KOBLENZ
VERBINDET.

Stadt Koblenz

Bebauungsplan
Nr. 330 „An der Königsbach“
- Teilbereich a -

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a Abs. 1 BauGB

22.02.2023

Mit der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird dokumentiert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Es wird weiterhin dargelegt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele der Planung, Erläuterungen zum Planverfahren

Der Eigentümer der an der Bundesstraße B 9 gelegenen Liegenschaft „Koblenzer Brauerei" (CS Asset Wohnen An der Königsbach GmbH) im Süden von Koblenz hat zum Ziel, das Brauereigelände im Kernbereich weiterzuentwickeln, um den Brauereistandort zukunftsfähig zu sichern. Vorgesehen ist eine Verlagerung der Brauerei in nördliche Richtung im Sinne einer innerbetrieblichen Umorganisation. Dadurch werden insbesondere das 14-geschossige ehem. Lagergebäude („Tower") sowie weitere, der Brauerei zugehörige benachbarte Gebäude und Einrichtungen frei. Dies ermöglicht eine Neustrukturierung der Flächen und Einrichtungen sowohl westlich der B 9 bzw. der dort verlaufenden Bahngleise als auch der zum Betriebsgelände gehörigen Flächen östlich hiervon, die derzeit unter anderem zu Lagerzwecken genutzt werden.

Neben der Weiterentwicklung und „innerbetrieblichen Umorganisation" des Brauereibetriebes westlich der B 9/Bahntrasse ist die Etablierung eines Aparthotels für Young Professionals und Studierende für berufsbegleitende und temporäre Aufenthalte zum Zwecke der Kurzzeitfort- und -weiterbildung, die Unterbringung gewerblicher bzw. Dienstleistungsnutzungen sowie von Einrichtungen für campusartige Nutzungen vorgesehen. Für die bisher insbesondere für Lagerzwecke und die Unterbringung von Mitarbeiterwohnungen dienende Fläche östlich der B 9/Bahntrasse ist eine allgemeine wohnbauliche Nutzung geplant.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplans wurden am 29.08.2019 gefasst. Gegenstand war ein ca. 14,4 ha großer Geltungsbereich, der sich auf Flächen westlich und östlich der B 9 / Bahngleise erstreckte. Vorausgegangen waren städtebaulich-architektonische Überlegungen im Jahr 2019 in Form einer Ideenskizze, die im Planungsausschuss der Stadt Koblenz vorgestellt und abgestimmt wurde.

In der Folge wurden Konkretisierungen auf der Grundlage neuer fachgutachterlicher Erkenntnisse und angepasster Planungen an der städtebaulich-architektonischen Ideenskizze vorgenommen. Das städtebauliche Entwurfskonzept vom April 2020 galt als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB, die ab dem 10.06.2020 für einen Monat erfolgte. Im Anschluss wurden die Planungen weiter konkretisiert und der Bebauungsplanentwurf für das gesamte Areal erarbeitet.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 11.08.2021 bis zum 24.09.2021 hat der Stadtrat der Stadt Koblenz aufgrund offener inhaltlicher Fragestellungen für die westlich gelegenen Flächen sowie vor dem Hintergrund einer zeitnah angestrebten städtebaulichen Entwicklung östlich der Bahngleise in der Sitzung vom 21.07.2022 einen Separierungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Mit diesem Beschluss wurde der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche aufgespalten: Für den östlich gelegenen Teilbereich a wurden mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates am 16.12.2022 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung eines allgemeinen Wohngebiets geschaffen. Der Bebauungsplan wurde am 01.08.2023 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung rechtsverbindlich. Der westliche Teilbereich b bleibt als Bebauungsplanentwurf in seinem jetzigen Verfahrensstand bestehen, bis eine

Klärung der offenen Fragen erfolgt ist; über die Fortführung des Bebauungsplans Nr. 330 Teilbereich b wird zu gegebener Zeit entschieden.

2 Städtebauliche Zielsetzung und Entwurfskonzeption für den Teilbereich a

Der Geltungsbereich mit seinem Gebiet östlich der B 9 / Bahngleise ist über die von der B 9 abzweigende Straße „An der Königsbach" erreichbar. Hier befinden sich insbesondere Parkplatzflächen, (eingezäunte) Lagerflächen, ein mehrgeschossiges Wohnhaus, ein Biergarten mit dazugehörigem Ausschankgebäude sowie mehrere Wege und Pfade, die zum nahen gelegenen Rheinufer und zu dem nördlich angrenzenden Gelände des Tennisvereins TC Oberwerth führen. Östlich an diesen Teil des Plangebiets schließt das mit Bäumen und Buschwerk bestandene Rheinufer an.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen – insbesondere die Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasser- und Immissionsschutzes sowie die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch städtebauliche und architektonische Maßnahmen – soll dort ein neues Wohnquartier entstehen. Die geplante Baustruktur ergibt sich einerseits aus den Erfordernissen des Lärmschutzes entlang der Verkehrstrassen, und andererseits aus der herausragenden Lage unmittelbar am nördlichen Eingang des Mittelrheintales. Eine mehrgeschossige Riegelbebauung entlang der Bahngleise sowie mehrere daran östlich anschließende block- und punktartig angeordnete Gebäude mit abfallender Geschossigkeit in Richtung Rhein prägen den Städtebau. Die vorhandene Straße „An der Königsbach" mit einer Überquerung der B 9 und der Bahngleise wird genutzt, um dann die geplanten Baufelder in einer Schleife mit zwei abzweigenden Stichstraßen in nördlicher und südlicher Richtung zu erschließen. Aufgrund der Nähe des Rheins und angesichts möglicher Hochwassergefahren sieht das städtebauliche Entwurfskonzept insbesondere aufgeständerte Gebäude mit flutbaren Stellplatzanlagen im Erdgeschoss sowie eine Geländemodellierung vor. Die vorgesehene Riegelbebauung mit angeschlossenen Lärmschutzwänden entlang der Bahntrasse dient dem Lärmschutz der dahinterliegenden, in Richtung Rhein gelegenen Wohngebäude.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren und der Abwägung

In Bezug auf die Umweltbelange und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans mehrere Fachgutachten angefertigt. Die Ergebnisse der Fachgutachten und fachgutachterlichen Stellungnahmen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Sie sind auch Gegenstand des Umweltberichts, in dem die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter betrachtet werden. Ein zentrales Schutzgut ist der Mensch und die menschliche Gesundheit. Zudem werden die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild) und deren spezifischen ökologischen Funktionen sowie die soziokulturellen Schutzgüter (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) in den Umweltbericht einbezogen.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden insbesondere Informationen, Hinweise, Anregungen und Bedenken aus den Themenfeldern vorgetragen:

- UNESCO Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal" / Schutz des Landschaftsbildes
- städtebauliche Dichte, Geschossigkeiten und architektonische Gestaltung,
- Immissionsschutz (Lärm, Staub, Geruch, Erschütterungen),

- Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge (u. a. mit Bezugnahme zur Flutkatastrophe von Juli 2021 im Ahrtal),
- Grünplanung und Umweltschutz (u. a. forst- und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Trinkwasserschutz)
- Bodenschutz (Archäologie, Versickerung von Niederschlagswasser, Bodenverunreinigungen / Verdachtsflächen),
- Verkehr und Mobilität (Leistungsfähigkeit, erschließungstechnische Aspekte),
- technische Erschließung und Infrastruktur,
- regionalplanerische Ziele und Grundsätze.

Der Umgang mit den vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Informationen ist ausführlich in einem Abwägungsdokument dargelegt.

Im Folgenden sind die bei der Planung zu lösenden Aufgabenstellungen zusammengefasst. Es wird erläutert, wie mit den abwägungsrelevanten Belangen bei der Planung verfahren wurde.

Immissionsschutz

Das Plangebiet und das Umfeld sind, insbesondere bedingt durch die Lage im Nahbereich der stark frequentierten Bahnstrecke 2630 (Linke Rheinstrecke), von **Verkehrslärm** betroffen. In einer fachgutachterlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass die bei der Lärmbeurteilung heranzuziehenden maßgeblichen Orientierungswerte insbesondere im Teilbereich a deutlich überschritten werden. Aber: Nicht jede festgestellte Überschreitung von Orientierungswerten ist mit Gesundheitsgefährdungen verbunden oder unzumutbar.

Die städtebauliche Planung trägt diesem Umstand Rechnung, indem sie im Teilbereich a eine Riegelbebauung mit angeschlossenen Lärmschutzwänden entlang der Bahnstrecke vorsieht. Sie dient dem Schutz vor einwirkenden Verkehrslärm der dahinterliegenden Baugebiete. Diese Lärmschutzbebauung mit den Lärmschutzwänden ist aufgrund ihrer abschirmenden Wirkung zwingend zu errichten, bevor die dahinter liegende Wohnnutzung aufgenommen wird. Allerdings kann der geplante Riegel zur Bahn seine schallschützende Wirkung für die dahinter liegenden östlichen Baugebiete im Nachtzeitraum nicht entfalten. Es kommt hinzu, dass die Verkehrslärmeinwirkungen dort maßgeblich durch den Schienenverkehr auf der gegenüberliegenden Rheinseite verursacht werden.

Daher wurde ein umfangreiches schallschutztechnisches Maßnahmenbündel konzipiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Zum einen wird für die geplante Riegelbebauung eine Grundrissorientierung vorgegeben: Hiernach dürfen keine gemäß DIN 4109 2018-01 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (z. B. Wohn- und Schlafräume, Wohnküchen, Arbeitszimmer) sowie Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone) an den Westfassaden angeordnet werden; stattdessen sollen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche an den Ostfassaden orientieren, an denen durch die Eigenabschirmung der Gebäude wohnverträgliche Pegel sichergestellt sind. Zum anderen wird für alle im Teilbereich a geplanten Wohngebiete festgesetzt, dass bei Räumen, die dem Nachtschlaf dienen, durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz – unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung – zu gewährleisten ist (Installation von schallgedämmten Lüftungsanlagen).

Einwirkungen durch **Gewerbelärm** durch bestehende Betriebe auf der den geplanten Wohngebieten gegenüberliegenden Rheinseite, die zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm führen könnten, sind nicht zu erwarten. Die Planung sieht vor, dass möglichen

Gewerbelärmimmissionen bei einer Entwicklung der Gewerbegebiete auf dem Brauereiareal westlich der Bahn/B9 durch eine Geräuschkontingentierung begegnet wird, die Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan für den Teilbereich b sein werden (vgl. Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung).

Von der benachbarten Tennisanlage des TC Oberwerth e. V. sind keine wohnunverträglichen Einwirkungen durch **Sportlärm** zu erwarten. Die geringfügige Überschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes, die gutachterlich punktuell an einer Stelle im zweiten Obergeschoss eines geplanten Gebäudes und nur bei einem gleichzeitigen und durchgehenden Tennisspielbetrieb auf allen zehn Tennisplätzen vorkommen ermittelt wurde, führt nicht dazu, dass Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden – dies wäre im Verhältnis zu Art, Ausmaß und Dauer der Lärmeinwirkungen unverhältnismäßig.

Eine fachgutachterliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass den von der Bahnstrecke ausgehenden möglichen **Erschütterungen** mit baulich technischen Vorkehrungen (u. a. Vorgaben für die Aussteifung von Deckenfeldern in Aufenthaltsräumen) entsprechend begegnet werden kann. Des Weiteren sind keine erheblichen Belästigungen oder negativen Auswirkungen durch sekundäre Luftschallimmissionen für die geplante Bebauung und bestehenden Gebäude zu erwarten.

Hinsichtlich möglicher **Geruchsimmissionen** konnte fachgutachterlich festgestellt werden, dass die hierfür geltenden maßgeblichen Richtwerte eingehalten werden können. Bei der Errichtung einer neuen Brauerei im nördlichen Gewerbegebiet (Teilbereich b) erfolgt die Spezifikation von Schutzmaßnahmen im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass es im Hinblick auf mögliche Geruchseinwirkungen nicht zu einem immissionsschutzrechtlichen Konflikt zwischen Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet kommt.

Des Weiteren konnte in einer gutachterlichen Untersuchung eine durch die Planung verursachte geringfügige Zunahme von **Luftschadstoffen** ermittelt werden, hervorgerufen durch die mit der Planung verbundene Verkehrszunahme bei einer gleichzeitigen Verminderung der vorhandenen westlichen Hangwinde im Bereich des Koblenzer Stadtwaldes. Grund dafür ist die geplante Riegelbebauung, die als Barriere wirkt. Die maßgeblichen Grenzwerte für Schadstoffe (No2, PM 10) werden jedoch auch künftig sicher eingehalten.

Auch ist aufgrund der Windrichtungsverteilung – theoretisch – nur in seltenen Fällen mit **Staubimmissionen** von der auf rechtsrheinischer Seite gelegenen Löhnberger Mühle (Lagerstätte und Umschlagplatz für Agrarprodukte) zu rechnen – der Betrieb der Mühle ist zwischenzeitlich eingestellt worden, dort ist eine städtebauliche Neuordnung mit Wohn- und Büronutzungen geplant. Ein entsprechender Hinweis ist dennoch Bestandteil des Bebauungsplans.

Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge

Die Stadt Koblenz ist sich der besonderen Lage des Plangebiets im unmittelbaren Nahbereich des Rheins bewusst: Das Plangebiet liegt in Teilbereichen innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiets Hochwasserschutz, Teile des Geltungsbereichs befinden sich in einem gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Rheins und es liegen Erkenntnisse für eine potenzielle Überflutung bei Hochwasserereignissen vor. Daher wurde bei der Planung – auch vor dem Hintergrund der Flutkatastrophe im Ahrtal im Juli 2021 – den Belangen des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge ganz besonders Rechnung getragen. Entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen wurden in Auftrag gegeben und die Ergebnisse bei der Planung und in Abgleich mit den wasserrechtlichen Vorgaben umfassend berücksichtigt.

Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass die Hochwasserereignisse an der Ahr im Juli 2021 nicht die Schlussfolgerung eines Verzichtes auf die vorliegende Bauleitplanung rechtfertigen. Die sturzflutartigen Überschwemmungen an der Ahr stellen vielmehr ein seltenes und tragisches Ereignis als Ergebnis einer Verkettung unglücklicher Umstände dar. Die Ursachen und Auswirkungen sind nicht auf Hochwasserereignisse am Rhein übertragbar, die dort in der Regel mit langsam steigenden und mit zunehmend verlässlich prognostizierten Pegelständen vorhergesagt werden können. Aufgrund des sehr großen Einzugsgebiets des Rheins, betreffen einzelne regionale Starkregenereignisse nur einen kleinen prozentualen Anteil des gesamten Einzugsgebiets, sodass die Auswirkungen auf den Wasserstand des Rheins entsprechend geringer ausfallen.

Grundsätzlich gilt für den Teilbereich a, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden sollen. Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass durch eine aufgeständerte Bauweise mit flutbaren Stellplatzflächen die Wohnflächen im ersten Geschoss von einem, für die Planung maßgeblichen Hochwasserfall „HQ 100" nicht erfasst werden. Das Gelände wird dabei im Sinne einer dreistufigen Zonierung im Höhenniveau gegliedert (Geländehöhenkonzeption). Entsprechende Regelungen zur Höhenlage einzelner städtebaulicher Elemente (Geländeoberkanten, Oberkanten des Fertigfußbodens von Garagengeschossen, Oberkanten des Fertigfußbodens des ersten Wohngeschosses) sind Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind wesentliche Voraussetzungen für eine hochwasserverträgliche Bebauung geschaffen worden. Auch für die Flächen, die innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen, wird – nach erfolgter Abstimmung mit der SGD Nord – davon ausgegangen, dass die Hochwasserverträglichkeit des jeweiligen Bauvorhabens im Rahmen der Ausführungsplanung nachgewiesen und eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann.

Hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen – der Geltungsbereich liegt in einem Sturzflutentstehungsgebiet – konnte festgestellt werden, dass ein gefahrloser Wasserabfluss im Ausnahmefall über entsprechende Straßenneigungen auf den geplanten Straßen in Richtung Rhein möglich ist. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, im Zuge der Ausführungsplanung weitere Notwasserwege anzulegen. Grundsätzlich sollen bei der baulichen Realisierung die Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser in den Flächen (z. B. durch Anordnung von Speicherlamellen auf den Dächern der geplanten Gebäude) und der zielgerichteten Ableitung von Niederschlagswasser kombiniert werden.

Darüber hinaus ist im Zuge der Ausführungsplanung die Erstellung eines Evakuierungsplans vorgesehen. Gegenstand des Alarmierungs- und Evakuierungskonzepts wird insbesondere die frühzeitige Warnung der ansässigen Bevölkerung in dem geplanten Wohngebiet, die rechtzeitige Einleitung von Maßnahmen zum Schutz von Sachgütern und Menschenleben und die systematische Organisation der Nutzbarkeit vorhandener Gebäude und Infrastrukturen bei unterschiedlich hohen Wasserständen sein.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetztes sei darauf hingewiesen, dass es bei der Umsetzung der in drei Stufen konzipierten Geländehöhenkonzeption aufgrund des heutigen Geländeniveaus zu geringfügigen Abgrabungen im südlichen Bereich und Aufschüttungen im nördlichen Bereich kommen wird. Berechnungen hierzu haben gezeigt, dass der Eingriff in den für das Hochwasser wichtigen Retentionsraum in der Gesamtbetrachtung verträglich ist; es wird durch den Bodenabtrag im Süden sogar Retentionsraum gewonnen. Bei der Geländehöhenkonzeption wurde im Übrigen berücksichtigt, dass die Abgrabungen wegen der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet möglichst gering ausfallen.

Umweltbelange

Im Zuge der Planung treten östlich der Bahnstrecke / B 9 an Stelle der heute vorhandenen Zufahrten, Lagerflächen, Gebäude und sonstigen (versiegelten) Flächen künftig Wohnbebauung und Erschließungsstraßen. Ebenfalls beansprucht werden einige Gehölze und Brachflächen; sie werden entweder überbaut oder durch Grün- und Freiflächen ersetzt.

Um die **Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes** zu genüge bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde ein Grünordnungsplan erstellt, vertiefende Untersuchungen in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt sowie die mögliche Betroffenheit des benachbarten FFH-Gebiets „5510-301 Mittelrhein" untersucht. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu qualifizieren ist. Demnach ist die Regelung des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB einschlägig und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Untersuchungen flossen in ein differenziertes Maßnahmenkonzept ein, das auch externe Ausgleichsflächen beinhaltet. Es enthält neben ökologischen Aufwertungs- und Kompensationsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Lärmschutzwandbegrünung, Anlage von Grünflächen, Extensivierung von Streuobstflächen, Freistellung von ehemaligen Weinbergsterrassen etc. auch solche zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (u. a. Anbringung künstlicher Nisthilfen für Gehölzbrüter und Quartierkästen für Fledermäuse, Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Mauereidechse, Umsiedlungsmaßnahmen für den Feuersalamander). Beeinträchtigungen von Schutzzielen des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem regionalplanerisch ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion" wurde ein Gutachten zu den möglichen Auswirkungen der Planung auf das **Stadtklima** erstellt. Hierbei wurde festgestellt, dass von der geplanten Riegelbebauung eine abschirmende Wirkung hinsichtlich der westlichen Hangabwinde im Bereich des Koblenzer Stadtwaldes ausgeht, d. h. es kommt durch zu einer verminderten Windgeschwindigkeit im Teilbereich a. Gleichzeitig bewirkt die geplante Bebauung eine Zunahme der Windgeschwindigkeit im Bereich des Rheins in den Abendstunden. Insgesamt kann jedoch dem Plangebiet aufgrund des großen und vielfältigen Angebots an verschiedenen Mikroklimaten in unmittelbarer Nähe (Koblenzer Stadtwald, Rheinufer, Sportpark) keine negativen Auswirkungen auf das Stadtklima attestiert werden.

Hinsichtlich möglicher **Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten** wurden in einer gutachterlichen Historischen Erkundung ehemalige bauliche Anlagen auf dem Areal östlich der Bahngleise recherchiert, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde (verschiedene Öltanks, ehemalige Kraftstofftankstellen). Es ergaben sich jedoch keine Hinweise auf relevante Unfälle oder Havarien in Verbindung mit nachteiligen Beeinflussungen des Grundwassers oder des Bodens. Es konnten zwei Verdachtsstellen mit Altablagerungen identifiziert werden; diese sind im Bebauungsplan eingetragen. Des Weiteren wird aufgrund der gutachterlichen Untersuchungen darauf hingewiesen, bei Eingriffen in den Untergrund im Vorfeld umwelttechnischen Untersuchungen durchzuführen bzw. spätere Auskofferungsmaßnahmen gutachterlich zu überwachen.

Auch das Vorhandensein möglicher **Kampfmittel** wurde untersucht: Da das Rhein-Lahn-Mündungsgebiet im Zweiten Weltkrieg ein wichtiges Ziel alliierter Bombardements gewesen ist und im Rahmen der Historischen Erkundung mehrere Bombentrichter identifiziert werden konnten, bedarf es vor der Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen stets einer systematischen Überprüfung. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Hinblick der Vereinbarkeit der Planung mit einem ausreichenden **Grundwasserschutz** – das Plangebiet befindet sich überwiegend in der Wasserschutzzone IIIA – wurde untersucht, ob

grundsätzlich eine Versickerung von Niederschlagswasser schadlos möglich ist. Es wurden Bodenproben veranlasst. Im Ergebnis kann dem Plangebiet die grundsätzliche Unbedenklichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser attestiert werden: Bei den meisten Proben konnten nur geringe Konzentrationen anorganischer Parameter (Metalle/Halbmetalle) festgestellt werden. Bei den organischen Parametern konnten lediglich polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) mit leichten Erhöhungen in der Originalsubstanz ermittelt werden; insbesondere organische Parameter wie einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe „BTEX" und leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe „LHKW" wurden jedoch nicht nachgewiesen.

Es wird empfohlen, die **Versickerung von Oberflächenwasser** über eine künstlich aufgebaute Bodenpassage vorzunehmen und eine Muldenversickerung über eine bewachsene Bodenzone vorzusehen. In den Bereichen, in denen eine Versickerung aufgrund des Untergrundes oder aufgrund von Platzmangel für die Anordnung von Versickerungsanlagen nicht möglich ist, erfolgt eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Rhein, wie dies schon bisher für das Niederschlagswasser von der bestehenden Bebauung erfolgt ist. Durch die Realisierung der Dachbegrünung reduziert sich der Abflussanteil der Dächer deutlich; dementsprechend reduziert sich auch das zur Versickerung anfallende Niederschlagsvolumen und die Abflussspitzen. Das Niederschlagswasser, welches auf den geplanten öffentlichen Straßenflächen anfällt, wird mit Freispiegelleitungen in den jeweiligen Straßen in den verdolten Königsbach abgeleitet, der seinerseits in den Rhein mündet.

Verkehr / Mobilität

Die Erschließung der Flächen östlich der Bahntrasse / B 9 soll weiterhin über die vorhandene Straße „An der Königsbach" und die Brücke erfolgen. Angrenzende Nutzungen wie die Tennisplätze im Bereich des Tennisclubs TC Oberwerth Koblenz e.V. sowie der Uferbereich mit vorhandenen Geh- und Radwegen bleiben unangetastet; aufgrund der geplanten Baustruktur im Bereich der heutigen Zuwegung zum Vereinsgelände ist eine Verlegung der Zufahrt in östliche Richtung erforderlich.

Aufgrund der künftigen Verkehrsbelastungen, die sich durch die Planungen westlich und östlich der B 9 ergeben, und um auch künftig eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre zu den Spitzenzeiten zu ermöglichen, wird gutachterlich ein Aus- bzw. Umbau des Knotenpunktes Einmündung B 9 / An der Königsbach empfohlen (Signalisierung der Einmündung, Errichtung einer Linksabbiegespur aus Richtung Rhens). Insgesamt lässt die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Verkehrsprognose die im Bebauungsplan vorgenommene Dimensionierung der Straßenräume zu. Die konkrete Ausgestaltung der Straßenräume, einschließlich des mit den Belangen des Hochwasserschutzes in Einklang zubringende Höhenniveau der Straßen, ist Gegenstand der weiteren Detailplanung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erste Ideen und Überlegungen zu einem Mobilitätskonzept entwickelt worden sind. Ziel soll es sein, in dem künftigen Quartier optimale Voraussetzungen durch entsprechende infrastrukturelle, bauliche und nutzerorientierte Maßnahmen für eine zukunftsorientierte Mobilität zu schaffen. Die nähere Ausgestaltung des Mobilitätskonzepts erfolgt im Zuge der weiteren Planungen.

Technische Infrastruktur

Der Umgang mit der heute vorhandenen **technischen Infrastruktur** (u. a. Leitungen, Kabel und Anlagen für Trinkwasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation, Streckenfernmeldekabel der Deutschen Bahn AG) sowie die künftige infrastrukturelle Versorgung des Plangebiets (Trinkwas-

ser-/Löschwasserversorgung, Stromversorgung, Photovoltaikanlagen, Erdgasversorgung, Wärmeversorgung mittels Energiezentrale, Telekommunikation/Internet, Kanalisation) ist Gegenstand der nachgelagerten Erschließungs- und Ausführungsplanung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden im planungsrechtlich zulässigen und gebotenen Rahmen diverse Regelungen getroffen, u. a. Einräumung von Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsträgern an bestimmten Stellen, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Deutsche Bahn AG, sowie erste grundlegende Konzepte erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass für einzelne Grundstücke im Geltungsbereich, die als gewidmete Eisenbahnanlagen galten, frühzeitig ein entsprechendes Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken eingeleitet wurde, welches mit Bescheid am 10.11.2022 vor dem Satzungsbeschluss seinen Abschluss fand.

Von den beiden im Plangebiet befindlichen **Horizontalfilterbrunnen** muss nach einer gutachterlichen Beurteilung der im nördlichen Teilbereich a gelegene „Brunnen 9" erhalten bleiben: Es handelt sich um einen sogenannten Abwehrbrunnen, der der Erhaltung einer hydraulischen Trennstromlinie zwischen dem Brauereistandort und dem nordwestlich angrenzenden Wasserschutzgebiet der Zone II dient. Damit verbindet sich die Verpflichtung, dass gewisse Grundwassermindestmengen zwingend entnommen werden müssen; eine entsprechende Verpflichtungserklärung ist Grundlage für einen Befreiungsantrag von den Vorgaben der Trinkwasserschutzgebietsverordnung. Inwieweit der Einwirkungsbereich des Brunnens 9 überbaut werden kann, bedarf einer bodenmechanischen Untersuchung (geotechnisches Gutachten) im Zuge der Ausführungsplanung. Auf den zu berücksichtigenden Umkreis um das Brunnenbauwerk wird im Bebauungsplan hingewiesen.

An der nördlichen Grenze des Teilbereichs a ist eine Fläche für eine **Abwasserhebeanlage** festgesetzt: Denn das häusliche Schmutzwasser (und das vorbehandelte gewerbliche Abwasser der geplanten neuen Brauerei) soll an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Koblenz über ein Pumpwerk und eine Druckleitung angeschlossen werden.

Denkmalschutz / UNESCO-Weltkulturerbe

Da sich das Plangebiet im Bereich der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Oberes Mittelrheintal", die als historische Kulturlandschaft mit dominierenden landschaftsprägenden Gesamtanlagen gilt, befindet, bedurfte es besonderer Aufmerksamkeit, die Planung mit den Anforderungen der UNESCO in Einklang zu bringen. Im Fokus dabei stand insbesondere das dominierende 14-geschossige Lagergebäude der Brauerei (sog. „Tower") westlich der B 9. Aber es war auch Anspruch, die umgebende geplante Bebauung so in die Umgebung einzufügen, dass der besondere Charakter der einzigartigen Kulturlandschaft „Oberes Mittelrheintal" bewahrt und behutsam weiterentwickelt wird und dass insbesondere die herausragenden Denkmäler in der Umgebung, wie das Schloss Stolzenfels oder die Burg Lahneck, durch die Planung keine optischen Beeinträchtigungen erfahren sollen. Der entsprechende Nachweis der Verträglichkeit wurde geführt und ist in einem gesonderten Dokument der Begründung des Bebauungsplans beigefügt.

Bei der vorgesehenen Planung des Wohngebiets, für die der Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach" (Teilbereich a) die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, soll durch die Gebäudeanordnung und Kleinteiligkeit bzw. Vielfältigkeit die umgebende Landschaft aufgewertet und sichtbarer gemacht werden. Die vorgesehene Begrünung von Dächern und Fassaden sollen die Bebauung in den Hintergrund treten lassen, womit keine Störung des landschaftlichen Charakters und Erscheinungsbildes erfolgt. Auch dem regionalplanerischen Ziel der Freihaltung großer Flusstäler und Hangbereiche soll mit der geschilderten Gebäudeanordnung und -gestaltung Rechnung getragen werden.

Im Ergebnis werden die durch die vorgesehenen Planungen und Umstrukturierungen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) bei der derzeit vorgesehenen Planung berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert (u. a. durch Festsetzungen von Höhenvorgaben für die geplanten baulichen Anlagen und Gebäudeelemente, Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie beschränkende Festsetzungen zu Hinweisschildern und Werbeanlagen). Die Sicherstellung konkreter Maßnahmen zum Schutze des Landschaftsbildes ist Gegenstand vertraglicher Regelungen zwischen der Stadt Koblenz und dem Grundstückseigentümer.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Planung ist, dass durch eine betriebsbedingte teilweise Verlagerung der Koblenzer Brauerei in nördliche Richtung das Lagergebäude sowie weitere der Brauerei zugehörige Flächen, insbesondere östlich der Bahngleise (Teilbereich a), frei werden, neu geordnet und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Eine Planung an anderer Stelle im Stadtgebiet würde diesem Ziel nicht entsprechen und stellt daher keine Alternative dar.

Eine wohnbauliche Entwicklung im Teilbereich a erscheint sinnvoll:

Die Stadt Koblenz geht von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum aus. Es ist mit einem Anstieg der Haushaltezahlen zu rechnen, insbesondere hervorgerufen durch einen Zuwachs der Ein-Personen-Haushalte. Die Wohnflächenpotenziale in Koblenz für den Neubau von Wohnungen wurden 2014 im Rahmen des Masterplans Koblenz untersucht. Neben in dem Masterplan enthaltenen und zwischenzeitlich großteils bereits entwickelten bzw. in Entwicklung befindlichen Wohnflächenpotenzialen (bspw. „Grünwies", Fritsch-Kaserne) liegen weitere eher langfristige Potenziale für Wohnflächen in ziviler Konversion oder in Bereichen, die auf Grund von praktischen oder rechtlichen Restriktionen nicht oder nur mit erhöhtem Aufwand entwickelt werden können. Neue Siedlungsflächen im Außenbereich sollen gemäß den Zielen des Masterplans zukünftig nur noch in Form von Ortsteilarrondierungen erschlossen werden. Kurzfristig stehen daher nur wenige Potenzialflächen zur Verfügung, um dem steigenden Bedarf an Wohnungen gerecht zu werden. Insbesondere für den Mietwohnungsmarkt besteht aktuell eine zu geringe Verfügbarkeit von geeignetem Bauland.

Eine Potenzialfläche, die noch nicht im Masterplan 2014 berücksichtigt wurde, stellt der Teilbereich a im Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach" dar. Hier soll eine bereits versiegelte Fläche aufbereitet und in einem bestehenden „34er-Gefüge" neu bebaut werden. Dies entspricht der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB: Indem die Fläche aufgewertet und neu genutzt wird, können die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in Koblenz außerhalb der Siedlungsfläche und Bodenversiegelungen begrenzt werden (Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung"). Insbesondere angesichts der Nachfrage nach Wohnraum und des vergleichsweise geringen Flächenpotenzials in der Stadt stellt eine Wohnbebauung an dieser Fläche eine große Chance für die Stadtentwicklung dar.

Die Fläche eignet sich in besonderem Maße für die Entwicklung von Wohnbauflächen, da sie durch ihre Lage an der Uferpromenade mit Blick auf den Rhein über einen attraktiven Genius Loci verfügt. Durch die geplante Lärmschutzbebauung, in der eine Grundrissorientierung mit einer Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen in östliche Richtung (von der Bahn abgewandten Seite) unter Berücksichtigung von Wohnqualität und Wohnhygiene möglich ist, entstehen vom Verkehrslärm (Bahnstrecke) abgeschirmte Bereiche. Das Areal weist mit der Lage an den benachbarten Sportanlagen, dem Rhein mit seinem Uferbereich, den vorhandenen Fuß- und Radwegen sowie dem angrenzenden Wald attraktive Naherholungsmöglichkeiten auf. Auch eine ÖPNV-Anbindung über Busse, für die eine Taktverdichtung denkbar ist, liegt vor. Zur Stärkung

des Rad- und Fußverkehrs ist u. a. die Anbindung an die geplante Radschnellwegtrasse in die Innenstadt Koblenz eine Option.

Neben frei vermarkteten Mietwohnungen, bspw. im Lärmschutzriegel, und Eigentumswohnungen, bspw. mit Rheinblick, sind auch Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau im Lärmschutzriegel vorgesehen. Es wird ein Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen und verschiedener Preissegmente geschaffen, das der aktuellen und künftigen Nachfrage auf dem Koblenzer Wohnungsmarkt entspricht.

Der Stadt Koblenz ist bewusst, dass die Lage des geplanten Wohngebiets im Teilbereich a in einem Überschwemmungsgebiet bzw. in einem Risikogebiet eine Restriktion darstellt. Aus diesem Grunde wurden eine Reihe von Maßnahmen zur Hochwasservorsorge und Risikominimierung der Gefährdung von Menschenleben, der Gesundheit oder Sachgütern vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Auch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet wurde u. a. im Hinblick auf notwendige Abgrabungen sowie die Ableitung von verunreinigtem Niederschlagswasser berücksichtigt. Mithilfe dieser Maßnahmen kann die Vulnerabilität von Menschen, betroffenen Gebäuden und Werten gegenüber Hochwasser gesenkt und deren Resilienz gestärkt werden.

Die Stadt Koblenz ist insgesamt der Auffassung, dass mit den geplanten Maßnahmen den Belangen des Schallschutzes sowie des Wasser- und Hochwasserschutzes in angemessenem und ausreichendem Umfang Rechnung getragen wird und in der Abwägung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Deckung des Wohnraumbedarfs Vorrang eingeräumt werden kann.

5 Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach", Teilbereich a, wird planungsrechtlich eine Nutzung ermöglicht, die den geordneten städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Koblenz hinsichtlich der wohnbaulichen Bedürfnisse und Zielsetzungen entspricht. Die Stadt Koblenz hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans in einem vierjährigen Planungsprozess alle relevanten Belange ermittelt, gewichtet und bewertet. Nach durchgeführter Abwägung aller für und gegen die städtebauliche Planung argumentierenden öffentlichen und privaten Belange gelangt die Stadt zu dem Ergebnis, dass die Summe der für die Planung sprechenden öffentlichen Interessen überwiegt. Mittels der im Bebauungsplan festgesetzten umfangreichen planungsrechtlichen Regelungen und der enthaltenen Hinweise, in Ergänzung mit vertraglichen Regelungen, werden sämtliche durch die Planung hervorgerufenen abwägungserheblichen Konflikte bewältigt. Den im Interesse der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen wird damit ausreichend Rechnung getragen.