

Begründung

September 2024

## **Zweckverband**

# **Industriepark A 61 / GVZ Koblenz**

## **Bebauungsplan „Industriepark A 61“ 3. Teilabschnitt**

### **Begründung gemäß § 2 a BauGB**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass, städtebauliche Ziele und Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Eigentumsverhältnisse	7
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	7
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	9
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	11
3.4	Flächenbedarf und Planungsalternativen	11
3.5	Ziele des Umweltschutzes, Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope	12
<b>4.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen</b>	<b>15</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung / Baustruktur	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	17
4.3	Verkehrsbelange	19
4.4	Sonstige Gebietsversorgung und Versorgungsanlagen	20
4.5	110/380-kV Freileitungen der Amprion GmbH	21
4.6	Emissionsbelange und Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen	21
4.7	Gebietsentwässerung und Niederschlagswasserbewirtschaftung	22
4.8	Erneuerbaren Energien und Photovoltaikanlagen	24
4.9	Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke	24
4.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
4.11	Landespflegerische Festsetzungen	27
4.12	Archäologie / Denkmalschutz	27
4.13	Verdachtsflächen Altablagerungen	28
4.14	Landwirtschaft / landwirtschaftliche Betroffenheit	28
4.15	Wald- und Forstwirtschaftsbelange	30
4.16	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	30
4.17	Artenschutzbelange	30
4.18	Starkregen-/ Sturzfluteneignisse	31
4.19	Radon	32
<b>5.</b>	<b>Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>33</b>

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Quantitative Auswertung Bebauungsplan	33
--------	---------------------------------------	----

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Räumliche Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)	5
Abb. 2:	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)	6
Abb. 3:	Lage des Geltungsbereiches im Luftbild (ohne Maßstab)	6
Abb. 4:	Auszug aus Landesentwicklungsprogramm IV	7
Abb. 5:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	9
Abb. 6:	Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der VG Rhein-Mosel (links) bzw. Teil-Fortschreibung des FNP der Stadt Koblenz (rechts), Auszug ohne Maßstab	11
Abb. 1:	Bestehende Entwässerung	22
Abb. 2:	Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich	32

## ANLAGEN

Bebauungsplan „Industriepark A 61“, 3. Teilabschnitt“,  
**Umweltbericht**, Kocks Consult GmbH, Stand Juni 2024

**Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz** Projekt: 3. Teilabschnitt Industriepark A 61 /  
GVZ Koblenz, Enviro-Plan GmbH; Odenheim, Stand 17.05.2024

**Fachbeitrag Artenschutz** nach § 44 BNatSchG als Anhang zum Grünordnungsplan / Fachbei-  
trag Naturschutz, Projekt: 3. Teilabschnitt Industriepark A 61 / GVZ Koblenz, Enviro-Plan  
GmbH; Odenheim, Stand 17.05.2024

**Faunistische Untersuchungen 2023** – Umwelt- und naturschutzfachliche Planungsleistungen  
für die raumordnerische und bauleitplanerische Sicherung von Erweiterungsflächen des Zweck-  
verbandes Industriepark Koblenz, Ergebnis- und Maßnahmenbericht faunistische Erfassungen  
2023, Büro Strix, Königswinter, Stand 30.04.2024

**Ergebnisbericht Avifauna-Kartierung 2018 – Industriepark A 61/GVZ Koblenz, 3. Ab-  
schnitt**, Planungsbüro Hilgers, Stand: 10.2019.

**Aktualisierung des Entwurfs zur Entwässerung des 3. Teilabschnittes des Industrieparks  
A 61**; Ingenieurbüro Günster, Neuwied, Stand 18.05.2023

**Aktualisierung des Entwurfs zur Entwässerung des 3. Teilabschnittes des Industrieparks  
A 61**; Hier: Nachweis des Rückhaltebeckens und des Versickerungsbeckens 1 Ingenieurbüro  
Günster, Neuwied, Stand 13.08.2023

**Industriepark A 61 GVZ 3. BA, Erschließung Straßenbau**, Unterlage 1: Erläuterungsbericht  
zur Entwurfsplanung, Stand 28.01.2020 und Lageplan Planstraße A (Stand 19.12.2019), Kocks  
Consult GmbH, Koblenz

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

### 1. Planungsanlass, städtebauliche Ziele und Verfahren

Der Zweckverband Industriepark „A 61/GVZ Koblenz“, der vom Landkreis Mayen-Koblenz, der Stadt Koblenz und den kreisangehörigen Ortsgemeinden Kobern-Gondorf und Bassenheim gebildet wird, hat das Ziel, ein interkommunales Industriegebiet am Autobahnkreuz Koblenz (A 61 und A 48) in drei Teilabschnitten im Rahmen einer städtebaulichen Erschließungsmaßnahme gemeinsam zu errichten und zu betreiben.

Der Zweckverband „Industriepark A 61/GVZ Koblenz“ hat die Aufgabe, großflächige Industriegrundstücke möglichst umweltverträglich (abseits von vorhandenen Wohnsiedlungslagen) zur Verfügung zu stellen. Solche Grundstücke sind außer an der Abfahrtstelle Koblenz-Metternich der A 61 im Großraum Koblenz an keiner sonstigen Stelle unter den erforderlichen Rahmenbedingungen vorhanden.

Im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit ist die Intention des Gesamtvorhabens Industriepark A 61, einen maßgeblichen Beitrag zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Arbeitsstätten/ der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken im Landkreis-Mayen Koblenz und 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 sowie interkommunale Nutzung und
- eine Nutzung der hohen Lagegunst am Schnittpunkt zweier überregional bedeutsamer Verkehrsstrassen (Autobahnkreuz Koblenz, BAB A 61/ BAB A 48)

Nachdem die ersten beiden Teilabschnitte fertig gestellt und auf 90 % der zur Verfügung stehenden Bauflächen Betriebe mit über 2.000 Arbeitsplätzen angesiedelt worden sind, soll jetzt der dritte und letzte Teilabschnitt, aufgeteilt in drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 28,5 ha südlich der L 52 umgesetzt werden.

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die geordnete städtebauliche Entwicklung für den 3. Bauabschnitt des geplanten Industriegebietes sichergestellt werden.

In der Verbandsversammlung am 11.04.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplan Industriepark A 61, 3. Teilabschnitt von den Mitgliedern des Zweckverbandes „Industriepark A 61/GVZ Koblenz“ gefasst. Dieser Beschluss wurde am 11.06.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Auf Basis der zwischenzeitlich erstellten Erschließungsplanungen und der fortgeschriebenen Bebauungsplankonzeption wurde in der Verbandsversammlung am 04.05.2023 der Beschluss gefasst, den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Industriepark A 61, 3. Teilabschnitt“ anzupassen bzw. zu ändern. Dieser Beschluss wurde am 23.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

## Begründung

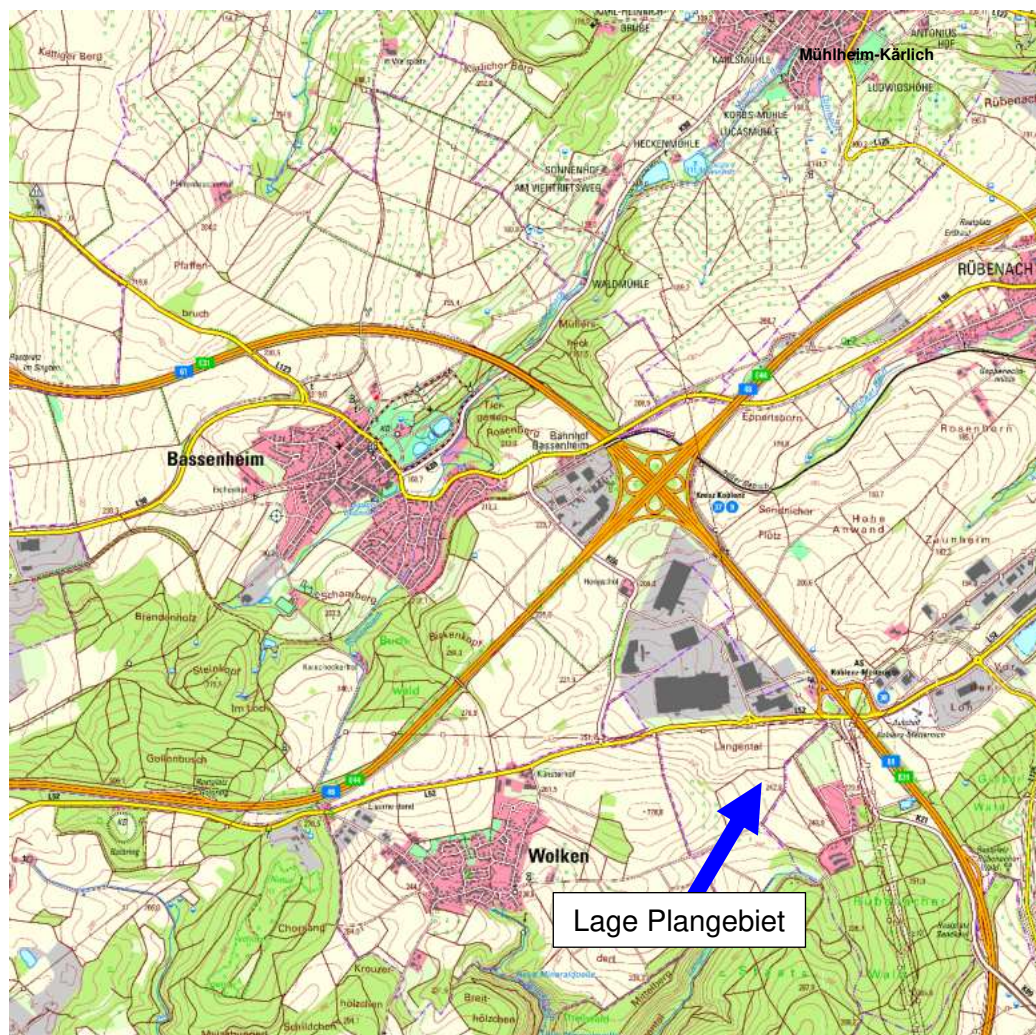
(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich der Autobahn-Anschlussstelle Koblenz-Metternich innerhalb der Gemarkungen Rübenach (Stadt Koblenz) sowie Kobern (Orts-  
gemeinde Kobern-Gondorf innerhalb der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel).

Im Norden wird das Plangebiet durch die Landesstraße 52 begrenzt, die auch als äußere Haupteinfahrungsstraße dient. Im Osten und Süden grenzen Flächen der Wehrtechnischen Dienststelle für landgebundene Fahrzeugsysteme, Pionier- und Truppentechnik des Bundes, Außenstelle Koblenz, an den Geltungsbereich an sowie weiter im Süden der Verlauf des „Rübenacher Forstwegs“. Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch einen Wirtschaftsweg und Gehölzstrukturen des Langentals begrenzt. Die westliche Abgrenzung bilden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet ist vollständig unbebaut.



**Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)**

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Das geplante Industriegebiet umfasst eine Fläche von 28,5 ha und liegt innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen.



**Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)**



**Abb. 3: Lage des Geltungsbereiches im Luftbild (ohne Maßstab)**

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

### 2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil noch in Privatbesitz und soll vom Zweckverband erworben werden.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Der wirksame LEP IV nimmt für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes keine kartographischen Darstellungen vor.



**Abb. 4: Auszug aus Landesentwicklungsprogramm IV**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriepark A 61“, 3. Teilabschnitt befindet sich innerhalb des Entwicklungsbereichs Koblenz. Nachfolgende relevante Aussagen, die innerhalb des LEP für den Entwicklungsbereich Koblenz formuliert wurden, sind ebenso für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Stadt Koblenz stellt einen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen (Koblenz / Mittelrhein / Lahn) dar<sup>1</sup>. Es soll der Ausbau in der Region als Logistik-Standort (A 61, A 48, Rheinhafen, Bahnanbindung) und im IT-Medienbereich erfolgen, des Weiteren sind die Potenziale in den Bereichen der Verwaltung, Bundeswehr und der Gesundheitswirtschaft zu prüfen.

Koblenz ist als eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen und hat eine besondere

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), S. 68

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Die genannten Funktionen sind zu sichern.<sup>1</sup>

Der Bebauungsplan liegt weiterhin innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur (primär geprägt durch die Osthänge als Kulisse und optische Rahmensetzung) ist. Das landschaftliche Umfeld des Bebauungsplanes sowie des Verdichtungsraumes Koblenz hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und die überörtliche Naherholung.<sup>2</sup>

Der Geltungsbereich ist als klimaökologischer Ausgleichsraum gekennzeichnet. Weiter befinden sich „Landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft und als Biotopverbund Kernfläche / Kernzone“ (Karte 15)<sup>3</sup> im Umfeld.

Für die privaten Baugrundstücke werden detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, zur Größe von Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität, zur Stellplatzbegrünung, zur Dachbegrünung und Empfehlungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

Diese landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität auf den privaten Baugrundstücken und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die getroffenen Begrünungsfestsetzungen (hier insbesondere die festgesetzte Stellplatz- und Dachbegrünung) dienen weiterhin zur Vermeidung der Verschlechterung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes (s. Ziele und Grundsätze LEP IV und RROP).

Nach dem Grundsatz G 52<sup>4</sup> des LEP IV soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Auch diesem Grundsatz wird entsprochen, da gemäß der Begründung zu G 52 die gewerblich-industrielle Entwicklung auf ein bestehendes Angebot von bauleitplanerisch gesicherten Flächen, wie hier in diesem Fall einer langjährig geplanten Entwicklung eines Industriestandortes, zu konzentrieren ist.

Da die für eine gewerblich-/ industrielle Nutzung im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen bereits auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch gesichert sind, wird dem o.a. Grundsatz Rechnung getragen.

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 86

<sup>2</sup> ebenda, S. 181

<sup>3</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), S. 135

<sup>4</sup> ebenda, S. 95



## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Der wirksame RROP 2017 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Darstellungen (weiß) dar.



**Abb. 5: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017**

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevante Aussagen:

#### 4.1 Koblenz/Neuwied:

*„G 35 Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.“*

*„Begründung/Erläuterung: In der Region Mittelrhein-Westerwald ist ein umfangreiches Gewerbeflächenpotenzial vorhanden, wie im Regionalen Raumordnungsbericht 2012 unter Bezug auf die Daten des Projekts „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ dargelegt ist. Die Beibehaltung der G-Funktion, die als letztabgewogenes Ziel zu formulieren wäre, ist vor dem Hintergrund der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, mit der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und der Stärkung des zentralörtlichen Prinzips in Verbindung mit dem hohen Gewerbeflächenbesatz und G 52 LEP IV, wonach das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll, nicht gerechtfertigt. Die wirksamen Bauleitpläne bisheriger G-Gemeinden -auch ohne zentralörtliche Funktion- nach dem RROP 2006 betreffend die Ausweisung gewerblicher Bauflächen bleiben unberührt. Eine Abkopplung von etwaigen Förderinstrumenten in Bezug zum formalen Wegfall der besonderen Gemeindefunktion ist damit nicht intendiert.*

*Die weitere gewerbliche Entwicklung soll räumlich in den Gemeinden konzentriert werden, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Hierzu gehören in der Regel die zentralen Orte, soweit sie nicht auf Grund topographischer Bedingungen oder aus anderen Gründen wie der Freiraumsicherung davon ausgenommen sind. Als Gewerbebestandorte oder für die gewerbliche Entwicklung eignen sich auch weitere größere Gemeinden, die bereits heute einen überdurchschnittlichen Gewerbebestand aufweisen, gut und leistungsfähig in die Verkehrsnetze eingebunden sind und räumlich den zentralen Orten zugeordnet werden können. Diese Gemeinden sollen über Flächenpotentiale verfügen, die für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Die gewerbliche Entwicklung soll*

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

*ebenso durch die Förderung unternehmensnaher Dienstleistungen gefördert werden. Die enge wirtschaftliche Verzahnung von produzierender Wirtschaft und Dienstleistungsgewerbe erfordert räumliche Nachbarschaft und dementsprechende Flächenausweisung.*

*Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionalflyhafen Siegerland, Frachtzentren). Am Güterverkehrszentrum Koblenz entsteht ein großes interkommunales Industriegebiet, ebenso am Luftfrachtzentrum Flughafen Frankfurt-Hahn. In Verbindung mit dem Regionalflyhafen Siegerland in Nordrhein-Westfalen entsteht ein Entwicklungsschwerpunkt mit dem länderübergreifenden Gewerbegebiet Liebenseid. Am Nürburgring hat sich ein interkommunales, die Landkreise Ahrweiler, Mayen-Koblenz und Vulkaneifel übergreifendes Gewerbegebiet entwickelt. Bei der konkreten Bedarfsabschätzung für gewerbliche Bauflächen soll berücksichtigt werden, dass die Belegungsdichte in den hochverdichteten Räumen und in den zentralen Orten grundsätzlich höher anzunehmen ist als in den Gemeinden in den ländlichen Räumen. Die Belegungsdichte für das Dienstleistungsgewerbe kann generell deutlich höher angenommen werden als die Belegungsdichte für Industrie und produzierendes Gewerbe.“*

*„G 36 Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.“*

*„Begründung/Erläuterung: In den ländlichen Räumen kann es erforderlich sein, eine bedarfsgerechte Expansionsmöglichkeit für Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen, damit innerörtliche Gemengelagen mit vorhandenen Handwerksbetrieben entflochten werden. Für diese Betriebe sollen in angemessener Dimensionierung kleinflächige Gewerbeflächenpotentiale vorgehalten werden.“*

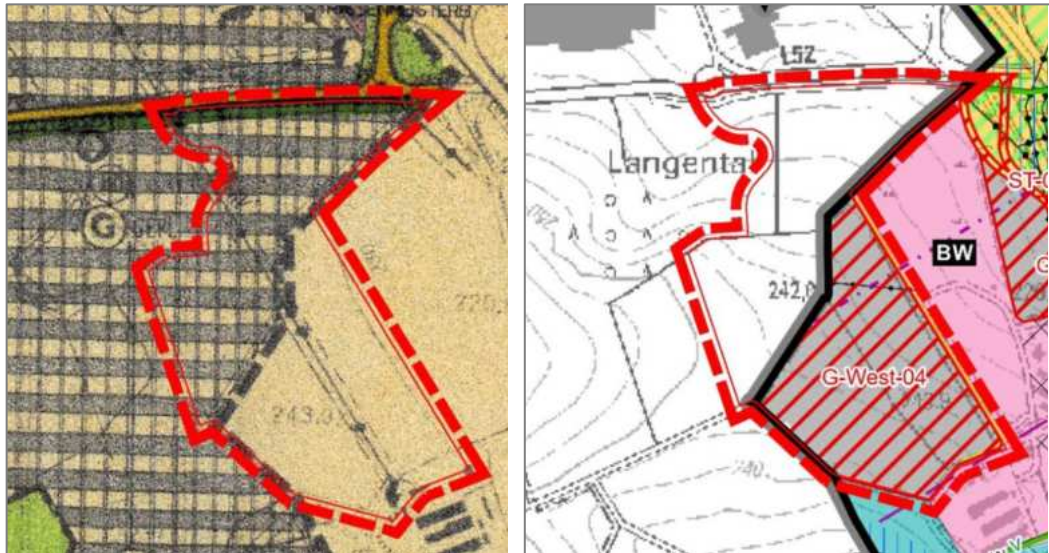
*„G 159 Die Verkehrsstruktur soll die weitere Entwicklung dieses Raumes siedlungsstrukturell und funktional begünstigen. Der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) soll zwischen Koblenz, Andernach, Neuwied und Lahnstein entsprechend der funktionalen Gliederung des öffentlichen Verkehrsnetzes attraktiv gestaltet und zu Nahverkehrsachsen weiterentwickelt werden. Hierzu soll der Haltepunkt Koblenz-Verwaltungszentrum verwirklicht und die Einrichtung weiterer Haltepunkte geprüft werden.“*

*„Begründung/Erläuterung: Einrichtungen der öffentlichen und privaten Dienstleistungen sollen bevorzugt an Standorten mit guter Erreichbarkeit durch den Schienenverkehr erhalten bzw. dort eingerichtet werden. Das produzierende Gewerbe, insbesondere die Industrie, soll an verkehrsgünstig gelegenen Standorten in der Nähe von Autobahnen oder von Eisenbahnstrecken gesichert bzw. dort entwickelt werden.“*

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

### 3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



**Abb. 6: Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der VG Rhein-Mosel (links) bzw. Teil-Fortschreibung des FNP der Stadt Koblenz (rechts), Auszug ohne Maßstab**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel bzw. der wirksame FNP und die in Aufstellung befindliche Teil-Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz stellen das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (bzw. für den FNP der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel als Gewerbegebiet „in Planung“) dar.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

### 3.4 Flächenbedarf und Planungsalternativen

Im Folgenden wird zur Begründung aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriepark A 61, Teilabschnitt 1 und 2“ zitiert:

*„Bereits in den Jahren 1993/1994 wurde unter dem Aspekt des Verflechtungsgebietes der Stadt Koblenz mit den Verbandsgemeinden Weißenthurm und Untermosel eine „Machbarkeitsstudie“ durchgeführt, um die grundsätzliche Eignung von Flächen im unmittelbaren Umfeld des Oberzentrums Koblenz für großflächige Industrieansiedlungen zu prüfen. Planungsträger der Machbarkeitsstudie war der eigens dafür gegründete „Zweckverband Industriepark A 61 / GVZ Koblenz“. Ergebnis der Machbarkeitsstudie war u. a., dass in den Gemarkungen Kobern-Gondorf, Koblenz (Rübenach) und Bassenheim insgesamt rd. 200 ha zusammenhängende Fläche westlich der A 61 für eine industrielle Entwicklung als „grundsätzlich geeignet“ eingestuft wurden. Weitere geeignete Flächen im Umfang von 75 ha wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie in der Gemarkung Koblenz östlich der A 61, sowie rd. 40 ha in den Gemarkungen Bassenheim und Wolken analysiert. Alle übrigen Flächenpotenziale im 5-km-Radius um die City des Oberzentrums Koblenz mussten nach den Untersuchungskriterien des § 1 Abs. 7 BauGB als „für eine großflächige industrielle Entwicklung grundsätzlich ungeeignet“ ausgeschieden werden. Von der ursprünglichen Gesamtplanung von brutto 200 ha sind heute brutto rd. 130 ha über einen langfristigen Entwicklungshorizont in 3 Bauabschnitten vorgesehen.“*

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

*Der 1. Bauabschnitt, den die rechtskräftigen Bebauungspläne „Industriepark A 61, Bauabschnitt 1, Teilabschnitt 1 und 2“ bilden, umfasst davon netto ca. 39 ha. Durch den 2. Bauabschnitt kommen weitere 27 ha industrielles Bauland hinzu.“*

Entgegen der ursprünglich geplanten Größe von 39 ha besitzt der 3. Bauabschnitt bzw. der vorliegende Bebauungsplan „Industriepark A 61“, 3. Teilabschnitt aber eine auf 28,5 ha reduzierte Größe.

Auch nach der vorliegenden Prognose der betrieblichen Flächennachfrage in Koblenz (vgl. Gutachten "Gewerbeflächenbedarf der Stadt Koblenz"<sup>1</sup>) ist allein für die Stadt Koblenz bis zum Jahr 2032 mit einer betrieblichen Investition bzw. Grundstücksnachfrage in der Größenordnung von 65 ha zu rechnen.

Dieser Nachfrage / dem Bedarf stehen gemäß dem Gutachten "Gewerbeflächenkataster der Stadt Koblenz (Stand 12/2016) und Suchräume für neue Gewerbestandorte in Koblenz"<sup>2</sup> nur 23,0 ha „kommunal“ verfügbare Reserven, davon 14,7 ha städtische Reserven und **8,3 ha Zweckverband-Reserven** (hier die Gemarkungsflächen der Stadt Koblenz im vorliegenden Bebauungsplan „Industriepark A 61“, 3. Teilabschnitt) im gesamten Stadtgebiet gegenüber.

Durch den Industriepark A 61 mit seinen 3 Teilabschnitten wird somit eine Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsraumes im Oberzentrum Koblenz verfolgt. Die Potenziale des Industrieparks A 61 in Verbindung mit dem Güterverkehrszentrum (GVZ) Koblenz und dieses Standortes liegen insbesondere in der zentralen Lage des Wirtschaftsstandortes Koblenz im europäischen Verkehrsnetz (BAB A 61 / BAB A 48) und der Möglichkeit des Weitertransportes über den Rheinhafen zu den Rheinmündungshäfen für Exportgüter.

Aufgrund der weiterhin bestehenden und erheblichen Gewerbeflächennachfrage für „großflächige industrielle Betriebsansiedlungen“ im Bereich des Landkreises Mayen-Koblenz und der Stadt Koblenz, der vorliegenden „Planungsverfestigung“ durch die Raumordnung und die kommunale Flächennutzungsplanung sowie mangels geeigneter Flächenalternativen drängen sich keine Planungs- und Standortalternativen auf, die adäquat die verfolgten Planungsziele berücksichtigen würden.

### 3.5 Ziele des Umweltschutzes, Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Moselgebiet von Schweich bis Koblenz (07-LSG-71-2). Im § 1 (2) der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 17. Mai 1979 wird folgendes ausgeführt:

*„(2) Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes. Das Gleiche gilt für Abbauflächen von Bodenschätzen, für die beim Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung eine behördliche Abbaugenehmigung erteilt war. Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.“*

<sup>1</sup> ARGE Planquadrat Dortmund und Kocks Consult GmbH; Dortmund / Koblenz; November 2016

<sup>2</sup> Kocks Consult GmbH; Koblenz, Juli 2017 im Auftrag der Stadt Koblenz

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befinden sich ansonsten keine Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope (gemäß BNatSchG, LNatSchG und WHG).

In der **3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (1998)** der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel wurde auf die Planungsabsicht des Zweckverbandes zur Ausweisung eines gebündelten Gewerbegebietes (Bezeichnung „Gewerbegebiet Langental“ an der Autobahn A 61) eingegangen. Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung / Kompensation und Berücksichtigungen werden entsprechend aufgenommen.<sup>1</sup>

Innerhalb des **Landschaftsplans Koblenz (2007)** bzw. in der Teil-Fortschreibung von 2019 wurden im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für den Geltungsbereich für den aufzustellenden Bebauungsplan folgende Aussagen getroffen:

### **Landschaftsplan (LP) der Stadt Koblenz, Karte 1: Bestand Biotoptypen**

Der Landschaftsplan „Bestand Biotoptypen“ stellt für das Plangebiet keine Biotoptypen dar.

### **Landschaftsplan (LP) der Stadt Koblenz, Karte 2: Schutzgebiete und -objekte gem. LNatSchG sowie NATURA 2000-Gebiete**

Der Landschaftsplan „Schutzgebiete und -objekte gem. LNatSchG sowie NATURA 2000-Gebiete“ stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“  
siehe oben

Weiter südlich: Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ (Nr. 5809-401)

### **Landschaftsplan (LP) der Stadt Koblenz, Karte 3: Boden**

Der Landschaftsplan „Boden“ stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- Braunerden, *braune Fläche*
- Parabraunerden, *orangefarbene Fläche*
- Regosole, *olivgrün*
- Mittel bis geringe Produktionsfunktion, *braune dünne Streifen*
- Mittel bis hohe Produktionsfunktion, *braune dicke Streifen*
- Sehr hohe potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser, *schwarze dünne Linien*

### **Landschaftsplan (LP) der Stadt Koblenz, Karte 4: Wasser**

Der Landschaftsplan „Wasser“ stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- ergiebiges Grundwasservorkommen, *blaue Punkte*
- Hauptwasserscheide, *grüne punkt-gestrichelte Linie*

### **Landschaftsplan (LP) der Stadt Koblenz, Karte 5: Klima/Luft**

Der Landschaftsplan „Klima/Luft“ stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- Freiland-Klimatop, *grüne Streifen*  
*„Das Freiland-Klimatop wird geprägt durch seinen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie durch geringe Windströmungsveränderungen. Dies hat eine*

---

<sup>1</sup> Erläuterungsbericht zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Untermosel, Landkreis Mayen-Koblenz, S. 97., Stand: 09.02.1998

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

*intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion zur Folge. Insbesondere die ausgedehnten Wiesen- und Ackerflächen im Nordwesten und Nordosten des Stadtgebiets sowie Freiflächen mit geringem Gehölzbestand sind dem Freiland-Klimatop zuzuordnen.“*

- Kaltluftentstehungs- und -abflussbereiche mit mäßigen Abflussmöglichkeiten, *hellblaue Fläche*
- Kaltluftentstehungs- und -abflussbereiche mit guten Abflussmöglichkeiten (überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Hangbereiche), *dunkelblaue Fläche*

### **Landschaftsplan (LP) der Stadt Koblenz, Karte 6: Pflanzen und Tiere**

Der Landschaftsplan „Pflanzen und Tiere“ stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- Offenland, Grünflächen, *hellgelb*

### **Landschaftsplan (LP) der Stadt Koblenz, Karte 7: Landschaftsbild/Erholung**

Der Landschaftsplan „Pflanzen und Tiere“ stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- Offenlandschaften mit geringer Bedeutung für die landschaftliche Vielfalt und Eigenart (großflächig landwirtschaftlich genutzte Gebiete ohne nennenswerte Strukturen und/oder Bereiche mit erheblichen Störungen (durch Industrie/Gewerbe, Verkehrsstraßen, Hochspannungsleitungen etc.)
- Landschaftsschutzgebiet

### **Landschaftsplan (LP) der Stadt Koblenz, Karte 8: Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele**

Das Plangebiet liegt im Bereich des „Rübenacher Wald“, dessen Entwicklungsziele wie folgt lauten:

- Erhalt/ Entwicklung der Offenlandbereiche mit typischen Pflanzengesellschaften und der naturnahen Waldbestände

### **Landschaftsplan (LP) der Stadt Koblenz, Karte 9: Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen**

Der Landschaftsplan „Schutz-, und Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen“ stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- Anreicherung der Feldflur durch die Anlage von Ackerrandstreifen, Brachen, Gehölzstreifen

### **Teilfortschreibung des Landschaftsplans (LP) der Stadt Koblenz: Biototypen (Aktualisierung im Bereich der Neubau- und Entwicklungsgebiete**

Der Landschaftsplan „Biotopverbund“ stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- HA0, Acker
- HB0, Ackerbrache
- VB1, Feld-, Wirtschaftsweg, befestigt
- VB2, Feld-, Wirtschaftsweg, unbefestigt

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

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

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung / Baustruktur

Für den Bebauungsplan sind folgende Nutzungstypen vorgesehen:

- Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO mit den Baugebietsteilflächen GI 1 - GI 3

#### **Industriegebiete GI 1 - GI 3 gemäß § 9 BauNVO**

Allgemein zulässig erklärt werden Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Hiervon abweichend werden Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig erklärt, da sie im Widerspruch zu den verfolgten Entwicklungszielen für diesen Bereich stehen und ebenfalls dem Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz (Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Koblenz vom 04.06.2009, Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes im September 2016) widersprechen würden.

Ausgenommen von diesem Ausschluss wird Einzelhandel als sog. „Annex-Handel“ (Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte innerhalb von unselbständigen Verkaufsstätten) der zulässig erklärten Gewerbe- oder Handwerksbetriebe. Diese Zulässigkeit muss folgende Kriterien aber erfüllen: Die Handelsnutzung muss dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Dieser Einzelhandel muss nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Hierdurch können z.B. innenstadt-relevante Auswirkungen sicher ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird der Einzelhandel mit landwirtschaftlichen Maschinen und Zubehör als zulässig erklärt, da kein Handel mit zentrenrelevanten Haupt- und Randsortimenten zu befürchten ist und somit eine Beeinträchtigung bzw. Gefährdung der umliegenden Versorgungsbereiche nicht zu erwarten ist.

Weiter werden zur Sicherung eines **vorsorgeorientierten Immissionsschutzes** (im Sinne des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) Gewerbebetriebe für nicht zulässig erklärt, die den Abstandsklassen I<sup>1</sup> bis II<sup>2</sup> der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz) sowie die nicht in der Abstandsliste erfassten Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsgrad angehören.

---

<sup>1</sup> Abstandsklasse I: Abstand in m 1.500

<sup>2</sup> Abstandsklasse II: Abstand in m 1.000

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Die Abstände zu nächstgelegenen Wohnbebauungen betragen zur Ortsgemeinde Wolken ca. 1,2 km, zur Ortsgemeinde Bassenheim ca. 2,0 km und zu den Stadtteilen Rübenach und Bisholder über 2 km Entfernung.

Der Abstandserlass unterscheidet zwischen sieben Abstandsklassen, wobei sich der zulässige Störungsgrad der im Erlass aufgeführten Betriebe von Abstandsklasse 1 (stark emittierender Betrieb) bis Abstandsklasse 7 (geringer emittierender Betrieb) vermindert. Bei den hier allgemein zulässig erklärten Betrieben der Abstandsklassen III (Abstand in m 700) bis VII (Abstand in m 100) und in der Abstandsliste nicht aufgeführten Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.

Die Einhaltung der Abstandsklassen ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Abstandsklassen wurden angewendet, um ausreichende Abstände bei bestimmungsgemäßer Betriebsweise zwischen emittierenden Anlagen industrieller beziehungsweise gewerblicher Art und der umgebenden, vorhandenen Wohnbebauung zu sichern. Denn bei Einhaltung der Abstandsklassen gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass können Immissionsauswirkungen auf die o.a. schutzwürdigen Siedlungsnutzungen sicher ausgeschlossen werden. *„Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche bei bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.“<sup>1</sup>*

Wenn im Einzelfall im nachfolgenden BImSch- und/oder Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch das konkrete Vorhaben / die Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen in der relevanten Nachbarschaft zu erwarten sind abweichend von der vorherigen Festsetzung auch Betriebe bzw. Anlagen der Abstandsklasse II (Mindestabstand 1.000 m) sowie die nicht in der Abstandsliste erfassten Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig.

Ebenfalls zur Sicherung eines angemessenen, vorsorgeorientierten Immissionsschutzes bei potenziellen Betrieben mit Betriebsbereichen nach der **Störfallverordnung**<sup>2</sup> werden folgende Gewerbebetriebe aller Art, deren Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle überschreiten, ausgeschlossen:

- Klasse IV (Abstandsempfehlung 1.500 m Phosgen, Acrolein, Chlorwasserstoff und Chlor und
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m) Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (> 90 %), Cyanwasserstoff

Ausnahmsweise können Anlagen in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial, bei denen die Stoffe der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m) Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (> 90 %), Cyanwasserstoff der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte

<sup>1</sup> Siehe S. 4 Punkt 2.21 Grundlagen der Abstandsliste: Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz)

<sup>2</sup> Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)



## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Mengenschwelle überschreiten, zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung (Sachverständigen Gutachten gem. § 29 BImSchG) im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG gutachterlich eine ausreichende Sicherheit der schutzbedürftigen Gebiete nachgewiesen wird. Das gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfall-Verordnung, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften mit einem der oben genannten Leitstoffe vergleichbar sind.

Die nach § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe** werden generell ausgeschlossen.

Diese Ausschlüsse verfolgen das Ziel, das Industriegebiet für konventionelle Betriebe vorzuhalten. Industriegebiete dienen gemäß BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer Störwirkungen etc. unzulässig sind. Die ausgeschlossenen Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe entsprechen nicht den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, im Plangebiet der aktuellen Bedarfsnachfrage entsprechende Flächen für gewerbliche bzw. industrielle und möglichst arbeitsplatzintensive Arbeitsstätten anzusetzen.

Durch Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe werden darüber hinaus für das Plangebiet und dessen Umfeld sogenannte „Trading-down-Effekte“ befürchtet. Hiermit wären negative städtebauliche Auswirkungen auf das Plangebiet selbst verbunden.

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

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus der Planurkunde. Diese wurde aufgrund der Topografie und anhand der geplanten Ausbauhöhe der Erschließungsstraße und den hiermit verbundenen / absehbaren Geländemodellierungen für die 3 Baugebietsbereiche (Gl 1 – Gl 3) plausibel in m ü. NHN (Höhenangaben im Höhenbezug DHHN92) festgelegt. Somit sind der untere und obere Höhenbezugspunkt – auch bei potenziellen umfangreichen Abgrabungen und Aufschüttungen – eindeutig definiert.

Innerhalb der in der Planzeichnung als „Schutzstreifen Freileitungstrasse“ gekennzeichneten Fläche sind Hochbauten jeder Art grundsätzlich unzulässig. Aufgrund der mit der vorhandenen Überspannung verbundenen und erheblichen Nutzungseinschränkung wurde in diesem „Schutzstreifenbereich“ bewusst kein Baugebiet festgesetzt. In diesem Bereich sind somit nur die in der Planzeichnung örtlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, Flächen und Anlagen für die Abwasserbeseitigung und öffentliche Grünflächen zulässig.

Unter der plausiblen Annahme einer Geländeangleichung im Gl 1 auf 226,50 m ü. NHN wäre bei der in diesem Baugebietsbereich festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 251,5 m ü. NHN somit ein Baukörper von maximal 25 m zulässig.

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Dieses Vorgehen wurde analog hierzu ebenfalls bei den Baugebietsbereichen GI 2 und GI 3 angewandt, so dass in diesen Bereichen ebenfalls maximale Gebäudehöhen von ca. 25 m für zulässig erklärt werden. Kleinflächig, d.h. unter 10 % der jeweiligen Dachfläche, dürfen technische Dachaufbauten wie z.B., Aufzugschächte, Treppenhäuser, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen die maximal zulässige Gebäude-/ Anlagenhöhe nach Tz. 2.1.1 um max. 5,00 m übersteigen.

Bei Industrie- und Logistikbauten (z.B. Hochregallager) sind Bauhöhen von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen größer 20 – 25 Meter nicht ungewöhnlich und im Sinne einer vertikalen Verdichtung / hohen Ausnutzung von beschränkt und endlich verfügbaren Flächen auch städtebaulich prinzipiell zu begrüßen. Um die mögliche Sichtbarkeit der zulässigen Bebauung innerhalb des Industriegebietes in der Landschaft bewerten zu können, wurde im Rahmen des Grünordnungsplans / Fachbeitrag Naturschutz eine Sichtbarkeitsanalyse für das Umfeld im 5 km-Radius durchgeführt.

*Um die mögliche Sichtbarkeit der Bebauung innerhalb des Industriegebietes in der Landschaft bewerten zu können, wurde eine Sichtbarkeitsanalyse für das Umfeld im 5 km-Radius durchgeführt (vgl. Karte Sichtbarkeitsanalyse) [siehe Anhang]. [...] Gemäß dem Berechnungsmodell werden von etwa 84,5 % der betrachteten Fläche die künftigen Bebauungen nicht sichtbar sein. Von den weiteren 15,5 % werden Teile der Bebauungen sichtbar sein, wobei der Anteil daran von Standort zu Standort unterschiedlich stark ausgeprägt sein wird. Bei einer durch kleinflächige Dachbauten erlaubten Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe auf 25 m verringert sich der Raum ohne Sichtbezug auf ca. 83,5 %. Grundsätzlich ist der sichtbare Anteil nördlich und nordöstlich höher als südlich des Plangebietes. Die höchste visuelle Wahrnehmbarkeit wird insbesondere im direkten Nahbereich sowie auf Offenflächen im näheren und weiteren Umland ohne topographischen Hindernissen verortet.“<sup>1</sup>*

Auch bei angesetzten Bauhöhen von 30 Meter (hier inkl. Dachaufbauten) werden gemäß dieser Sichtbarkeitsanalyse von den zentralen Wohnbereichen der Ortsgemeinde Wolken und Bassenheim sowie vom Stadtteil Rübenach aus potenzielle Hochbauten des 3. Teilabschnitts des geplanten Industriegebietes nicht sichtbar sein. Dementsprechend werden in den Gutachten Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz sowie im Umweltbericht keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die festgesetzten, maximal zulässigen Bauhöhen erwartet.

*„Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft wird unter Berücksichtigung der technischen Vorbelastung, der Ergebnisse der Sichtbarkeitsanalyse im Verbund mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sowie einer farblich angepassten Gestaltung der Fassaden nicht erwartet. Das Vorhaben steht aus fachgutachterlicher Sicht den Zielen des Landschaftsschutzgebietes Moselgebiet von Schweich bis Koblenz nicht entgegen. Die Erholungseignung/-funktion wird auch durch das Fehlen von Erholungsinfrastruktur durch die vorliegende Planung **nicht erheblich beeinträchtigt**.“<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz der Firma Enviro-Plan GmbH vom 17.05.2024, S. 31  
<sup>2</sup> Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz der Firma Enviro-Plan GmbH vom 17.05.2024, S. 32

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Mit der nach § 17 (1) BauNVO in allen Baugebieten festgesetzten Obergrenze der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,8 bzw. 0,9 im GI 3), der zulässigen Geschossigkeit sowie der zulässigen Bauhöhen von bis zu ca. 25 m<sup>1</sup> über aktuellem Gelände soll ebenfalls eine sehr effektive und sehr hohe wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen und eine hohe Arbeitsplatzdichte im Plangebiet realisiert werden.

Durch die anhand von Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig ein möglichst großer Spielraum auf den zukünftigen Baugrundstücken zur möglichen Anordnung der Gebäude und somit zur Optimierung der Betriebsabläufe eröffnet.

In den Baugebieten wird weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind hier entsprechend einer offenen Bebauung mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird aber auch eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt, so dass auch die vor allem im gewerblichen Bereich üblichen größeren Baukörperformate hier möglich sind.

### 4.3 Verkehrsbelange

#### Öffentliche Verkehrsanlagen

Ausgehend vom Kreisverkehrsplatz der L 52, der bereits einen Anbindungsast für das Plangebiet vorsah, erfolgt ein Erschließungsstich, der bis ca. 1/3 des Plangebiets nach Süden reicht und zur Erschließung der Baugebietsbereiche GI 1 – GI 3 dient. Gemäß Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung<sup>2</sup> handelt sich um eine Industriestraße (Erschließungsstraße ES IV nach RIN 08) Im Rahmen der Planung ist ein durchgängiger einseitiger gemeinsamer Geh-/ Radweg vorgesehen. Die Querschnittsbreite der Fahrbahn wurde mit 7,50 m festgelegt. Die Geh-/ Radwege sind im Bereich der Industriestraße in einer Breite von 2,50 m vorgesehen. Am Bauende der Planstraße A wird eine Wendeanlage für Lastzüge in Anlehnung an Bild 60 RAST 06 vorgesehen. Die vorliegende Entwurfsplanung beinhaltet den Neubau der Industriestraße südlich des Kreisverkehrsplatzes an der L 52, die Anpassungen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation im Bereich der östlichen Zufahrt des Kreisels (außerhalb des Geltungsbereichs) sowie die Gestaltung der Geh-/ Radwegbeziehungen unter Berücksichtigung der weiteren Ausbaumaßnahmen des Industrieparks (zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs). In der Planzeichnung wurde diese öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese umfasst neben dem o.a. Ausbauquerschnitt die weiterhin erforderlichen Borde, Bankette, Böschungflächen und Verkehrsgrünflächen. Die Darstellung der Verkehrsgrünflächen als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche in der Planzeichnung dient hier ausdrücklich nur als Hinweis (ohne Festsetzungscharakter). Um die noch nachfolgende Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsanlagen nicht ohne Erfordernis zu exakt zu fixieren, ist daher die örtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Geh-/ Radweg und Straßenbegleitgrün kein Gegenstand der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

<sup>1</sup> Hinweis: Im Sinne der planerischen Bestimmtheit werden die maximalen Bauhöhen in der Planurkunde aber in m ü. NHN festgesetzt.

<sup>2</sup> Industriepark A 61 GVZ 3. BA, Erschließung Straßenbau, Unterlage 1: Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung, Stand 28.01.2020 und Lageplan Planstraße A (Stand 19.12.2019), Kocks Consult GmbH, Koblenz

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Im Süden des Plangebiets wird die bestehende Erschließungsstraße der Wehrtechnischen Dienststelle 41 im Geltungsbereich des Zweckverbandsgebiets als private Verkehrsfläche festgesetzt. Am Ende dieser Privatstraße wird eine Wendeanlage für Lastzüge in Anlehnung an Bild 60 RAS 06 vorgesehen. Hierdurch soll die Option einer zweiten Zufahrtsmöglichkeit über diese Privatstraße für den B-Planbereich GI 3 planerisch vorbereitet werden. Da diese Verkehrsanlage bereits – bis auf die Ergänzung des Wendehammers – vorhanden ist, sind hiervon öffentliche und private Belange Dritter nicht betroffen. Ob die Wehrtechnische Dienststelle 41 bzw. die zuständige Bundesbehörde einer Mitbenutzung dieser Privatstraße für zukünftige Betriebe des Planbereich GI 3 zustimmt, ist im weiteren Verfahren / ggf. im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären. Unabhängig ist die Erschließung des Planbereichs GI 3 durch den o.a. nördlichen Erschließungsstich der öffentlichen Verkehrsanlage sichergestellt und somit der Plan auch ohne Nutzung dieser Privatstraße sicher umsetzbar.

Zur Erschließung des geplanten Regenrückhaltebeckens und zur inneren Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wird weiterhin ein Verbindungsstich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

### Stellplätze und Garagen

Da sehr großzügige Baufenster in der Planzeichnung festgesetzt wurden, ist kein zwingendes Erfordernis absehbar, dass Garagen inkl. Carports außerhalb der Baugrenzen zu platzieren sind. Die getroffene Festsetzung, dass Garagen inkl. Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, dient der Umsetzung des planerisch verfolgten Gestaltungskonzeptes des „halböffentlichen Raumes“ sowie der Gebietseingrünung und somit ebenfalls der Wahrung der im Plangebiet angestrebten städtebaulichen Qualität<sup>1</sup>.

Der Stellplatzbedarf der zulässig erklärten Nutzungen ist auf den Privatgrundstücken selbst zu erfüllen und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im öffentlichen Raum wird hierfür kein zwingendes Erfordernis gesehen.

## 4.4 Sonstige Gebietsversorgung und Versorgungsanlagen

Die Plangebietsversorgung soll durch Anschluss an die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen bzw. neu herzustellenden Infrastrukturanlagen des 1. BA des Industrieparks A 61“ sichergestellt werden.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Anlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind allgemein (auch außerhalb von Baufenstern) zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, da die Versorgungsträger bei der Versorgung von Industrie- / Gewerbegebieten erst nach konkreter Kenntnis der ansiedlungswilligen Unternehmen bzw. des konkreten Vorhabens, Zeitpunkt, Art und Standort(e) ihrer Anlagen (Trafostationen etc.) abschlie-

---

<sup>1</sup> Hier grünordnerisch und architektonisch hochwertige Gestaltung der privaten Freiflächen zwischen öffentlichen Straßen- und Freiflächen und den festgesetzten Baugrenzen, welche visuell die öffentlichen Flächen erheblich mitprägen

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

ßend festlegen. Diese Festsetzung ermöglicht somit noch zukünftig einen angemessenen Gestaltungsfreiraum. Ausgenommen hiervon sind aber öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen sowie die örtlich festgesetzten Pflanzflächen, da die grünordnerischen Belange einer Nutzung durch solche Anlagen entgegenstehen.

### 4.5 110/380-kV Freileitungen der Amprion GmbH

Innerhalb der in der Planzeichnung als „Schutzstreifen Freileitungstrasse“ (110/380-kV Frltg. Pkt. Metternich – Niederstedem BL.4225 (Amprion)) gekennzeichneten Fläche sind Hochbauten jeder Art grundsätzlich unzulässig. In diesem Bereich sind die in der Planzeichnung örtlich festgesetzten öffentliche Verkehrsflächen, Flächen und Anlagen für die Abwasserbeseitigung und öffentliche Grünflächen zulässig.

Hinweise: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in den Schutzstreifen der 110/380-kV Freileitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Anpflanzungen sowie alle in diesem Schutzstreifen geplanten Maßnahmen benötigen die Zustimmung der Amprion GmbH.

Im Schutzstreifen der Freileitungstrasse dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen. Um die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Maststandorte muss eine Fläche mit einem Radius von 10,0 m von jeglicher Gehölzbepflanzung freigehalten werden.

### 4.6 Emissionsbelange und Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

Wie zuvor im Kapitel 4.1 „Art der baulichen Nutzung / Baustruktur“ beschrieben, werden im Sinne eines **vorsorgeorientierten Immissionsschutzes** und somit auch im Sinne des Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) Gewerbebetriebe für nicht zulässig erklärt, die der Abstandsklassen I<sup>1</sup> bis II<sup>2</sup> der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz) sowie die nicht in der Abstandsliste erfassten Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsgrad angehören.

Die Abstandsklassen wurden angewendet, um ausreichende Abstände bei bestimmungsgemäßer Betriebsweise zwischen emittierenden Anlagen industrieller beziehungsweise gewerblicher Art und der umgebenden, vorhandenen Wohnbebauung zu sichern. Denn bei Einhaltung der Abstandsklassen gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass können Immissionsauswirkungen auf die o.a. schutzwürdigen Siedlungsnutzungen (hier insbesondere zur nächstgelegenen Ortsgemeinde Wolken) sicher ausgeschlossen werden.

---

<sup>1</sup> Abstandsklasse I: Abstand in m 1.500  
<sup>2</sup> Abstandsklasse II: Abstand in m 1.000

## Begründung

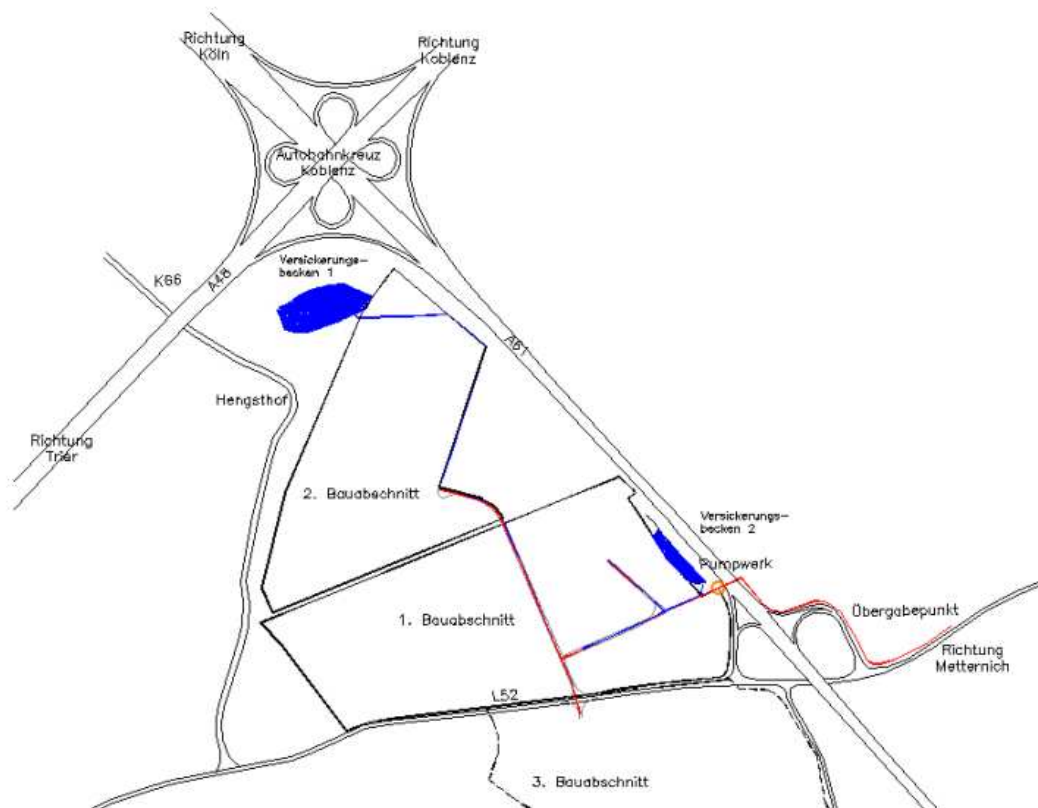
(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die entsprechenden Ausführungen im vorherigen Kapitel 4.1 verwiesen. Angesichts der vorliegenden Angebotsplanung des Bebauungsplans und aufgrund der vorsorglich vorgesehenen „Schutzabstand-Festsetzungen“ wird bisher kein Erfordernis für weitergehende schalltechnische Untersuchungen und Festsetzung von aktiven und/ der passiven Immissionschutzmaßnahmen im vorliegenden B-Planverfahren gesehen.

*„Gemäß der Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2022 (LFU 2022c) befindet sich das Plangebiet in Bereichen mit Lärmpegeln von Hauptverkehrs- und sonstigen Straßen (Lden, gewichteter Mittelwert über 24 Std.) von überwiegend zwischen 55 – 64 dB(A). Hauptlärmquelle ist hierbei die im Nahbereich verlaufende Autobahn A 61 und Landstraße L 52.“<sup>1</sup>*

### 4.7 Gebietsentwässerung und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Plangebiet soll entwässerungstechnisch im Trennsystem erschlossen werden. Über die in der Planstraße A geplante Schmutzwasserkanalisation soll das Schmutzwasser des Plangebiets zum nördlich der L 52 im 1. BA des Industrieparks A 61 vorhandenen Pumpwerk geleitet werden. Der Anschluss ist im freien Gefälle möglich. Vom Pumpwerk erfolgt eine Ableitung zur Kanalisation der Stadt Koblenz und zur zentralen Kläranlage nach Koblenz-Wallersheim.



**Abb. 1: Bestehende Entwässerung<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz der Firma Enviro-Plan GmbH vom 17.05.2024, S. 7  
<sup>2</sup> Aktualisierung des Entwurfs zur Entwässerung des 3. Teilabschnittes des Industrieparks A61; Ingenieurbüro Günster, Neuwied, Stand 18.05.2023, S. 6

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Der Schmutzwasseranfall und der Trockenwetterabfluss des Plangebiets wurde bereits bei der Dimensionierung der Schmutzwasserkanalisation und des Pumpwerks<sup>1</sup> sowie bei den vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Zweckverband A 61/GVZ Koblenz und dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Koblenz berücksichtigt.

Gemäß § 55 (2) WHG soll „Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“.

Eine zentrale Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken selbst wird aber aufgrund der ungünstigen lokalen Bodenverhältnisse nicht zwingend vorgesehen bzw. festgesetzt. *„Ein durchgehender, zur Versickerung geeigneter Horizont wurde nicht erbohrt. Da die verschiedenen Bodenarten in Wechsellagerung anstehen, wird eine Versickerung mit einer hohen Versickerungsrate nicht möglich sein.“<sup>2</sup>*

Die vorliegende entwässerungstechnische Planung sieht daher eine Sammlung und gedrosselte Abführung des Regenwassers vor. *„Die Ableitung zum Versickerungsbecken 1 des 1. BA des Industrieparks A 61 scheint damit grundsätzlich möglich. Insbesondere ist nicht nur die Kanalisation, sondern auch das Versickerungsbecken und auch das dem Becken vorgeschaltete Abscheiderbauwerk mit Rückhaltebecken ausreichend dimensioniert.“<sup>3</sup>*

Im Norden des Plangebiets selbst ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens für den 3. BA geplant, um das Regenwasser des 3. BA gedrosselt an die vorhandene Kanalisation und an das Versickerungsbecken 1 des 2. Bauabschnittes (BA) fortzuführen. *„Gemäß der Besprechung vom 12.07.2023 mit der Stadtentwässerung Koblenz soll nachgewiesen werden, dass für das geplante Rückhaltebecken und auch nachgeschaltete Versickerungsbecken I nach dem Ausbau des 3. Teilabschnitts eine 100-jährige Sicherheit vorliegt. Die vorliegende Berechnung umfasst diesen Nachweis.“<sup>4</sup>*

Der in der Planzeichnung als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier Zweckbestimmung Abwasser“ festgesetzte Bereich bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Anlage des geplanten Regenrückhaltebeckens.

Im Sinne der Wasserwirtschaft (zur Verringerung des Oberflächenwasseranfalls sowie zur Förderung von dezentrale Versickerungsmaßnahmen) sind Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sowie Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Fußwege, Terrassen und ähnlichen Freianlagen auf den privaten Baugrundstücken mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7, z.B. in Form von einer ungebundener Tragschicht aus Kies, Schotter o.ä., Schotterrasen, Rasengittersteinen, Drain- / Fugenpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen

<sup>1</sup> Das Pumpwerk und die Druckleitung wurden bereits gemäß Ingenieurbüro Günster für den geplanten Endausbau dimensioniert.

<sup>2</sup> Aktualisierung des Entwurfs zur Entwässerung des 3. Teilabschnittes des Industrieparks A61; Ingenieurbüro Günster, Neuwied, Stand 18.05.2023, S. 9

<sup>3</sup> Ebenda, S. 15

<sup>4</sup> Aktualisierung des Entwurfs zur Entwässerung des 3. Teilabschnittes des Industrieparks A61; **Hier: Nachweis des Rückhaltebeckens und des Versickerungsbeckens** 1 Ingenieurbüro Günster, Neuwied, Stand 13.08.2023

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

herzustellen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind lediglich Stellplätze und deren Zufahrten, die aufgrund der betrieblichen Nutzung als potenziell belastete Flächen einzustufen sind

### 4.8 Erneuerbaren Energien und Photovoltaikanlagen

Als zentraler Baustein der Energiewende soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch von derzeit rund 33 Prozent auf 40 bis 45 Prozent im Jahr 2025 und auf 55 bis 60 Prozent im Jahr 2035 steigen. 2050 soll der Anteil bei mindestens 80 Prozent<sup>1</sup> liegen. Die erneuerbaren Energien übernehmen daher langfristig die zentrale Rolle in der Stromerzeugung. Dies erfordert eine Transformation des gesamten Energieversorgungssystems. Die Nutzung erneuerbarer Energien (hier z.B. durch Solaranlagen) sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch den Zweckverband Industriepark A 61 / GVZ Koblenz ausdrücklich begrüßt.

Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen sind aber kein hier planerisch erforderlicher Regelungsinhalt des vorliegenden B-Plans, da bereits nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 Bauherinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen diese sicherstellen müssen, dass auf ihren Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen nach den §§ 4 und 5 LSolarG installiert werden.

Hinweis: Aufgeständerte Solaranlagen stehen der im B-Plan festgesetzten Dachbegrünungsverpflichtung, die sich ebenfalls positiv auf das Klima auswirkt, ausdrücklich nicht entgegen. Durch die kühlere Oberfläche der Dachbegrünung im Vergleich z. B. zu Kiesdächern kann sogar ein erhöhter Wirkungsgrad der Photovoltaik-Module erzielt werden.

### 4.9 Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 3.000 qm festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das geplante Industriegebiet Betrieben vorbehalten wird, die in anderen Baugebieten aufgrund ihres Störgrades unzulässig sind und einen erhöhten Flächenbedarf besitzen. Für Betriebe mit einem Flächenbedarf unter 3.000 qm stehen in der Regel auch andere Baugebiete und auch eine größere Anzahl von geeigneten und vorhandenen Standortalternativen im Landkreis Mayen-Koblenz und der Stadt Koblenz zur Verfügung.

---

<sup>1</sup> [https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Redaktion/DE/Downloads/Berichte/erneuerbare-energien-inzahlen-2019.pdf;jsessionid=BCE9FC78DA0BB21E40D5AF6F17860B53?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Redaktion/DE/Downloads/Berichte/erneuerbare-energien-inzahlen-2019.pdf;jsessionid=BCE9FC78DA0BB21E40D5AF6F17860B53?__blob=publicationFile&v=2), S. 8, Stand: Oktober 2020



## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

### 4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m und bis zu einer Höhe von 3,0 m hinter einem mindestens 1,0 m breiten, privaten Grünstreifen in Form von

- Laubgehölzhecken,
- transparenten Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen,
- Mauer-Zaunkombinationen, wobei die Sockelhöhe der Mauer/ Steinreihe eine Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante nicht überschreiten darf und
- nicht transparenten Zäunen sowie geschlossene Mauern und Wände, wenn die vom Baugrundstück abgewandte Seite mit Kletterpflanzen und / oder einheimischen Laubgehölzen (auf dem Baugrundstück selbst) begrünt werden,

zulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis 3,0 m Höhe – bezogen auf die jeweilige angrenzende, geplante Geländeoberfläche – zulässig. Die Anlage von Zufahrten (Toren) bis 3,00 m Höhe ist grundsätzlich zulässig. Pflanzungen als Einfriedungen dürfen über die o.a. Höhenfestsetzungen hinausgehen. Das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)<sup>1</sup> ist aber bei der Anlage von Einfriedungen zu beachten.

Weiterhin sind Stützbauwerke in Form von dauerhaften Wänden und Mauern zur Sicherungen von Böschungen und Geländeeinschnitten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz des Landschaftsbildes vor einer massiven technischen Überformung in den Randbereichen des Plangebiets nur bis einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

Die o.a. Festsetzungen dienen hinsichtlich der Material- und Begrünungsaufgaben zur Wahrung einer städtebaulichen Mindestqualität. Durch die auf 2 m reduzierte Höhenfestsetzung bzgl. an öffentliche Verkehrsflächen direkt angrenzende Einfriedung soll die mit Einfriedungen üblicherweise verbundene Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes (z.B. technische Dominanz) verringert werden.

Aus Gründen der betrieblichen Sicherheit werden ansonsten Einfriedungen bis max. 3,0 m Höhe für zulässig erklärt, da aufgrund der örtlichen Verhältnisse sonstige öffentliche Belange hier nicht entgegenstehen.

Bauliche Einfriedungen (mit Ausnahme von Mauern und Wänden) sind aber aus Artenschutzgründen so zu gestalten, dass die gesamte Unterkante der Einfriedung mindestens 10 cm über dem Gelände endet (Ermöglichung einer Kleintierpassage).

---

<sup>1</sup> Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209), hier insb. § 42 Grenzabstand von Einfriedungen und „Elfter Abschnitt Grenzabstände für Pflanzen“

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrundstücke, hier aber auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Werbeanlagen an Fassaden und Dachreklamen dürfen die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe um max. 1,00 m überschreiten. Für selbstständige, freistehende Werbeanlagen (Pylone, Türme, Gerüste, etc.) gilt die gleiche Höhenbeschränkung sinngemäß. Mit den o.g. Festsetzungen soll eine potenziell zu befürchtende Überfrachtung / Verunstaltung des Orts- / Landschaftsbildes vermieden werden.

Auch durch die vorgenommene Beschränkung der Anzahl von freistehenden Werbeanlagen (pro Baugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig), der Ausführungsbeschränkung von Werbeanlagen<sup>1</sup> und der Anlagenhöhe soll eine städtebaulich ungewünschte und visuell störende Massierung und Fernwirkung von Werbeanlagen vermieden werden. Städtebaulich unerwünschte Verunstaltungen und Störwirkungen sollen auch innerhalb eines potenziell ortsbildsensiblen Bereiches (hier Fernwirkung aufgrund der Höhenlage) und einer potenziellen Beeinträchtigung von Verkehrsbelangen – hier der Verkehrssicherheit auf den im Umfeld verlaufenden überörtlichen Verkehrswegen – vermieden werden.

Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke: Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Flächen – möglichst zusammenhängend – anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist auf Grundstücksfreiflächen, d.h. allen nicht bebauten Flächen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht zulässig. Diese Festsetzung soll eine ökologische Mindestqualität von nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken selbst gewährleisten. Geschotterte Flächen (sog. Schottergärten) erfüllen diese Mindestqualität hinsichtlich der Boden-, Biotop-, und Klimafunktion in der Regel nicht.

Farbgestaltung von Fassaden und Außenwänden von Gebäuden: Die vorgenommenen Festsetzungen entsprechen den Regelungsinhalten des Bebauungsplans "Industriepark A 61, Teilabschnitt 1 und 2" in der Fassung der 3. Änderung. Es werden grelle Farbtöne, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, ausgeschlossen, wenn diese Farben > als 5 % der Fassaden- oder Außenwandfläche pro Gebäudeseite einnehmen würden.

---

<sup>1</sup> Rotierende, reflektierende, blendende, blinkende oder blinkend angestrahlte, mit Intervallschaltung, mit Farbwechslern und mit Wechsel- oder Laufschrift betriebene Werbeanlagen sind unzulässig.

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

### 4.11 Landespflegerische Festsetzungen

**Öffentliche Flächen im Plangebiet:** Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (hier der Verkehrsgrünfläche) sind mindestens 25 Straßenbäume in Form von einheimischen Laubbäumen anzupflanzen.

Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhalte-/ Versickerungsbecken) sind die Boden- und Seitenflächen des Rückhalte- und Versickerungsbeckens als Grünland feuchter bis nasser Standorte naturnah anzulegen sowie dauerhaft extensiv zu pflegen. Die außerhalb des Beckens liegenden bzw. verbleibenden Freiflächen sind mit Sträuchern der Pflanzliste zu mind. 30 % zu bepflanzen und die restliche Fläche mit einer einheimischen Wiesensaatmischung einzusäen sowie dauerhaft extensiv zu pflegen.

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grün-/ Ausgleichsflächen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sind als mäßig artenreiche Frischwiese (A1) und als geschlossene Baumhecken mit vorgelagertem Krautsaum (A2) anzulegen.

**Privaten Baugrundstücke:** Für die privaten Baugrundstücke werden detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, zur Größe von Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität, zur Stellplatzbegrünung, zur Dachbegrünung und Empfehlungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

Diese landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität auf den privaten Baugrundstücken und zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Festsetzung zur Stellplatzeingrünung und die getroffenen Festsetzungen und Empfehlungen zur Dach- und Fassadenbegrünung dienen weiterhin der Verbesserung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes (s. Ziele und Grundsätze LEP IV und RROP).

Die im Umweltbericht / Grünordnungsplan (s. Anlage der Begründung) dargestellten "Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege" inkl. Maßnahmen zum Artenschutz wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig übernommen.

Daher wird an dieser Stelle bzgl. der getroffenen Maßnahmen im Detail auf die textlichen Festsetzungen, hier Punkte C. „Landespflegerische Festsetzungen“, D. Hinweise, hier „Berücksichtigung des Artenschutzes“ und auf die Darstellungen des o.a. Umweltberichtes / Grünordnungsplans verwiesen.

### 4.12 Archäologie / Denkmalschutz

Die Stadt Koblenz sowie deren Stadtteile und angrenzende Verbandsgemeinden sind bekannt für zahlreiche archäologische Funde aus vorgeschichtlicher bis hin zu spätrömischer Zeit. Die Belange der Archäologie werden durch die Informationspflicht vor Baubeginn und ggf. das Erfordernis von baubegleitenden Untersuchungen gewahrt. Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (hier Hinweise).

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

### 4.13 Verdachtsflächen Altablagerungen

Im Bereich des 3. Teilabschnitts, Bebauungsplan Industriepark A 61 befinden sich laut Unterer Wasserbehörde und Unterer Bodenschutzbehörde der Stadt Koblenz gemäß Betriebsflächendatei zwei Hohlformen (Bezeichnung 9278H2 und 9278H3). Die Hohlform wurde erfasst aufgrund der Auswertung von Kartenmaterial aus dem Jahr 1934 (TK 25, 5611 Koblenz, 1934). Falls diese Hohlformen durch unbekannte Materialien wieder aufgefüllt wurden, werden diese als Verdachtsfläche in die Betriebsflächendatei aufgenommen, damit bei Maßnahmen auf diesen Flächen abgeklärt werden kann, mit welchen Stoffen diese verfüllt wurden und ob unter Umständen eine Umweltgefährdung besteht.

Es ist sicherzustellen, dass die Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 der LBauO erfüllt sind. Daher ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen mit der SGD Nord, Referat 32, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, abzuklären, ob und welche Maßnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz durchzuführen sind.

Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

### 4.14 Landwirtschaft / landwirtschaftliche Betroffenheit

Durch den Bebauungsplan „Industriepark A 61“, 3. Teilabschnitt werden landwirtschaftliche Belange erheblich betroffen. Dieses betrifft zum einen den landwirtschaftlichen Flächenverlust von rd. 28 ha und zum anderen auch zum Teil sehr ertragreiche landwirtschaftliche Böden.

Die überwiegend gute bis sehr gute Eignung der Standorte für den Ackerbau wird in Bodenzahlen ausgedrückt.

*„Das Ertragspotenzial der beplanten Fläche wird zum größten Teil als „hoch“ bis „sehr hoch“ eingestuft. Ein kleiner Teil im südlichen Bereich des Gebiets besitzt ein „gering“ bewertetes Ertragspotenzial. Die Feldkapazität wird für das Untersuchungsgebiet als „gering“ bis „hoch“ bewertet. Die Bodenwertzahlen (als Maß für die natürliche Ertragsfähigkeit eines Standorts; Werte zwischen 0 und 100) im Plangebiet auf den landwirtschaftlichen Flächen beginnen bei > 20 bis ≤ 40 und reichen bis > 80 bis ≤ 100.“<sup>1</sup>*

Der Zweckverband Industriepark A 61/GVZ Koblenz beabsichtigt die Flächeninanspruchnahme möglichst betriebsschonend für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe vorzunehmen. Um die landwirtschaftliche Betroffenheit angemessen ermitteln, bewerten und entsprechende Maßnahmen zu entwickeln, wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse für den gesamten Entwicklungsbereich durch den Zweckverband beauftragt und von der Firma SWECO durchgeführt. Aufbauend auf dieser Betroffenheitsanalyse erfolgte eine Aktualisierung der landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse für den dritten Teilabschnitt durch die Ingenieurgesellschaft für Landwirtschaft und Umwelt (IGLU) in 2019 - 2020 mit dem Ziel, „die Belange der Landwirtschaft schon frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden, um hier das Konfliktpotenzial aber auch Synergien zu

<sup>1</sup> Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz der Firma Enviro-Plan GmbH vom 17.05.2024, S. 8 u. 9

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

*erfassen, zu bewerten und Lösungswege aufzuzeigen“ (IGLU 2020). Ergänzend zur Planungsbetroffenheit durch den Bebauungsplan „Industriepark A 61“, 3. Teilabschnitt wurde auch die Betroffenheit durch weitere bauliche Maßnahmen mit einhergehendem Flächenverlust ermittelt.*

Weiterhin erfolgten Sachverständigen-Gutachten zur Prüfung der planungsbedingten Existenzgefährdung für zwei einzelne Betriebe im Jahr 2020 durch Dipl.-Ing. agr. Albert Klein (von der LK Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger).

In der Zusammenfassung der landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse 2020 für den dritten Teilabschnitt wurde durch die Ingenieurgesellschaft für Landwirtschaft und Umwelt (IGLU) insbesondere dargestellt, dass insgesamt 12 Bewirtschafter (sechs Betriebe wirtschaften im Haupterwerb und sechs im Nebenerwerb) von der dritten Ausbaustufe des Industrieparks mit Flächengrößen zwischen 4.000 und 86.207 m<sup>2</sup> je Betrieb betroffen seien. Je Betrieb seien zwischen einer und fünf Teilflächen betroffen. Eine Flächenbetroffenheit durch weitere Bauvorhaben sei bei fünf Betrieben gegeben.

*„Die Gesamtbewertung der wichtigsten Parameter ergibt, dass 4 Betriebe, davon ein Nebenerwerbsbetrieb, als stark betroffen angesprochen werden müssen. Weitere 4 Betriebe haben eine mittlere Betroffenheit und die übrigen 4 eine geringe Betroffenheit. (...) Eine existenzbedrohende Situation ist in keinem Fall zu erwarten, da der maximale Flächenverlust (Pacht- und Eigenland im Untersuchungsgebiet sowie Flächenverluste durch weitere geplante Maßnahmen) jeweils unter 10 ha bleibt. Der Betrieb mit der höchsten flächenbezogenen Betroffenheit (rund 9 ha) hat jedoch eine hohe Gesamtbetriebsfläche, so dass anteilig unter 4% der Betriebsfläche betroffen ist und nicht von einer Existenzbedrohung ausgegangen werden kann. Der Betrieb mit dem höchsten prozentualen Flächenverlust von nahezu 7% verliert als Nebenerwerbsbetrieb absolut unter 3 ha, so dass auch hier nicht von einer Existenzbedrohung ausgegangen werden kann. Unterstützende Maßnahmen wie die Bereitstellung von Ersatzland werden jedoch empfohlen, um eine durch den Wegfall der Zielflächen bedingte Verschlechterung der aktuellen wirtschaftlichen Situation so gering wie möglich zu halten.“ (IGLU 2020)*

Ebenso wurde in den o.a. Sachverständigen-Gutachten zur Prüfung der planungsbedingten Existenzgefährdung für zwei Einzelbetriebe keine planungsbedingte wirtschaftliche Existenzgefährdung des jeweils untersuchten Unternehmers ermittelt.

Wie zuvor dargestellt, wurde in der Verbandsversammlung am 04.05.2023 der Beschluss gefasst, auf Basis der zwischenzeitlich erstellten Erschließungsplanungen und der fortgeschriebenen Bebauungsplankonzeption den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Industriepark A 61, 3. Teilabschnitt“ anzupassen bzw. zu ändern. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde hierbei um insgesamt ca. 1,3 ha reduziert. Aufgrund der zeitlichen Entwicklung und der kleinflächigen Plangebietsabgrenzungsanpassungen wird im weiteren Verfahren durch den Zweckverband geprüft, ob eine Fortschreibung der landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse und der Sachverständigengutachten zur Existenzgefährdung von planungsbedingt betroffenen Betrieben angebracht ist. Parallel hierzu werden durch den Zweckverband Maßnahmen zur Minderung der betrieblichen Betroffenheit und zur Förderung der Verkaufsbereitschaft / Abgabe von Pachtland (z.B. durch Bereitstellung von Tauschland) intensiv verfolgt.

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

### 4.15 Wald- und Forstwirtschaftsbelange

Durch den Bebauungsplan „Industriepark A 61“, 3. Teilabschnitt werden Wald- und Forstwirtschaftsbelange nicht betroffen.

### 4.16 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Fachbeitrag Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz s. Anlage wurden Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Kultur-/Sachgüter aufgeführt, „die im Rahmen der artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Ausarbeitungen berücksichtigt worden sind bzw. als Festsetzung, Hinweis oder Empfehlung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.“<sup>1</sup>

„Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches errechnet sich ein Kompensationswertpunktekongingent von 913.696 WP<sup>2</sup>, welche dem Bedarf von 1.235.509 WP entgegen gerechnet wird (vgl. Tabellen Eingriffsbilanzierung Arten und Biotope sowie Ausgleichsbilanzierung Arten und Biotope - Geltungsbereich als Anlage)“<sup>3</sup>

Der nicht im Plangebiet erfüllbare bzw. verbleibende Kompensationsbedarf von 321.813 Biotopwertpunkten soll auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Eine **multifunktionale Kompensation** über die ergänzend herzurichtenden und zeitlich vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen siehe nachfolgendes Kapitel) für Feldlerche/Rebhuhn und Rastvögel sei gemäß Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz grundsätzlich möglich.

„Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der entsprechend dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen alle (erheblichen) Beeinträchtigungen, die durch das geplante Vorhaben für die Umwelt entstehen, kompensiert werden können. Dem Vorhaben stehen unter diesen Voraussetzungen keine besonderen Umweltbelange entgegen.“<sup>4</sup>

### 4.17 Artenschutzbelange

Im Rahmen des Bebauungsplans „Industriepark A 61“ 3. Teilabschnitt ist im Februar 2024 vom Büro Enviro-Plan GmbH ein Fachbeitrag Artenschutz<sup>5</sup> nach § 44 BNatSchG als Anhang zum Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz erstellt worden, siehe Anlage der Begründung.

Durch Vermeidungs- und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG

<sup>1</sup> ebenda, S. 46

<sup>2</sup> Biotopwertpunkte

<sup>3</sup> Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz der Firma Enviro-Plan GmbH vom 17.05.2024, S. 42

<sup>4</sup> ebenda, S. 46

<sup>5</sup> Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG als Anhang zum Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz, Projekt: 3. Teilabschnitt Industriepark A 61 / GVZ Koblenz, Enviro-Plan GmbH; Odenheim, Stand 17.05.2024

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein detaillierter Nachweis erfolgt im Fachbeitrag Artenschutz.

Für den nachgewiesenen Verlust von **14 Brutreviere der Feldlerche** wird die vorgezogene Anlage von Ausweichhabitaten auf geeigneten Flächen im räumlich-funktionalem Zusammenhang notwendig. Je Revier wird die Anlage von 1 ha, d. h. insgesamt 14 ha nötig.

Für den nachgewiesenen Verlust von **3 Brutreviere des Rebhuhns** wird die vorgezogene Anlage von Ausweichhabitaten auf geeigneten Flächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang notwendig. Je Revier wird die Anlage von 2 ha, d. h. insgesamt 6 ha nötig.

Für die nachgewiesene Beeinträchtigung von ca. **16,3 ha eines Vogel-Rastgebiets** sind produktionsintegrierte Maßnahmen zur Habitatverbesserung an anderer Stelle in einem Eingriffs-Ausgleichs-Verhältnis von 1:1 vorzusehen.

Grundsätzlich eignen sich die für die Feldlerche und das Rebhuhn umzusetzenden Maßnahmen multifunktional auch für die planungsbedingt betroffenen Rastvögel.

Derzeit liegt noch keine konkrete Ausgestaltung der externen Kompensationsflächen bzw. der CEF-Maßnahmenflächen vor. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen werden mit den zuständigen Akteuren abgestimmt und im weiteren Verfahren in die Planunterlagen ergänzt.

### 4.18 Starkregen-/ Sturzflutenereignisse

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

Die Sturzflutgefahrentkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.

Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.<sup>1</sup>

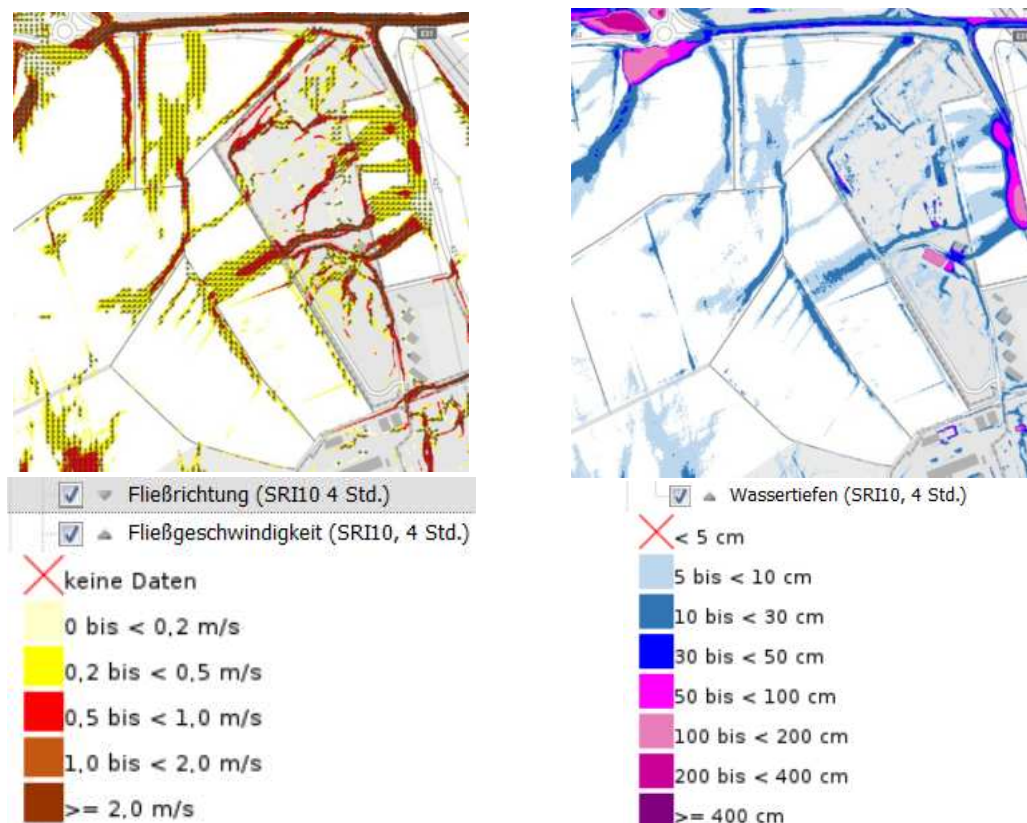
<sup>1</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/> Stand: 19.12.2023

## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, siehe nachfolgende Abbildung<sup>1</sup>.

„Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“<sup>2</sup>



**Abb. 2: Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich**

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis von einer bzw. vier Stunden sind im Geltungsbereich Wassertiefen bis zu 10 bzw. 50 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis zu 2.0 m/s zu erwarten.

### 4.19 Radon

In den textlichen Festsetzungen erfolgen Hinweise zur Radonthematik. Weiterhin erfolgen dort entsprechende Verweise auf die Homepage des Landesamtes für

<sup>1</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand: 07.12.2023.

<sup>2</sup> Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10362/> Stand: 07.12.2023



## Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Umwelt (LfU) Rheinland-Pfalz, die alle wesentlichen Radoninformationen für potenziell betroffene Neubauten und Arbeitsplätze aufführt. Nach den dort vorliegenden Informationen liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Radonvorsorgegebiets, s. folgendes Zitat: „*Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss.*“<sup>1</sup>

## 5. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den festgesetzten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

**Tab. 1 Quantitative Auswertung Bebauungsplan**

Nutzungen	m <sup>2</sup>	%
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan, davon:</b>	<b>277.166 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Industriegebiet (GI 1 - GI 3)</b>	235.342 m <sup>2</sup>	84,9 %
<b>Verkehrsflächen insg.</b>	11.161 m <sup>2</sup>	4,0 %
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	5.356 m <sup>2</sup>	2,9 %
<b>Private Verkehrsflächen</b>	2.603 m <sup>2</sup>	0,9 %
<b>Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Wirtschaftsweg</b>	553 m <sup>2</sup>	0,2 %
<b>Öffentliche Grün- /Ausgleichsflächen</b>	24.507 m <sup>2</sup>	8,8 %
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (hier: Abwasser; Regenrückhaltebecken)</b>	6.156 m <sup>2</sup>	2,2 %

## 6. Durchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil noch in Privatbesitz und soll vom Zweckverband erworben werden. Zur Realisierung der Planung sind ggf. bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Koblenz, September 2024  
KOCKS CONSULT GmbH

Beratende Ingenieure

<sup>1</sup> <https://lfu.rlp.de/de/aktuelles/detail/news/News/detail/keine-ausweisung-von-radonvorsorgegebieten-in-rheinland-pfalz-noetig/> (Stand 09.07.2021)