiden Varianten im B-Plan Gebiet möglich (positive Kompensationsbilanz).

Als weiter zu verfolgende Variante ist daher **aus landespflegerischer Sicht die Variante „Landespflegerische Zielvorstellungen (im Fall einer Bebauung)" zu empfehlen (Rang 1).**

Von Seiten der Stadt Koblenz wurde in der Abwägung der untersuchten Varianten untereinander der Variante „Bebauungsplanentwurf" der Vorzug gegeben, diese wurde dann weiter verfolgt:

Angrenzend an das SO 3 Gebiet ist zur Mosel hin eine öffentliche Parkplatzfläche vorgesehen. Zwischen beiden Nutzungen wird ein Gehölzstreifen (Breite 5 m) zur besseren Durchgrünung und Auflockerung der bebauten bzw. versiegelten Flächen angelegt. Die öffentliche Parkplatzfläche selbst wird zum Grossteil (ca. 75%) als Baurecht auf Zeit dargestellt. Mit der Realisierung von Parkplatzalternativen, die z.Zt. durch die Stadt Koblenz planerisch verfolgt werden, z.B. ein Parkdeck auf dem bestehenden Universitätsparkplatz oder eine 2. Parkebene im Bereich des bestehenden P+R – Platzes Kurt-Schumacher-Brücke, erlischt die

Festsetzung als Parkplatz. Als Nachfolgenutzung wird dann ebenfalls eine Öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt. Die Baumbepflanzung im Parkplatzbereich soll daher schon unregelmäßig in Gruppen bzw. Einzelstellung erfolgen.

Die Flächen westlich der SO 2 sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um in diesem Bereich zusätzliche Abpflanzungen zur B 416 und zur WTD 51 zu ermöglichen. Bei einer weiteren kleinen Fläche südlich davon zwischen der SO 1 Fläche und der Universitätsstraße handelt es sich um eine bestehende Grünfläche. Auf der gegenüberliegenden Seite der Zufahrtsstraße setzt sie sich als geplanter Grünstreifen und zugleich Ausgleichsfläche entlang der Universitätsstraße Richtung Moselufer fort. Hier schließt sie an eine größere Grünfläche an, die die restliche Fläche des B-Plan Gebietes bis zur Mosel und nach Norden bis zur WTD 51 einnimmt. In dieser Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Parkanlage ist außerdem die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Die vorhandenen baulichen Einrichtungen am Moselufer (Rampen, Befestigungen etc.) bleiben erhalten.

Durch die geplanten Grünflächen mit den wiederherzustellenden Wegeverbindungen soll eine Wiedererlebbarkeit des Moselufers erreicht, die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer (entlang der Mosel bzw. nach Metternich hinein) verbessert sowie attraktive Freizeitmöglichkeiten geschaffen werden.

In den öffentlichen Grünflächen und auf den verbleibenden Freiflächen der zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen Gehölzgruppen und Hecken gepflanzt werden.

Mit der Aufwertung der verbleibenden Freiflächen durch Entsiegelung und nachfolgende Begrünung werden die klimatischen und ökologischen Funktionen des vorhandenen Raumes in Teilbereichen verbessert, zum anderen können die benötigten Kompensationsmaßnahmen (u.a. durch die festgesetzten Ausgleichsflächen) eingriffsnah für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verwirklicht werden. Auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes wird durch die geplanten Maßnahmen erreicht.

Mit den beschriebenen Kompensationsmaßnahmen ist eine Aufwertung der Funktionen der Schutzgüter verbunden. Aktuell sind 27.261 m² versiegelt, nach Durchführung der Planung werden insgesamt 25.813 m² versiegelt sein (Entsiegelung 1.448 m²). Ein noch stärkeres positives Bild ergibt sich bei der Kompensationsbilanz des Strukturverlustes, hier ergibt sich ein Kompensationsüberschuß von 2.514 m². Der potentielle Lebensraumverlust von Habitatstrukturen für Fledermäuse wird mit der Neupflanzung von mindestens 33 neuen Bäumen kompensiert. Die Maßnahmen sind zur zeitnahen Durchführung mit der Umsetzung im Bebauungsplan festzusetzen.

Der durch die vorgesehene Maßnahme verursachte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist damit voll kompensierbar.

Die durch das Ausweisen von schutzbedürftigen Nutzungen (Büro-, Hotelnutzung, universitäres Zeitwohnen etc. in die Nähe einer verkehrsreichen und imm Prognosefall erheblich frequentierten Verkehrsanlage (B 416) potentiell resultierende Immissionskonflikte werden durch die planerischen Festsetzung von Lärmpegelbereichen angemessen bewältigt.

6. Städtebauliche Auswirkungen

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes werden für die Stadt Koblenz und die Region bedeutende wirtschaftliche und forschungspolitische Impulse erwartet. Am neuen Standort, in Verbindung mit der vorgesehenen Vergrößerung der nutzbaren Flächen, wird eine noch erfolgreichere Tätigkeit des Technologie- und Gründerzentrums ermöglicht werden. Der IT- und Businesspark wird weiterhin den Standort der Universität Koblenz-Landau stärken.

Weiterhin werden durch den Bebauungsplan eine ehemals militärisch genutzte Fläche im Rahmen der Konversion einer neuen und attraktiven städtebaulichen Nutzung zugeführt. Die hiermit für den Stadtteil Metternich und ebenso für die Gesamtstadt verbundene Aufwertung der landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten stellen ebenfalls eine wichtige städtebauliche Auswirkung der Planung dar.

6.1.1 Sozialstruktur

Der Bebauungsplan hat keine negativen Wirkungen auf bestehende Sozialstrukturen im Plangebiet bzw. dessen Umfeld.

6.1.2 Immissionsbelastungen

Durch bauliche und erholungsorientierte Nutzungen werden aufgrund der Abstände zu den benachbarten Siedlungsbereichen keine, im Rahmen des Bebauungsplanes zu bewältigende, Immissionskonflikte erwartet.

6.1.3 Privateigentum

Belange des Privateigentums werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

7. Durchführungs- und Verwirklichungsmaßnahmen

7.1 Bodenordnungsmaßnahmen

Aufgrund der an anderer Stell dargestellten Eigentumsstruktur sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

8. Kostenangaben, Wirtschaftlichkeit des Bebauungsplanes

Die aus der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwartenden Maßnahmen und Kosten sind in der folgenden Übersicht aufgelistet. Da aufgrund der z.Z. stattfindenden Erschließungs- und Freianlagenplanungen zum Großteil noch keine Kostenschätzungen vorliegen, werden diese Angaben im weiteren Verfahrensverlauf noch ergänzt.

• **Planungskosten**	k. A.
Ausführungskosten insg.	k. A.
davon:	
- Kanal- und Straßenbauarbeiten, einschließlich Beleuchtung und Vermessung	k. A.
- Fuß- / Radwege in den öffentlichen Grünflächen	k. A.
- Begrünung / Kompensationsmaßnahmen	ca. 80.000 €
Grunderwerb	
Kosten Grunderwerb der öffentlichen Flächen	**nicht erforderlich**
Gesamtkosten einschl. 16 % MwSt.	k. A.

Die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen ist als städtisches Grundstück sichergestellt. Die Finanzierung der Maßnahmen wird sich im wesentlichen über Erschließungsbeiträge und/ oder über die Verkaufserlöse aus den Grundstücksverkäufen darstellen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 31.03.2008

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister

Anlage

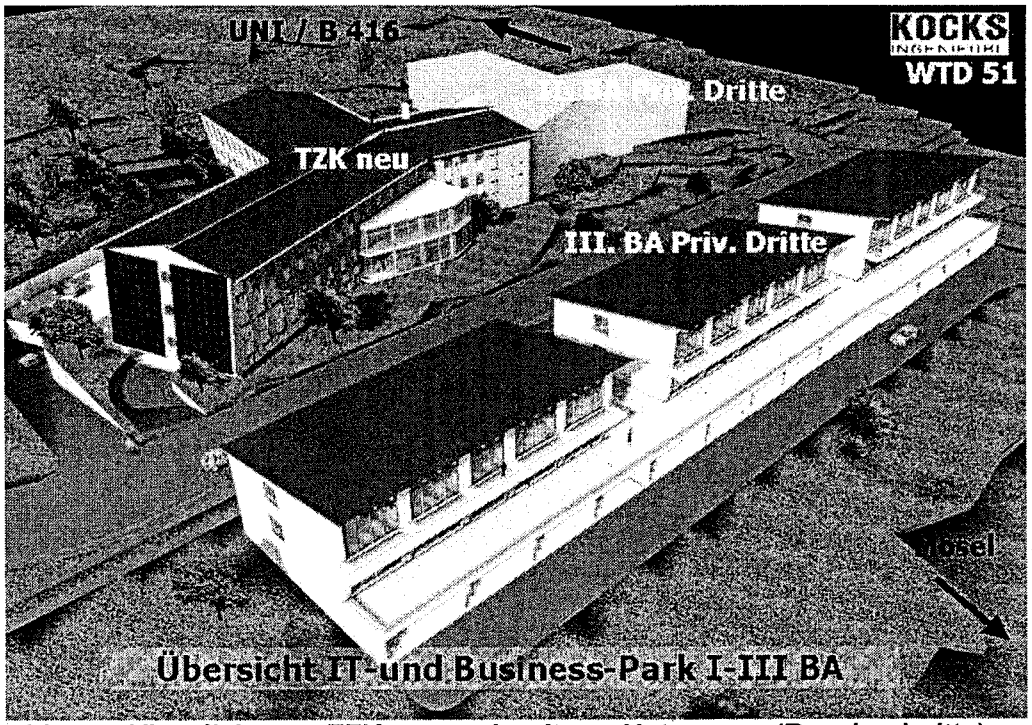


Abb. 3: Visualisierung TZK-neu und weiterer Nutzungen (Bauabschnitte)

Abb. 4: Visualisierung TZK-neu[23]

[23] Guido Fries Architekten

Abb. 5: Visualisierung Ost-Ansicht TZK-neu und mögliche Gestaltung des III. Bauabschnittes zum IT- und Businesspark Koblenz

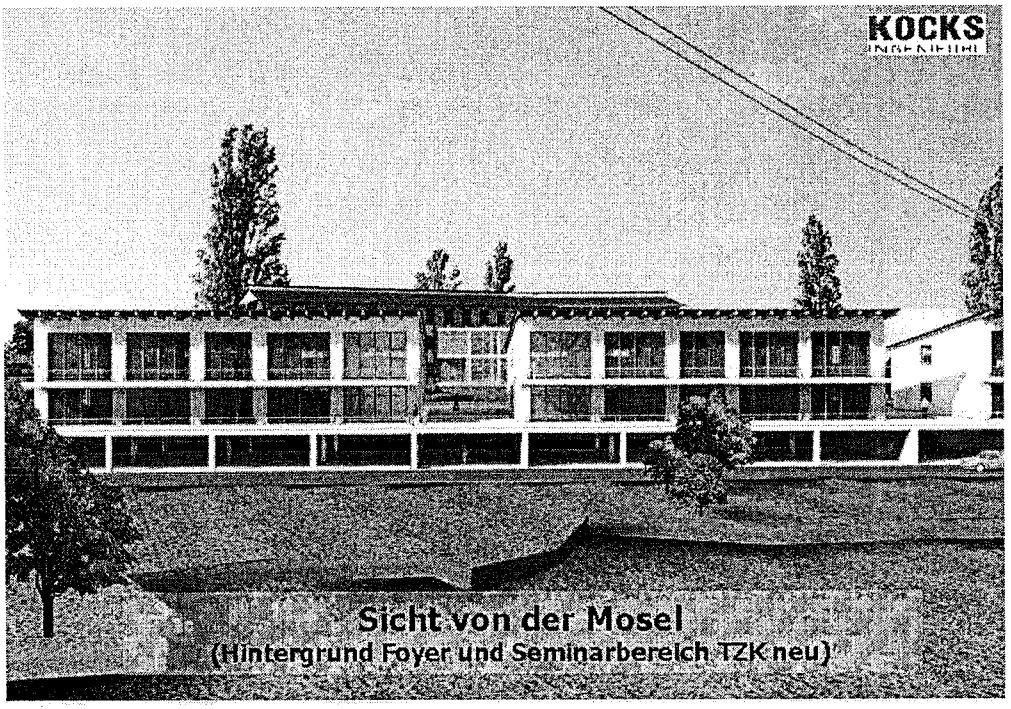


Abb. 6: Visualisierung des III. Bauabschnitts zum IT- und Businesspark Koblenz (Moselansicht) in aufgeständerter Bauweise