

Bebauungsplan Nr. 257f:  
„Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 257f: „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“**

### **0. Vorbemerkung / Planungsinhalt**

Dem bekannt gemachten Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit Planungsalternativen gewählt wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Koblenz umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 21,25 ha und liegt zum Großteil in der Gemarkung Rübenach (Flur 5 u. 6). Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die geplante Gebietsnutzung des B-Planes Nr. 257f sieht die Entwicklung neuer Flächen in Form eines Industriegebietes (GI) für industrielle und gewerbliche Betriebe aller Art auf einer Fläche von ca. 6,3 ha vor. Die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltbelastungen werden vor Ort ebenfalls innerhalb des o.a. Geltungsbereiches kompensiert (Ausgleichsflächen).

Am 01.02.2007 erfolgte der erstmalige Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 257 f durch den Stadtrat Koblenz. Am 26.04.2018 erfolgte die Aufhebung des o.a. Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 257 f in Verbindung mit einer Neufassung des Aufstellungsbeschlusses entsprechend der o.a. Zielsetzung mit einer neuen Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 257 f als „Industriegebiet an der A 61; 3. Teilabschnitt“. Am 18.12.2018 wurden die Konzeptionsbeschlüsse für den Bebauungsplan und die parallele FNP-Änderung durch den Fachbereichsausschuss IV gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 20.02.2019 in der Grundschule Rübenach.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten vom 24.01.2020 bis zum 28.02.2020. Da die Anregungen aus der Offenlage kein erneutes Beteiligungsverfahren begründeten, wurde der Bebauungsplan von dem Rat der Stadt Koblenz in der Sitzung vom 05.11.2020 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 04.03.2021 mit ortsüblicher Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung rechtskräftig.

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 257f: „Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)
- Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP, 2017)
- Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz (Landkreis Mayen-Koblenz / Koblenz, 1993)
- Kartielergebnisse der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Kartielergebnisse der Stadtbiotopkartierung Koblenz
- Schutzgebietskonzeption für das Stadtgebiet von Koblenz, 2004

Bebauungsplan Nr. 257f:

„Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“

- Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP (mapserver LGB) [Schutzgüter Boden und Wasser]
- Internetseite der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) [Schutzgut Boden]
- Untersuchung zum Stadtklima Koblenz [Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, (2005)]
- Klimafunktionskarte Koblenz (1994)
- Stadt Koblenz, Tiefbauamt - Untere Wasserbehörde: Handbuch Bodenschutz / Grundwasserschutz (1992)
- Büros für Landschaftsplanung A. Reitz 2007: Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 257 f, Sport- und Veranstaltungspark Koblenz an der A 61
- Faunistische Kartierung (Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung, BLU, 2017)
- Fachbeitrag Artenschutz (KOCKS CONSULT GMBH, November 2018)

Die durch den B-Plan für zulässig erklärten Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 257 f wurde insbesondere eine Faunistische Kartierung und ein Fachbeitrag Artenschutz s.o. erstellt. Hierbei wurden die europäischen Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie die Europäischen Vogelarten einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen (§ 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG).

Im Rahmen der o.a. faunistischen Kartierung wurden folgende planungsrelevante Arten ermittelt: drei Fledermausarten sowie 35 Vogelarten, eine Reptilienart. Im Rahmen der Planung wurde die Prüfung der Betroffenheit von Artenschutzbelangen durchgeführt. Hinsichtlich den Anforderungen des Artenschutzes gemäß des § 44 BNatSchG erfolgte eine Beurteilung des Vorkommens von europarechtlich geschützten Arten sowie eine Beurteilung, ob im Falle des Planvollzugs Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Hinblick auf die europarechtlich geschützten Arten eintreten können.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Belange des Natur- und Artenschutzes, erhebliche Umweltauswirkungen der Planung/ des Vorhabens: Die Baugrenze wurde so festgelegt, dass alle hochwertigen Biotope im B-Plan Geltungsbereich erhalten werden können.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen, inkl. Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen), die im B-Plangeltungsbereich festgesetzt wurden, erfolgt neben der Kompensation der Neuversiegelung auch die Verbesserung von Lebensräumen für im Plangebiet nachgewiesene Tierarten (Reptilien Vögel, Fledermäuse). Es werden strukturreiche Gehölzanpflanzungen/ Heckenpflanzungen, magere Wiesen mittlerer Standorte sowie spezielle Kompensationsflächen für die Zauneidechse, d.h. eine extensiv gepflegte Wiesenfläche mit Steinhäufen, Totholzhaufen und Sandflächen angelegt. So werden die Gehölzflächen gleichzeitig das Industriegebiet in die Landschaft einbinden. Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

## 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergingen seitens der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** Stellungnahmen und Hinweise insbesondere zu den Themen „bestehende Wasserversorgungsleitung im Plangebiet“, „Netzanschlüsse“, „Landesarchäologie / Erdgeschichte“, „Waldabstand“, „kartierter Altstandort“, „Vorkommen von Kampfmitteln“, „Versickerungseignung“, „Bergbau / Altbergbau, Boden- und Baugrund, mineralische Rohstoffe“, die planerisch beachtet bzw. zur Kenntnis genommen wurden.

Bebauungsplan Nr. 257f:

„Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“

**Abwägungsrelevante Stellungnahmen** erfolgten aus der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 (2) BauGB insbesondere zu folgenden Themen / Einwänden:

Problematik Oberflächenentwässerung und Überlastung Schleiderbach, Nichtbeachtung des Raumordnungsziel Z 31 LEPV ‚Innen- vor Außenentwicklung‘ und fehlender gewerblicher Flächenbedarf, „keine fiskalischen und arbeitsmarktrelevanten Vorteile durch die Gewerbeentwicklung, Verlust der Landschaft, Zunahme der Verkehrsbelastung und der Oberflächenversiegelung, negative klimatische Effekte, veraltete Datengrundlagen und Zweifel an einer tatsächlichen Umsetzung der umweltbezogenen Maßnahmen. Diesen vorgetragenen Belangen wurde im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht gefolgt, da

- die zulässige Versiegelung im geplanten Industriegebiet 257f auf eine GRZ von 0,6 beschränkt und das auf den Vorhabengrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen ist, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen kann und somit die Kapazitätsgrenzen der Rückhalteeinrichtungen und des Schleiderbaches durch die aus dem Gebiet 257f resultierenden potenziellen Abflussmengen nicht überschritten werden,
- der Stadt Koblenz im System der zentralen Orte die Funktion eines Oberzentrums zukommt, indem die oberzentralen Funktionen (inkl. Arbeitsstätten und Arbeitsplätze) zu bündeln und für die jeweils definierten Einzugsbereiche zur Verfügung zu stellen sind,
- die gewerblichen Flächen des vorliegenden B-Plans 257f bereits bei den zur Bedarfsdeckung gegengerechneten Flächen als "gewerbliche Reserveflächen" in einer Größenordnung von 7 ha angerechnet wurden,
- die für eine industrielle Nutzung im B-Plan Nr. 257 f vorgesehenen Flächen bereits auf der Ebene der Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, s.u.) raumordnerisch sowie auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch gesichert sind
- aufgrund der Gebietsfestsetzung als GI-Gebiet nutzungsbedingt im Bereich der Ortslage Rübenach keine hieraus resultierenden und relevanten Durchgangsverkehre in spürbarer Größenordnung erwartet werden,
- die voraussichtlichen Auswirkungen, u.a. der geplanten Versiegelungen im Plangebiet, im Planverfahren ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert wurden. Den ermittelten Eingriffen in die Schutzgüter wurden geeignete Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich entgegengestellt und Flächen hierfür festgesetzt,
- das Plangebiet im Landschaftsplan als Kaltluftentstehungs- und Abflussbereich mit mäßigen Abflussmöglichkeiten dargestellt und ein direkter Ortsbezug nicht gegeben ist. Das Plangebiet verfügt demnach über eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftversorgung des Stadtgebietes. Die zum Ausgleich der ermittelten klimatischen Auswirkungen (insbesondere nähräumliche Auswirkungen) vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen wurden in die Planung durch rechtsverbindliche Festsetzungen integriert (Bepflanzungsmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünung).
- die bereits erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die inzwischen realisierten Planungen bereits in den dazugehörigen Bauleitplanverfahren abgearbeitet und – soweit erforderlich – durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wurden. Eine weitere Betrachtung und Kompensation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 257f ist nicht erforderlich
- die Umsetzung der umweltbezogenen Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Ausgleichsflächen durch den Eigenbetrieb der Stadt Koblenz Grünflächen- und Bestattungswesen durchgeführt und somit fachlich und zeitlich ordnungsgemäß sichergestellt sowie die Einhaltung von baugrundstücksbezogenen Umweltauflagen des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren und im Rahmen der Bauüberwachung durch die Bauordnung nachverfolgt werden.

Bebauungsplan Nr. 257f:

„Industriegebiet an der A 61, 3. Teilabschnitt“

Eine **abwägungsrelevante Stellungnahme** erfolgte aus der **Behördenbeteiligung** seitens der **Landwirtschaftskammer Rheinland- Pfalz**. Diese regte zur Milderung der durch den Flächenverlust resultierenden landwirtschaftlichen Betroffenheit an, dass die Pflege der Ausgleichsflächen (extensive Wiesenflächen) durch die örtlichen Landwirte erfolgen solle. Ferner sollten die vorgesehenen Ökokontoflächen in einem Umfang von rund 2,7 ha bis zu einer verbindlichen Maßnahmenfestlegung weiterhin der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Dieser Anregung konnte nicht vollumfänglich gefolgt werden, da die angeregte Vorgabe, dass die Pflege der Kompensationsmaßnahmenflächen durch die örtlichen Landwirte erfolgen soll, mangels Ermächtigungsgrundlage generell nicht im Bebauungsplan festgeschrieben werden kann. Die Ökokontoflächen werden hingegen erst dann der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, wenn sie für ein entsprechendes Projekt verbucht werden. Bis dahin kann die landwirtschaftliche Nutzung aufrechterhalten werden und somit so lange wie möglich gemäß der Anregung weiterhin der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung uneingeschränkt zur Verfügung stehen

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

In der Gebietshistorie wurden planerisch bereits andere städtebauliche Konzepte an diesem Standort untersucht (z.B. eine Hotelnutzung und eine Verlagerung der Sportarena für den TuS Koblenz). Diese denkbaren Alternativen wurden aber bereits in der Vergangenheit aufgrund der Nichteignung des Plangebiets bzw. aufgrund einer fehlenden Umsetzungswahrscheinlichkeit verworfen.

Die planerische Umsetzung der o.a. primären Planungsziele (Bereitstellung von zusätzlichen gewerblich-industriell nutzbaren Bereichen im Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz für die Ansiedlung von gewerblichen Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen) gibt die Art der planerisch zu verfolgenden baulichen Nutzung vor. Aufgrund dieses Planungszieles und der Lage innerhalb des GVZ, der hohen Immissionsvorbelastung durch die BAB 61 und durch die nördlich angrenzenden Bestandsnutzungen (Autohof, Logistiker Dachser etc.) drängen sich keine alternativen baulichen Nutzungen (z.B. in Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf. Das zu entwickelnde Industriegebiet ist bereits weiterhin über die Straße „Am Rübenacher Wald“ und die dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsanlagen weitgehend erschlossen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit (Eigentumsflächen der Stadt Koblenz) und der Nachfrage an gewerblich-industriellen Bauflächen ist eine kurzfristige Realisierung von baulichen Nutzungen sehr wahrscheinlich. Da eine großräumige Varianten- und Standortdiskussion bereits im Rahmen des Gesamtvorhabens „Industriegebiet A61 / Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz“ und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) für den Geltungsbereich erfolgte, waren im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Variantenuntersuchung die Erschließung und die Kubatur / Größe des Baugebiets als Planungsalternativen schwerpunktmäßig zu behandeln.

Im Vorfeld dieser Planungskonzeption mit dem Planungsziel einer gewerblich-industriellen Nutzung wurden zwei Planungsalternativen hinsichtlich einer wirtschaftlichen Erschließung und der hieraus u.a. resultierenden Kubatur des Baugebiets vertiefend untersucht. Der Geltungsbereich beider Varianten war hierbei identisch, die Unterscheidung bestand in der Dimension und dem Zuschnitt der überbaubaren gewerblichen / industriellen Flächen sowie deren innerer Erschließung. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Variante stellte sich hierbei als die wirtschaftlichere und ökologischere Planalternative dar. Weiterhin wird hiermit den Zielen des GVZ Koblenz und der hier verfolgten Bauleitplanung (Ansiedlung von großflächigen gewerblich-industriellen Unternehmen) bei der Variante 2 am besten entsprochen. Diese Vorzugsvariante liegt somit der vorliegenden Planung zugrunde.