

Stadtverwaltung  
Koblenz



## **BEGRÜNDUNG**

**- BEBAUUNGSPLAN 229 -**

**”DIENSTLEISTUNGSZENTRUM GEWERBE- UND  
TECHNOLOGIEPARK BUBENHEIM/B9”**

KOCKS CONSULT GMBH  
Beratende Ingenieure  
Stegemannstraße 32 - 38  
56068 Koblenz  
Tel.: (02 61) 13 02-0  
Fax: (02 61) 13 02-1 52  
E-Mail: road.ko@kocks-ing.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>4</b>
<b>1. Lage und städtebaulicher Zusammenhang</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungsanlass</b>	<b>6</b>
2.1 Stand der Planungen	6
2.2 Konzeptionelle Vorgaben	7
<b>3. Hauptziele und Leitideen der Planung</b>	<b>9</b>
<b>4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im einzelnen</b>	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung/Baustruktur	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung/ überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise	12
4.3 Verkehrliche Erschließung	13
4.4 Ver- und Entsorgung	14
4.5 Belange der Zentrumsfunktion der Stadt Koblenz oder im Umfeld betroffener Gemeinden sowie die Belange der Nahversorgung von Versorgungsbereichen der angrenzenden Stadtteile bzw. Gemeinden	15
4.6 Belange von Natur und Landschaft	17
4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
4.7.1 Emissionen	19
4.7.2 Altlasten	20
4.7.3 Grundwasser	20
4.7.4 Denkmalschutz	21
4.8 Landwirtschaft	21
4.9 Rohstoffgewinnung	23
4.10 Landschaftsplanung	25
4.11 Naturschutzrechtliche Eingriffs- /Ausgleichsregelung	27
<b>5. Zusammenfassende Abwägung</b>	<b>28</b>
<b>6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>34</b>
<b>7. Kosten und Finanzierung</b>	<b>35</b>

**B. Umweltbericht nach § 2a BauGB 36**

**C. Anlagen zur Begründung 37**

- Darstellung externer Ausgleichsflächen und Nachweis der Verfügbarkeit
- Entscheide: Raumordnung- und Zielabweichungsverfahren
- Gestaltungsbeispiele

## BEGRÜNDUNG

### A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

#### 1. Lage und städtebaulicher Zusammenhang

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 36,9 ha Größe. Der topographische Höhenunterschied beträgt im Plangebiet rund 13 m, wobei das Gelände relativ gleichmäßig von ca. 72 m ü.N.N. im Nordosten auf etwa 85 m ü. N.N. im Südwesten ansteigt.

Westlich angrenzend befindet sich die Ortslage Bubenheim, im Südwesten wird der Bereich von landwirtschaftlichen Flächen, im Süden vom Friedhof Metternich bzw. im Osten und Norden durch Gewerbegebiete und verschiedene Verkehrswege (vgl. Abb. 2) umgeben.

Der B-Planbereich stellt eine bedeutende Flächenressource inmitten der bereits vorhandenen „**Gewerbe- und Dienstleistungsachse B 9**“ dar.

Dieser Gewerbe- und Dienstleistungsbereich erstreckt sich **östlich** der Entwicklungsmaßnahme zu beiden Seiten der B 9 und besteht aus dem „Gewerbegebiet B9 / südlich und nördlich Eifelstraße“, dem Gewerbegebiet „Lützel an der B 9“, dem „Gewerbegebiet an der B 9 / Friedrich Mohr-Straße“ (u.a. „Mercedes Nutzfahrzeuge“, „Sanitär / Fliesen Eugen König“, „Bauzentrum / Sanitär Köbig“) sowie dem „Gewerbegebiet an der Otto-Schönhagen-Straße“ (u.a. Bahr-Baumarkt, Casto-Depot).

**Westlich** des B-Planbereiches schließt südlich der B 9 das „Gewerbegebiet Bubenheim“ (real) und nördlich der B 9 das Gewerbegebiet „Koblenz Nord, August Thyssen-Str.“ (u.a. Dehner, Hornbach, Aldi, Lidl, Metro, Interform, Media Markt) an.

**Östlich der B 9** und südlich der Carl-Später-Straße befindet sich das Multiplexkino „Extra“ mit angegliederter Erlebnisastronomie und weiteren Dienstleistungen sowie 3-geschossigem Parkdeck mit ca. 500 Stellplätzen.

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIa und IIIb.

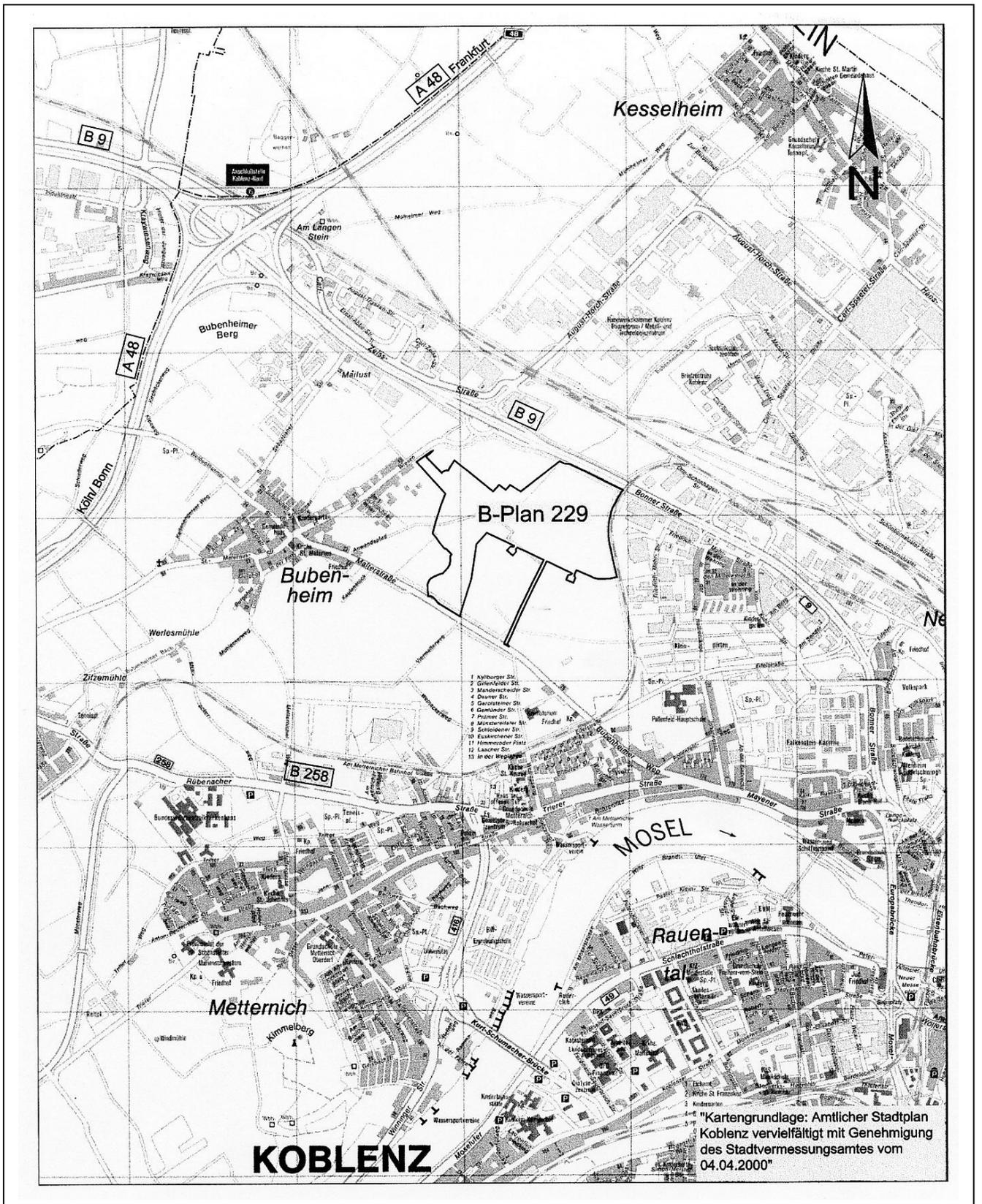


Abb. 1: Übersichtslageplan

## **2. Planungsanlass**

### **2.1 Stand der Planungen**

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des geplanten „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“ im folgenden als ‘DLZ Bubenheim/B9’ abgekürzt.

Für das ‘DLZ Bubenheim/B9’ wurde eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet. Im Rahmen der hierzu erforderlichen städtebaulichen Voruntersuchung wurde u.a. im Jahr 1999 eine Machbarkeitsstudie<sup>1</sup> erstellt, welche die Eignung des Planbereiches grundsätzlich bestätigt und die zukünftige Nutzungskonzeption konkretisierte.

Der Flächenbedarf für die angestrebten Nutzungen und denkbare Standortalternativen wurden im Rahmen der Voruntersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme untersucht und dargestellt. Die Standortwahl ist vor dem Hintergrund dieser gesamtstädtischen Betrachtung eine planerische Entscheidung, die über die Beschlussfassung u.a. zur entsprechenden FNP-Änderung auch als politischer Wille zum Ausdruck gebracht worden ist.

Diese Grundkonzeption bildet die Grundlage der Flächennutzungsplanänderung (FNP-Ä, Aufstellungsbeschluss vom 11.07.1996). Mit der Wirksamkeit der FNP-Änderung gilt der B-Plan 229, Aufstellungsbeschluss vom 6.03.2001, als aus dem FNP entwickelt.

Für den geplanten großflächigen Einzelhandelsstandort hat parallel zur FNP-Ä der Investor IKEA Verwaltungs- GmbH den erforderlichen Antrag auf Einleitung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) gestellt und am 24.Juli 2001 aufgrund von Konzeptionsänderungen für die ergänzenden Fachmärkte ein diesbezügliches Zielabweichungsverfahren beantragt.

Mit Schreiben vom 25.07.2001 hat die Stadt Koblenz ebenfalls ein gemeinsames Zielabweichungsverfahren (Integrationsgebot LEP III und Vorrangflächen Rohstoffgewinnung RROP) für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „DLZ Bubenheim B9“ beantragt.

---

<sup>1</sup> Machbarkeitsstudie Dienstleistungszentrum B9 Nord, Kocks Consult GmbH im Auftrag der Stadt Koblenz, 1999

Ein positiver Entscheid des Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz für die o.a. Zielabweichungsverfahren liegt mit Schreiben vom 29.11.2001 vor (vgl. Anlage).

Weiterhin ist ein positiver Entscheid über das Raumordnungsverfahren zum großflächigen Einzelhandelsstandort durch die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion am 12.12.2001 ergangen (vgl. Anlage).

## **2.2 Konzeptionelle Vorgaben**

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

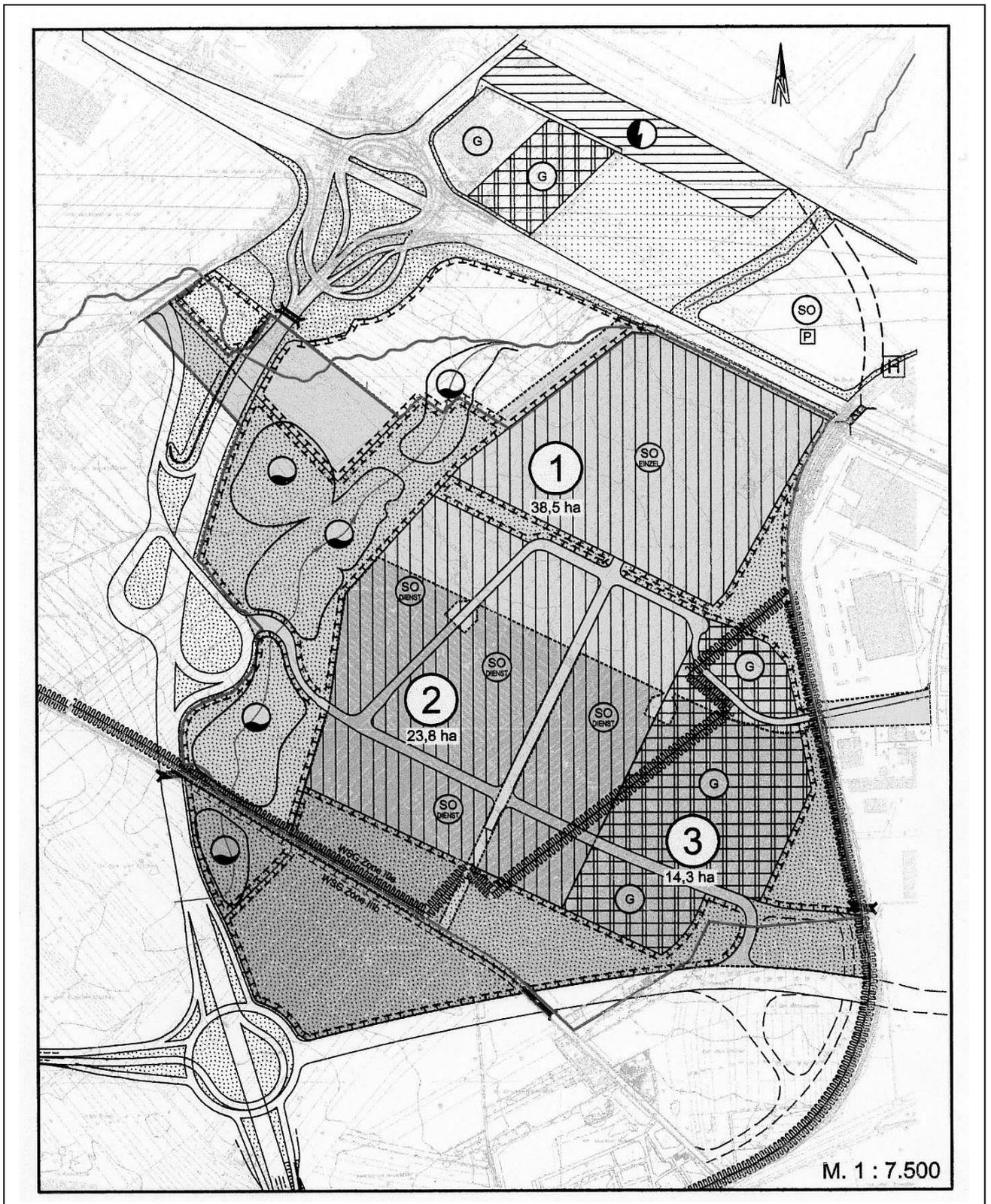
Gemäß der zuvor angeführten aktuellen FNP-Änderung der Stadt Koblenz ist das Plangebiet als Sondergebietsfläche Einzelhandel, Sondergebietsfläche Dienstleistung und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Umsetzung der Gesamtplanung innerhalb des ‚städtebaulichen Entwicklungsbereiches‘ soll zeitlich in drei aufeinanderfolgenden Planungsstufen erfolgen (vgl. Abb. 1).

Diese bilden zusammen eine organische Einheit, die der gemeinschaftlichen Entwicklung unter Berücksichtigung der jeweiligen wechselseitigen Abhängigkeiten bedürfen. Die Unterscheidung in Teilflächen folgt lediglich umsetzungsspezifischen Vorgaben, die aus den aktuellen Gegebenheiten resultieren. Dieses sind die Größe des Gesamtgebietes von 66 ha und die ebenfalls abschnittsweise Realisierung des umliegenden Straßennetzes (Bubenheimer Kreisel, L 52n, L 127n). Weiterhin liegen für den SO-Bereich Einzelhandel bereits konkrete Nutzungsabsichten und terminliche Vorstellungen des Investors IKEA Deutschland GmbH vor, so dass für diesen Bereich auch aus diesem Grund vordringlich Baurecht per B-Plan geschaffen werden soll.

Der B-Plan 229 stellt somit die Umsetzung der ersten Planungsstufe dar.

Eine vertiefende Darstellung erfolgt in Teil B „Umweltbericht nach § 2a BauGB“ als Bestandteil der Planbegründung.



**Abb. 2:** Lage und Abgrenzung der einzelnen B-Planabschnitte „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“, Kartenbasis FNP-Änderung

### 3. Hauptziele und Leitideen der Planung

Die Realisierung des Gesamtvorhabens „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“ hat zum Ziel, einen großflächigen Teil des Gemeindegebietes gemäß § 165 BauGB entsprechend der besonderen Bedeutung dieser Flächen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Koblenz mittels des Instrumentariums der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erstmalig zu entwickeln.

Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist die Intention dieser Maßnahme, einen maßgeblichen Beitrag zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten in der Stadt Koblenz zu leisten.

Weitere Ziele der Maßnahme sind:

- die Verbesserung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur und die Stärkung des Wirtschaftsraumes im Oberbereich Koblenz durch eine räumlich konzentrierte gewerbliche Nutzung,
- die Korrektur vorhandener städtebaulicher Defizite (Erholungsinfrastruktur, Barrierewirkungen B9 und Bahnlinie) in diesem Bereich und
- Umsetzung von wasserwirtschaftlichen Planungen (Flutmulde u. Regenrückhaltebecken).

Die städtebauliche Konzeption für den Planungsbereich sieht die Entwicklung eines Sonder- und Gewerbegebietes mit dem Funktionszuweisung „Dienstleistung, Technologie, Gewerbe und Einzelhandel“ vor.

Von der geplanten Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes (IKEA) mit einem „Kundenmagneten“ mit prognostizierten 1 Mio. Besucher pro Jahr erwartet die Stadt Koblenz zum einen eine deutliche Erweiterung ihres Einzugsgebietes und gleichzeitig positive Impulse und Synergieeffekte sowohl für die Innenstadt, als auch für den angrenzenden Dienstleistungsbereich.

Zum anderen umfasst die geplante Gebietsnutzung die Entwicklung neuer Flächen für Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung und Technologie, die **nicht** dem Einzelhandel zuzuordnen sind. Hierdurch wird ein struktur- sowie arbeitsmarktpolitischer Beitrag für in Koblenz tätige oder ansiedlungswillige, vorwiegend mittelständische Unternehmen vorbereitet, welche zukunfts- und wachstumsorientiert sind.

Als dritte Säule der Gesamtkonzeption ist die Ausweisung von Gewerbeflächen für „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ vorgesehen. Dieser Bereich dient einerseits der Ergänzung des „Dienstleistungs- und Technologiebereiches“, andererseits wird hierdurch aber auch für die benachbarten Unternehmen östlich der Bahnlinie eine Option für Betriebserweiterungen geschaffen.

Durch einen breiten Grünzug im Westen und weiteren Grünnetzungen sowie ein umfassendes Fuß- und Fahrradwegekonzept sollen bereits vorhandene und zum Teil neu entstehende ökologische, städtebauliche und freiraum-/erholungsbezogene Defizite bzw. Konflikte bewältigt werden. Diese Flächen sollen das für ein „Dienstleistungs- und Technologiegebiet“ angemessene städtebauliche Umfeld bieten. Neben der angestrebten hochwertigen baulichen Nutzung sollen die Freiraum-/Grünbereiche dem Plangebiet eine weitere gestalterische Prägung verleihen. Ebenso wird angestrebt, die mit den Vorhaben verbundenen Umweltbelastungen so weit wie möglich vor Ort zu kompensieren (Ausgleichsflächen).

Zusammenfassend sind im Plangebiet folgende Nutzungsschwerpunkte vorgesehen:

- Ansiedlungsflächen für einen großflächigen Einzelhandelsstandort (~~IKEA~~) und zwei Fachmärkte (Bau- /Heimwerkermarkt inkl. Gartencenter und Fachmarkt Unterhaltungselektronik)
- Ansiedlungsflächen für Unternehmen aus dem Forschungs-, Entwicklungsbereich (F+E), für Büro - und Verwaltungseinrichtungen von dienstleistungs- und sonstigen technologieorientierten Unternehmen
- Ansiedlungsflächen für „nicht erheblich belästigende“ und arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe
- Park- und Verkehrsflächen
- Flächen für die landwirtschaftliche Eigenvermarktung (Bauernmarkt)
- Wasserwirtschaftliche- / Grün- / Ausgleichsflächen

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

### **4.1 Art der baulichen Nutzung/Baustruktur**

Das Nutzungskonzept der städtebaulichen Rahmenplanung sieht für den Bebauungsplan 229 folgende Schwerpunkte von Nutzungstypen vor:

- Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel Möbel“ (gemäß § 11, Abs. 3 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Parkdeck“ (gemäß § 11, Abs. 2 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Fachmärkte“ (gemäß § 11, Abs. 3 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Dienstleistung und Technologie“ (gemäß § 11, Abs. 2 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet SO 5 „landwirtschaftliche Eigenvermarktung“ (gemäß § 11, Abs. 2 BauNVO)
- Gewerbegebiet (gemäß § 8, Abs. 1)

Die Festsetzungen zu den SO-Flächen 1, 2 und 3 wurden aus dem Bescheid zum Raumordnungsverfahren „großflächiger Einzelhandelsstandort“ der zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion abgeleitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Zentrumsfunktionen der Koblenzer Innenstadt und der Nachbargemeinden nicht spürbar geschwächt wird.

Um sicherzustellen, dass die Bauflächen für Dienstleistung, Technologie und Gewerbe auch tatsächlich für zukunftsorientierte und arbeitsplatzintensive Betriebe bereitgestellt werden, werden von der angestrebten Nutzung abweichende Nutzungsarten (z.B. den großflächigen und/oder innenstadtrelevanten Einzelhandel) ausgeschlossen. Aus den zuvor genannten städtebaulichen Gründen werden auch für die Gewerbefläche Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Das Gewerbegebiet soll in seiner Nutzung mit den benachbarten Sondergebietsnutzungen korrespondieren und diese ergänzen. Die hierdurch entstehenden Synergieeffekte dienen der Gesamtentwicklung des B-Plangebietes. Die mit der angestrebten Zielsetzung „Ansiedlung von zukunftsorientierten und möglichst arbeitsplatzintensiven Betrieben“ nicht vereinbaren Nutzungen wie „Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten“ werden aus diesen Gründen für nicht zulässig erklärt. Ebenso nicht vereinbar mit den angestrebten städtebauli-

chen Entwicklungen sind „Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke“, wenn diese das Gewerbegebiet entscheidend prägen. Daher werden diese Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen.

Sämtliche Beschränkungen dienen der Umsetzung der raumordnerischen, städtebaulichen und klimatischen Zielvorstellungen, gleichzeitig aber lassen sie den Investoren genügend Spielraum offen, die vorgesehenen Nutzungskonzepte umzusetzen. Bei der Auswahl interessierter Firmen sollten mögliche Synergieeffekte zwischen Dienstleistung/Technologie und Gewerbe im Vordergrund stehen, um hier das Potential des Standortes entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen voll ausschöpfen zu können.

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

Durch die festgesetzte maximal zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl soll eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen, die Schaffung neuer Arbeitsplätze und eine hohe Arbeitsplatzdichte im Plangebiet verwirklicht werden. Daher wird aus städtebaulichen Gründen für den Bereich der SO 4 Flächen „Dienstleistung und Technologie“ eine zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt und eine bis zu viergeschossige Bauweise ermöglicht. Durch die festgesetzte GRZ von 0,8 soll ebenso eine hohe bauliche Nutzung der Bauflächen ermöglicht werden.

Aus Gründen der hier angestrebten städtebaulichen Entwicklung und entsprechend den vorgesehenen Nutzungen wird - mit Ausnahme der Fläche SO 5 – bei den mit einer abweichenden Bauweise festgesetzten Flächen eine offene Bebauung ebenso wie eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig vorgesehen.

Aus städtebaulichen und klimatischen Gründen wird aber eine Beschränkung der Gebäudehöhe durch entsprechende Festsetzungen erforderlich und festgesetzt. Durch die maximal zulässige Gebäudehöhe resultieren entsprechend die Obergrenzen für die Anzahl der zulässigen Geschossflächen und die Geschossflächenzahl.

Die SO 5 Fläche „landwirtschaftliche Eigenvermarktung/ Bauernmarkt“ soll entsprechend dem angestrebtem Charakter allein für Verkaufsstände- bzw. -wagen und zugehörigen Ver-/Entsorgungsanlagen, z.B. Anlagen für die Sammlung von Abfällen, Anlagen zur Versorgung mit Strom, Wasser, sanitäre Zwecke etc. dienen. Die zulässige offene Bauweise, die Anlagenhöhe, die Anzahl der Geschos-

se sowie die Geschossflächenzahl orientiert sich dementsprechend an der hier angestrebten besonderen Nutzung.

Ebenso wurde aufgrund der angestrebten baulichen Nutzung der SO 2 Fläche als "Parkdeck" eine bis zu fünfgeschossige Bauweise als zulässig vorgesehen, da auch bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Geschossflächenzahl die aus den klimatischen Belangen abgeleitete Höhenbegrenzung noch eingehalten werden kann.

Aus klimatischen Gründen darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

### 4.3 Verkehrliche Erschließung

#### **Äußere Erschließung:**

Das Plangebiet erhält seine Hauptanbindung an das übergeordnete Straßennetz durch die Planstraße C mit einem neuen Knotenpunkt (Kreisverkehr) und Anschlüssen an die B 9/ K 12. Dieser Verkehrsknoten stellt die künftige Hauptanbindung für den Planbereich dar.

***Anmerkung:** Im Zuge der späteren Realisierung L 52n wird diese Haupteerschließung zurückgebaut und über eine Verlängerung der Planstraße D wird dann die Haupteerschließung über die geplante Anschlussstelle Bubenheim erfolgen.*

Eine zweite, jedoch untergeordnete äußere Erschließung ist durch die Planstraße E in Nord-Süd-Richtung mit Anschluss an den Bubenheimer Weg gegeben.

#### **Innere Erschließung:**

Planstraße D und F erschließen ergänzend zur zuvor dargestellten zentralen Planstraße E das B-Plangebiet in südliche Richtung. Beide Planstraßen werden im B-Plan 229 als Erschließungsstichstraßen mit Wendehammer dargestellt.

#### **Ruhender Verkehr:**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze, vor allem im Bereich des großflächigen Einzelhandels wird auf den privaten Grundstücken selbst erbracht. Hierzu dient auch die Ausweisung der SO 2 Fläche mit der baulichen Nutzung als „Parkdeck“. Der vorliegende Frei- und Verkehrsanlagenplan für die SO 1, SO 2 und SO 3

Flächen weist in ausreichender Zahl und Grösse die für die angestrebte Nutzung erforderlichen Stellplätze nach. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden ca. 10 % der Bedarfsstellplätze für den Dienstleistungs-, Technologiebereich bereitgestellt. Die Gliederung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Gehwege, kombinierte Geh-/Radwege, Stellplätze, Fahrbahnen und Verkehrsgrünflächen wird in einem nachgeordneten, gesonderten Ausbauplan festgelegt.

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

Alle Straßen besitzen beidseitig einen kombinierten Geh-/Radweg. Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind gleichzeitig als Unterhaltungswege vorgesehen.

#### **ÖPNV:**

Für die ÖPNV-Anbindung des B-Plangebietes ist im Bereich der großflächigen Einzelhandelsfläche eine Bushaltestelle (Planstraße C im Bereich der SO 2 Fläche) sowie eine Buswendemöglichkeit (Planstraße C im Bereich der SO 3 Fläche) vorgesehen. Diese Flächen sind als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt.

#### **Bahnanlagen:**

Aufgrund der aktuellen Bedarfslage wurden keine Bahnanlagen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Zu einem späteren Zeitpunkt ist aber ein schienengebundener Anschluss - an die Bahnstrecke Koblenz-Ochtendung - der SO 1, SO 2 und SO 3 Flächen für den Güterverkehr und die Realisierung eines Haltepunktes (im Falle der Streckenreaktivierung und ÖPNV-Widmung) durch die „Freihaltung“ entsprechender Flächen und Darstellung als öffentliche Grünfläche gegeben.

### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet soll im Trennverfahren entwässert werden. Zusätzlich soll das als unbelastet geltende Oberflächenwasser der Dachflächen und der Rad- und Gehwege mit ausreichendem Abstand zu Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken selbst breitflächig über die belebte Bodenschicht versickert werden. Ein hydrogeologisches Gutachten weist die Eignung des Plangebietes für die Versickerung von Niederschlagswasser nach. Zum Schutz des Grundwassers (Wasserschutzgebiet IIIa und b) wird die Versickerung so festgesetzt, dass Niederschlagswasser der unbelasteten Flächen über die belebte Bodenschicht zu versickern ist.

Die Versickerungsflächen sollen als Grünflächen gestaltet werden und zur städtebaulichen Gestaltung sowie zum ökologischen Ausgleich beitragen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an das im Plangebiet vorhandene Leitungssystem sichergestellt. Der Anschluss der Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle erfolgt im Bereich der B 9 an die vorhandene Kanalisation mit Weiterleitung zum Klärwerk (Schmutzwasser) bzw. Einleitung über die bestehende Verrohrung in den Bubenheimer Bach (Regenwasser). Im Zusammenhang mit dem Straßenneubau innerhalb des Plangebietes kommt es zur Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die an das vorhandene Leitungssystem angeschlossen werden.

Standorte für die erforderlichen öffentlichen Abfall-/ Wertstoffcontainer werden im Rahmen der Ausbauplanung Verkehrswege vorgesehen.

#### **4.5 Belange der Zentrumsfunktion der Stadt Koblenz oder im Umfeld betroffener Gemeinden sowie die Belange der Nahversorgung von Versorgungsbereichen der angrenzenden Stadtteile bzw. Gemeinden**

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zu den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben wurde von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange u.a. durch die großflächigen Einzelhandelsvorhaben bedingte Verdrängungs- und Verlagerungseffekte befürchtet. Insbesondere im Hinblick auf die vorgesehenen innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimente des Vorhabens werden Bedenken bzgl. einer möglichen Beeinträchtigung des innerstädtischen Handels und der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte bzw. der Versorgungszentren vorgebracht (vgl. Anlage).

Die Fragestellung möglicher Auswirkungen des Vorhabens bzgl.

- Beeinträchtigung benachbarter Ober-, Mittel- und Grundzentren,
- der potenziell negativen Wirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Koblenz oder in anderen Gemeinden und
- die Gefahr einer übermäßigen Kaufkraftbindung an einem Standort mit negativen Folgewirkungen auf die Nahversorgung benachbarter Wohngebiete bzw. Stadtteile

wurde im Rahmen einer umfassenden Markt- und Standortuntersuchung untersucht.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> GMA: Das Oberzentrum Koblenz. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B9 als Standort für ein IKEA-Einrichtungshaus und ergänzende Fachmarktnutzungen. Markt- und Standortuntersuchung unter besonderer Berücksichtigung

Diese Studie kommt u.a. zu folgendem Ergebnis: „Die Analyse der Umsatzverteilung sowie die Bewertung der Wettbewerbswirkungen unter raumordnerischen bzw. städtebaulichen Aspekten hat ergeben, dass die vorgesehene Ansiedlung der Warengruppen Möbel- und Einrichtungsbedarf, Elektrobedarf und Bau- und Heimwerkerbedarf sich in das zentralörtliche Gefüge der Region Koblenz einpasst und auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Versorgungsfunktionen innerstädtischer Einkaufslagen in Koblenz oder in den Mittelzentren hat, ...“<sup>3</sup>

Weiterhin wird in diesem Gutachten die Auffassung vertreten, dass insgesamt die Realisierung des Projektes empfohlen werden kann. Auch die umliegenden Standorte wie Mühlheim-Kärlich, können in begrenztem Umfang profitieren.“<sup>4</sup> Weiterhin wird ausgeführt, dass die Ansiedlung nicht zu einem Zentralitätsverlust in zentralen Orten des Koblenzer Umlandes führt.

Die Stadt Koblenz schließt sich dieser Beurteilung an und geht weiterhin davon aus, dass das vorhandene Einzelhandelsangebot durch das Vorhaben ergänzt und erweitert wird und damit die Attraktivität der Stadt Koblenz und der benachbarten Region als Einkaufsort insgesamt gesteigert wird. Die gewünschte Funktion als Leitprojekt für die gesamte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, verbunden mit einer Impulswirkung für das Oberzentrum Koblenz und die gesamte Region (vgl. auch Punkt 3) wird durch die Stadt Koblenz in ihrer gesamtplanerischen Bewertung als sehr hoch eingeschätzt.

Die voraussichtlichen Umsatzverluste auf den Ebenen Mittelbereich, Zentraler Ort sowie zentrale Lagen werden in der Regel die 10%- Marke nicht überschreiten, wobei als kritische Grenze für die Gefährdung einzelner Standortlagen Umsatzrückgänge von 10 – 20% genannt werden. Daher sind die mit dem Vorhaben induzierten Verdrängungs- und Verlagerungseffekte von Ihren Auswirkungen her als nicht erheblich einzustufen.

Weitergehende bzw. erhebliche Auswirkungen werden durch die im Raumordnungsverfahren bereits reduzierte bzw. geänderte Fachmarktkonzeption sowie durch die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen gewährleistet. Diese Festsetzungen spiegeln somit bereits das Abwägungsergebnis / die kommunale Abwägungsentscheidung wider, welche die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange hierbei angemessen berücksichtigt.

---

raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen im Auftrag der IKEA Verwaltungs GmbH, Ludwigsburg, Juli 2001

3 ebenda, S. 94ff

4 ebenda, S. 97

## 4.6

### **Belange von Natur und Landschaft**

Nach der Anlage zu § 3 UVPG, Nr. 18 (geändert durch das Artikelgesetz s.u.) ist für die „Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung ab einer Geschossfläche von 5.000 qm, für die Bebauungspläne aufgestellt werden, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

Weiterhin ist die Änderung des UVPG vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950) zu beachten. Demnach sind nach § 1 UVPG für die in der Anlage 1 aufgeführten Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit zu berücksichtigen.

Da bei den in der Ziffer 18.5.1 und 18.6.1 der Anlage zur UVPG aufgelisteten, bauplanungsrechtlichen Vorhaben der obere Schwellenwert überschritten wird, ist auf jeden Fall (gem. § 3 b Abs. 1 UVPG) eine UVP durchzuführen.

Aufgrund der Art und Größe des Vorhabens ist somit nicht nur das großflächige Einzelhandelsvorhaben, sondern auch das Städtebauprojekt (B-Plan) insgesamt einer UVP zu unterziehen. Diese UVP ist vollständig in das Recht der Bauplanung und in das Bebauungsplanverfahren integriert.

Der als Teil B der Begründung beigefügte „Entwurf des Umweltberichtes nach § 2a BauGB“ ist somit Bestandteil der Planbegründung und Grundlage für die Abwägung.

Nach Schutzgütern des UVPG kommt der Bericht zu folgendem Ergebnis:

### **1. Umweltauswirkungen ohne Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen**

- Schutzgut Mensch <sup>5</sup>	nicht erhebliche Umweltauswirkungen
- Schutzgut Tiere und Pflanzen	nicht erhebliche Umweltauswirkungen
- Schutzgut Boden und Wasser	erhebliche Umweltauswirkungen
- Schutzgut Klima / Luft	erhebliche Umweltauswirkungen
- Schutzgut Landschaft / Erholung	nicht erhebliche Umweltauswirkungen
- Kultur- und Sachgüter <sup>6</sup>	erhebliche Umweltauswirkungen

### **2. Verbleibende Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen**

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Spektrum und die Qualität der potenziell mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter nach UVPG durch geeignete Maßnahmen, u.a. des Naturschutzes und der Landespflege, so minimiert werden können, dass voraussichtlich keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zurückbleiben“.<sup>7</sup>

Der landespflegerische Planungsbeitrag zum B-Plan 229 legt die naturschutzfachlichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes und sich daraus ergebende Anforderungen an den Bebauungsplan fest.

Im Rahmen der Abwägung wird den Belangen der Wirtschaft, der Schaffung von Arbeitsplätzen und den sonstigen städtebaulichen Zielen (vgl. Punkt 3) und hiermit verbunden der angestrebten baulichen und gewerblichen Flächennutzung insgesamt ein höheren Stellenwert als den naturschutzfachlichen Ziele für die Entwicklung des Gebietes (Belangen von Natur- und Landschaft) eingeräumt. Durch die vorgenommenen Festsetzungen des B-Planes werden aber die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter nach UVPG so weit vermieden bzw. minimiert, dass voraussichtlich keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zurückbleiben.

---

<sup>5</sup> Die Belange der Landwirtschaft werden durch zusätzliche Gutachten (u.a. Landwirtschaftliche Struktur- und Betroffenheitsanalyse) umfassend ermittelt und unter Punkt 2.7 separat dargestellt, so dass der Umweltbericht nicht vertiefend auf diesen Belang (hier: Schutzgut Mensch/kultur- und Sachgüter) eingeht.

<sup>6</sup> Siehe Fußnote 2

<sup>7</sup> „Entwurf des Umweltberichtes nach § 2a BauGB“, s. Anlage, diese Aussage bezieht sich hier nicht auf den Aspekt der landwirtschaftlichen Betroffenheit s.o.

Die Planungsempfehlungen des landespflegerischen Planungsbeitrages wurden in den B-Plan integriert, soweit nicht im Rahmen der planerische Abwägung anderen Belangen (s.o.) ein Vorrang eingeräumt wurde. So wurde z.B. zur Minderung der landwirtschaftlichen Betroffenheit und als ein Beitrag zur Abwendung von potenziellen Existenzgefährdungen innerhalb der von Hochspannungstrassen überspannten Kompensationsflächen, auch Flächen für den „umweltschonenden Obstanbau“ in Anlehnung an das Förderprogramm umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL) als Ausnahme für zulässig erklärt, obwohl hierdurch die Belange von Natur und Landschaft (hier Qualität der Ausgleichsflächen/ Ausgleichsbedarf) beeinträchtigt werden.

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

### **4.7.1 Emissionen**

Nach der schalltechnischen Ersteinschätzung<sup>8</sup> zur Erschließung zum B-Plan 229 wird dargestellt, dass im potentiell kritischen nördlichen Bereich von Bubenheim (Wohnnutzung im Bereich der Straße „In den Wiesen“) durch die dargestellten Projekt-Neubauabschnitte (temporärer Anschluss Bubenheimer Kreisel mit Planstrassen A und B) die Immissionsgrenzwerte der 16.BimSchV für Wohngebiete eingehalten werden.

Die über die Planstraße E auf den Bubenheimer Weg prognostizierte Verkehrsbelastung bewirkt im Bereich der Ortslage Bubenheim bzw. Metternich eine Erhöhung der Beurteilungspegel um 0,7 bzw. 1,1 dB(A), was zu keiner spürbaren Veränderung der Immissionssituation führt.

Für die Flächen des Bebauungsplans Nr. 229 - "Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B9" wurde die Immissionsprognose bzgl. zulässiger gewerblicher Tätigkeiten um einen Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der angrenzenden Nachbarschaft ergänzt<sup>9</sup>. Hierbei wurde das konkrete Vorhaben "IKEA", die ergänzenden Fachmärkte sowie die in ihrer Nutzung noch nicht konkreten Flächen für Dienstleistung und Technologie sowie Gewerbe betrachtet und die Auswirkungen in deren Einwirkungsbereich ermittelt. Auf den o.a. Grundlagen wurden die resultierenden Immissionen für den Ortsrand von Bubenheim berechnet und mit den Richtwerten verglichen.

---

<sup>8</sup> Dipl. Ing. Deichmüller: Schalltechnische Ersteinschätzung im Rahmen der Erschließung Bebauungsplan Nr. 229, Vallendar September 01

<sup>9</sup> Dipl. Ing. Deichmüller: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 229, Vallendar April 02

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die geplanten gewerblichen Nutzungen im Rahmen des B-Planes Nr. 229 - "Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B9" am Ortsrand von Bubenheim die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm deutlich unterschritten ( $> 6\text{dB(A)}$ ) sind und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) hervorrufen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Beurteilungspegel resultierend aus den geplanten gewerblichen Nutzungen sind im Tageszeitraum  $< 45\text{dB(A)}$ , im Nachtzeitraum liegen sie unter  $34\text{dB(A)}$ .

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Gewerbegebiet nördlich der B9 sowie der (plangegebenen) Vorbelastung aus dem Gewerbegebiet Bubenheim von insgesamt ca.  $57\text{dB(A)}$  tags sowie  $45\text{dB(A)}$  nachts führt die Zusatzbelastung auch zu keiner relevanten Erhöhung der Belastung im Einwirkungsbereich des geplanten gewerblichen Bereiches.

Die Grenzwerte der TA Luft werden laut vorliegendem Klimagutachten durch die L 52 n und die „Neue Stadtstraße“ eingehalten. Bedingt durch im Vergleich zur L 52 n Trasse geringeren Verkehre des Plangebietes und des hier als zulässig definiertem Gewerbe wird durch das Plangebiet ebenfalls keine Überschreitung der Grenzwerte der TA Luft erwartet. Die im Klimagutachten dargestellten Planungsempfehlungen wurden im Planentwurf ausreichend berücksichtigt.

Eine vertiefende Darstellung erfolgt in Teil C „Umweltbericht nach § 2a BauGB“ als Bestandteil der Planbegründung sowie in dessen Anlage „Klima und lufthygienisches Gutachten“.

#### **4.7.2 Altlasten**

Registrierte Altablagerungen liegen im Planungsbereich nicht vor.

#### **4.7.3 Grundwasser**

Der gesamte Planungsraum liegt innerhalb der bestehenden Wasserschutzgebietszone IIIa und IIIb. Eine potentielle Gefährdung des Wasserschutzgebietes wird durch Ausschluss von Nutzungen und textlichen Festsetzungen (Entwässerungskonzept) so weit wie möglich ausgeschlossen.

#### **4.7.4 Denkmalschutz**

Im Planungsbereich des B-Planes 229 sind mehrere archäologische Denkmäler bekannt. Neben einigen vorgeschichtlichen Siedlungsresten ist insbesondere ein ausgedehnter römischer Villenkomplex von besonderer Bedeutung. Der Villenkomplex liegt östlich an der K 12 und wird von der geplanten (temporären) Anbindung (Planstraße B) betroffen. Dieser Bereich wurde aktuell (3.09.2001) als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen und ist in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

In Vorabstimmungsgesprächen mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde festgelegt, wie die Planung unter Rücksichtnahme auf die archäologischen Funde verwirklicht werden kann:

- Die bekannten Siedlungsreste werden im Vorfeld bzw. im Rahmen der Bauarbeiten untersucht und kartiert werden.
- Die Planstraße B wird in Dammlage (1,70 m über Geländeoberkante) über den Villenkomplex hinweggeführt werden. Durch diese Überbauung - die in der Gesamtkonzeption als temporäre Erschließung geplant und somit mittelfristig reversibel ist - können Tiefbauarbeiten und somit eine Gefährdung des Denkmalschutzbereiches vermieden werden.

Unter diesen Voraussetzungen stimmt das Landesamt für Denkmalpflege der Planung zu.

#### **4.8 Landwirtschaft**

Ein Betroffenheitspotenzial für die Landwirtschaft ergibt sich durch den B-Plan 229, durch die Entwicklungsmaßnahme insgesamt, aber auch aufgrund weiterer Flächenansprüche der Stadt Koblenz im linksrheinischen Stadtbereich sowie sonstiger Raumnutzer (z.B. Verkehr L 52 n).

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf Aussagen der landwirtschaftlichen Struktur- und Betroffenheitsanalyse für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme insgesamt<sup>10</sup> sowie Einzelauswertungen der Betriebserhebung 1996 für das B-Plangebiet.

---

<sup>10</sup> GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft (Endbericht im Februar 1997): Landwirtschaftliche Struktur- und Betroffenheitsanalyse Gewerbe- und Industriepark an der A 48/ A 61 sowie Nordumgehung Koblenz und weitere Stadtentwicklung im Auftrag des Planungsverbandes Industriepark A 61, Stadt Koblenz / Kreis Mayen Koblenz

Insgesamt sind 25,9 ha der beanspruchten 36,9 ha im B-Plangebiet durch Landwirte durch die zugrundeliegende Betriebserhebung Stand 1996 erfasst. Außerhalb des Plangebietes sind durch externe Kompensationsflächen 1,0 ha (erfasste) Pachtflächen betroffen. Im Durchschnitt aller betroffenen Landwirte (Anzahl 11) ergibt sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ein potenzieller landwirtschaftlicher Flächenverlust (Eigentum und Pachtflächen) von 7,9 % (hier ohne externe Kompensationsflächen). Ein Betrieb weist ein Betroffenheitspotenzial von mehr als 20 % auf. Hier ist grundsätzlich von einer potenziellen Existenzgefährdung auszugehen. Die übrigen Betriebe weisen eine potenzielle Betroffenheit von 1 bis 16,6 % auf. Der Flächenverlust bewegt sich absolut in einer Größenordnung von 0,4 ha bis 13,1 ha für die jeweiligen Betriebe.

Die Betroffenheit ist allerdings auch gesamträumlich durch zusätzliche Flächenverluste im Zuge anderer Planungen zu sehen. Über den Planungsraum der Entwicklungsmaßnahme hinaus werden in diesen Betrieben mittel- bis langfristig insgesamt 140 ha landwirtschaftliche Fläche (92 ha Pacht- und 48 ha Eigentumsflächen) beansprucht. Dies entspricht einem Betroffenheitspotenzial von 43 % im Durchschnitt dieser Betriebe. Einzelbetrieblich betrachtet liegen die Betroffenheiten zwischen 23 % bis 83% der derzeit bewirtschafteten Flächen.

Aufgrund der dargestellten Betroffenheiten in den neun Betrieben müssen ganzheitliche Lösungen zur Reduzierung der Konfliktpotenziale und zum Ausgleich des aus dem Flächenverlust resultierenden Erwerbsverlustes erreicht werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden „landwirtschaftliche Sachverständigtengutachten zur Feststellung einer möglichen Existenzgefährdung und zur Bestimmung des Erwerbsverlustes“ auf Verlangen der betroffenen Landwirte erstellt.

Weiterhin finden zwischen den verschiedenen Planungsträgern, den betroffenen Landwirten, der Landwirtschaftskammer etc. kontinuierlich Gespräche statt, um Maßnahmenvorschläge zur Reduzierung der Betroffenheit und übergreifende Lösungsansätze zu entwickeln.

#### **Maßnahmenansätze zur Reduzierung der Betroffenheit:**

- Eine Minimierung der Flächenansprüche kann durch eine weitere Bewirtschaftung der Kompensationsflächen (z.B. extensive Obstbauflächen) und

Pflege / Bewirtschaftung der Ausgleichs-/wasserwirtschaftlichen Flächen gegen eine entsprechende Ausgleichszahlung im Planungsraum erreicht werden.

- Zulassung der Nutzung „Umweltschonender Obstanbau“ in Anlehnung an das Förderprogramm umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL) als Ausnahme sowie in einer insgesamt untergeordneten und absolut beschränkten Größenordnung innerhalb von Teilbereichen der als Ausgleichsflächen dargestellten Grünflächen.
- Mittel- bis langfristig werden auch ohne außerlandwirtschaftliche Flächenverluste landwirtschaftliche Betriebe aus der Produktion ausscheiden. Die von diesen Betrieben freigesetzte Fläche sollte den übrigen betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben als Ersatzland übertragen werden. (Kauf oder langfristige Pacht).
- Darüber hinaus ist für einzelne Betriebe eine Betriebsaussiedlung zu prüfen. Die von diesen Betrieben freigesetzte Fläche steht dann ebenfalls den betroffenen Landwirten als Ersatzland zur Verfügung. Auch sollten freiwerdende Flächen außerhalb des Planungsraum, die sich z.B. im Eigentum der Stadt Koblenz befinden, für Tauschzwecke den Landwirten zur Verfügung gestellt werden.
- Als flankierende Maßnahmen werden Maßnahmen im Bereich der Direktvermarktung vorgesehen, welche die Einkommensreduzierungen durch die Flächenverluste teilweise kompensieren können.
- Eine weitere Option wäre die Bereitstellung außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze für die Betriebsleiter und vor allem der Hofnachfolger.
- Finanzieller Ausgleich des Erwerbsverlustes

#### **4.9 Rohstoffgewinnung**

Der Regionale Raumordnungsplan aus dem Jahr 1988 stellt in Abschnitt 5.4 "Sicherung von Räumen mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffgewinnung und Mineralvorkommen" sowie in den Karten "Oberflächennahe Rohstofflagerstätten, Blatt Nord und Süd" den Bereich B9/Trasse der Bahn AG Koblenz-

Ochtendung/Ortsrand Bubenheim als "Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung dar".

Nördlich und südlich der B9 fand bereits auf Einzelflächen die Rohstoffgewinnung mit anschließender Rekultivierung statt.

Mit Schreiben vom 25.07.2001 hat die Stadt Koblenz ein gemeinsames Zielabweichungsverfahren (Integrationsgebot LEP III und Vorrangflächen Rohstoffgewinnung RROP) für die FNP-Ä und städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Dienstleistungszentrum Bubenheim, B 9“ beantragt.

Ein positiver Entscheid des Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz für die o.a. Zielabweichungsverfahren liegt mit Schreiben vom 29.11.2001 (s. Anlage) vor. Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (FNP-Ä) wird die Abweichung von dem im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald enthaltenen Ziel „Vorrangfläche für die Rohstoffgewinnung“ unter der Maßgabe zugelassen, dass ein vorhaben- und erschließungsbegleitender Abbau des Rohstoffvorkommens (Ausbimsung) vorgenommen wird, soweit dies möglich und wirtschaftlich ist. Der Rohstoffabbau soll in allen Bereichen des Vorhabens erfolgen, in denen durch die zukünftige Planrealisierung ein späterer Abbau ausgeschlossen ist.

#### 4.10

#### Landschaftsplanung

Die landespflegerischen Festsetzungen beinhalten die Maßnahmen zur Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Ergebnis der städtebaulichen Abwägung. Die Maßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter.

Der gesamte westliche und südliche Bereich des Planungsraumes soll für die Schaffung eines breit angelegten Grünzuges freigehalten werden. Weiterhin sind Grünverbindungen entlang der Bahnstrecke Koblenz – Ochtendung und innerhalb der Bauflächen vorgesehen. Diese Grünzüge erfüllen im Rahmen des Gesamtkonzeptes mehrere sich ergänzende Funktionen. Zum einen werden durch die Grünzüge die überörtlichen klimatischen und ökologischen Funktionen des vorhandenen Freiraumes in Teilbereichen gesichert und aufgewertet, zum anderen kann eingriffsnah ein Großteil der benötigten Kompensationsmaßnahmen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verwirklicht werden.

Innerhalb des Grünzuges werden durch integrierte Flutmulden als wasserwirtschaftliche Funktionen die Ableitung, Drosselung und partielle Rückhaltung der Hochwasserabflüsse des Bubenheimer Baches (u.a. Schutz der Ortslage Bubenheim, Schaffung von Retentionsflächen bei den Vorflutern des Rheins) verfolgt. Weiterhin ist ein Rückhaltebecken für die Ortslage Bubenheim und die Straßenentwässerung der L 52 neu vorgesehen. Teilbereiche der Flutmulden könnten als Feuchtbereiche bzw. im Rahmen des Gewerbeparkkonzeptes als „Wasserflächen“ gestaltet werden, der größere Teil einschließlich der an die Mulden angrenzenden Flächen soll als extensives Grünland bzw. als Streuobstwiese angelegt werden.

Das Flutmuldensystems (Wasserführung nur im Hochwasserfall) soll südlich von Bubenheim (außerhalb des Plangebietes) vom Bubenheimer Bach abzweigen. Anschließend verläuft die Flutmulde südlich der Ortslage Bubenheim und setzt sich nach Norden außerhalb des Plangebietes mit Anschluss an den zu renaturierenden Bubenheimer Bach fort. Diese Planung, als auch der Standort für ein im B-Plan befindliches Regenrückhaltebecken sowie die Trassenführung des o.a. zu renaturierenden Bubenheimer Baches werden aufgrund des Planungsstandes nachrichtlich dargestellt. Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche sind diese Flächen aber für die o.a. Maßnahmen planerisch gesichert. Die

oben angeführten wasserwirtschaftlichen Nutzungen stehen nicht im Konflikt mit der Darstellung als Kompensationsfläche.

In den Randbereichen des Grünzugs und der zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen Gehölzgruppen und Hecken gepflanzt werden. Den Innenbereich nehmen als Umsetzung der örtlichen Ziele der Landespflege extensiv zu pflegende Streuobstbestände und Wiesen mit Baumgruppen ein. An den Straßen sind vor allem innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche Baumreihen und –alleen geplant.

In der Durchlüftungsbahn Planstraße C innerhalb des B-Plangebietes sollen alleartige Baumbepflanzungen angelegt werden. Als weitere Maßnahmen sind die Begrünung von Parkplätzen und Fassadenbegrünung sowie die parkartige Gestaltung weiterer Freiflächen z.B. zwischen Bebauung und Bahndamm vorgesehen. Für Dachbereiche großformatiger Baukörper ist auf Teilflächen (mit Ausnahme der SO 3 Fläche) eine extensive Begrünung vorgesehen

Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen (10%) ist auf den privaten Grundstücken durch entsprechende höherwertige Pflanzmaßnahmen durchzuführen, weitere 10% der privaten Grundstücksflächen sind darüber hinaus als unversiegelte Freiflächen in Form von Grünflächen zu gestalten (Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern). Diese Maßnahmen dienen neben der Eingriffsvermeidung und den städtebaulich gewünschten Gestaltungsqualitäten auch dazu, die Kompensation der Eingriffe weitgehend im Bebauungsplangebiet selbst durchführen zu können. Als ergänzende Maßnahmen werden - neben der partiellen Dachbegrünung - Festsetzungen zur Fassadenbegrünung vorgenommen. Da deren Umsetzung zum Großteil erst nach Eintreffen definierter Voraussetzungen vorgeschrieben wird, ist eine Prognose bzgl. einer hierdurch bedingten quantitativen und qualitativen Eingriffskompensation nicht möglich. Diese Maßnahmen werden daher in der Bilanzierung nicht als Kompensation bewertet.

Da eine Kompensation für den Lebensraumverlust der Leittierart Rebhuhn mit ca. 37 ha Offenland / Feldflur in dem zuvor beschriebenen Bereich sowohl strukturell als auch flächenmäßig nicht zu leisten ist, werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf Flächen südlich von Bubenheim bzw. nördlich von Metternich vorgesehen. Es handelt sich dabei um die Schaffung von Brachestreifen auf stadteigenen Flurstücken. Die externen Flächen sind im Teil C „Anlagen zur Begründung“ dargestellt. Die Flächenverfügbarkeit ist durch den kommunalen Besitz gegeben.

## 4.11

## Naturschutzrechtliche Eingriffs- /Ausgleichsregelung

Tabelle: Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Flächenart	Flächen- größe ha	Ansatz % (ha)	Aufwertung auf der Fläche % (ha)	Aus- gleichs- bedarf ha	Kompensation ha
	A	B (AxB)	C (AxC)	D*	E
<b>Bestand:</b>					
- Acker inkl. unbefestigter Wege	30,95				
- Acker auf eh. Bimsabbaufläche	2,70				
- Streuobstwiesen	0,80				
- Obstanlagen, Gebüsche	2,20				
- Feldwege, versiegelt	0,25				
<b>Summe:</b>	<b>36,90</b>				
<b>Planung:</b>					
<u>Versiegelung / Teilversiegelung durch:</u>					
- SO Einzelhandel GRZ 0,8	8,77	80 (7,02)	10 (0,88)	6,14	
- SO Einzelhandel GRZ 0,8 (auf eh. Bims)	2,70	60 (1,62)	10 (0,27)	1,35	
- SO Dienstleistung GRZ 0,8	4,32	80 (3,45)	10 (0,43)	3,02	
- Gewerbe GRZ 0,8	1,36	80 (1,08)	10 (0,13)	0,95	
- Straßen	3,28	100 (3,28)	0	3,28	
- Fuß- / Radwege (wassergeb. Decke)	0,51	75 (0,38)	0	0,38	
- Regenrückhaltebecken (abgedichtet)	1,72	100 (1,72)	100 (1,72)	0	
<u>bei gleichzeitigem Strukturverlust mit</u>					
- Verlust hochwertiger Strukturen	0,80	200 (1,60)		(1,60)**	
- Verlust gering – mittelwertiger Strukturen	2,20	120 (2,64)		(2,64)**	
<u>bei gleichzeitigem Lebensraumverlust für</u>					
- das Rebhuhn	36,90	5 (1,85)		1,85	
<b>Summe:</b>				<b>16,97</b>	
<b>1. Kompensation durch:</b>					
- Ausgleichsflächen im Plangebiet (ohne L 52n - Kompensationsflächen)	9,33	100 (9,33)			9,33
- Grünfläche an der Planstraße C	0,66	50 (0,33)			0,33
- Entsiegelung (Feldweg)	0,13	100 (0,13)			0,13
- Externe Ausgleichsmaßnahmen (Rebhuhn, nur Bodenversiegelung)	2,19	100 (2,19)			2,19
<b>Summe:</b>					<b>11,98</b>
<b>2. Kompensation durch:</b>					
- Externe Ausgleichsmaßnahmen (Rebhuhn, nur Lebensraumverlust / Flächen in einem Raum von ca. 37 ha verteilt)	2,19	100 (2,19)			2,19
<b>Summe:</b>					<b>2,19</b>
<b>Bilanz:</b>					
<b>Kompensationsbedarf</b>			<b>16,97 ha (davon 1,85 ha extern)</b>		
<b>1. Kompensation (Bodenversiegelung, Strukturverlust)</b>			<b>11,98 ha (davon 2,19 ha extern)</b>		
<b>2. Kompensation (Lebensraumverlust)</b>			<b>2,19 ha (davon 2,19 ha extern)</b>		
<b>Verbleibender Kompensationsbedarf</b>			<b>2,80 ha</b>		

\* D = (A x B) – (A x C)

\*\* hier nicht bilanziert, da funktional in Verbindung mit der Bodenversiegelung ausgleichbar

Nach Anrechnung von Kompensationsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken verbleibt ein Bedarf von 16,97 ha an Kompensationsflächen. Durch die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsflächen, Entsiegelungsmaßnahmen von Feldwegen, Anrechnung der ökologischen Ausprägung einer öffentlichen Grünfläche (Straßenbegleitgrün Planstraße C) und weiteren externen Ausgleichsflächen kann ca. 14,17 ha bzw. 84 % des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs erbracht werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 2,80 ha.

Im westlichen Plangebiet (im Bereich des Grünzuges nördlich und südlich der Planstraße C) sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und gleichzeitig nachrichtlich als Kompensationsflächen für die L 52 n dargestellt. Diese Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 23.300 m<sup>2</sup> sind durch Vereinbarung zwischen der Stadt Koblenz und dem Baulastträger als Kompensationsflächen für die geplante Straßenbaumaßnahme L 52 n vorgesehen und werden somit nicht in der Kompensationsbilanz B-Plan 229 angerechnet.

## **5. Zusammenfassende Abwägung**

### **Standortalternativen:**

Die Prüfung von Standortalternativen hat 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.

### **Raumordnung:**

Die Maßgaben des Raumordnerischen Entscheides vom 12.12.2001 bzgl. der Beschränkung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente für das geplante IKEA-Möbelhaus, für den geplanten Bau- und Heimwerkermarkt – einschließlich Gartencenter - und für den Elektrofachmarkt werden im Plan und in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan 229 umgesetzt. Somit wird den Erfordernissen der Raumordnung entsprochen. Die zentrenrelevanten Belange der Stadt Koblenz und der ggf. betroffenen Nachbarkommunen werden somit ausreichend berücksichtigt.

Die Belange der Rohstoffgewinnung (abbauwürdige Vorkommen) werden gemäß Entscheid des Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz unter der

Maßgabe, dass ein vorhabens- und erschließungsbegleitender Abbau der Rohstoffvorkommen (Ausbimsung) möglich und wirtschaftlich ist, beachtet. Der durch § 9 BauGB vorgegebene Regelinhalt des Bebauungsplanes lässt aber keine diesbezügliche Festsetzungsmöglichkeiten zu. Daher wird nach § 31 Abs. 1 BauGB (s. Textliche Festsetzungen Ziffer A 7. Rohstoffgewinnung) eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen. Die Umsetzung der o.g. Maßgabe ist im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme in Form von vertraglichen Vereinbarungen, z. B. als Vertragsbestandteil bei Weiterveräußerung an Bauwillige bzw. Bestandteil einer Vereinbarung zur Abwendung der Grunderwerbspflicht durch die Gemeinde bzw. des Vorkaufsrechts zu verfolgen. Die Ausbimsung ist bis zur Realisierung der geplanten Maßnahmen einschließlich der Erschließung abzuschließen.

### **Belange der Zentrumsfunktion, Nahversorgung der Stadt Koblenz bzw. von angrenzenden Stadtteile bzw. Gemeinden**

Insbesondere im Hinblick auf die zulässigen Verkaufsflächen von innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten werden Bedenken bzgl. einer möglichen Beeinträchtigung des innerstädtischen Handels und der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte bzw. der Versorgungszentren vorgetragen. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das zentralörtliche Gefüge der Region Koblenz und die Versorgungsfunktionen innerstädtischer Einkaufslagen in Koblenz oder in den Mittelzentren wurden durch eine umfassenden Markt- und Standortuntersuchung untersucht .

Die voraussichtlichen Umsatzverluste auf den Ebenen Mittelbereich, Zentraler Ort sowie zentrale Lagen werden in der Regel die 10%- Marke nicht überschreiten, wobei als kritische Grenze für die Gefährdung einzelner Standortlagen Umsatzrückgänge von 10 – 20% genannt werden. Daher sind die mit dem Vorhaben induzierten Verdrängungs- und Verlagerungseffekte von Ihren Auswirkungen her als nicht erheblich einzustufen.

Das vorhandene Einzelhandelsangebot wird vielmehr durch das Vorhaben ergänzt und erweitert und hiermit verbunden die Attraktivität der Stadt Koblenz und der benachbarten Region als Einkaufsort insgesamt gesteigert. Die Belange der „Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung“ und der Funktion des Vorhabens als Leitprojekt für die gesamte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, verbunden mit einer Impulswirkung für das Oberzentrum Koblenz und die gesamte Region, wird durch die Stadt Koblenz in ihrer gesamtplanerischen Bewertung insgesamt

höher als die (nicht erheblich beeinträchtigten) Belange der Zentrumsfunktion der Koblenzer Innenstadt sowie die der Gemeinden des Koblenzer Umlandes eingestuft.

Diese Belange werden durch die im Raumordnungsverfahren bereits reduzierte bzw. geänderte Fachmarktkonzeption sowie durch die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen und Beschränkungen angemessen berücksichtigt.

#### **Verkehr:**

Durch den aktuellen Umbau des Bubenheimer Kreisels und der geplanten temporären Erschließung wird die leistungsfähige äußerere Erschließung des B-Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet. Diese Leistungsfähigkeit der gewählten Erschließung ist auch unter der Annahme der Nichtrealisierung der L 52 n durch entsprechende Gutachten (Vertec und Stadtverwaltung Koblenz/Amt 61) dargestellt. Durch intensive Kooperation mit dem Straßen –und Verkehrsamt Koblenz soll ungeachtet der dargestellten Leistungsfähigkeit der temporären Erschließung die zügige Realisierung der L 52 n unterstützt werden, um diese über den B-Planbereich hinaus für die Gesamtstadt bedeutende Neubaumaßnahme so früh wie möglich zu realisieren.

Die Belange des ÖPNV wurden nach Absprache mit den Verkehrsunternehmen KEVAG und RMV durch die Planung einer Haltebucht für den Busverkehr und einer Buswendemöglichkeit beachtet. Weiterhin werden als Zukunftsoption eine Anschlussmöglichkeit für den schienengebundenen Güterverkehr sowie ein Haltepunkt für einen denkbaren schienengebundenen Personenverkehr in der Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet wird für den Fuß- und Radverkehr durch kombinierte Fuß- und Radwege entlang der Erschließungsstraßen und durch separate Fuß- und Radwege in den Grünzügen attraktiv erschlossen.

### **Klima:**

Die Belange des Klimaschutzes werden unter Abwägung mit der angestrebten baulichen Nutzungen ausreichend berücksichtigt. Die Planungsempfehlungen des Klimagutachtens sind in der Planung weitgehend umgesetzt. Im Rahmen der Abwägung zwischen einer „wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Bauflächen“ und der Planungsempfehlung „umfassende Durchgrünung des Plangebietes u.a. durch Fassaden- und Dachbegrünung“ wurde auf u.a. Basis der Darstellungen des vorhandenen Investors eine partielle bzw. punktuelle Umsetzung dieser Planungsempfehlung verwirklicht und somit den klimatischen Anforderungen in diesem Punkt nicht bzw. nur zum Teil gefolgt.

### **Landschaftsplanung:**

Da die Stadt Koblenz im Rahmen der Abwägung den Belangen der städtebaulichen Entwicklung dieses Gebietes zum Wohl der Allgemeinheit (Neuansiedlung von Arbeitsplätzen / soziale Verpflichtungen eines Oberzentrums) einen höheren Stellenwert einräumt als den landschaftsplanerischen Belangen des Landschaftsplanes (hier Freihaltung von Bebauung) und den hieraus entwickelten landespflegerischen Zielvorstellungen (Landespflegerischer Planungsbeitrag zum B-Plan 229) wurden die landschaftsplanerischen Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe zum Großteil in die Planungskonzeption integriert.

Die durch die bauliche Nutzung sowie Verkehrswege bedingten großflächigen Eingriffe in Natur und Landschaft und die hiermit verbundenen Konflikte (u.a. Versiegelung, Struktur- und Lebensraumverluste, Klimabeeinträchtigung, Grundwassergefährdung) werden durch die Maßgaben des Bebauungsplanes gemindert bzw. zum Großteil innerhalb des Plangebietes selbst bzw. durch externe Ausgleichsflächen kompensiert. Eine ca. 84 prozentige Kompensation der Eingriffe wurde unter Abwägung mit anderen Belangen (Landwirtschaft, wirtschaftliche Nutzbarkeit der Bauflächen) erreicht.

### **Umweltverträglichkeit:**

Die Darstellungen des Umweltberichtes, des landespflegerischen Planungsbeitrages zum B-Plan, die Fachgutachten (Klima, Lärm, faunistisches Sondergutachten), der Raumordnerische Entscheid sowie die im Verfahren eingegangenen

Stellungnahmen lassen nicht erkennen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die Realisierung des B-Planes eintreten werden. Potenziell zu befürchtende (aber auf die regionale Wirkung beschränkte) Umweltauswirkungen, werden durch entsprechende Festsetzungen des B-Planes und durch die im Plangebiet selbst bzw. im Umfeld vorgesehene, landespflegerische Kompensation so weit minimiert, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Die Umweltverträglichkeit des Einzelvorhabens großflächiger Einzelhandel sowie des städtebaulichen Projektes (B-Plan) ist somit hergestellt.

### **Landwirtschaft:**

Von den Darstellungen des B-Planes 229 sind massiv die Belange der Landwirtschaft betroffen. Dies wurde auch im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz und dem Kulturamt Mayen sowie in weiteren Gesprächen mit den betroffenen Landwirten und ihren Verbänden vorgetragen. Auf Grundlage der Auswertung der gutachterlichen Betriebserhebung 1996 (Gfl) ergibt sich ein geringes bis hohes Betroffenheitspotential; bei einem Betrieb ist von einer potenziellen Existenzgefährdung auszugehen.

Zur Reduzierung der Betroffenheit der Landwirtschaft wurden Gespräche geführt, um eine landwirtschaftliche Nutzung auf Teilflächen der als öffentliche Grünflächen und als Kompensationsflächen dargestellten Flächen zu ermöglichen. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit stehen die landwirtschaftlichen Belange ansonsten in Konkurrenz zu den landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Belangen (Flutmulde und Regenrückhaltebecken). Zur Minderung der landwirtschaftlichen Betroffenheit und als ein Lösungsansatz zur Abwendung von potenziellen Existenzgefährdungen wird auf definierten Teilflächen innerhalb der Ausgleichsflächen die landwirtschaftliche Nutzung in Form des „umweltschonenden Obstanbau“ in Anlehnung an das Förderprogramm umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL) als Ausnahme ermöglicht.

Insgesamt ist der Bereich der Stadt Koblenz als Oberzentrum und Teil eines Verdichtungsraumes vom Grundsatz her kein landwirtschaftliches Entwicklungsgebiet. In dem 1983 aufgestellten Flächennutzungsplan für die Stadt Koblenz wurde der jetzt für die Entwicklungsmaßnahme vorgesehene Bereich bereits als Sondergebiet dargestellt. Wie zuvor ausgeführt, ist der Bereich aufgrund seiner Lage und der Rahmenbedingungen für die geplante städtebauliche Entwicklung prädestiniert. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Landwirt-

schaft im Planungsraum auch ohne außerlandwirtschaftliche Flächenansprüche einem mittelfristigen Strukturwandel unterworfen ist.

In Anbetracht all dieser Gesichtspunkte müssen die landwirtschaftlichen Belange hinter dem öffentlichen Interesse an der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme und deren Umsetzung im Rahmen des B-Planes 229 zurücktreten.

Über die Ausweisung eines Bauernmarktes und den Festsetzungen über die Zulässigkeit von Verkaufsflächen für Selbsterzeuger auf den SO 1 und SO 2 Flächen werden innerhalb des B-Planes Kompensationsansätze für die landwirtschaftliche Betroffenheit dargestellt. Weitergehende Kompensationsansätze könnten im Rahmen der Freiraumplanung und in Abstimmung mit der Landespflege und der Wasserwirtschaft ermöglicht werden.

Auf der Grundlage der im Erläuterungsbericht beschriebenen Maßnahmenansätze wird die Stadt Koblenz in Zusammenarbeit mit anderen Vorhabensträgern ganzheitliche Lösungskonzepte entwickeln, um die Betroffenheit der Landwirtschaft zu reduzieren und die aus dem Flächenverlust resultierenden Erwerbsverluste auszugleichen. Diese Lösungskonzepte sind Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen für den Gesamtbereich und ergänzen bzw. unterstützen somit die Maßnahmenansätze, welche im Rahmen des B-Planes 229 angeboten werden.

## 6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

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

	m <sup>2</sup>	%
<b>Gesamtgebiet B-Plan 229 = Brutto-Bauland</b>	<b>369.000</b>	<b>100</b>
davon		
- SO 1 „Großflächiger Einzelhandel Möbel“ und SO 2 „Parkdeck“	55.000	14,9%
- SO 3 „Fachmärkte“	53.500	14,5%
- SO 4 „Dienstleistung und Techno- logie“	41.500	11,2%
- SO 5 „landwirtschaftliche Eigen- vermarktung“	1.700	0,5%
- Gewerbegebiet	13.600	3,7%
<b>Netto-Bauland insgesamt:</b>	<b>165.300</b>	<b>44,8%</b>
- Öffentliche Verkehrsflächen, davon	42.600	11,5 %
- <i>Planstraßen</i>	36.300	9,8%
- <i>separate Rad- /Fußwege</i>	6.300	1,7%
- Grün- /Ausgleichs- / Wasserwirtschaftsflächen	154.900	42,0%
<b>Öffentliche Fläche insgesamt</b>	<b>197.500</b>	<b>53,5%</b>
- <i>davon bereits „vergebene“ Ausgleichsflächen „L 52n“</i>	23.300	6,3 %
- Private Grünflächen Versickerungsflächen	<b>6.200</b>	<b>1,7 %</b>
<b>- zusätzliche „externe Ausgleichs- flächen“</b>	<b>21.900</b>	

## 7. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplanes zu erwartenden Kosten sind in der folgenden Übersicht der aufgelistet:

• <b>Planungskosten</b>	<b>ca. 504.000 €</b>
• <b>Ausführungskosten insg.</b>	<b>ca. 4.289.000 €</b>
davon:	
- Kanal- und Straßenbauarbeiten, einschließlich Beleuchtung und Vermessung (hier ohne Rückbaukosten in der Phase II)	ca. 3.274.000 €
- davon Kanal- und Straßenbauarbeiten in Phase II, AS Bubenheim	ca. (- 316.000 €)
- Fuß- / Radwege in den öffentlichen Grünflächen	ca. 379.000 €
- Begrünung / Kompensationsmaßnahmen	ca. 636.000 €
• <b>Grunderwerb</b>	
Kosten Grunderwerb der öffentlichen Flächen	<b>ca. 3.258.000 €</b>
<hr/>	
<b>Gesamtkosten einschl. 16 % MwSt.</b>	<b>ca. 9.339.160 €</b>

Die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme und der kommunalen Grunderwerbspflicht durch freihändigen Erwerb, durch Absehen vom Erwerb (§168 Abs. 3 Nr 1. und 2.) und als letztes Mittel durch Enteignung sichergestellt.

Die Finanzierung der Maßnahme wird sich im wesentlichen über den Differenzbetrag zwischen Anfangs- und Endwert der nach der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zu veräußernden Grundstücke (§ 169 Abs. 8 BauGB) finanzieren. Weiterhin wird der Zwischenerwerb der Grundstücke vom Land Rheinland-Pfalz gefördert.

**B. Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**C. Anlagen zur Begründung**

**Darstellung externer Ausgleichsflächen und Nachweis der Verfügbarkeit**

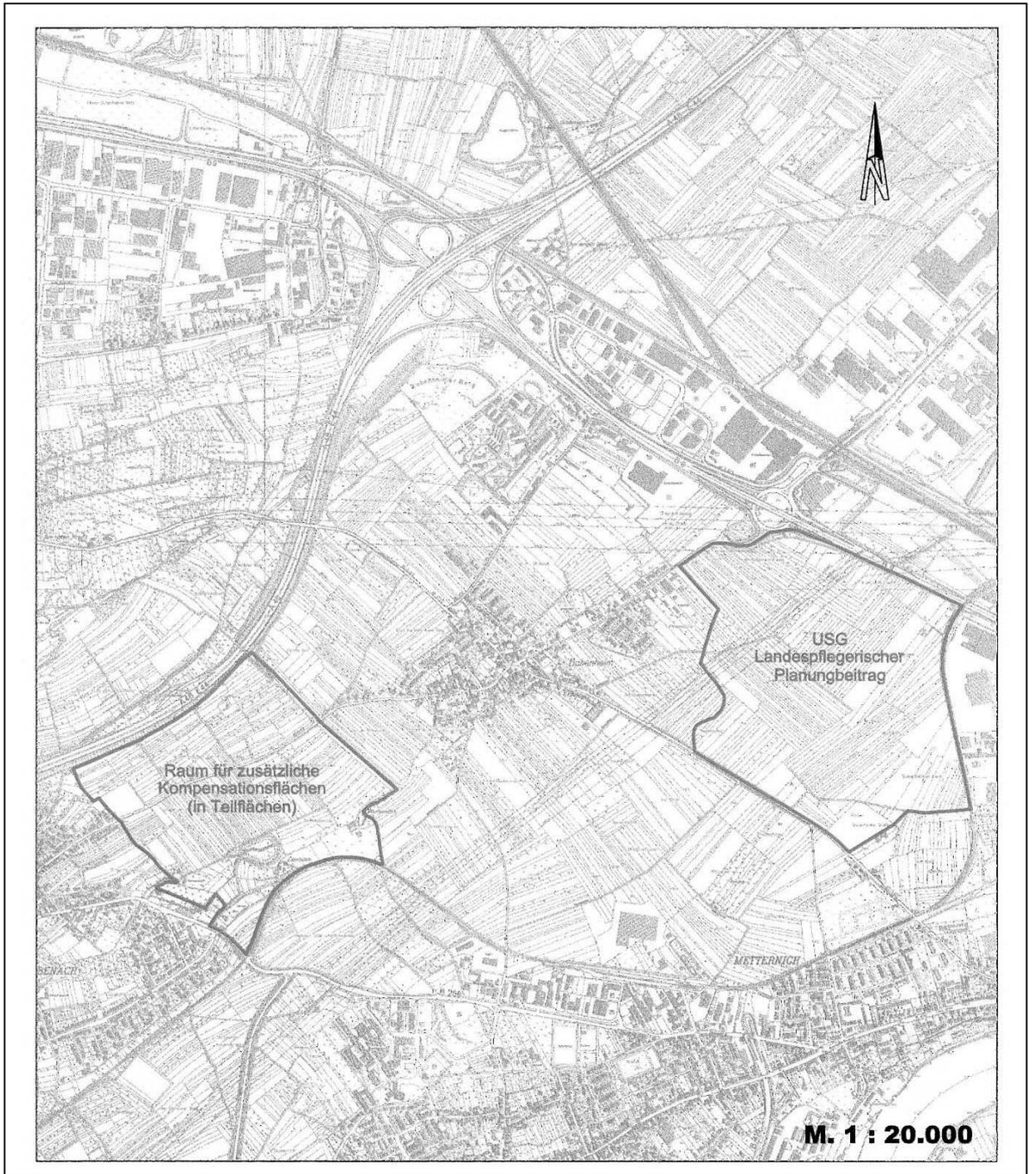
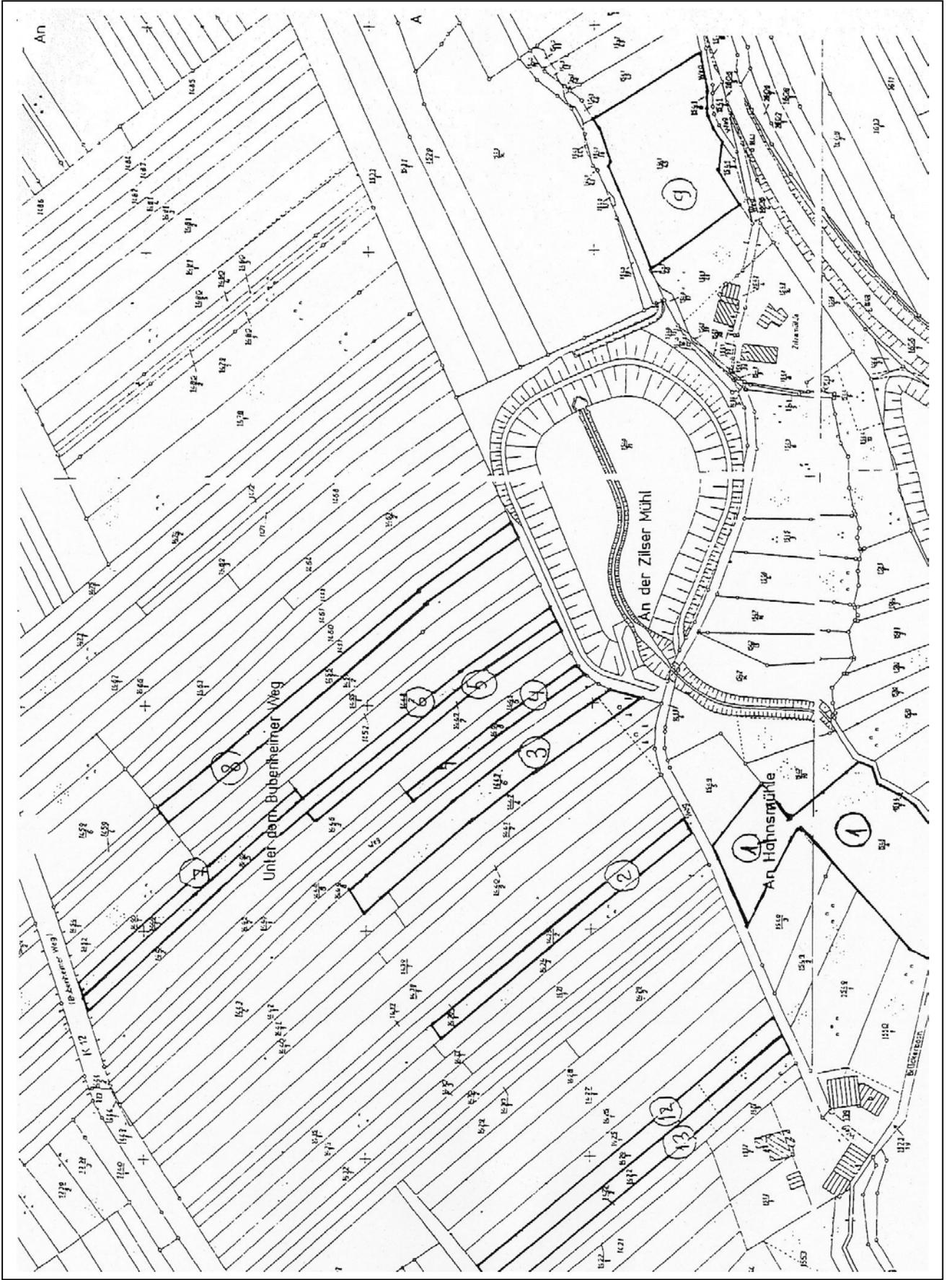
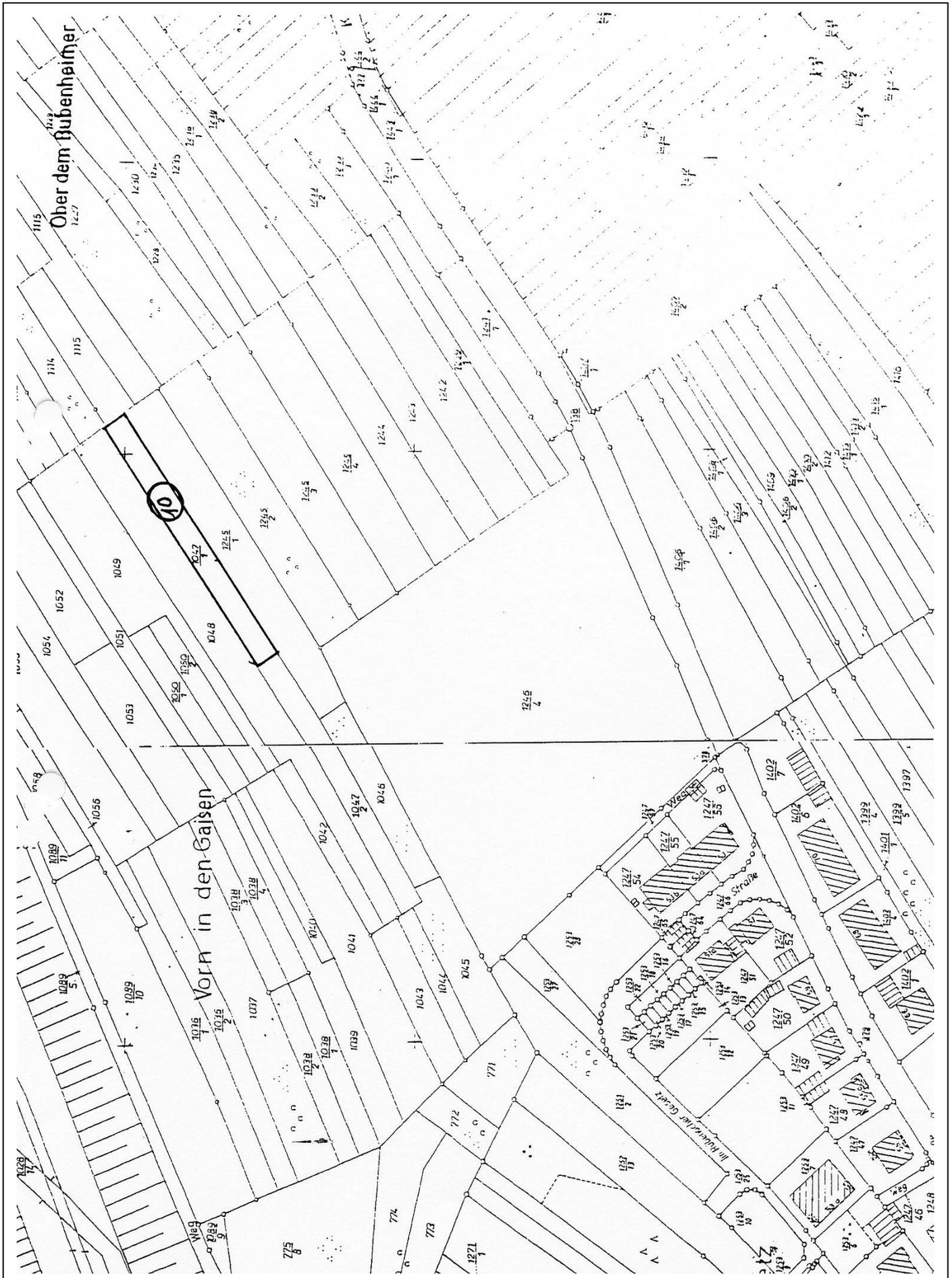
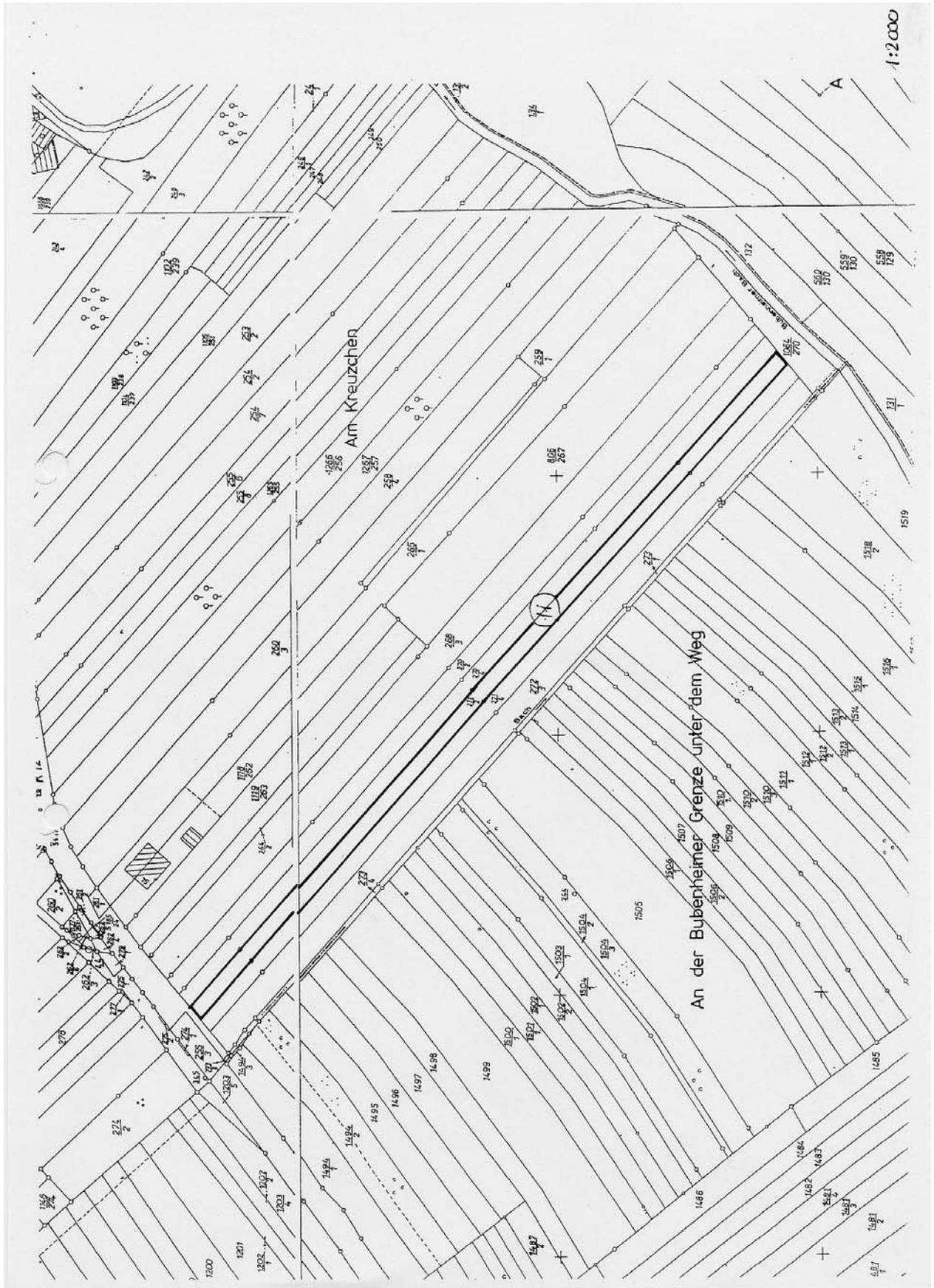


Abbildung 1: Übersichtslageplan







## Gemarkung: Rübenach

Flur 3	Parzelle	Lage	Größe	Eigentümer
N.N.	2	3	m <sup>2</sup>	5
2	1435/2	Unter dem Bubenheimer Weg	995	Stadt Koblenz
3	1443/6	Unter dem Bubenheimer Weg	1.783	Stadt Koblenz
4	1445/8	Unter dem Bubenheimer Weg	481	Stadt Koblenz
5	1447/7	Unter dem Bubenheimer Weg	725	Stadt Koblenz
6	1447/5	Unter dem Bubenheimer Weg	1.708	Stadt Koblenz
7	1449/1	Unter dem Bubenheimer Weg	964	Stadt Koblenz
8	1456/1	Unter dem Bubenheimer Weg	1.587	Stadt Koblenz
9	1541/45	An Zilser Mühl	3.465	Stadt Koblenz
10	1047/1	Vorn in Den Gaisen	776	Stadt Koblenz
* 11	271/2	Am Kreuzchen	2.022	Stadt Koblenz
12	1424/1	Unter dem Bubenheimer Weg	1.587	Stadt Koblenz
13	1423/1	Unter dem Bubenheimer Weg	1.587	Stadt Koblenz
<b>Summe:</b>			<b>17.680</b>	

Für die externe Ausgleichsmaßnahmen (Rebhuhn) steht eine weitere Fläche zur Verfügung:

Nr. 1: Flur 3, Parzelle 1548 / 4, An der Hahnsühle, 4.200 m<sup>2</sup>, Stadt Koblenz

\* Gemarkung Bubenheim, Flur 2

## ERLÄUTERUNG:

Vorbemerkung:

Die Änderungsanlage wurde erforderlich aufgrund von planerischen Änderungen des B – Plans 229, die kurz vor bzw. nach der Offenlage erfolgten und somit in dem bisherigen landespflegerischen Planungsbeitrag nicht berücksichtigt werden konnten.

### zu Planung „Versiegelung / Teilversiegelung“

Die Flächengröße für den Bereich „SO Einzelhandel GRZ 0,8“ von 8,15 ha erhöht sich durch die Hinzunahme von zwei privaten Versickerungsflächen um 0,62 auf 8,77 ha, wodurch sich ein Kompensationsbedarf von 6,14 ha ergibt.

Die Straßenfläche verringert sich von 3,63 ha um 0,35 ha auf 3,28 ha = 3,28 ha Kompensationsbedarf, da die geplante Anschlußstelle Bubenheim in der aktuellen B – Planfassung nicht mehr als Straßenverkehrsfläche, sondern als Grünfläche dargestellt ist.

Dadurch ergibt sich ein neuer Gesamt – Ausgleichsbedarf von 16,97 ha.

### zu 1. Kompensation

Von den Ausgleichsflächen im Plangebiet von vorher 11,45 ha (ohne L 52n – Kompensationsflächen) werden folgende Flächenanteile anderen Nutzungen zugeführt und stehen daher zur Kompensation nicht mehr zur Verfügung

- 1,5 ha für den Obstanbau (FUL)
- 0,62 ha private Versickerungsfläche SO 1 / SO 3 – Flächen.

Damit verbleibt eine interne Ausgleichsfläche von 9,33 ha.

Für die externen Ausgleichsmaßnahmen (Rebhuhn, hier nur Anrechnung als Kompensation für die Bodenversiegelung) steht eine weitere Fläche (Parzelle 1548/4 „An der Hahnsmühle“) mit einer Größe von 0,42 ha zusätzlich zur Verfügung, so daß sich hier eine Gesamtfläche von 2,19 ha ergibt.

Insgesamt ergibt sich dadurch eine anrechenbare Kompensationsfläche von 11,98 ha.

### zu 2. Kompensation

Bei einem erforderlichen Kompensationsbedarf von 1,85 ha für externe Ausgleichsmaßnahmen und zur Verfügung stehender Flächen von insgesamt 2,19 ha ist der Lebensraumverlust des Rebhuhns (s.o.) ausgeglichen.

### zu Bilanz

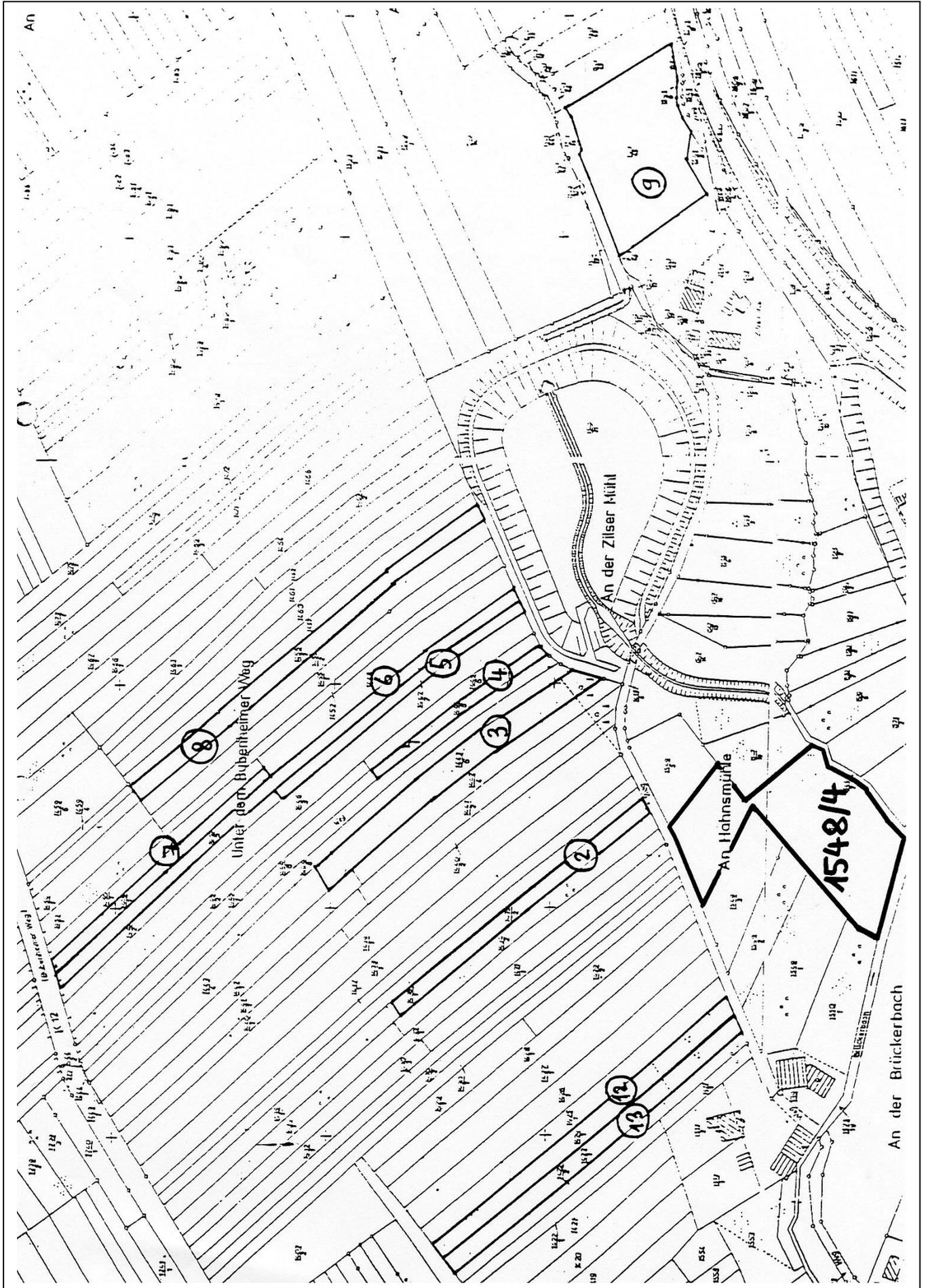
Der neue verbleibende Kompensationsbedarf (Defizit) beträgt 2,80 ha.

### 8.3.4 Bilanzierung Eingriff – Ausgleich (neu in *kursiv* / **grau**)

Flächenart	Flächen- größe	Ansatz	Aufwertung auf der Fläche	Aus- gleichs- bedarf	Kompensation
	ha	% (ha)	% (ha)	ha	ha
	A	B (AxB)	C (AxC)	D*	E
<b>Bestand:</b>					
- Acker inkl. unbefestigter Wege	30,95				
- Acker auf eh. Bimsabbaufäche	2,70				
- Streuobstwiesen	0,80				
- Obstanlagen, Gebüsch	2,20				
- Feldwege, versiegelt	0,25				
<b>Summe:</b>	<b>36,90</b>				
<b>Planung:</b>					
<u>Versiegelung / Teilversiegelung durch:</u>					
- SO Einzelhandel GRZ 0,8	<b>8,77</b>	80 ( <b>7,02</b> )	10 ( <b>0,88</b> )	<b>6,14</b>	
- SO Einzelhandel GRZ 0,8 (auf eh. Bims)	2,70	60 (1,62)	10 (0,27)	1,35	
- SO Dienstleistung GRZ 0,8	4,32	80 (3,45)	10 (0,43)	3,02	
- Gewerbe GRZ 0,8	1,36	80 (1,08)	10 (0,13)	0,95	
- Straßen	<b>3,28</b>	100 ( <b>3,28</b> )	0	<b>3,28</b>	
- Fuß- / Radwege (wassergeb. Decke)	0,51	75 (0,38)	0	0,38	
- Regenrückhaltebecken (abgedichtet)	1,72	100 (1,72)	100 (1,72)	0	
<u>bei gleichzeitigem Strukturverlust mit</u>					
- Verlust hochwertiger Strukturen	0,80	200 (1,60)		(1,60)**	
- Verlust gering – mittelwertiger Strukturen	2,20	120 (2,64)		(2,64)**	
<u>bei gleichzeitigem Lebensraumverlust für</u>					
- das Rebhuhn	36,90	5 (1,85)		1,85	
<b>Summe:</b>				<b>16,97</b>	
<b>1. Kompensation durch:</b>					
- Ausgleichsflächen im Plangebiet (ohne L 52n - Kompensationsflächen)	<b>9,33</b>	100 ( <b>9,33</b> )			<b>9,33</b>
- Grünfläche an der Planstraße C	0,66	50 (0,33)			0,33
- Entsiegelung (Feldweg)	0,13	100 (0,13)			0,13
- Externe Ausgleichsmaßnahmen (Rebhuhn, nur Bodenversiegelung)	<b>2,19</b>	100 ( <b>2,19</b> )			<b>2,19</b>
<b>Summe:</b>					<b>11,98</b>
<b>2. Kompensation durch:</b>					
- Externe Ausgleichsmaßnahmen (Rebhuhn, nur Lebensraumverlust / Flächen in einem Raum von ca. 37 ha verteilt)	<b>2,19</b>	100 ( <b>2,19</b> )			<b>2,19</b>
<b>Summe:</b>					<b>2,19</b>
<b>Bilanz:</b>					
<b>Kompensationsbedarf</b>	<b>16,97</b> ha (davon 1,85 ha extern)				
<b>1. Kompensation (Bodenversiegelung, Strukturverlust)</b>	<b>11,98</b> ha (davon <b>2,19</b> ha extern)				
<b>2. Kompensation (Lebensraumverlust)</b>	<b>2,19</b> ha (davon <b>2,19</b> ha extern)				
<b>Verbleibender Kompensationsbedarf</b>	<b>2,80</b> ha				

\*  $D = (A \times B) - (A \times C)$

\*\* hier nicht bilanziert, da funktional in Verbindung mit der Bodenversiegelung ausgleichbar



**Bescheide: Raumordnung- und Zielabweichungsverfahren**

**Gestaltungsbeispiele**

**„Dienstleistungszentrum  
Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“  
Bebauungsplan 229**

**Änderungsanlage zum  
Landespflegerischen Planungsbeitrag  
B – Plan 229**

