

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 329: „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim

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.

Die Bundesliegenschaft der ehemaligen Schule für Diensthundewesen der Bundeswehr wurde am 14.11.2017 von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH mit dem Ziel erworben, die geeigneten Flächen der Liegenschaft in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 20,05 ha, liegt im linksrheinischen Stadtgebiet von Koblenz und umfasst die o.a. ehemalige Bundesliegenschaft.

Im Norden grenzt das Plangebiet fast unmittelbar an die Autobahn-Anschlussstelle Koblenz Nord an. Nordwestlich grenzen zwischen der Autobahn und dem Plangebiet landwirtschaftliche Flächen und Gehölzbestände an. Nordöstlich wird das Plangebiet durch gewerbliche Flächen sowie die Straße Mailust begrenzt. Südöstlich grenzt die St.-Sebastianer-Straße an, die auch der äußeren Erschließung des Plangebiets dient. Südwestlich und südlich befinden sich weitere gewerbliche Flächen.

Die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan wurden vom Rat der Stadt Koblenz am 27.09.2018 / 18.11.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.11.2018 / 09.12.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.09.2020. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 08.10.2020. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten vom 08.10.2021 bis zum 12.11.2021. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses bezog sich auf die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs bis um die Hälfte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Sankt-Sebastianer-Straße sowie die Anpassung des Geltungsbereichs im Norden entsprechend der Örtlichkeit. In den Planunterlagen zur Offenlage waren die Erweiterungen des Geltungsbereiches inbegriffen, sodass diese im Rahmen der Durchführung der Offenlage berücksichtigt werden konnten. Da die Anregungen aus der Offenlage kein erneutes Beteiligungsverfahren begründeten, wurde der Bebauungsplan von dem Rat der Stadt Koblenz in der Sitzung vom 03.02.2022 als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 05.07.2022 in der Rhein-Zeitung. Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 329 wird mit Förderung des Landes Rheinland-Pfalz unter der Überschrift „Potentiale heben“ als Konversionsprojekt und somit unter der nachhaltigen Überschrift „Brachflächenrecycling“ entwickelt. Im Zuge der Planerstellung wurden die getroffenen Festsetzungen auf die Nachhaltigkeitsprinzipien Ökologie, Ökonomie und Soziales (Stichwort "Nachhaltigkeitsdreieck") geprüft und zum Teil um weitere Maßnahmen entsprechend den Empfehlungen für nachhaltige Gewerbegebiete ergänzt. Für den Bebauungsplan wurde weiterhin 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 Kapitel der Begründung (Umweltbericht) beschrieben und bewertet wurden. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. im Rahmen dessen Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP, 2017)

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 329: „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“, Bubenheim“

14.06.2022

- Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007), Teilfortschreibung Landschaftsplan (2019) bzgl. Biotopverbundplanung
- 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
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 329 „Gewerbegebiet Bubenheimer Berg“ (Büro ÖKOlogik GbR, Mai 2020)
- Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 329 'Gewerbegebiet Bubenheimer Berg' Stadt Koblenz; GSB Schalltechnisches Beratungsbüro; Sankt Wendel, vom 22.07.2021
- 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), SPACETEC Freiburg
- Stadt Koblenz, Tiefbauamt - Untere Wasserbehörde: Handbuch Bodenschutz / Grundwasserschutz (1992)

Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Neben der Kompensation der Neuversiegelung erfolgt auch die Verbesserung von Lebensräumen für die im Plangebiet nachgewiesenen Tierarten. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung „Versiegelung“ und „Strukturverlust“ fällt insgesamt positiv aus (Ausgleichsüberschuss). Zur Vermeidung von umweltbezogenen Konflikten während der Bauphase und zur fachgerechten Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen sowie zum Monitoring der CEF-Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorgeschrieben.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde als Anregung vorgetragen, alternativ zu der verpflichtend vorgesehenen Dachbegrünung eine Fassadenbegrünung herstellen und anrechnen zu können. Diese Anregung wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergingen seitens der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** Stellungnahmen und Hinweise insbesondere zu den Themen „pot. Vorkommen von Kampfmitteln“, „bestehende und geplante Freileitungstrassen im Plangebiet“, „Telekommunikationslinien“, „Netzanlagen der Vereinigten Wasserwerke Mittelrhein GmbH“, Wasserversorgungsleitungen der Energieversorgung Mittelrhein AG“, „Waldabstände“, „Landesarchäologie / Erdgeschichte“, „benachbarter Landwirtschaftsbetrieb“, „Brandschutz“ und „Abfallwirtschaft und Bodenschutz“, die planerisch beachtet bzw. zur Kenntnis genommen wurden.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden aus der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nicht vorgetragen. Als abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** nach § 4 (2) BauGB wurde die Anregung zur nachrichtlichen Übernahme der bestehenden Haupttransportleitung der Rhein-Hunsrück-Wasser gewertet, welcher nachgekommen wurde.

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

Zusammenfassende Erklärung

Die Bundesliegenschaft der ehemaligen Schule für Diensthundewesen der Bundeswehr wurde am 14.11.2017 von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH als Konversionsprojekt mit dem Ziel erworben, die für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Flächen der Liegenschaft im Sinne eines „Brachflächenrecyclings“ in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Aufgrund der naturschutzfachlichen Bewertung des Plangebiets und im Sinne der "Innenentwicklung" kamen für eine bauliche Nutzung nur die bereits bebauten Bereiche in Betracht. Da zum einen die Bauflächen aus Gründen des Ressourcenschutzes in verdichteter Bauweise genutzt werden, zum anderen die hiermit verbundenen "Eingriffe in Natur und Landschaft" im Plangebiet selbst ausgeglichen werden sollen, verfolgte die Planung eine hohe bauliche Dichte im südlichen Plangebietsbereich und eine entsprechende Rücknahme der vorhandenen baulichen Nutzung im zentralen Plangebietsbereich (Nutzung als Erholungs- und Ausgleichsfläche).

Die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Gewerbegebiet) konzentrieren sich aufgrund der Immissionsvorbelastung daher auf Bereiche im Süden und im Osten des Plangebiets. Die "störepfindlicheren" Büro- und Verwaltungsnutzungen (Sonstige Sondergebiete) werden in den mehr lärmabgewandten und städtebaulich höherwertigen Plangebietsbereichen verortet. Aufgrund der o.a. Immissionsvorbelastung und der städtebaulichen Lage kommen alternativ denkbare Nutzungen in Form von "Wohnbauflächen" oder "gemischten Bauflächen" nicht in Betracht.

