Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 237 "In der Grünwies" in Koblenz-Rübenach (Teil A)

1. Lage im Stadtgebiet

Durch die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des ersten Planentwurfes vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat am 13.06.1996 den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan in 2 Teilbereiche (A + B) aufzuteilen, wobei der Teilbereich A wegen der Realisierung der Kanaltrasse vorrangig betrieben werden soll.

Das Plangebiet A liegt in der Ortslage des Stadtteiles und wird im Süden durch den Grünkomplex "Grünwies", einer nach § 24 LPflG geschützten Fläche, im Osten durch die Mühlenstraße, im Norden und Westen durch die Aachener Straße begrenzt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den rückwärtigen Bereich zwischen Aachener Straße und Bubenheimer Bachlauf baulich zu arrondieren, um der Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in der Ortslage Rübenach Rechnung zu tragen. Die Ortslage zeichnet sich in diesem Bereich durch eine überwiegend kleingliedrige meist Ein- bzw. Zweifamilienwohnhausbauweise aus. Mit dem Bebauungsplan soll in Anlehnung an den Bestand eine Grundlage geschaffen werden, den Ortsrand zu dem sich daran angrenzenden, geschützten Landschaftsbereich positiv gestaltend abzugrenzen.

Darüber hinaus soll die rechtliche Grundlage für die Führung eines Abwassersammlers parallel zum Bubenheimer Bach zwischen Mühlenstraße und Aachener Straße geschaffen werden.

3. Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

4. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht im Einklang mit den vorhandenen Strukturen stehen, die sich überwiegend als Wohnnutzung darstellen. Es ist auch städtebauliches Ziel, entlang des das Gebiet prägenden Grünzuges Baugrundstücke auszuweisen, die ein ruhiges und ungestörtes Wohnen ermöglichen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet überwiegend mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies trifft für die geplanten Einzel- oder Doppelhäuser entlang der Planstraße A zu, die somit in Anlehnung an den ländlich strukturierten Bestand in eingeschossiger Bauweise errichtet werden können. Die Dachgeschosse sowie die Kellergeschosse können gemäß den Bestimmungen der gültigen LBauO baulich genutzt werden, dürfen jedoch die Vollgeschoßgrenze gemäß § 2 Abs. 4 LBauO nicht überschreiten. Durch diese planerische Vorgabe soll einer übermäßigen Wohnraumverdichtung gerade in den Randbereichen der Ortslage entgegengewirkt werden.

Im Bereich der Aachener Straße und Mühlenstraße wird die bauliche Nutzung entsprechend dem Bestand mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 angesetzt.

6. Bauweise

Der gesamte Bereich entlang der Planstraße A ist mit einer Festsetzung festgelegt, die die Bauweise von Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht. Damit wird die Gewähr geboten, daß auf die jeweilige Situation des Bau- und Grundstücksmarktes reagiert werden kann. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung erreicht, daß durch die Mischung der Bauweise eine dem Ortsrand angemessene Verdichtung zukommt.

7. Erschließung

Die geplante und vorhandene Wohnbebauung ist an das innerörtliche Straßennetz der Aachener bzw. Mühlenstraße angebunden. Von der Aachener Straße ist eine bogenförmig verlaufende Stichstraße geplant, die diesen Bereich der geplanten Bebauung erschließt. Die bisherige Einmündung der Straße "In der Grünwies" in die Aachener Straße ist schmal und unübersichtlich und wird daher nur noch als Fuß- und Radweg weitergeführt. Die geplante Stichstraße ist als Mischverkehrsfläche geplant, die in ihrem Querschnitt minimal dimensioniert ist. Dies trifft auch auf die Planstraße C zu. Für die Fußgänger und Radfahrer ist eine Wegeverbindung geschaffen, die die geplante Planstraße A mit der Straße "Doppelmühle" verbindet.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Die landespflegerischen Festsetzungen basieren auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrags nach § 17 LPflG. Der Planungsbeitrag erfaßt und bewertet den Zustand von Natur und Landschaft und entwickelt daraus die Zielvorstellung über den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft. Daraus ableitend werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung Vorschläge zur Umsetzung dieser Zielvorstellungen im Bebauungsplan entwickelt, die die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehenst minimieren bzw. ausgleichen, soweit dies im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich ist.

Die Fläche **L** ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die darin enthaltenen Abgrenzungen stellen Flächen dar, die als "unterschutzgestellte Flächen" nach § 18 LPflG vorgesehen sind. Bei den betrachteten Flächen handelt es sich um wertvolle inselartige Restbestände der Auenvegetation, die ursprünglich für weite Abschnitte des Bubenheimer Baches typisch waren. Diese Flächen sind Teil der Planung vernetzter Biotopsysteme von Rheinland-Pfalz und damit vorrangig zu schützen und zu entwickeln. Das vorhandene Lebensraummosaik, bestehend aus Offenland- und Gehölzbiotopen, das durch verschiedene Vorbelastungen (insbesondere die Drainage durch das stark eingetiefte Gewässer) in seiner Leistungsfähigkeit beeinträchtigt ist, weist gegenwärtig noch eine artenreiche und zum Teil auentypische Fauna auf. Im Hinblick auf eine vorgesehene und sinnvolle Renaturierung benachbarter Gewässerabschnitte fungiert der gegenwärtige Inselbiotop somit als Initialzelle für die Wiederbesiedlung angrenzender, derzeit naturferner Bereiche.

Der vorgenannte als vorrangflächig eingestufte Flächenbereich wird in Ost-Westrichtung durch eine geplante Kanaltrasse durchzogen. Dies ist im Sinne der Landespflege nur als ein zeitgleich begrenzter

Eingriff in Natur und Landschaft zu sehen, soweit hier kein Weg angelegt wird, der entsprechend den Festsetzungen der Flächen S_1 und S_2 voll kompensiert wird. Am linken Gewässerufer ist die Entwicklung eines Schilfstreifens vorgesehen, der heute schon teilweise als Pioniervegetation besteht. Eine weitere Beschattung des Bachlaufes sollte vermieden werden, deshalb wird kein Gehölzstreifen vorgeschlagen. Darüber hinaus sollte der jetzige Gewässerverlauf nicht durch zusätzliche Gehölzanpflanzungen festgeschrieben werden, da kurz- bis mittelfristig eine Gewässerrenaturierung mit dem vorrangigen Ziel der Anhebung der Gewässersohle anzustreben ist. Gehölzpflanzungen sind deshalb auf die Randbereiche der Teilfläche beschränkt, so daß Konflikte mit zukünftigen wasserbaulichen Maßnahmen weitgehend auszuschließen sind.
Ergänzende Gehölzpflanzungen im Rahmen eines zukünftigen Renaturierungsvorhabens stehen den durch die Festsetzungen fixierten landespflegerischen Entwicklungszielen nicht entgegen.

Die zur Arrondierung des Ortsteiles Rübenach vorgesehene Wohnbebauung ist auf ein Minimum reduziert und verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die direkt in Verbindung mit der Bebauung stehende Fläche **A** kompensiert wird.
Die aufgeführten Maßnahmen stellen überwiegend Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Bereich der Wohnbebauung an Planstraße A dar.
Die angestrebten Extensivierungen dienen der Aufwertung des Auenraumes als Restlebensraum für zum Teil seltene Tier- und Pflanzenarten. Die Gehölzpflanzungen entlang der Mulde sollen - in Ergänzung der vorgesehenen grundstücksseitigen Heckenpflanzung - eine gestalterische weitgehend homogene Ortsrandeingrünung sicherstellen. Das angrenzend an den Straßenraum vorgesehene Schutzgehölz dient der Beruhigung des Freiraumes sowohl für die Gebietsfauna als auch für die Anwohner und andere Erholungsuchende.

Der Eingriff durch die Wohnbebauung im Bereich der Planstraße C wird durch die Fläche A_1 kompensiert. Die in der Plandarstellung entsprechend gekennzeichnete Anpflanzung einer Baumweide dient der (Teil-)Kompensation des Eingriffs durch die beabsichtigte Sanierung des Sammlers. Die Heckenpflanzung entlang der Planstraße C soll einen begrenzten Schutz des nahen Gewässerraumes gegenüber dem Siedlungsbereich sicherstellen.

Die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendigen öffentlichen Straßenflächen (Planstraße A und Planstraße C) werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen A_2 und A_3 kompensiert.
Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen dienen der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das landschaftliche Umfeld bzw. der Ortsrandeingrünung. Daneben ist es ein Ziel der Gehölzabpflanzung den angrenzenden Auenraum weitestmöglichst vor Störungen aus dem Wohngebiet zu schützen. Insbesondere für störempfindliche Vogelarten sollen die Hecken- bzw. Feldgehölze deshalb als Sichtbarriere fungieren.
Die zusätzlich vorgesehenen wegbegleitenden Baumpflanzungen in der Wiesenfläche sollen als visuelle Orientierungspunkte die Linienführung des Weges akzentuieren.
Die Anlage der Wiesenmulden zur Versickerung der im benachbarten öffentlichen Erschließungsraum anfallenden Niederschlagwässer ist - ebenso wie die vorgenannten Maßnahmen - Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Die vorgesehene Linienführung und Dimensionierung sind in dem diesbezüglichen Fachplan erläutert. Der Fachplan wird in enger Abstimmung mit dem landespflegerischen Fachbeitrag erarbeitet, um umwelt- und wasserbauliche Belange bestmöglich in Einklang zu bringen. Wesentliches Ziel des Planungsansatzes ist es, durch die Muldenversickerung auennahe

Grünlandbereiche temporär wieder zu vernässen, um der fortschreitenden Drainierung des Bachumfeldes durch die Eintiefung der Gewässersohle (die den Verlust der auentypischen Feuchtwiesenvegetation bedeutet) entgegenzuwirken. Aus diesem Grund ist eine Dimensionierung und Ausgestaltung der Mulde, daß bei besonderen Ereignissen ein breitflächiges Überlaufen in die bachseitig angrenzenden Extensivgrünlandbereiche ermöglicht wird, durchaus wünschenswert und im Sinne der landespflegerischen Zielsetzung.

8.2 Zuordnung der Flächen

Aufgrund der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Zuordnung der Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu den jeweiligen Eingriffen fest:

Eingriff		Ausgleich	
Wohnbebauung (**W**)	4 000 m²	Fläche (**A**)	1091 m²
Wohnbebauung ($\mathbf{W_1}$)	538 m²	Fläche ($\mathbf{A_1}$)	650 m²
Planstrasse **A**	1 546 m²	Fläche ($\mathbf{A_2}$)	1 650 m²
Planstrasse **C**	544 m²	Fläche ($\mathbf{A_3}$)	488 m²
Kanaltrasse (**S**)	3 000 m²	Fläche ($\mathbf{S_1/S_2}$)	3 000 m²

8.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III a. Die hierfür geforderten gesetzlichen Vorgaben werden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans beachtet.

9. Entwässerung

Im Stadtteil Koblenz-Rübenach im Bereich des Bebauungsplangebietes muß ein ca. 600 m langes Teilstück eines Schmutzwassersammlers aus entwässerungstechnischen Gründen teilweise durch ein nach § 24 LPflG geschütztes Gebiet verlegt werden. Hinsichtlich der Entwässerung des geplanten Industriegebietes an der A 61 stellt dieser Leitungsabschnitt ein Teilstück der Anbindung an die Kläranlage Koblenz-Wallersheim dar.

Oberflächenentwässerung

Gemäß dem landespflegerischen Planungsbeitrag nach § 17 LPflG wurden 2 Varianten der umweltgerechten Oberflächenentwässerung für die geplante Wohnbebauung (Planstraße A) sowie die geplanten Verkehrsflächen im vorgenannten Bereich untersucht.

Nach Abwägung der beiden Varianten unter ökologischen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird der Lösung "dezentrale Versickerung" des Niederschlagwassers der Vorrang eingeräumt.

Vorrangiges Ziel dieser Variante ist, das Niederschlagswasser am Ort der Entstehung zu versickern. Zu diesem Zweck ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in eine hinter den

Grundstücken verlaufende Mulde zu leiten, wo es von dort breitflächig in Richtung angrenzende Grünfläche versickern kann. Die im Bereich der Planstraße A anfallenden Oberflächenwasser werden in einem in der Straße verlaufenden Entwässerungskanal gesammelt und abgeleitet.

Ausgehend vom Wendehammer werden die Wasser in einem offenen Graben in die Grünfläche geleitet und dort versickert bzw. zur Wiedervernässung der Fläche genutzt.
Die Bebauung nördlich der Planstraße A und entlang der Planstraße C sowie der Bestand entwässern in den Straßenkanal.

10. Wertstoffbehälter

Im Bereich der Aachener Straße, westlich der Einmündung Planstraße ist ein Standort zur Aufnahme von Wertstoffbehältern eingeplant.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Da die Grundstücke im Plangebiet sowohl hinsichtlich ihrer Lage, als auch ihres Zuschnittes für eine ordnungsgemäße Bebauung ungeeignet sind, müssen vorher noch bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden.

12. Kostenschätzung

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehenden Kosten werden auf insgesamt DM 3,5 Mio. veranschlagt. Die notwendigen Mittel werden in das Investitionsprogramm aufgenommen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 24.04.1998

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister