

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 127 (neu): „Wohngebiet Oberwerth“**

#### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Wohnbaugebiet Oberwerth liegt im südlichen Bereich der Vorstadt unmittelbar am Rhein zwischen dem Sportgebiet Oberwerth und der Rheinlache.

Dieses Gebiet besitzt neben der noch vorhandenen historischen Villen- und Siedlungsbebauung aus den ersten drei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts mittlerweile auch zahlreiche neuere Gebäude, deren städtebaulich befriedigende Integration mit Hilfe des Bebauungsplans Nr. 127 „Wohnbaugebiet Oberwerth“ aus dem Jahre 1977 auf Dauer nicht möglich ist. Dies ist insbesondere darin begründet, dass dieser Bebauungsplan keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen enthält.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 24.08.2000 und dem ergänzenden Beschluss vom 30.01.2003 wurde das Verfahren zur Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplan eingeleitet, der die städtebauliche und landschaftliche Gebietstypik sichert und den Rahmen für eine maßvolle Neubebauung und Erweiterung von vorhandenen Gebäuden setzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt bis auf den Bereich der ehemaligen Landesfeuerwehrschule (Sonderbaufläche Feuerwehr) das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

#### **2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der Festsetzung des städtebaulichen Gebietstypes wird der überwiegende Teil des Planungsgebietes als reines Wohngebiet (WR) eingestuft.

Dort, wo durch die Ansiedlung von Verwaltungseinrichtungen ö. ä., wie z.B. den Gebäuden des Turnverbandes Mittelrhein e. V. Lortzingstr. 1a ausnahmsweise andere Nutzungen auftreten, werden durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes(WA) und der zu treffenden Regelung über die allgemeine Zulässigkeit der Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO diese Anlagen für Verwaltungen planungsrechtlich abgesichert.

Die angestrebte maßvolle Bebauung findet ihre Entsprechung in der Festsetzung einer überwiegend zwei- in Ausnahmen auch dreigeschossigen Bebauung und der Einhaltung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in reinen und allgemeinen Wohngebieten des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Bestandserhebung aller bebauten Grundstücke hat ergeben, dass die GRZ 0,4 und die GFZ 1,2 nur im Bereich Lortzingstr.2 d (GRZ 0,5/GFZ 1,5) überschritten wird. Bei der Überplanung wurde grundstücksbezogen vorgegangen, so dass im Einzelfall auch niedrigere Werte festgesetzt worden sind.

Auch bei der Neubebauung des Geländes der ehemaligen Landesfeuerwehrschule (Schillerstraße/Schumannstraße) werden bei allen vorgeschlagenen Lösungen diese Obergrenzen nicht überschritten.

Von den in der Bebauungsplankonzeption diskutierten Varianten wurde die Variante mit einer Umnutzung eines teils des Gebäudebestandes für Verwaltungszwecke aufgegeben, nachdem sich für diese Planung keine realistische Umsetzungsmöglichkeit ergeben hat.

Von den verbliebene Bauungsvarianten wurde mit dem Ziel der Schaffung eines möglichst großzügig Zuschnitts der Grundstücke im Innenbereich die favorisierte Variante 2 mit den größten Einzelgrundstücke weiter optimiert, so dass Grundstücke mit Einzelhäusern bebaut werden können. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 730-1000 qm bei Einzelhausbebauung. Um den Gebietscharakter in Sinne der parkartigen Grundstücksgestaltung zu wahren und im Bereich der ehemaligen Landesfeuerwehrschule zu entwickeln sowie im Hinblick auf die

negativen Folgen, die sich auch für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ergeben (Flächenverbrauch, Versiegelung), wird hier von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf eine Einheit zu beschränken.

Zu Sicherung einer homogenen Gestaltqualität der einzelnen Neubauten auf dem Gelände der ehemaligen Landesfeuerwehrschule wird eine angepasste Höhenentwicklung durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe angestrebt.

### **3. Bauweise**

Der Bereich des Planungsgebietes ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Dementsprechend orientiert sich die festgesetzte Bauweise an der vorhandenen Situation. Es wird daher überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Dies gilt auch für die Neubebauung auf dem Gelände der ehemaligen Landesfeuerwehrschule.

Dort, wo wie in der Sebastian-Bach-Straße und in der Schubertstraße die Gebäude ohne Grenzabstand entlang der Südseite der Straße errichtet worden sind, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

### **4. Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist über die Mozartstraße mit den Hauptverkehrsstraßen Mainzer Straße und Hohenzollerstraße verbunden. Innerhalb des Plangebietes besteht ein ausreichendes Straßennetz zur Abwicklung der gebietsbezogenen Verkehre.

Zur Erschließung des Geländes der ehemaligen Landesfeuerwehrschule wird eine dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen durch die Anlieger entsprechende flächensparende Erschließung in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage gewählt. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche geplant.

Soweit im nördlichen Abschnitt der Schillerstraße Privatstraßen zur Erschließung des Innenbereiches angelegt worden sind, werden diese als solche Straße festgesetzt.

### **5. Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird überwiegend auf den Baugrundstücken untergebracht. Neben den vorhandenen größeren Garagenanlagen werden keine weiteren Anlagen geplant. Der Bebauungsplan sieht hier die Möglichkeit zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen im Bauwuch auf den Grundstücken vor. Weitere Stellplätze für Besucher stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

### **6. Schalltechnische Vorkehrungen**

Bei der Überplanung dieses innerstädtischen Wohnbaugebietes wird unter Immissionsschutz Aspekten deutlich, dass hier eine grundsätzliche Vorbelastung durch Lärmquellen außerhalb des Gebiets vorliegt.

In der schalltechnischen Untersuchung (Dipl.-Ing. Christian Deichmüller, Vallendar, 2004) wurde festgestellt, dass durch die im Süden angrenzende Bahnstrecke Koblenz-Wiesbaden/Gießen/Neuwied/Köln und die rechtsrheinische Bahnstrecke sowie durch die ebenfalls südlich verlaufende Bundesstraße 49 (Südbrücke) und den zeitweiligen Schwimmbadbetrieb eine Lärmbelastung des Planungsgebietes besteht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden somit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Tageszeitraum um bis zu 10 dB (A) und im Nachtzeitraum um bis zu 15 dB(A) überschritten.

Da aufgrund der baulichen Ausgangssituation eine Planung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar ist und andererseits eine planbedingte Zunahme der Immissionen nicht auftritt, werden Festsetzungen getroffen, die als passive Schallschutzmaßnahmen beim Neu-, Umbau oder der Erweiterung von Gebäuden durchzuführen sind, um die Wohnräume ausreichend vor Lärm zu schützen. Die Bereiche von Balkonen, Gartenflächen etc. sind hingegen als Außenwohnbereich nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt und daher nicht in dem Maße schützenswert, wie Aufenthalts- oder Wohnräume in den Gebäuden selbst.

Die Berechnung der Immissionspegel erfolgte unter Berücksichtigung der wichtigsten Einflüsse auf die Schallausbreitung im Freien zwischen dem zu betrachtenden Emittent und dem Immissionsort mit: Richtwirkung der Schallausbreitung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung und anderer Einflüsse im Ausbreitungsweg durch Topographie und Gebäude.

Zur Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgte eine Berechnung des Straßenverkehrslärms nach RLS 90 und des Schienenverkehrslärms nach der Schall 03.

Die Berechnung zur Festlegung der Lärmpegelbereiche erfolgte für das Dachgeschoss (2.OG), da sich die im Süden verlaufenden Verkehrswege der Bahn und der Bundesstraße 49 in Hochlage zum betroffenen Plangebiet befinden.

Die Lärmpegelbereiche in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel mit den Anforderungen (erf.R'w,res) an die Umfassungsbauteile nach DIN 4109 sind nachfolgend dargestellt:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume von Wohnungen etc. erf.R'w,res *) des Außenbauteils in dB	Büroräume und ähnliches erf.R'w,res *) des Außenbauteils in dB
Bis 55	I	28	
56 bis 60	II	28	28
61 bis 65	III	33	28
66 bis 70	IV	38	33
71 bis 75	V	43	38
76 bis 80	VI	48	43
über 80	VII	**	48

\*) Hierbei wurde von den üblichen Raumgrößen und einem Verhältnis von Außenbauteil zu Raumfläche bis 0,5 ausgegangen, was laut Tabelle 9 der DIN 4109 zu einem Abschlag von 2 dB vom Schalldämm-Maß gegenüber den Werten nach Tabelle 8 führt

\*\*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

In der Planurkunde sind die Lärmpegelbereiche (Isophone mit Angabe des Lärmpegelbereiches nach DIN 4109) eingetragen .

## 7. Landschaftsplanung

Die Ableitung der landespflegerischen Zielvorstellungen orientiert sich bei diesem Bebauungsplan im Bestand an den vorhandenen typischen Bau- und Grünstrukturen des historisch gewachsenen Wohngebietes. Entsprechend des Charakters der Villen- Wohn- und Siedlungsbebauung werden Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den Bestand formuliert. Zudem erfolgt die Integration von grünordnerischen Maßnahmen für die Straßenbäume, Plätze und privaten Grünflächen.

Entsprechend der Empfindlichkeiten und Funktionen im Naturhaushalt und Landschaftsbild der historischen Kulturlandschaft des Rheintales lassen sich folgende landespflegerische Zielsetzungen für das Gebiet zusammenfassen:

Die charakteristischen Merkmale der Siedlung von Oberwerth in der städtebaulichen Struktur, die Architekturen in Wechselwirkung mit den Gartenanlagen und dem Baumbestand sind zu erhalten.

Hierzu wird im bestehenden Siedlungsgebiet die Bebauung weitgehend auf das vorhandene Maß festgeschrieben.

Die Sicherung und Rückgewinnung unversiegelter Grün- und Freiflächen trägt den besonderen hydrologischen Verhältnissen der Aue Rechnung.

Insgesamt sieht der Entwurf des Bebauungsplans vor, einer weiteren Verdichtung der Siedlungsbereiche durch Wohngebäude entgegenzuwirken.

Es geht um die Erhaltung wichtiger räumlich-funktionaler und ästhetischer Zusammenhänge von historischen Gebäuden und umgebenden Gärten und Landschaft, sowie die Absicherung bzw. Entwicklung einer Silhouette zum Rhein hin.

Die landespflegerischen Ziele sind dem vorliegenden Planungsbeitrag (Teil1, Dipl.-Ing. B. Mehrens, Koblenz 2002) zu entnehmen (siehe dort Karte 5: Landespflegerische Ziele und Maßnahmen).

Die vorgesehenen festgesetzten Maßnahmen dienen nachfolgenden Zwecken,

- die kulturhistorische Bedeutung der städtebaulichen Anlagen, Architekturen, Gärten und Baumbestände auf der Insel Oberwerth im Welterbegebiet "Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal" zu erhalten
- die kulturhistorische und ökologische Bedeutung der gesamten Gehölzbestände sowie des Grünflächenanteiles im Gebiet zu sichern
- die aktuelle Funktion der Grün- und Freiflächen sowie der Gehölzbestände für den klimatischen Ausgleich im thermisch belasteten Rheintal zu verbessern

Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag als Raum prägend bewerteten Bäume, sowie der Baumbestand ab 15 cm Stammdurchmesser werden zur Bestandserhaltung festgesetzt.

Die aus dem allgemeinen Baumbestand herausgehobenen und in besonderer Weise Gestalt prägenden Einzelbäume in der Siedlung von Oberwerth werden durch die Planzeichnung festgesetzt. Eine Fällung ist nur aus Gründen der Verkehrssicherheit zulässig. Der erforderliche Ausgleich ist im Verhältnis 1: 4 festgesetzt.

Die Regelung zielt auf die Erhaltung des parkähnlichen Charakters der gesamten städtebaulichen Einheit der Insel Oberwerth, da diese innerhalb des Gebietes des Welterbes "Kulturlandschaft Oberes Mittelrheintal" liegt und einen wesentlichen Teil im "Stadtbild" darstellt. Sie soll willkürliche Fällungen von Bäumen verhindern. Gleichwohl besteht in begründeten Fällen die Möglichkeit diese Bäume auch zu beseitigen und Ausgleich auf dem Grundstück und darüber hinausgehend auch extern zu leisten. Weiterhin sichert die Erhaltung des Baumbestandes die Erhaltung der dazu gehörenden Freiflächen und damit insgesamt den Durchgrünungsgrad des Siedlungsteiles. Die Grenzziehung "Bäume über 15 cm Stammdurchmesser" lehnt sich an das bei Baumschutzsätzen bundesweit übliche Maß an (hier ca. 90 cm Stammumfang, dort 80 cm Stammumfang).

Die Festsetzung einer geringen baulichen Dichte (GRZ 0,2-0,4) in den als reines und allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen gewährleistet weitgehend die Erhaltung des Anteiles an Grünflächen und damit mittelbar auch den Schutz der Baumbestände.

Die Sicherung und Rückgewinnung unversiegelter Grün- und Freiflächen trägt den besonderen hydrologischen Verhältnissen der Aue Rechnung.

Im Verlauf der Neubebauung des Geländes der ehemaligen Landesfeuerweherschule soll die Durchgrünung der Bauflächen mit Großgrün eingeleitet werden. Muss zur baulichen Umgestaltung ein Baumbestand entfernt werden. Ist hier zur Durchgrünung der Neubebauung eine Ausgleichspflanzung vorgesehen

Zur Verbesserung und Entwicklung einer bedeutsamen grünen Kulisse ist entlang des Ufers, zum Rheinaltarm hin, das Landschaftsbild im Umfeld der historischen Parkanlagen (Rheinanlagen/Kaiserin-Augusta-Anlagen) ansprechend zu gestalten.

Die Regelung dient der Erhaltung und Entwicklung der Einbindung der Insel Oberwerth in das Landschaftsbild, der Entwicklung der Funktionen des Gewässerrandes des ehemaligen Rheinaltarmes sowie der Sicherung der Kulissenwirkung der Gehölze für die historische Parkanlage entlang des Rheines.

Einbauten und das "Aufreißen" der Gehölzbestände zu Gunsten der Aussicht der Anlieger auf die Wasserflächen stehen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der Gesamtanlage "Park und Kulturlandschaft" entgegen.

Diese Fläche soll nach § 9, Abs. 1, Nr. 20 sowie Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt werden.

Zur weiteren Gestaltung des Baugebietes insbesondere der Entwicklung charakteristischer Baumbestände in bislang weniger attraktiven, aber städtebaulich bedeutsamen Bereichen Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen. Dies gilt für den Mozart- und den Weberplatz.

Grundsätzlich ist bei Neupflanzungen aus ökologischen Gründen in den Auen die Entwicklung eines standortgerechten Baumbestandes anzustreben. Da es sich beim Oberwerth aber um ein gartengestalterisch geprägtes Terrain handelt, sind mit der Zulassung von 20 % Fremdarten Möglichkeiten auch zur Verwendung der historisch überlieferten "Modebaumarten" des ausgehenden 19. Jahrhunderts gegeben.

Wegen der Bedeutung der Gebietsgestalt wird bei der festgesetzten Neupflanzung von Bäumen die Verwendung von Kugelformen, z. B. Acer platanoides "Globosum" etc. ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan umfasst weitgehend die Regelung der baulichen Nutzung in einem bereits bebauten Gebiet.

Eine Verbesserung gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 127 „Wohnbaugebiet Oberwerth“ besteht vor allem in der qualifizierten Festsetzung einer geringeren baulichen Dichte sowie einer weitgehenden Festlegung der Baugrenzen auf den Bestand.

Größere bauliche Verdichtungen in Grünflächen werden in einem Umfang von ca. 1.360 m<sup>2</sup> zugelassen (Landespflegerischer Planungsbeitrag Teil 2-Maßnahmenplanung, Dipl.-Ing. C. Schnug-Börgerding, Altenkirchen 2004). Da diese Festsetzung sich im Rahmen dessen bewegt, was nach dem bestehenden Planrecht zulässig wäre, wird hierauf die Eingriffsregelung nicht angewendet.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem Gelände der ehemaligen Landesfeuerweherschule sind darüber hinaus Entsiegelungen in einer Größenordnung von 3.885 m<sup>2</sup> verbunden.

Da mehr Flächen entsiegelt als versiegelt werden, ist die ökologische Bilanz im Hinblick hierauf positiv.

## 8. Denkmalpflege/Unesco-Welterbe

Die untere Denkmalpflegebehörde hat einzelne Gebäude als Einzeldenkmale qualifiziert und darüber hinaus angeregt, eine Denkmalzone für den gesamten Planungsraum auszuweisen. Bislang ist aber weder die Unterschutzstellung einzelne Gebäude noch das Verfahren zur Ausweisung der Schutzzone betrieben bzw. zum Abschluss gebracht worden. Im Hinblick auf die Berücksichtigung dieser Belange in der Bauleitplanung ist somit zum gegenwärtigen Stand keine nachrichtliche Übernahme entsprechender Aussagen in den Bebauungsplan möglich.

In einem ersten Schritt wurden aber die als Einzeldenkmal anzusprechenden Gebäude und weitere als städtebaulich bedeutsam einzustufende bauliche Anlagen als zu erhaltend festgesetzt.

Nach § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB können im Bebauungsplan Gebiete bezeichnet werden, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Stadtgestaltung sind städtebauliche Belange im Sinne des § 1 Abs.5 BauGB. Es wird nicht nur auf die einzelne bauliche Anlage, sondern vorrangig auf ihre Wirkung im Ensemble abgestellt. Gründe für die Erhaltung können sich aus dem bestimmenden Charakter von Gebäuden für städtebauliche bedeutsame Gebäudegruppen, der Prägung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen in der freien Landschaft sowie der Prägung des Orts- und Landschaftsbildes in bestimmten Baugebieten ergeben.

Bauliche Anlagen von städtebaulicher Bedeutung können z.B. bauhistorisch hervorragende Anlagen sein, wobei nicht vorausgesetzt wird, dass es sich um denkmalgeschützte Anlagen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes handelt. Als Beispiel ist hier die „Beamtensiedlung Oberwerth“ (1912-1927) im Bereich Weberplatz/Sebastian-Bach-Str./Schillerstr./Brahmsstr./Goethestr./Eichendorffstr./Richard-Wagner-Str zu nennen.

Des Weiteren kann den Zielen der Denkmalpflege und der Lage des Gebietes im Unesco-Welterbegebiet „Oberes Mittelrheintal“ Rechnung getragen werden, indem Flächen von der Bebauung freigehalten werden, um Blickbeziehungen zu sichern und eine städtebaulich nicht gewünschte Verdichtung im Umfeld von denkmalwerten Gebäuden zu verhindern.

Auch die Wahrung eines ausreichenden Abstandes und einer angepassten Höhe zulässiger neuer baulicher Anlagen in der Nachbarschaft zu historischen Gebäuden trägt dazu bei.

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen nach der Landesbauordnung getroffen, wie z.B. die Farbe der Dacheindeckung, die Dachneigung, die Dachaufbauten, die Gestaltung der Grundstücksfreifläche.

Diese Regelungen geben einen Rahmen vor, der bei Neu-, Um- und Anbauten sicherstellt, dass eine Weiterentwicklung des Wohngebietes unter Erhaltung des vorhandenen Charakters und der vorhandenen Formensprache der Architektur ermöglicht wird.

## 9. Altlasten

Nach der vorliegenden Information durch das Umweltamt hat die Feuerwehr- und Katastrophenschutzschule Rheinland-Pfalz mitgeteilt, dass sich auf dem Gelände der ehem. Landesfeuerwehrschule als altlastenrelevante Anlage eine Kfz-Werkstatt und eine Waschhalle mit einem Ölabscheider befinden. Demnach liegt ein Altstandort im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Anlässlich eines Ortstermins mit Vertretern der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD-Nord) Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz und dem Umweltamt wurden diese Angaben bestätigt.

Das hier zunächst als unterirdischer Öltank bezeichnete Objekt hat sich als Wassertank herausgestellt. Die Feuerwehr- und Katastrophenschutzschule Rheinland-Pfalz hat bestätigt, dass dieser Tank früher zu Übungszwecken benutzt worden ist. In der Mitte des Platzes befindet sich noch ein zweiter Wassertank. In Bezug auf diese Tanks sind daher keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Die angetroffenen Ölabscheider wurden regelmäßig entleert.

Im Zuge der Bodenuntersuchungen (GFM Umwelttechnik GdR, Wesseling, 21.04.2004) wurden im Hofbereich des Grundstücks der ehemaligen Landesfeuerwehrschule bereichsweise bis zu 2,3 m mächtige Auffüllungen angetroffen. Im Sinne der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) lagen damit Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vor, so dass für diese Flächen eine orientierende Untersuchung durchgeführt werden musste.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Koblenz und der SGD-Nord wurden zur Erkundung des Untergrundes auf dem Freigelände verteilt Baggerschürfe angelegt und begutachtet (GFM Umwelttechnik GdR, Wesseling, 29.11.2004)

Auf punktuelle Sondierungen wurde verzichtet, da der Erkenntnisgewinn hinsichtlich der Zusammensetzung und flächigen Verteilung der Auffüllungen mittels Baggerschürfen als größer beurteilt wurde. Es hat sich bestätigt, dass die Auffüllungen in eine Mächtigkeit von 0,7 bis 2,2 m vorhanden sind. Grund für das Vorhandensein der aufgefüllten Bodenschichten sind zum einen der grundsätzliche Unterbau zur Hoffläche sowie die Verfüllungen im Zuge der Leitungs- und Kabelgräben. Weiterhin ist nach der Auswertung der Kriegsluftbilder davon auszugehen, dass in einem Teilbereich des Geländes verfüllte Bombentrichter vorhanden sind. Vor Beginn der Erdarbeiten ist daher eine Untersuchung des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

Die chemischen Untersuchungen haben ergeben, dass mit Ausnahme des östlichen Bereiches keine relevanten Schadstoffkonzentrationen festzustellen waren. Hier ist geringfügig eine Belastung mit PAK im Feststoff und Kupfer und Phenolen im Eluat vorhanden.

Vor dem Hintergrund einer Bewertung der Schadstoffgehalte, der Mobilität der Schadstoffe sowie der Schutzfunktion der ungesättigten Zone ist eine Grundwassergefährdung nicht zu erwarten. Eine Gefährdung der relevanten Schutzgüter kann ausgeschlossen werden.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Koblenz und der SGD-Nord wird empfohlen das Auffüllungsmaterial aus diesem Teilbereich des Grundstücks auszukoffern und einer entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Verwertung/Entsorgung basiert auf den Zuordnungswerten der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – technische Regel - . In Abhängigkeit der festgestellten Schadstoffgehalte wird der zu verwertende Aushub der Einbauklasse Z1.2 zugeordnet.

Der Bodenaushub kann gegebenenfalls im eingeschränkten offenen Einbau in hydrogeologisch günstigen Gebieten, wie z.B. Standorte bei dem der Grundwasserleiter durch flächig verbreitete, ausreichend mächtige Deckschichten mit hohem Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffen überdeckt sind, verwendet werden.

Die Maßnahme ist gutachterlich zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren.

## **10. Wertstoffbehälter**

Im Plangebiet befindet sich ein Standort für Wertstoffbehälter am Weberplatz. Diese Fläche wird durch die Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet besitzt eine ausreichende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Im Planungsgebiet verlaufen 20 kV- und Fernmeldekabel der KEVAG. Die Trafostation befindet sich in der Goethestraße.

Oberwerth verfügt über ein flächendeckendes Breitbandkabelnetz der Kabel Rheinland-Pfalz/Saarland GmbH. Die Baugrundstücke könne bei Beauftragung durch den Bauherrn jederzeit mit dem Fernseekabel versorgt werden.

## **12. Wasserwirtschaft**

In Abstimmung mit der SGD -Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurden die Möglichkeiten zur Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft erörtert.

Um die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen und eine Aussage über die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern, zu erhalten, wurde die Firma GFM, Umwelttechnik GdR, Wesseling mit der Erstellung eines Konzeptes zur dezentralen Versickerung beauftragt (GFM Umwelttechnik GdR, Wesseling, 27.04.2004). Grundsätzlich ist festzustellen, dass in den sandig-schluffigen Hochflutablagerungen eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser möglich ist. Da in einzelnen Bereichen Auffüllungen auftreten können sind im Einzelfall weitere Bodenaufschlüsse notwendig.

Die durchgeführten Versickerungsversuche und Berechnungen für eine mögliche Muldenversickerung zeigen, das bei einem Versiegelungsgrad von ca. 0,45 % (einschließlich Garagen und Zufahrten) der Anteil der notwendigen Versickerungsfläche bei ca. 11 % der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche liegt.

Die Muldenversickerung kann daher grundsätzlich empfohlen werden. Bei der Umsetzung der Versickerungsmöglichkeiten ist der Umstand eines vorhandenen Wasserschutzgebietes (Zone II u. IIIa) und die Lage im Überschwemmungsbereich des Rheins zu berücksichtigen.

Bei sehr hohen Rheinwasserständen liegt der Wasserspiegel ca. 1 m über dem Geländeniveau. Bei Mittleren Rhein-/Grundwasserständen beträgt der Abstand zum Grundwasserspiegel ca. 6 m. die Versickerungsmulden werden demnach bei hohen Rheinwasserständen periodisch überflutet bzw. zeitweise eingestaut. Es muss daher befürchtet werden, dass die Mulden nach mehreren Hochwasserereignissen immer mehr zugeschlammmt werden und die Versickerungsleistung dadurch insgesamt gemindert wird. Um diesem Umstand entgegen zu wirken, sollte die Begrünung der Mulde nur mit wildwachsenden und feuchtigkeitsliebenden Gräsern und Kräutern bepflanzt werden. Es kommt darauf an, dass zum einen die Pflanzen in der Lage sind nach kurzer Zeit die Hochflutablagerungen wieder zu durchstoßen und zum anderen das Wurzelwerk den Boden möglichst tiefgründig durchlässig erhält. Ein gepflegter, flachwurzelnender Rasen ist hierfür ungeeignet.

Grundsätzlich muss angesichts der durch den Rhein beeinflussten Standortlage von einem erhöhten Pflege- und Unterhaltungsaufwand der Versickerungsanlagen ausgegangen werden.

Es kann im Ergebnis festgehalten werden, dass durch die Planung in einem überwiegend bebauten Bereich der gleichzeitig im Überschwemmungsgebiet (gem. § 88 LWG) des Rheins liegt, bei der Neuversiegelung von Flächen durch Bauvorhaben der Nachweis des Retentionsraumes in der Regel auf dem Grundstück selbst erfolgen kann. Dies ist unter

Anrechnung von flutbaren Keller- bzw. Tiefgaragenflächen oder aber durch entsprechende Geländemodellierung auf dem unbebauten Grundstücksteil möglich.  
Für den Schutz der Gebäude selbst ist bei Neubauten sicherzustellen, dass die Oberkante jedes Erdgeschossfußbodens nicht unter der Höhe der für den Standort festgelegten Überschwemmungsmarke (67,70 m ü.N.N.) liegt.  
Darüber hinaus können größere zusammenhängende Flächen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Retentionsraum im Planungsgebiet nicht angeboten werden.

Zwischen der Rheinlache und dem Rheinstrom liegt der nördliche Teil des Wasserschutzgebiets Koblenz-Oberwerth und Kapellen-Stolzenfels.  
Innerhalb des Planungsgebiets liegt der größte Teil des Siedlungsbereiches in der Wasserschutzzone III A. Am südöstlichen Rand befindet sich ein Bereich der Bebauung zwischen der Schubertstraße und dem Bahndamm in der Schutzzone II.  
In der Schutzzone II ist nach der Rechtsverordnung das Errichten und Erweitern baulicher Anlagen verboten. Für die Schutzzone III A gilt dieses Verbot für den Bereich östlich der B 9; ausgenommen ist die Errichtung von Einzelbauvorhaben, sofern keine Unterkellerung und Heizöllagerung erfolgt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Rechtsverordnung kann die SGD-Nord nach § 13 Abs. 6 des Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz von den Verboten Befreiungen zulassen. Insofern sind die Planungen durch dieses Schutzgebiet nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

### 13. Durchführung und Finanzierung

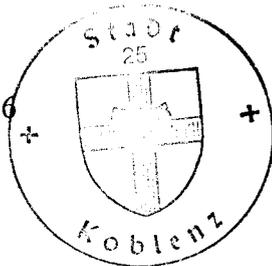
Die Kosten für den geplanten Rückbau des Geländes und der Gebäude der ehem. Landesfeuerwehrschule werden nach der vorliegenden Kostenschätzung ca. 630.000 Euro betragen.

Die Entsorgung der ermittelten Bodenverunreinigungen beträgt einschließlich der gutachterlichen Begleitung ca. 34.000 Euro.

Zusätzliche Kosten können hier entstehen, wenn durch Gutachten nachgewiesen würde, dass in der Bausubstanz umweltgefährdende Stoffe eingebaut worden sind.

Die Kosten für den Bau der Erschließung, einschließlich der Entwässerung, betragen ca. 295.000 Euro.

Ausgefertigt:  
Koblenz, 21.03.2006



Stadtverwaltung Koblenz

Dr. Schulte-Wissermann, Oberbürgermeister