

1.0 Grundlagen

Grundlagen für den Bebauungsplan sind der wirksame Flächennutzungsplan von 1982,

- die dort eingearbeiteten Ergänzungen und Änderungen,
- der Landschaftsplan,
- die amtlichen Katasterkarten, Gemarkung Rübenach, Flur 1
- die topografischen Ergänzungen

2.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des künftigen Bebauungsplanes Grünflächen dar. Im östlichen Bereich entlang der Wolkener Straße berücksichtigt er die vorhandene Straßenrandbebauung durch die Darstellung als Wohnbaufläche.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung beabsichtigt die Stadt Koblenz zur Erhaltung und zur Entwicklung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes geeignete Flächen dauerhaft zu sichern. Dazu gehört u. a. ein durchgehender Grünzug entlang des Bubenheimer Baches und seiner Quellbäche vom Rheintal bis zum Maifeld. Mit dem Instrument des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Gestaltung dieses Grünzuges in Ost-West-Richtung durch Rübenach im Sinne einer Verknüpfungslinie sowohl für die örtliche als auch für die regionale Naherholung geschaffen werden.

Der Schutz des Bachlaufes vor Verschlechterung sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der ihn begleitenden Grünflächen im Sinne der Biotopvernetzung ist ebenso ausdrückliches Ziel der Bauleit- und Landschaftsplanung.

Daher gilt es, auch die vorhandene Bebauung entlang der Wolkener Straße nicht weiter in zweiter Baureihe zu verfestigen, sondern es bei dem bestehenden Wohnhaus Wolkener Straße Nr. 8 a als Ausnahme zu belassen. Deshalb kann innerhalb des Geltungsbereiches lediglich die vorhandene Baracke Wolkener Straße Nr. 6 baulich geschlossen werden.

Über einen ca. 23 m langen Verbindungsweg zwischen der Hausnummer Wolkener Straße 4 und dem neu zu errichtenden Gebäude kann die rückwärtige Grünfläche erreicht werden.

4.0 Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich ist weitgehend durch das naturbestimmte und eingeschnittene Bachtal des Brückerbaches in unmittelbarer Siedlungsrandlage geprägt. Teilweise ragt die angrenzende private Gartennutzung bis an die Bachau und den Bach heran und beeinträchtigt diesen Bereich negativ, durch Uferbefestigungen, standortfremde Gehölze und intensive Nutzungen (mit der Gefahr von Stoffeinträgen in das Gewässer). Der größte Teil des Gebietes ist allerdings mit überwiegend bachautentypischen, meist alten Gehölzen überstellt und unterliegt auf Grund seines Bestandes dem Pauschalschutz gemäß § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG) (hier: Absatz 2, Ziffer 10: naturnaher Bachabschnitt sowie damit in Verbindung stehende feuchte Hochstaudenbereiche).

4.1 Lage und Begrenzung

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes erstreckt sich beiderseitig des Brückerbaches im jeweils rückwärtigen Bereich der Schleifmühlen- und der Wolkener Straße. Die nordwestliche Grenze verläuft durch die hintere Gartenfläche der Wohnbebauung der Schleifmühlenstraße. Die Grenze im Südwesten bildet die nordwestlichen Grenzen der Hausgärten der Wohnbebauung an der Wolkener Straße. Sie verläuft dann bis zur Straßenbegrenzung und schließt die Bebauung der Häuser Wolkener Straße Nr. 12 - 2 ein. Die westliche Grenze verläuft vom Wendehammer der Schleifmühlenstraße in südlicher Richtung.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Planungsraum ist Teil des mittelhessischen Beckens auf dem Andernach - Koblenzer Terrassenhügel, der zur Untereinheit des „Maifeld-Pellenzer-Hügellandes“ zählt.

Das Gebiet ist geprägt durch den Bachlauf und den Auenbereich, der im zentralen Bereich und im Osten in Anbetracht der siedlungsnahen Lage noch verhältnismäßig naturnah ausgeprägt ist. Nördlich angrenzend dominieren die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung. Es dominieren Rasenflächen und Nutzgärten, vereinzelt kommen Wiesen, ein Acker und Ruderalfluren vor. Weiter westlich herrschen ebenfalls Gärten vor, die jedoch weiter von den Wohnhäusern entfernt liegen. Außerdem prägen hier aber auch wie im Süden Wiesen und Weiden das Landschaftsbild. Der Auenbereich wird bestimmt durch den dichten Bestand größtenteils alter und teilweise mächtiger Laubbäume. Vereinzelt kommen verwilderte Freizeitgärten vor, die jedoch nicht mehr genutzt werden und daher sehr gehölz- und krautreich sind.

Die Oberflächengestalt im Untersuchungsgebiet ist stark gegliedert. Von der Bachau steigt das nördliche Vorland überwiegend relativ flach auf ca. 1 – 1,5 m an, während das südliche Vorland, von Ost nach West ansteigend, ca. 1 – 5 m über der Bachsohle liegt und einen deutlichen Geländesprung bildet. Die Flächen oberhalb des Geländesprungs sind im Osten bebaut und werden weiter westlich als Nutz- und Ziergarten oder als Rasenflächen genutzt.

Die Naturnähe der Bachau wird bereichsweise durch folgende Faktoren beeinträchtigt: intensive gärtnerische Nutzungen bis unmittelbar an den Bach, standortfremde Gehölze und vor allem Verbauten an Ufer und Sohle (Aufstau) des offensichtlich sauberen Baches. Des Weiteren durch teilweise überwachsene Teiche, aber auch durch einen noch betriebenen Fischteich mit angrenzender Hütte sowie durch Ablagerungen von Müll bzw. Kompost und Gartenabfällen. Außerdem wird an verschiedenen Stellen Wasser aus Drainageleitungen in den Bach eingeleitet. Die Bachau ist Teil eines vernetzten Lebensraumes, der sich insbesondere nach Westen und Süden fortsetzt. Ihr Artenspektrum ist typisch für vernetzte, baum- und gehölzbestandene Bachtäler.

4.3 Bedeutung des Plangebietes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Naherholung

In den übergeordneten Planungen wie dem Landschaftsplan, der Planung vernetzter Biotope von Rheinland-Pfalz sowie im Entwicklungs- und Handlungskonzept für den Bubenheimer Bach mit zugehörigem faunistischem Gutachten sind die Flächen des Geltungsbereiches als Schutz- und Entwicklungsflächen für Biotope dargestellt, die derzeit eine mittlere bis hohe Lebensraumeignung aufweisen, aber gute Entwicklungspotenziale besitzen. Die Bachaue ist Teil eines vernetzten Lebensraumes, der sich nach Westen und Süden ausdehnt und die angrenzenden Wiesen und Weiden mit einschließt. Sie besitzt aufgrund ihrer Lage sowie Struktur- und Artenausstattung eine bedeutsame Funktion als Trittsteinbiotop. Ihre Schutzwürdigkeit wird als hoch, in den beeinträchtigten Bereichen als mittel bewertet. Die südwestlich angrenzenden Wiesen und Weiden sind ebenfalls Teil eines vernetzten Lebensraumes mit mosaikartiger Struktur, in ihrer Bedeutung für Pflanzen- und Tierwelt jedoch nicht so hoch einzustufen wie die Bachaue. Dies gilt in noch stärkerem Maße für die Brach- und Ruderalflächen im Untersuchungsgebiet und insbesondere für die meist intensiv gepflegten Gärten.

Die zunehmende Besiedlung der freien Landschaft durch Wohngebiete und gewerbliche Einrichtungen verringert die Erholungsflächen von Rübenach in nicht unerheblichem Maße. Deshalb gewinnt der Bachlauf mit den angrenzenden Flächen auch in dieser Hinsicht insgesamt an Bedeutung. Dieser Teil des Geltungsbereiches wie auch das gesamte Untersuchungsgebiet weist eine hohe Eignung für die wohnungsnahe Erholung aus. Bisher profitieren von dieser Erholungseignung lediglich die angrenzenden Gartennutzer und vereinzelt in der Bachaue spielende Kinder. Eine wichtige Bedeutung hat das Bachtal mit seinem Baumbestand darüber hinaus als Kulisse für die angrenzende Wohnbebauung mit ihren Gärten, als landschaftliche Zäsur im besiedelten Bereich sowie als Verbindungselement mit der freien Landschaft.

Aufgrund der derzeitigen ökologischen Wertigkeiten sind die Aufwertungsmöglichkeiten im Geltungsbereich so gering, dass kein „Kompensationsüberschuss“ entsteht.

5.0 Planinhalt

5.1 Art der Nutzung

5.1.1 Öffentliche Grünfläche

Mit Ausnahme des bebauten Streifens entlang der Wolkener Straße wird für den Bereich südlich des Baches eine öffentliche Grünfläche mit den gesetzlichen Bindungen gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Dadurch soll im Wesentlichen der Erhalt und möglichst die Erweiterung des naturnahen Bachtals sowie der Erhalt bzw. die Extensivierung der vorhandenen Flächennutzungen auf diesen Flächen erzielt werden. Ziel ist es eine Verschlechterung des ökologischen Zustandes zu vermeiden..

Intensive gärtnerische Nutzungen sollen extensiviert werden. Darüber hinaus sollen alle vorhandenen Beeinträchtigungen, wie z.B. querende Zäune, Teiche, Hütten und abgelagerter Müll entfernt werden. Standortfremde Gehölze sind bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Der Bach selbst soll an Sohle und Ufern entsiegelt und sein Abflussprofil verbreitert werden; er ist naturnah zu unterhalten. Vorhandene Wasserentnahmen und -einleitungen sollen unterbunden, Wehre und Schotte beseitigt werden. Ein 5 m breiter Uferstreifen ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und so als naturnahe Bachaue zu entwickeln. Die restlichen Flächen sind im Rahmen der normalen Grünflächenunterhaltung extensiv zu nutzen bzw. zu pflegen. Besondere Gestaltungsmaßnahmen sind darüber hinaus nicht erforderlich. In dem gesamten Bereich, insbesondere in der Bachaue ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art untersagt. Zur Verbesserung des Landschaftsschutzes der ökologisch bedeutsamen Flächen wird auch eine Umparzellierung angestrebt, um dem Bach eine eigene Parzelle zu geben und auf diese Weise die gewässerbezogenen Maßnahmen besser umsetzen zu können.

5.1.2 Private Grünfläche

Die Bereiche nördlich des Bachlaufes einschließlich der Zone mit bestehenden Hausgärten werden als private Grünfläche festgesetzt. Hier soll gemäß den landespflegerischen Zielvorstellungen die intensive gärtnerische Nutzungen nicht weiter ausgedehnt werden. Vielmehr soll mit einer freiwilligen Extensivierung der Beginn zu einem naturnahen Bachausbau erfolgen. Die Einleitung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich erlaubnisfähig und aus wasserwirtschaftlicher Sicht durchaus erwünscht, so dass hierzu keine Gegenmaßnahmen ergriffen werden sollen. Die Uferbefestigungen und Bauwerke im 10 m Bereich des Baches sind gem. § 76 (1) Landeswassergesetz genehmigungspflichtig, in sämtlichen vorliegenden Fällen allerdings ungenehmigt. Hier ist auf Antrag zu prüfen, inwieweit im Nachhinein eine Genehmigung erteilt werden kann. Im Übrigen ist vorgesehen, die betroffenen Grundstücksbesitzer auf die nachteilige Auswirkung einzelner Anlagen und Bewirtschaftungsformen hinzuweisen, um diese somit auf freiwilliger Basis zum nachhaltigen Schutz eines 5 m breiten Uferstreifens zu motivieren.

Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche im Sinne des § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit dem Ausschluss neuer Aktivitäten innerhalb eines festgelegten 5 m breiten Geländestreifens parallel zum Bach. Diese Flächen sollen langfristig ohne bauliche Anlagen als extensive Gartenanlage oder Gehölzpflanzung gestaltet bzw. genutzt werden.

5.1. Bauflächen

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird die bestehende Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In diesem Rahmen ist auch die Errichtung eines neuen Wohnhauses als zweigeschossiges Gebäude möglich. Zwischen diesem und dem bestehenden Haus, Wolkener Straße 4 wird ein ca. 3 m breiter Weg zur Erschließung der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß vorgeschrieben. Unter dem gleichfalls festgesetzten Satteldach ist unterhalb einer Vollgeschossigkeit ein Ausbau mit Wohnräumen möglich. Die maximale Bautiefe der drei bestehenden und des zu errichtenden Gebäudes wird auf 12 m festgesetzt.

5.3 Gestalterische Anforderungen an die Bebauung

Besondere gestalterische Festsetzungen über den Rahmen der Bestimmungen des § 88 Landesbauordnung werden nicht getroffen.

6.0 Bodenordnerische Maßnahmen

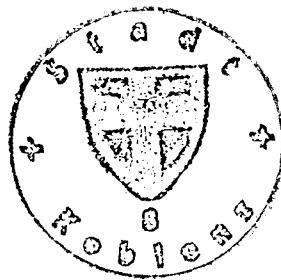
Bodenordnerische Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nicht erforderlich. Die Stadt wird gemäß der Festsetzung als öffentliches Grün die Flächen im notwendigen Umfang aufkaufen.

7.0 Kosten

Ohne den Flächenerwerb entstehen der Stadt durch den Bebauungsplan nur Kosten im Rahmen der normalen Grünflächenunterhaltung und -pflege. Die Beseitigung ungenehmigter Anlagen und Verbauten geschieht auf Kosten der Verursacher oder im Rahmen der Gewässerunterhaltung. Die Kosten für die Neuanlage einer Holzbrücke sind erst nach konkreter Planung zu ermitteln.

Der Stadt entstehen durch diese Maßnahme Kosten in Höhe von DM

Aus fertig:
Koblenz, 04.06.2002



Stadtverwaltung Koblenz

Ludwig - Winckmann
Oberbürgermeister