

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 70 "Moselstausee Rauental"

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet umfaßt den nördlichen Bereich des Stadtteils Koblenz-Rauental in direkter Nachbarschaft zur Mosel.

Es wird begrenzt durch die Peter-Klöckner-Straße im Westen, die Pastor-Klein-Straße im Süden sowie von der Mosel im Norden und Osten.

Über Jahrzehnte wurde dieser Bereich auf dem rechten Moselufer gewerblich-industriell genutzt. Hier waren mineralölverarbeitende Betriebe lange Zeit prägend. Dies bedeutet auch, daß diese Flächen für die Stadtentwicklung, die eine Aufwertung dieses Stadtteils beabsichtigt, lange Zeit blockiert waren. Mit der Aufgabe dieses Standortes durch die Firmen BP, Shell und Heizölkontor entstand die Chance, diesen Bereich im Rahmen der Stadterneuerung einer anderen Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen i. S. eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Beurteilung von Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich somit unter Anwendung von § 34 BauGB an der Umgebungsbebauung.

Es erfolgt lediglich die Festsetzung der notwendigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Diese schaffen den erschließungstechnischen und grünordnerischen Rahmen für die Neuordnung des Gebietes. Dabei wird auf die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung Bezug genommen, die mit der Ausbildung von Grünzonen und Erschließungsachsen das Grundkonzept der städtebaulichen Neuordnung entwickelt hat. Ziel ist es, ausreichende Grünzonen entlang des Moselufers zu sichern, um den Freiraum erholungswirksam gestalten zu können. Bei der Anlage der Wegeverbindungen entlang der Mosel wird der Zielvorstellung des Landes Rheinland-Pfalz berücksichtigt, langfristig eine durchgängige Radroute von der luxemburgischen Landesgrenze bis zum Deutschen Eck zu verwirklichen.

2. Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Uferzone ist als Sukzessionsfläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans bedarf es nicht, da die Überplanung der Uferzone als öffentliche Grünfläche erfolgt. Zusätzliche Grünverbindung als Verbindungsachse zwischen dem Moselufer und der Pastor-Klein-Straße gehen über die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans hinaus und widersprechen den Grundzügen der Flächennutzungsplandarstellung nicht.

3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Südwesten her über die Peter-Klöckner-Straße und im Osten über die Ludwig-Erhard-Straße. Beide Straßen stellen die weitere Verbindung zur Schlachthofstraße (B 49) her.

Innerhalb des Plangebietes soll die Pastor-Klein-Straße als Haupteerschließungsachse ausgebaut werden. Im östlichen Teilbereich zweigt eine private Erschließung Richtung Moselufer ab. Hier soll die Öffentlichkeit über ein Gehrecht die Möglichkeit zum Zugang der Uferzone eingeräumt bekommen.

Eine Zufahrt der Baugrundstücke ist nur über die Pastor-Klein-Straße möglich. Die Mitbenutzung der öffentlichen Grünflächen ist in diesem Zusammenhang ausgeschlossen.

In Höhe der Betriebszufahrt des Tanklagers soll die Pastor-Klein-Straße für den Individualverkehr

baulich unterbrochen werden. Hier kann durch die Anlage eines Wendehammers die Trennung des Zielverkehrs zum Tanklager von dem übrigen Verkehrsaufkommen erreicht werden.

Im Rahmen der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, die Gegenstand einer gesonderten Ausbauplanung sein wird, ist zu berücksichtigen, daß entlang der Fahrbahn in den vorgesehenen Pflanzbeeten großkronige und hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind.

Entlang der Pastor-Klein-Straße werden Stellplätze sowie ein Gehweg an der Südseite und ein kombinierter Fuß-/Radweg an der Nordseite angelegt. Somit kann eine durchgehende Fuß-/Radwegverbindung vom Wohngebiet Rauentalshöhe über die Pastor-Klein-Straße bis zum Peter-Altmeier-Ufer geschaffen werden.

In Höhe der Betriebszufahrt des ARAL-Tanklagers soll eine Verbindung des Fuß-/Radweges mit dem Ufergelände erfolgen. Hier wird die Wegeverbindung innerhalb der Grünfläche angelegt. Mit dieser Lösung wird die derzeit kostengünstigste und unter Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen praktikabelste Möglichkeit eröffnet, einen Rad- und Fußweg im Nahbereich der Pipeline und der Pumpstation der Aral-AG am Moselufer zu führen.

4. Grünflächen

Mit der Anlage von öffentlichen Grünflächen soll neben der Erholungsfunktion auch den ökologischen Belangen Rechnung getragen werden. Der momentane Zustand des Planungsgebietes läßt durch die Unzugänglichkeit und fehlende Infrastruktur keine Nutzung durch die Bevölkerung zu. Gerade im Rauental mangelt es aber an Freiflächen für die Naherholung der Bevölkerung, so daß eine entsprechende Dimensionierung und Gestaltung der Freiflächen am Moselufer besonders wichtig ist. Hier kann mit relativ einfachen gestalterischen Mitteln ein attraktiver Erholungsraum geschaffen werden.

Begrünten Freiräumen kommt eine wichtige ökologische Ausgleichsfunktion für die strapazierte städtische Umwelt zu. Die Vegetation filtert Schadstoffe und trägt zur Abkühlung der überhitzten Stadtluft bei. Die Grundwasserneubildung wird durch die ungehinderte Versickerung gefördert und Pflanzen- und Tierarten finden hier wichtige städtische Rückzugsgebiete.

In Anlehnung an die Zielvorstellungen der übergeordneten Planung (Planung vernetzter Biotopsysteme Bereich Landkreis Mayen-Koblenz/Koblenz sowie Landschaftsplan der Stadt Koblenz) werden im landespflegerischen Planungsbeitrag/Grünordnungskonzept (LAUB, Mainz 1998) die Gestaltungsmöglichkeiten des Moselufers dargestellt.

Die diesem Konzept zugrundeliegende Ausweisung von Grünflächen sowie Wegeverbindungen mußte durch den Bebauungsplan eine Änderung erfahren, da sich als Folge der Privatisierung der Flächen die Ausgangslage verändert hat. Es wurde jedoch versucht über die Verbreiterung der verbliebenen Achse hier eine Kompensation zu erreichen. So stellt die Vernetzung der Uferzone über lineare Grünverbindungen (z.B. Alleen) mit den südlich der Pastor-Klein-Straße gelegenen Flächen (z.B. Schlachthofgelände) eine langfristige Zielsetzung dar, die durch die vorliegende Planung einen ersten Ansatz erfährt.

Die hohe über Koblenz hinausgehende ökologische Bedeutung eines durchgehenden naturnahen Grüngürtels verlangt zumindest den Erhalt und die freie Entwicklung der bestehenden Gehölze. Vorgesehene Pflanzungen sollen solange von störendem Bewuchs freigehalten werden, bis sie keine Pflegemaßnahmen mehr benötigen. Anschließend sind sie der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Querverbindung zwischen der Uferzone und der Pastor-Klein-Straße soll durch eine alleearartige Bepflanzung mit Einzelbäumen eine gestalterische Aufwertung erfahren. Strauchartige Bepflanzungen sollen diesen Bereich zudem gegenüber den angrenzenden Grundstücken abschirmen.

Die über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinausgehenden Details der Grünflächengestaltung bleiben der weiteren Ausbauplanung vorbehalten, die sich am Grünordnungsplan orientiert.

5. Bodenverunreinigungen

Mit der Reaktivierung der Gewerbebrache wurde auch die Lösung des Problems der Bodenverunreinigungen dieses Bereiches notwendig. Ausgehend von der Situation, daß das Plangebiet Standort von mineralölverarbeitenden Betrieben war, wurden in den vergangenen Jahren Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Ein weiteres Problem stellt die Altablagerung von Bauschutt in diesem Gebiet dar.

Jede Sanierungsmaßnahme hat sich an den orts- und kontaminationsbezogenen Faktoren sowie am Sanierungsziel zu orientieren.

Als Sanierungsziel wurde die Notwendigkeit angesehen, eine bestehende Umweltbelastung soweit zu beheben, daß hier keine untragbare Beeinträchtigung schützenswerter Güter erfolgt und das Leben sowie Wohlergehen des Menschen und seiner Umwelt nicht negativ beeinflußt bzw. bestehende negative Beeinflussungen im Rahmen der technischen Möglichkeiten und unter Zugrundelegung des Prinzips der Verhältnismäßigkeit minimiert werden.

Als Sanierungsmaßnahmen wurde nach Bodenaustausch der oberen zwei Bodenmeter für den oberflächennahen Bereich (3-4 m Tiefe unter der Geländeoberkante bei versiegelten Flächen (z.B. Straßen) und schluffigem Boden ein Wert von 1500 mg/kg Mineralöl (oPW 3 ALEX 02 Liste) als Restbelastung akzeptiert. In dem nicht oberflächengedichteten und schluffigen Bereich (z.B. Grünflächen) kann eine Restkonzentration von 600 mg/kg Mineralöl (oPW 2 ALEX 02 Liste) im Boden verbleiben. Für den Tiefenbereich ab 4 m unter der Geländeoberkante wird für den Bereich der Sande und Kiese der Moselterrasse ebenfalls dieser Orientierungswert als Sanierungsziel festgeschrieben.

Die Grundwasserverunreinigungen konnten in den tiefen von 8 -10 m durch Probebrunnen ermittelt werden. Das Sanierungsziel liegt bei dem Orientierungswert von 0,2 mg/l Mineralöl (oSW 2 ALEX 02 Liste).

Die zuvor genannten Werte sind dem Merkblatt ALEX 02 des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim entnommen. Es handelt sich hierbei um Orientierungswerte für die zulässige Restkonzentration von Schadstoffen im Boden bzw. Grundwasser bei Altablagerungen und Altstandorten.

6. Hochwasserschutz

Der Planungsbereich liegt mit Ausnahme der Uferböschung ab der Böschungsoberkante außerhalb des gem. § 88 LWG gesetzlich festgelegten Überschwemmungsbereiches der Mosel.

7. Kostenschätzung

In Zusammenhang mit der Reaktivierung der Brachflächen durch die Ansiedlung von Betrieben wurden bereits in den vergangenen Jahren erste erschließungstechnische Maßnahmen durchgeführt.

So war die 1994/95 durchgeführte Erneuerung der im Jahre 1950 gebauten Kanäle notwendig, da die Rohrleitungen starke Beschädigungen aufwiesen und eine Unterdimensionierung vorlag.

Die Herstellungskosten des Sammlers belaufen sich auf 2,6 Mio. DM.

Die Kosten für den Straßenausbau werden auf 2,0 Mio DM veranschlagt.

Die notwendigen Mittel werden in das Investitionsprogramm aufgenommen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 25.11.1998



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Knut Wimmer
Oberbürgermeister