

STADT KOBLENZ STADTTEIL RÜBENACH

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 266 „In der Klause“

**Schlussfassung
nach Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
KARST INVEST** ERSCHLIESSUNGS- UND BAUTRÄGER GMBH & CO KG

Stand: 9. Oktober 2003
Projekt-Nr.: 11 228

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	AUFGABENSTELLUNG	4
2	BESTANDSSITUATION	4
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
3.1	Regionaler Raumordnungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
4.1	Erschließung	6
4.2	Bebauung	7
4.2.1	Städtebauliches Ziel	7
4.2.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.4	Bauweise	8
4.2.5	Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung	9
4.3	Immissionsschutz	9
5	VER- UND ENTSORGUNG	10
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Wasserversorgung	10
5.3	Abwasserbeseitigung	11
5.3.1	Schmutzwasser	11
5.3.2	Oberflächenwasser	11
5.4	Telekommunikation	12
6	BODENORDNUNG	12
7	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	12
7.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	12

8 ABWÄGUNG

13

1 AUFGABENSTELLUNG

Aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern, hat der Stadtrat bereits bei der Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) in der Fassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans von 1983 entsprechende Flächen dargestellt.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) sollte nunmehr die bauliche Entwicklung in geordnete Bahnen, nach den Grundsätzen des Baugesetzbuchs gelenkt werden. Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat der Stadtrat in der Sitzung am 11. Mai 2001 gefasst.

Im Hinblick auf die aktuellen finanziellen Ressourcen der Stadt, soll die Planung und Erschließung des Gebiets durch einen privaten Erschließungsträger durchgeführt werden.

Mit der Verwaltung der Stadt Koblenz wurde einvernehmlich festgelegt, dass die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme durch den Erschließungsträger auf eigene Kosten durchgeführt wird.

Einzelheiten sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die KARST *INVEST* Erschließungs- und Bauträger GmbH & Co. KG hat als überwiegender Flächeneigner des Gebiets die Durchführung der Maßnahme übernommen. Sämtliche Planungsleistungen werden von der Ingenieurgesellschaft Karst Ingenieure GmbH übernommen. Die notwendigen Fachgutachten wurden durch anerkannte externe Sachverständige durchgeführt.

2 BESTANDSSITUATION

Aus dem städtebaulichen Gesicht des Stadtteils lässt sich noch relativ deutlich die durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägte Baustruktur ablesen. Vereinzelt finden sich auch heute noch landwirtschaftliche Betriebe in Rübenach, die jedoch ihrer Spezialisierung im Obstbau haben.

Das Plangebiet liegt südlich der Keltensstraße, im Stadtteil Rübenach, der der Stadt Koblenz westlich vorgelagert ist (**vergleiche Abbildung „Lage im Raum“, Seite 3a**). Die bereits vorhandene Bebauung „In der Klausur“ hat Pate gestanden für die Namengebung des Baugebiets.

Mittelbar nördlich angrenzend befinden sich der Kindergarten und die Grundschule. Die direkte Nachbarbebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Aus dem Lageplan ist die überwiegende offene Bauweise abzulesen. Der geplanten Bebauung westlich vorgelagert sind umfangreiche, vorbildlich gestaltete Grünflächen der Eigentümer der Lambertstraße. Auf ausdrücklichen Wünsche der Eigentümer sollen die Grünflächen erhalten bleiben. Der Bebauungsplan trägt dem durch die Festsetzung von privaten Grünflächen uneingeschränkt Rechnung.

Eine weitere, für die Besiedlung des Bereichs bedeutende Restriktion stellt der Weidenbruchwald auf dem Flurstück 3016/575 und auf Teilen des Flurstücks 2544/575 dar. Dieser relativ kleinteilige Bruchwald zieht sich südlich bis in die Nähe der Bahnlinie/Anderbach (**vergleiche Luftbildaufnahme, Seite 3b**).

Bezüglich der Topographie bleibt festzustellen, dass das Plangebiet eine leichte Neigung, 3 % von Südwest (139 m über NN) – nach Nordost (133 m über NN) aufweist.

Im vorhandenen Teil der Straße „In der Klausen“ liegen bereits Leitungen für Schmutz- und Regenwasser. Somit ist die Entsorgung des künftigen Baugebiets im freien Gefälle ohne Übertiefen möglich.

Die nicht als Haus- und Obstgärten genutzten Flächen werden noch landwirtschaftlich bearbeitet.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Die Stadt Koblenz und somit auch der Stadtteil Rübenach gehört der Region Mittelrhein-Westerwald an. Aussagen zur räumlichen Entwicklung sind deshalb dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 1988 zu entnehmen.

Die Bedeutung von Koblenz als Oberzentrum verpflichtet dazu, im Stadtgebiet Wohnstandorte über den „Eigenbedarf“ hinaus dort zu fördern, wo dies für die Entwicklung der Siedlungsstruktur sinnvoll erscheint, und zwar unter dem Blickwinkel der Vermeidung einer Zersiedlung von Landschaftsräumen, der Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens (vor allem großräumiger Pendlerbeziehungen) und des schonenden Umgangs mit der natürlichen Ressource Boden. Da im Stadtkern selbst keine Baulandreserven vorhanden sind, muss bei der Baulandbereitstellung auch auf die umliegenden, nahen Stadtteile zurückgegriffen werden, um dem Bedarf an zentrumsnahen Wohnbauflächen nachzukommen. Der Siedlungsschwerpunkt bleibt somit im engeren Bereich Koblenz, wodurch eine Zersiedelung und eine zu starke Belastung der umliegenden kleineren Ortschaften vermieden wird.

Die Ausweisung neuen Wohnbaulandes im Stadtteil Rübenach insbesondere im Zug der Eigenentwicklung entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz sind im Stadtteil Rübenach die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen zwischen der Keltensstraße im Norden, der bestehenden Bebauung entlang der Lambertstraße und dem Anderbach im Südosten vollständig als Wohnbauflächen erfasst.

Der Bebauungsplan lässt sich demnach vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Erschließung

Der Stadtteil Rübenach ist über die B 258 direkt an Koblenz angebunden. Die Autobahnen 61 Koblenz-Trier und 48 Bingen-Köln sind unkompliziert zu erreichen und binden Rübenach auch großräumig an.

Das Plangebiet selbst wird über die momentan noch blind endende Straße „In der Klausur“ im Anschluss an die Keltensstraße angebunden. Die bereits bestehende Bebauung wird in Form einer Schleife verlängert. Die südlichen Flächenteile können über eine Stichstraße an die Straße „In der Klausur“ angeschlossen werden. Die Stadt Koblenz hat großen Wert auf eine fußläufige Verbindung von der Lambertstraße bis zum vorhandenen Weg Nr. 603/4 gelegt, die nunmehr planerisch vorgesehen ist. Gleichzeitig wird über den Fußweg der neu zuschaffende Spielplatz angedient.

Der Hauptast der Schleifenstraße wird in einer Breite von 6 m geführt, da dieser auch Verteilerfunktion übernimmt. Die nach Süden weiterführende Erschließung (Verlängerung der Straße „In der Klausur“), wird in einer Breite von 5,50 m ausgeführt, was auch für den Begegnungsfall Pkw/Lkw ausreichend bemessen ist.

In der nördlichen Bauzeile sind auf der Länge einer Grundstücksbreite sieben Parkstände vorgesehen. Der rückwärtige Bereich wird keiner Bebauung zugeführt. Dieser wird als private Grünfläche festgesetzt.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen sollte angepasst an die örtliche Situation und die geringe Belastung aufgrund der wenigen angeschlossenen Wohnungen als Mischverkehrsfläche erfolgen. Das bedeutet insbesondere, dass ein niveaugleicher Ausbau stattfindet und auf Fahrbahnmarkierungen verzichtet wird.

Somit wird ein verträgliches und gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer ermöglicht. Der Straßenraum im Wohngebiet dient nicht nur der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs, sondern er ist auch für Aufenthalt/Kommunikation nutzbar. So wird die Straßenverkehrsfläche funktional und gestalterisch den Ansprüchen des Wohnumfelds gerecht.

Um die Herstellung des Straßenkörpers in jedem Fall zu ermöglichen, ist festgesetzt, dass Böschungsbereiche zur Herstellung des Straßenkörpers bis in eine Tiefe von 2,50 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) auf den privaten Baugrundstücken zu dulden sind. § 9 (1) Nr. 26 BauGB bietet die rechtliche Grundlage dafür, Flächen für Aufschüttungen auch außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen, wenn sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Flächen durch die Eigentümer der Grundstücke wird hierdurch nicht eingeschränkt. Die Böschungsbereiche sind Teil des Baugrundstücks, liegen aber außerhalb der straßenseitig festgesetzten Baugrenzen. Dadurch werden Nutzungskonflikte im Vorherein ausgeschlossen. Die potentiellen Böschungsbereiche sind Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und können später aufgefüllt werden und eignen sich vorzugsweise für eine gärtnerische Nutzung (Hausvorgarten). Außerdem werden hier Grundstückseinfahrten und Hauseingangsbereiche liegen.

4.2 **Bebauung**

4.2.1 **Städtebauliches Ziel**

Städtebauliches Ziel für die neue Bebauung ist die bauliche, soziale und gestalterische Integration in die vorhandene Ortslage. Durch entsprechende städtebauliche Gestaltung und verbindliche Festsetzungen kann die Integration gesteuert werden.

Insbesondere ist die Ortsrandlage und der Übergang zur freien Landschaft zu beachten. Im Hinblick darauf ist eine kleinteilige Wohnbebauung angestrebt, die eine gewisse Durchlässigkeit und Durchgrünung ermöglichen und einen Übergang zur Landschaft besser ermöglicht als beispielsweise eine verdichtete Bebauung.

Ziel ist insbesondere auch der städtebauliche Abschluss der beiden Bauzeilen, die entlang der Straße „In der Klausur“ entstanden sind und momentan noch blind in der Landschaft enden.

Der Gestaltungsentwurf zum Bebauungsplan wird auf der folgenden Seite 6a wiedergegeben.

4.2.2 **Art der baulichen Nutzung**

Die Stadt Koblenz möchte in ihrem Stadtteil Rübenach vor allem Wohnbauland für stadtteilverbundene Bürger schaffen. Die neue Bebauung wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem ist die geplante Bebauung als Fortsetzung und Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung an der Straße „In der Klausur“ zu betrachten.

4.2.3 **Maß der baulichen Nutzung**

Für die neue Wohnbebauung wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Entsprechend einer möglichen zweigeschossigen Bebauung wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Dieses Maß gewährleistet den Bauherren ihre grundsätzliche Baufreiheit und sichert doch gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen und gerade in der Ortsrandlage besonders wichtig sind.

Die zusätzliche Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gleichzeitig auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da nur innerhalb dieser Fläche die Gebäude errichtet werden dürfen. Hierbei ist aus städtebaulicher Sicht darauf zu achten, dass die Gebäude nicht zu weit nach hinten rücken, sondern vielmehr im vorderen Bereich an den Erschließungsstraßen errichtet werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche korrespondiert dabei mit der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Den Bauherren wird allerdings genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen gelassen. Die Firstrichtungen werden nicht festgesetzt, da bei der vorhandenen Bebauung keine eindeutige Richtung erkennbar ist, die fortgeführt werden sollte. Auch aus topografischen Gründen besteht keine Notwendigkeit, die Bauherren bei der Wahl der Firstrichtung einzuschränken. Zudem umringt

der vorhandene Bahndamm die Bebauung ohnehin, so dass auch aus landschaftsgestaltender Sicht kein Festsetzungserfordernis besteht.

Zum Verständnis:

Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf dem Grundstück lenken, dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Dabei werden die Grundflächen aller in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet, insbesondere Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile (z. B. Loggien, Balkone bis 1,25 m Ausladung usw.) von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (siehe § 20 (4) BauNVO).

Es sind maximal zwei Geschosse zulässig wobei das zweite Geschoss im Dachraum liegen muss, um eine der randlichen, naturnahen Lage entsprechende geringe Gebäudehöhe zu erreichen. Insgesamt soll eine „eineinhalbgeschossige“ Bebauung die Regel sein. Deshalb wird die Traufhöhe auf insgesamt, maximal 4,50 m, die Firsthöhe auf maximal 10,00 m festgesetzt. Im aufgehenden Mauerwerk ist auf diese Weise nur ein Vollgeschoss möglich, das zweite Vollgeschoss muss im Dachraum mit entsprechendem Dremmel vorgesehen werden.

Um die Höhenentwicklung und Fassadengestaltung der Gebäude möglichst einheitlich zu gestalten, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude nicht mehr als 0,60 m über höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche liegen. Ein hydrogeologisches Gutachten der Firma WPW GEOCONSULT GmbH wurde festgestellt, dass der durchschnittliche Grundwasserpegel bei rd. 2,0 m liegt.

Korrespondierend zur Begrenzung der baulichen Ausmaße der Gebäude wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in der Wohngebäuden beschränkt. In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung hat zum einen nachbarschützenden Charakter, dient aber auch städtebaulichen Zielen. So wird die Absicht, kleinteilige Wohnbebauung entstehen zu lassen, unterstützt. Zudem ist eine optimale Anpassung der Erschließungsanlagen nur dann möglich, wenn die Zahl der Wohnungen zumindest abgeschätzt werden kann.

4.2.4 Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet, dessen nähere Bestimmungen in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz enthalten sind.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig, um eine gewisse Durchlässigkeit als Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Einzelhäuser haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

4.2.5 Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung

Wesentlich für die Qualität des Baugebiets ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen. Daher werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die insbesondere die Fassadengestaltung der Gebäude sowie deren Dachgestaltung regeln.

Das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigende, spiegelnde Fassaden werden gerade im Hinblick auf die naturnahe Lage ausgeschlossen.

Holzblockhäuser in voll sichtbaren Rund- bzw. Stammhölzern sind nicht zulässig, da sie dem städtebaulichen Charakter Rübenachs in keiner Weise entsprechen. Die Einbindung solcher Holzblockhäuser in die örtliche Bebauung könnte nicht gewährleistet werden. Klarstellend sei hier allerdings angemerkt, dass Verkleidungen (auch ganzflächig) aus - vorzugsweise heimischem - Holz zulässig sind.

Um eine ansprechende Dachlandschaft in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld zu sichern, werden im Plangebiet nur geneigte Dächer zugelassen. Somit kann ein gestalterischer Bezug zur Ortslage hergestellt werden. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf 30° bis 48° beschränkt. Pultdächer sind abweichend davon auch mit einer Dachneigung von 15° zulässig. Hiermit soll dem Charakter dieszeitlicher Architektur auch Rechnung getragen werden, in dem nicht nur das mit Krüppelwalm versehener Satteldach erlaubt ist.

Die mit 4,50 m vorgesehene Traufhöhe gebietet allzu kubischer Architektur massiven Einhalt.

Auch hier soll in Anlehnung an die bestehende Bebauung der Errichtung von sehr flach bzw. sehr steil geneigten Dächern mit einer großen Gebäudehöhenwirkung vorgebeugt werden. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung jedoch frei.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten, sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, dass der seitliche Abstand der Dachaufbauten zur Außenwandfläche des Giebels mindestens 1,0 m beträgt. Damit soll erreicht werden, dass die Dachaufbauten im Verhältnis zum Hauptfirst untergeordnet sind und eine klare Firstrichtung erkennbar bleibt.

Außerdem wird festgesetzt, dass nur dunkelfarbige, in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung angepasste Materialien zur Dacheindeckung zu verwenden sind. Rote, grellbunte und glänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da sie der Farbgebung der vorhandenen Dachlandschaft nicht entsprechen. Die vereinzelt in den letzten Jahren entstandenen Dächer sollen nicht zum Regelfall werden.

4.3 Immissionsschutz

Wesentliche lärmemittierende Betriebe sind im oder in der Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Der ehemalige **landwirtschaftliche Betrieb** Lambertstrasse Hausnummer 55 westlich des Plangebiets verursacht – ausgehend von seinem Betriebshof – keine Schall-Emissionen mehr; die landwirtschaftliche Nutzung wurde weitgehend eingestellt. Zudem liegt der Hof etwa 100 m vom Westrand der überbaubaren Flächen entfernt.

An der Anderbachstraße liegen nach Süden hin weitere **Betriebe in Mischbauflächen**, die jedoch mehr als 150 m Abstand zur geplanten Bebauung halten. Somit sind auch von dort ausgehend keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten.

Zur Analyse des **Straßenlärms** wurde eine Lärmberechnung für die Lambertstraße – Landesstraße 125 durchgeführt; diese wird im Anhang zu dieser Begründung wiedergegeben. Bei 130 m Abstand zwischen der Achse der Lambertstraße und dem Westrand der überbaubaren Flächen liegen die Immissionspegel im neuen Baugebiet immer noch mindestens 5 dB (nachts) unter den Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau.

Die **Eisenbahnstrecke** Koblenz – Ochtendung – Maifeld wurde ab Ochtendung nach Westen (Polch) in einen (sehr viel befahrenen) Radweg umgebaut; die Strecke ist im Abschnitt von Koblenz bis Ochtendung stillgelegt. Vor einigen Jahren fuhr hier noch ein Zug pro Tag zum Gesteinsabbau am Karmelenberg. Für eine Wiederbelebung der Bahnstrecke fehlt es zwar an einer "lukrativen" Weiterführung über das Maifeld im Westen hinaus.

Durch Gutachten wurde für die Stadt Koblenz untersucht, ob eine Reaktivierung der Strecke mit Fortführung in das Industriegebiet der Stadt an der Autobahn 61 – zum Beispiel für ein Güterverteilzentrum GVZ – sinnvoll ist. Nach Aussage des Stadtplanungsamts (Telefonat Dr. Meyer) pachtet die Stadt die Bahnstrecke von Koblenz-Lützel nach Bassenheim, um die Option zur Wiederbelebung für den Güterverkehr zu erhalten. Zum Personenverkehr hat der Landkreis Mayen-Koblenz entschieden, von Ochtendung nach Bassenheim in einen Radweg umzuwandeln.

Das Stadtplanungsamt rechnet mit einer maximalen Zugfrequenz von 1 Zug morgens herauf und 1 Zug abends herunter; käme der Gewerbepark des Landkreises auf der Westseite der Autobahn 61 zu demjenigen der Stadt Koblenz hinzu, so könnte mit einem weiteren Zug (und damit 2 Fahrbewegungen) gerechnet werden. Nach fernmündlicher Auskunft des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies wurde in einem vergleichbaren Fall ermittelt, dass selbst eine Zugbewegung pro Stunde noch nicht zu Orientierungswert-Überschreitungen auf den angrenzenden Wohngebiets-Grundstücken führt.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18 005 – Schallschutz im Städtebau – ist daher im Plangebiet nicht zu erwarten.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz des Stadtteils Rübenach.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des Stadtteils Rübenach.

Die Bereitstellung der Löschwassermenge ist nach Arbeitsblatt W 105 des DVGW- Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW - Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 120 m angesehen (max. Abstand).

5.3 Abwasserbeseitigung

5.3.1 Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an die Schmutzwasserleitung (Trennsystem), die bereits bis in die Straße „In der Klausur“ verlegt wurde. Die Hydraulik wird in der Fachplanung nachgewiesen.

5.3.2 Oberflächenwasser

Der bestehende Regenwasserkanal in der anschließenden Straße „In der Klausur“ ist derzeit nicht in der Lage die anfallenden Niederschlagswassermengen aus dem Wohngebiet, auf Grund der Überschwemmungsproblematik im Bereich der „Kuffnermühle“, aufzunehmen. Der bestehende Regenwasserkanal entlastet in seiner Weiterführung in den Vorfluter „Brückenbach“. Seitens der Stadt Koblenz erfolgt eine Klärung des Sachverhaltes und soll im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens gelöst werden.

Gemäß Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser nach Möglichkeit dort, wo es anfällt, versickert oder verwertet werden. Diesbezüglich wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine dezentrale, grundstücksgebundene Versickerung nur vereinzelt möglich ist. Dies begründet sich aus der, meist vorliegenden, zu geringen Mächtigkeit der grundwasserleitenden Schicht, sowie dem zu geringen Grundwasserflurabstand. Gegen eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswassern spricht außerdem die Grundstücksgröße. Die kleinen Gartenflächen würden zum größten Teil von Versickermulden eingenommen.

Im östlichsten Bereich des Bebauungsplans ist auf Flurstücknr. 601 öffentliche Grünfläche – Kinderspielfeld vorgesehen. Auf Flurstücksnr. 601 und 602 (östlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereichs) sind die Verhältnisse hinsichtlich des Grundwasserflurabstands und grundwasserleitenden Schichtungen so günstig, dass hier eine zentrale Versickeranlage möglich ist.

Konzept: Das anfallende Regenwasser im geplanten Baugebiet wird gesammelt und mittels neu zu verlegenden Kanälen in die Versickeranlage eingeleitet. Die Versickeranlage, hergestellt in Form von zwei Becken, wird auf den Grundstücken mit den Nr.: 601/602 angelegt.

Auf dem Grundstück mit der Flur- Stück- Nummer 602 wird ein Becken I angelegt, bemessen für ein zehnjähriges Regenereignis. Eigentümer dieser Grundstücksfläche ist KARST INVEST Erschließungs- und Bauträger GmbH & Co. KG (später die Stadt Koblenz). Es ist vorgesehen auf dem Flurstück 601 das Becken II herzustellen um die Schutzwürdigkeit des Gebietes für ein hundertjähriges Regenereignis zu gewährleisten.

Es ist somit eine Oberflächenabwasserbeseitigung mit einer zentralen Versickerung in 2 Schritten vorgesehen (Zwischenzustand und Endzustand):

Für die Ableitung des Oberflächenwassers muss also unterschieden werden in Zwischenzustand und Endzustand.

1. Zwischenzustand: *Herstellen einer zentralen Versickeranlage - bis Klärung der Problematik im Bereich der „Kuffnermühle“- auf den Flurstücken: 601/ 602*

Gemäß Absprachen mit der SGD Nord muss der Volumen- und Flächennachweis erbracht werden, dass bei einem hundertjährigen Regenereignis die Schutzwürdigkeit des Gebietes erhalten bleibt.

2. Endzustand: *Herstellen einer zentralen Versickeranlage - nach Klärung der Problematik im Bereich der „Kuffnermühle“- auf dem Flur- Stück 602*

In Abstimmung mit dem Stadtjugendamt der Stadt Koblenz (Flur- Stück A und 601 als künftiger Eigentümer) kann die Anlage zur Versickerung zeitweilig, bis zur Klärung der Problematik im Bereich der „Kuffnermühle“, hergestellt werden. Eine Nutzungsdauer wurde zeitlich nicht fixiert (siehe Anlagen - Vermerk vom 15. April 2003)

Nach Entfernen des Beckens II wird die Fläche wie vorher beschrieben, gemäß Ausweisung im Bebauungsplan als Spielplatz genutzt. Das Becken I (außerhalb des Geltungsbereichs) bleibt als Versickeranlage weiter bestehen. Das Becken II wird rückgebaut. Für das Becken I wird dann ein Notüberlauf in den Anderbach vorgesehen. Die Becken werden als naturnahe Erdmulden ausgebildet.

5.4 Telekommunikation

Im Bebauungsplan wird auf Rechtsgrundlage des § 9 Absatz 1 Ziff. 13 BauGB festgesetzt, dass Leitungen, sprich Kabel, zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation unterirdisch verlegt werden müssen. Diese Festsetzung wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen getroffen, da eine oberirdische Verlegung (auf Masten) als ortsbildbeeinträchtigend angesehen wird und nicht erwünscht ist.

6 BODENORDNUNG

Ein Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB entfällt, da der Investor Eigentümer der Planungsfläche wird. Sämtliche im Plan festgelegten öffentlichen Flächen werden Eigentum der Stadt Koblenz. Die Baugrundstücke mit einer mittleren Größe von ca. 450 m² werden durch einen öffentlich bestellten Vermesser gebildet.

7 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist als nationale Umsetzung der EU-rechtlichen Vorgaben das „**Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz**“ vom 27.07.2001 in Kraft getreten. Die Verzahnung von Bebauungsplanung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde somit weiter fortentwickelt; der Kreis der UVP-pflichtigen Projekte wurde erheblich ausgeweitet. Im Umweltbericht sind Angaben zu machen, die für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans zu machen sind. Der Umweltbericht ist bereits für das Aufstellungsverfahren vorgesehen und wird

Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Anwendung dieser Gesetzesbestimmung setzt allerdings gewisse Flächengrößen des Bauvorhabens voraus (siehe unten).

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVP-Gesetz eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Durch die Anlage 1 zum UVP-Gesetz wird der Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung bestimmt. Unter Nr. 18 sind die bauplanungsrechtlichen Vorhaben aufgelistet, die unter die „UVP-pflichtigen Vorhaben“ fallen. Darunter zählt laut Nr. 18.7 auch der Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, wie z. B. im vorliegendem Fall eines Wohngebiets. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn eine zulässige Grundfläche von insgesamt 100.000 m² (10 ha) erreicht oder überschritten wird (Nr. 18.7.1). Eine **Vorprüfungspflicht setzt bei einer Grundfläche von 20.000 m² (2 ha; Nr. 18.7.2) ein**. Ausschlaggebend zur Berechnung der Grundfläche ist § 19 (2) BauNVO, die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gem. §19 (4) BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche per Gesetz nicht hinzuzurechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 266 „In der Klausur“ umfasst eine Gesamtfläche von knapp 4 ha. Zieht man von dieser Flächengröße rund 1,5 ha für Grünflächen und 0,3 ha für Straßenflächen ab, so verbleiben 2,2 ha. Multipliziert man diese Zahl sodann mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, so ergeben sich 0,92 ha. Dieser Wert unterschreitet den vorerwähnten Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² deutlich.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs besteht somit weder eine Pflicht zur UVP (Ausarbeitung eines Umweltberichts) noch zu einer allgemeinen Vorprüfung.

8 ABWÄGUNG

Unter Einbeziehung des Landespflegerischen Planungsbeitrags ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der abgestimmten und in die Konzeption einbezogenen landespflegerischen Kompensationsfläche außerhalb des Baugebiets der Eingriff größtenteils kompensiert werden kann. Details hierzu sind im landespflegerischen Planungsbeitrag nachzulesen.

In die Abwägung hat der Stadtrat folgende Aspekte eingestellt:

1. In der Stadt Koblenz sind kaum noch Baulücken vorhanden.
2. Die Stadt Koblenz verfügt stets über eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, die an anderer Stelle nicht befriedigt werden kann.
3. Die Stadt Koblenz besitzt somit wenige Standortalternativen.
4. Da ein Investor vorhanden ist, verspricht dies eine rasche Umsetzung der Planung und damit Verfügbarmachung für die Bauherren.
5. Die gemäß § 24 Landespflegegesetz unter Pauschalschutz stehenden Flächen werden nicht überplant.
6. Zwischen 24er-Fläche und Bebauung wird eine Pufferzone eingehalten.

7. Ein größtmöglicher Schutz der gemäß § 24 LPflG pauschal geschützten Fläche vor Bewegungsunruhe bzw. unmittelbaren Störungen wird durch eine Abzäunung des Gebiets Richtung Plangebiet erreicht.
8. Der Abstand der möglichen überbaubaren Flächen des Plangebiet beträgt an der engsten Stelle rund 50 m zum Anderbach; Ansonsten beträgt der durchschnittliche Abstand zum Anderbach rund 70 m. Lediglich im Osten des Plangebiets beträgt der Abstand zum Anderbach 25 m zum Spielplatz, eine fußläufige Verbindung vom Plangebiet zu einem landwirtschaftlichen Nutzweg rückt bis auf ca. 15 m an den Anderbach heran. Dieser Fußweg ist jedoch auf einem derzeit vorhandenen Wiesenweg geplant, was faktisch keine Verschlechterung des Ist-Zustands bedeutet.
9. Eine Beeinträchtigung des Wasserregimes der gemäß § 24 LPflG geschützten Flächen durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten (siehe hydrogeologisches Gutachten), hieraus folgt, dass die Flora der sensiblen 24er-Fläche nicht negativ beeinträchtigt wird. Demzufolge kann der Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt auch an anderer Stelle ausgeglichen werden.
10. Eine Beeinträchtigung der Lebensgemeinschaften der pauschal geschützten Landschaftsteile kann dann ausgeschlossen werden, wenn auch die Fauna nicht negativ beeinträchtigt wird.
11. Eine negative Beeinflussung der Fauna der gem. § 24 LPflG geschützten Flächen ist nicht zu erwarten, da deren Vorkommen in erster Linie auf den engeren Lebensraum selbst beschränkt ist. Der Anderbach ist für Insekten eher von untergeordneter Bedeutung („Faunistische Untersuchung und Maßnahmenplanung für das Bubenheimer Bachsystem“). Die heranrückende Bebauung bedeutet lediglich in geringem Maße eine zusätzliche Bewegungsunruhe. Die meisten hier vorkommenden Vogelarten sind jedoch Ubiquisten. Das Vorkommen der seltenen, geschützten Arten wie Specht und Pirol ist auf den engeren Lebensraum, d.h. auf den Bruchwald (siehe „Faunistische Untersuchung und Maßnahmenplanung für das Bubenheimer Bachsystem“), die geschützten Landschaftsbestandteile (24-erFläche) zurückzuführen. Diese Arten kommen nicht selten in großräumigen städtischen Parks vor, d.h., das sie ein gewisses Maß an Bewegungsunruhe vertragen.
12. Durch den durchschnittlichen Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zum Bachsystem wird die überregional bedeutsame Vernetzungsachse für Arten- und Biotopschutz und die landschaftsbezogene Erholung nicht unterbrochen.
13. Die durch die heranrückende Bebauung entstehende Bewegungsunruhe wird durch die einzuhaltende Pufferzone abgemindert.
14. Durch die Abgrenzung der pauschal geschützten Landschaftsbestandteile im Süden des Plangebiets mittels Zaun, wird ein Begehen (siehe Trampelpfade, Ablagerungen) und eine illegale Abfallentsorgung zumindest deutlich erschwert, was einen zusätzlichen Schutz der Flächen und Lebensräume bedeutet.
15. Durch eine geplante 20 %ige Begrünung der Baugrundstücke wird der Eingriff in Natur und Landschaftsbild gemindert.
16. Die zunächst anvisierten Kompensationsflächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen östlich bzw. südöstlich des Plangebiets entlang des Anderbachs, nördlich wie südwestlich der Bahnstrecke, scheiterten trotz intensiver Verhandlungen an der fehlenden Bereitschaft der Grundstückseigentümer, auf die derzeitige Nutzung zu verzichten bzw. an weit überzogenen Preisvorstellungen der Grundstückseigentümer.

17. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets in der Gemarkung Güls stellen sich als sinnvoll dar, da die umgebenden Bereiche ebenfalls zum Großteil aus Obstwiesen bzw. Streuobstwiesen bestehen und somit ein größerer zusammenhängender Komplex geschaffen werden kann.

9. Oktober 2003
Projektnummer:

ka-wi
11 228

Koblenz, den

KARST INGENIEURE GmbH

.....

Anhang

*Geotechnischer Bericht WPW Geoconsult vom 23.08.01
Lärmberechnung in Bezug auf die L 125 Lambertstraße
Vermerk vom 15. April 2003*