

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Baugesetzbuch – BauGB – zum
Bebauungsplan Nr. 228 c: „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und
Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich c“

Planungsanlass, -ziele und Änderungen gegenüber dem bisherigen Planrecht: Die J. N. Köbig GmbH, Fachgroßhandel für Baustoffe, mit Standort in der Friedrich-Mohr-Straße 11 in Koblenz-Lützel, besitzt innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Das Plangebiet stellt einen idealen Neustandort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bisher langjährig vorhandenen Betriebsgelände dar. Die bisher im Plangebiet verfügbaren Flächen reichen allerdings nicht aus, um den Erweiterungsbedarf des Fachgroßhandels vollständig zu decken. Daher sollen die gewerblichen Bauflächen nach Süden um ca. 0,4 ha vergrößert werden. Diese Flächen übernehmen aktuell sowohl die Funktion des landespflegerischen als auch des artenschutzrechtlichen Ausgleichs. Diese wegfallenden Maßnahmenflächen sowie zusätzlich zu erwartende Artenschutzkonflikte sollen im Planumfeld ausgeglichen werden. Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke soll auch die zulässige Gebäudehöhe von maximal 10 m auf maximal 15 m erhöht werden. Entsprechend der neu zulässigen Gebäudehöhen sollen ebenfalls die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf IV (ehemals II) und die maximal zulässige Geschossflächenzahl auf 2,4 (ehemals 1,6) erhöht werden.

Verfahrensablauf: Das Bebauungsplanverfahren erfolgte im Regelverfahren mit Umweltbericht. Im Verfahren wurden die Öffentlichkeit und die Behörden in einem zweistufigen Verfahren beteiligt. Gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Grundlage einer vom Fachbereichsausschuss IV beschlossenen Konzeption die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Im Rahmen der Entwurfsplanung erfolgte wiederum eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und eine erneute Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB). Nach Abwägung der im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am 14.11.2019 der Satzungsbeschluss.

Berücksichtigung der Umweltbelange: Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege wurde auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorgenommen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Darlegung der Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgte als Umweltbericht. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017)
- Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz (Landkreis Mayen-Koblenz / Koblenz)
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz u. Stadtbiotopkartierung Koblenz
- Faunistisch-ökologische Zustandsanalyse (Drews & Sander, 1997-1998)
- Ergebnisse einer naturschutzfachlichen Untersuchung zu Avifauna und Fledermäusen (Begehungen und Vor-Ort-Erhebungen) vom Juli 2007 durch die KOCKS Consult GmbH
- Fachbeitrag Artenschutz zum B Plan 228 inkl. FNP-Änderung zum B-Plan Nr. 228 vom Januar 2008 (KOCKS Consult GmbH)

- Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer (pro bios März 2009)
- B-Pläne Nr. 228 a, Nr. 228 b „Erweiterungs- und Dienstleistungszentrum –Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“, Brutrevier-Monitoring 2013 mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer, pro bios, Koblenz, Oktober 2013
- Bebauungsplan 228 – Monitoring der Vogelfauna 2013, Interpretation der Kartielergebnisse und Ableitung des Handlungsbedarfes, 61/Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Koblenz, März 2014
- Klima- und lufthygienisches Gutachten zur Planung "Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord" der Stadt Koblenz, Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR, Freiburg 2000
- Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228b der Stadt Koblenz, SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, Juni 2015
- Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228c der Stadt Koblenz; SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, 14. September 2018
- Artenschutzrechtliches Monitoring für den Bebauungsplan 228 "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9"; SWECO; Mai 2019
- Bebauungsplan 228c: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 -Teilbereich c, Fachbeitrag Artenschutz, SWECO; Mai 2019
- Stellungnahme Ausgleichsflächen BPlan 228 c"; SWECO; 30. April 2019

Belange der Raumordnung: Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017) sind im Plangebiet insbesondere das Vorranggebiet Grundwasserschutz, ein Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und ein Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion zu beachten. Da ein erheblicher Anteil des Plangebiets weiterhin für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen wird, die auch zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebiets beitragen, wird der Schutz des Landschaftsbildes und die Belange des Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus durch die Planung beachtet und gewürdigt. Es wurde ferner eine gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft erstellt, welche mit folgendem Fazit endet: "Aus klimatischlufthygienischer Sicht ist die Planung nicht zu beanstanden." Weiterhin wurden in den textlichen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken klimarelevante Festsetzungen zur Stellplatz-, Fassaden- und Dachbegrünung getroffen. Durch die im Bebauungsplan verfolgte Entwässerungskonzeption wird die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers gewährleistet. Das Verschmutzungspotenzial des Grund-/ Trinkwassers (Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszonen III A und III B) durch potenziell belastetes Oberflächenwasser wird weitgehend minimiert. Gleichzeitig erfolgt eine verminderte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Versickerung des als unbelastet geltenden Oberflächenwassers.

In der bisherigen Planungskonzeption wurde im Bereich der Ausgleichsflächen eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Bubenheimer Weg als planerisch zulässig erklärt. Da aber auch alternative Wegeführungen (westlich über die Fuß- /Radwege des Plangebiets und östlich über die Kleingärten) als möglich und zweckmäßig bewertet wurden und aus Artenschutzgründen eine weitere Belastung (Störung) der Ausgleichsflächen für die betroffene Avifauna gemäß fachgutachterlicher Anregung vermieden werden sollte, wurde auf die Planungsoption einer Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der Ausgleichsflächen

im Plangebiet verzichtet. Die Änderung der Planungskonzeption hinsichtlich der Fuß- und Radwegeverbindung dient ebenfalls Belangen des Umweltschutzes (hier Artenschutz) der an dieser Stelle als Vorrangig bewertet / abgewogen wurde.

Auch wird die Anlage von Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser von unverschmutzten Flächen in der öffentlichen Ausgleichsfläche A 5 unter folgenden Bedingungen für zulässig erklärt: Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen sind als Grünland naturnah anzulegen und zu gestalten und als solche dauerhaft extensiv zu unterhalten. Sichtbare technisch dominante Anlagen und Zaunanlagen sind unzulässig. Erforderliche Böschungen / Dammbereiche sind mit einer geringen Neigung herzustellen. Die Anlage von dauerfeuchten Stellen und die Anpflanzung von randlichen standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig. Vorhandene Gehölzbestände sind weiterhin zu erhalten. Hiermit wird planungsrechtlich die Option ermöglicht, dass das auf den westlich angrenzenden gewerblichen Baugrundstücken anfallende und unbelastete Oberflächenwasser auf diesen Flächen zurückgehalten und versickert werden kann. Unter Beachtung der o.a. Maßgaben wird durch diese wasserwirtschaftlich begründete und auch aus ökologischen Gründen generell zu begrüßende Maßnahme die Ausgleichsfunktion der Fläche A 5 nicht erheblich bzw. gravierend beeinträchtigt werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft: Durch die Planung von Gewerbeflächen erfolgen umsetzungsbedingt erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die geplante südliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen mit einer Flächengröße von 4.174 m² wird naturschutzfachlich der Ersatz dieser Ausgleichsflächen in einem Verhältnis von 1:2 bzw. in einer Flächengröße von 8.348 m² erforderlich. Dieser naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich kann innerhalb des B-Plangebietes nicht erbracht werden. Dieser Ausgleich wird vollständig auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen im Planumfeld umgesetzt und dauerhaft gesichert.

Artenschutz: Zur Ermittlung und Bewertung sowie zur planerischen Bewältigung erfolgte ein artenschutzrechtliches Monitoring für die Bebauungspläne Nr. 228 a und b. Parallel hierzu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz für die durch den Bebauungsplan Nr. 228 c verfolgte Planänderung erstellt. Die im Fachbeitrag Artenschutz angeregten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und somit beachtet. Durch die voraussichtlichen Eingriffe treten artenschutzrechtliche Konflikte für die nachgewiesenen Arten Feldlerche, Rebhuhn und Fasan sowie für die potenziell auftretenden Arten Schafstelze, Goldammer, Bluthänfling, Klappergrasmücke, Neuntöter, Schwarzkehlchen, Stieglitz, Bachstelze und Dorngrasmücke ein. Somit werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 228 c erforderlich.

Die zum externen Ausgleich vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen im Bereich des Bubenheimer Weges und der St.-Maternus-Straße befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz bzw. ihrer Wirtschaftsförderungsgesellschaft und sind somit verfügbar. Gemäß der vorliegenden fachgutachterlichen Bewertung sind diese Maßnahmenflächen geeignet, den durch die Bebauungsplanänderung resultierenden und im Fachbeitrag Artenschutz zum B-Plan 228 c ermittelten artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf für alle betroffenen Arten zu erfüllen. Durch das zukünftige Vorhaben werden somit keine artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz auftreten.

Abwägungsvorgang: Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen / Hinweise bezüglich folgender Themenbereiche: Potenzielle "Kampfmittelgefährdung", Schutzzonenbelange der Bundes-

wehr, potenzielle Immissionen durch Eisenbahnbetrieb und durch Maßnahmen zur Erhaltung der Bahnanlagen, Hinweise zur Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Hinweise zu bestehende Telekommunikationslinien, zum potenziellen Vorkommen von vorgeschichtlichen Befunden und fossilführender Steine, zur Thematik Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund, mineralische Rohstoffe, Radonprognose, zur Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zu registrierten Altablagerungen und Altstandorten, zu Anforderungen bzgl. einer Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers, zum Nachweis der Leistungsfähigkeit vorhandener Regenwasserrückhalte- und -kläranlagen, zur Sturzflutgefährdung von Siedlungsbereichen durch Starkregen, zu Anforderungen des Brandschutzes, zu den hier zu beachtenden Grundsätzen und Zielen der Raumordnung im Bereich eines "Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion", eines Vorbehaltsgebietes "Erholung und Tourismus" und eines Vorranggebietes "Grundwasserschutz" und zur Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone MIA und IIIB des abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“.

Die o.a. Stellungnahmen / Hinweise waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Planoffenlage bereits planerisch angemessen berücksichtigt und wurden daher im weiteren Verfahrensverlauf zur Kenntnis genommen.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu folgenden Themen vorgetragen: "Hinweise zu Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der Ausgleichfläche "c" unter Beachtung der Betriebssicherheit der hier vorhandenen 20-kV-Freileitung, Erforderlichkeit eines gutachterlichen Nachweises bzgl. der o.a. registrierten Altablagerungen und Altstandorte, Ablehnung von zwei externen Ausgleichsflächen aus rohstoffgeologischer Sicht sowie Anregung eines Abbaus des potenziellen Bimsvorkommens innerhalb dieser Flächen.

Den Anregungen bzgl. den ergänzenden Hinweisen zur Beachtung der Betriebssicherheit der angesprochenen 20-kV-Freileitung wurde durch rein redaktionelle Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen in der Satzungsfassung des Bebauungsplanes gefolgt.

Der Anregung bzgl. eines gutachterlichen Nachweises für die beabsichtigte Nutzungsänderung aufgrund von Altablagerungen und Altstandorten wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Das Erfordernis für einen gutachterlichen Nachweis wird nicht gesehen. In den angesprochenen Altablagerungs- und Altstandortbereichen finden keine Nutzungsänderungen statt. Die Fläche wird weiterhin (unverändert) als Ausgleichsfläche festgesetzt bzw. genutzt. Die vorgetragenen Bedenken bzgl. einer Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit von Belangen des Umweltschutzes werden daher nicht geteilt.

Der Ablehnung von zwei externen Ausgleichsflächen (Teilflächen a und b) aus rohstoffgeologischer Sicht sowie dem alternativ angeregten Abbau des vermuteten Bimsvorkommens wurde ebenfalls nicht gefolgt. Die angesprochenen externen Ausgleichsflächen sollen zum Teil wie bisher primär als Landwirtschaftsfläche dienen und als solche bewirtschaftet werden, zum Teil als extensive Wiesenflächen mit einseitig randlichen Gehölzen (zur Böschungsfäche Nordtangente) angelegt und somit eingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden. Bei beiden Maßnahmen wird Grundsatz G 94 der Raumordnung (RROP 2017) nicht berührt, da keine Nutzungsänderung stattfindet, die im Sinne des o.a. Grundsatzes eine Bimsgewinnung auf Dauer ausschließen oder wesentlich beeinträchtigen würde, da die hier verfolgten Maßnahmen im Falle eines geplanten Bimsabbauvorhabens an anderer Stelle ohne größeren Herstellungsaufwand umgesetzt / ersetzt werden könnten. Darüber hinaus liegen

vom Bau der Nordtangente im direkten Umfeld der o.a. Flächen drei Bohr- und Rammkernsondierungsergebnisse vor, bei denen keine wirtschaftlich abbaubaren Bimsvorkommen angetroffen wurden.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden zu folgenden Themen vorgetragen: Der Bebauungsplan leide an beachtlichen Abwägungsfehlern. Insbesondere seien die Belange der Umwelt und des Klimas nicht ausreichend berücksichtigt worden. Das Überplanen der vorhandenen Ausgleichsflächen und Ausweisen von ungeeigneten Ausgleichsflächen führe im Ergebnis dazu, dass die Verbotstatbestände der §§ 39, 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt seien. Es wird weiterhin die Zunahme von Schwerlastverkehr befürchtet. Bedenken werden auch gegenüber der geplanten Grundflächenzahl (0,8) und die geplante Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe (von bisher 10 m auf 15 m), welche die zulässige Gebäudehöhe der Nachbarbebauung um 5 Meter übersteigen würde. In diesem Kontext werden auch eine planungsbedingte Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsbildes und eine Beeinträchtigung der Wertigkeit des Dienstleistungszentrums durch die Ausweisung von Gewerbeflächen angesprochen.

Den Bedenken der Petenten wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Absatz 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu werden im Rahmen des (und auch dieses) Bauleitplanverfahrens alle relevanten Belange ermittelt und bewertet bzw. gewichtet und im Rahmen der Planbegründung und des Umweltberichtes dargestellt. Der vorliegende Bauleitplan ist das Ergebnis der Abwägungsentscheidung der Stadt Koblenz. Die mit der Entwicklungsmaßnahme und deren planerischen Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung verfolgten öffentlichen und privaten (hier unternehmerischen) Belange werden gegenüber den (z. T.) entgegenstehenden bzw. betroffenen öffentlichen und privaten Belangen, insbesondere des Natur- und Artenschutzes, des Grundwasserschutzes, den klimatischen Belangen, der Rohstoffgewinnung, den Belangen der Landwirtschaft als vorrangig bewertet. Da die Stadt Koblenz einzelnen Belangen den Vorrang zuerkennt, müssen andere Belange zwangsläufig zurücktreten. Im Rahmen der planerischen Abwägung erfolgte aber auch ein angemessener Ausgleich zwischen den betroffenen Belangen. Weiterhin erfolgt ein vollständiger Ausgleich sowohl hinsichtlich der planungsbedingt verminderten Ausgleichsflächen als auch hinsichtlich der planerisch neu zulässig erklärten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die zum planungsbedingtem Ausgleich festgesetzten externen Ausgleichsflächen wurden gutachterlich auf ihre Eignung zum Artenschutz bewertet. Unter Beachtung der festgelegten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sowie der festgelegten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) treten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf. Für den Bebauungsplan 228 c der Stadt Koblenz wurde weiterhin eine gutachterliche Stellungnahme bzgl. der klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung mit folgendem Fazit abgegeben: "Aus klimatisch-lufthygienischer Sicht ist die Planung nicht zu beanstanden." Gemäß der fachbehördlichen Stellungnahme / Bewertung der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord "wird der Schutz des Landschaftsbildes durch die Planung beachtet und gewürdigt". (....). "Auch hat die Obere Wasserbehörde gegen die Überplanung des Vorranggebietes Grundwasserschutz keine Bedenken geäußert." Eine Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsbildes wird aufgrund der im Planumfeld bereits realisierten Gebäude / der baulichen Vorprägung nicht gesehen. Die angesprochene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wurde planungsbedingt nicht geändert. Die für das Gewerbegebiet im Änderungsbereich festgesetzte (geänderte) Höhe baulicher Anlagen ergibt sich ebenfalls aus der städtebaulich angestrebten hohen Nutzungsdichte und dem Maß der bereits realisierten bzw. zulässigen Bebauung im städtebaulich westlich angrenzenden Umfeld (Sondergebietsteil der Bebauungspläne Nr. 228 a und 228 b). Durch die geplante

Vergrößerung der gewerblichen Baugebietsflächen im Rahmen des B-Plans Nr. 228 c um rd. 4.174 m² werden weiterhin keine abwägungsrelevante und erhebliche Verkehrszunahme erwartet. Eine Beeinträchtigung der Wertigkeit des Dienstleistungszentrums durch Gewerbeflächen wird ebenfalls nicht gesehen, da im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, als auch im Rahmen der (abschnittsweisen) bauleitplanerischen Konkretisierung durch die Bebauungspläne Nr. 229, Nr. 228a und Nr. 228b in diesem Änderungsbereich immer eine gewerbliche Nutzung als Planungsziel verfolgt und z.T. bereits auch schon realisiert wurde.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten: Die Prüfung von großräumigen Standortalternativen hat bereits im Rahmen der Voruntersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ergeben, dass anderweitige Flächen im Stadtgebiet von Koblenz für die geplanten Flächennutzungen nicht zur Verfügung stehen bzw. ungeeignet sind und ein dringender Flächen-/Entwicklungsbedarf gegeben sind.

Ein Verzicht auf eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen würde dem o.a. Planungsziel entgegenstehen, einem ortsansässigen Unternehmen ein für dessen Standortverlagerung ausreichend großes und geeignetes Baugrundstück zu Verfügung zu stellen und wird daher nicht befürwortet.

Auch kleinräumige Standortalternativen ergeben sich für die geplante Umsiedlung der J. N. Köbig GmbH nicht, da eine für das Vorhaben erforderliche Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen nur in Richtung Süden planerisch befürwortet wird. Eine alternativ denkbare Vergrößerung nach Osten wurde aufgrund der entgegenstehenden Belange des hier planerisch vorgesehenen Grünzuges und dessen naturschutzfachlich erforderliche Mindestbreite im Vorfeld des Bauleitplanes planerisch nicht befürwortet und daher verworfen.