

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN KOBLENZ

BEGRÜNDUNG

ARBEITSENTWURF: STAND 28.02.2020



KOBLENZ
VERBINDET.

Herr Worms, Tel. 0261 129 3164
Herr Langenstein, Tel. 0261 129 3160
flaechennutzungsplan@stadt.koblenz.de

Stadtentwicklung
und Bauordnung

Anmerkungen zum Bearbeitungstand:

Bei der vorliegenden Begründung handelt es sich um einen unvollständigen Vorentwurf und ein Arbeitsexemplar. In diesen Text werden noch kontinuierlich Verbesserungen und Ergänzungen eingearbeitet.

Der Text wurde noch nicht von politischen Gremien der Stadt Koblenz abgesegnet und ist daher für öffentliche Diskussionen nicht geeignet.

Interne Hinweise auf ausstehende Ergänzungen:

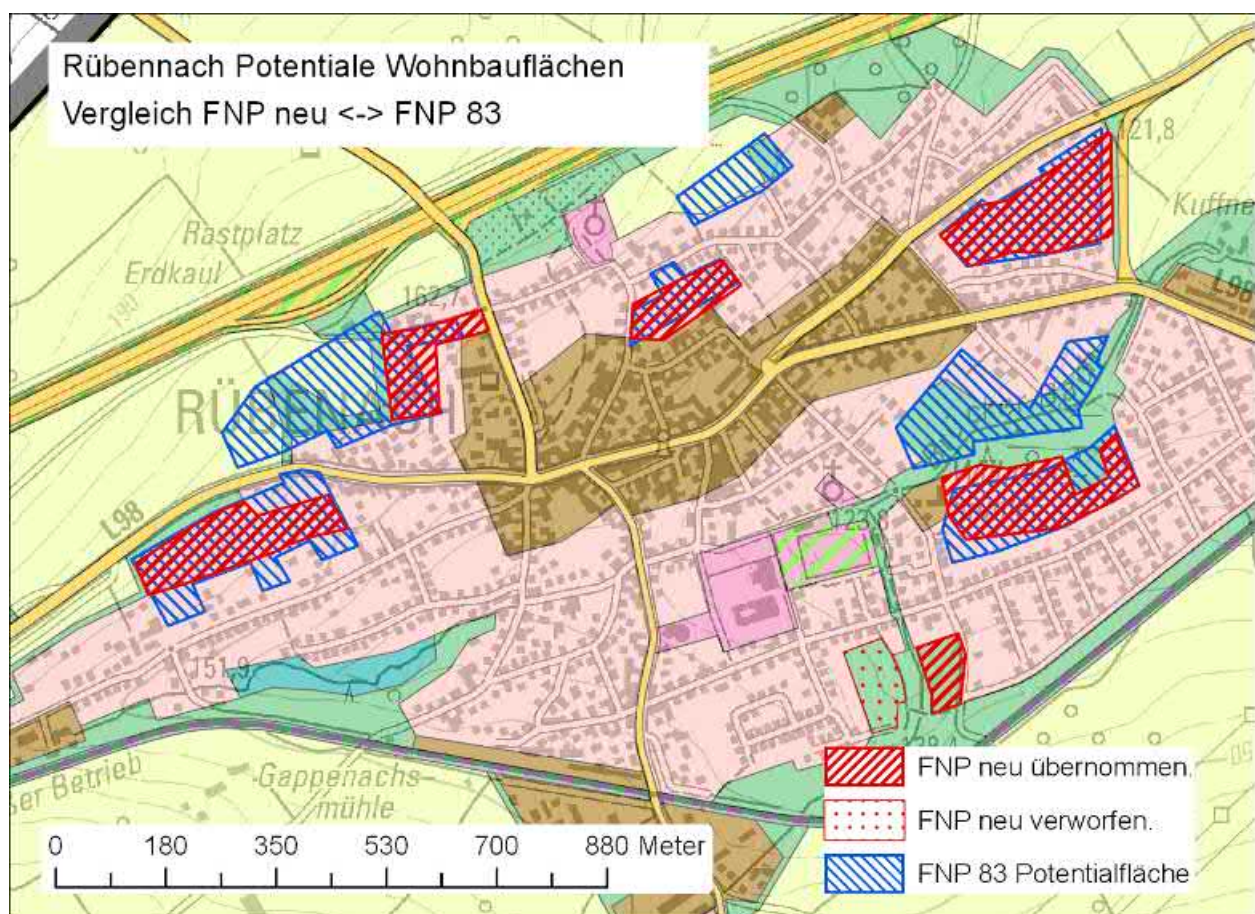
- Zuschnitt des Wohngebietes am Brücker Bach wegen Lage in Überschwemmungsgebiet Starkregen anpassen. Ausschnitt aus Starkregenkarte ergänzen.
- Konkretisierungen des Einzelhandelskonzeptes (zwei neue zentrale Versorgungsbereiche) ergänzen. Auch der Übersichtsplan muss zu diesem Thema geändert werden.
- Erläuterungen Umweltbericht vor die Beschreibung der Baugebiete ziehen gemäß Vorschlag Ludwig Blaschke

4.3.11. Rübenach

4.3.11.1. Vorbemerkungen Rübenach

Der Stadtteil Rübenach liegt links des Rhein und nördlich der Mosel. Rübenach wurde 1970 nach Koblenz eingemeindet und weist heute (Stand April 2019) eine Bevölkerung von 5.259 Einwohnern auf. Die Autobahn 48 verläuft in nur geringer Entfernung nördlich entlang des Ortes. Aufgrund der Autobahn ist der nördliche Teil des Ortes starken Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Dort ist die Ausweisung von neuen Baugebieten aufgrund des Lärms problematisch.

Rübenach weist einen relativ großen Abstand von der Koblenzer Kernstadt auf und ist siedlungs-räumlich deutlich von anderen Stadtteilen getrennt. Der Stadtteil ist aus einem Haufendorf entstanden. Heute dominieren Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Der Ort weist noch mehrere innerörtliche Grünfläche auf und der Siedlungsrand ist unregelmäßig.



Mitten durch den Ort verläuft der Brücker Bach, der im Ortsbild jedoch kaum als belebendes Element erfahrbar wird. Hier bestehen Potentiale für eine gestalterische Aufwertung, die bei der Entwicklung des Ortes genutzt werden sollten.

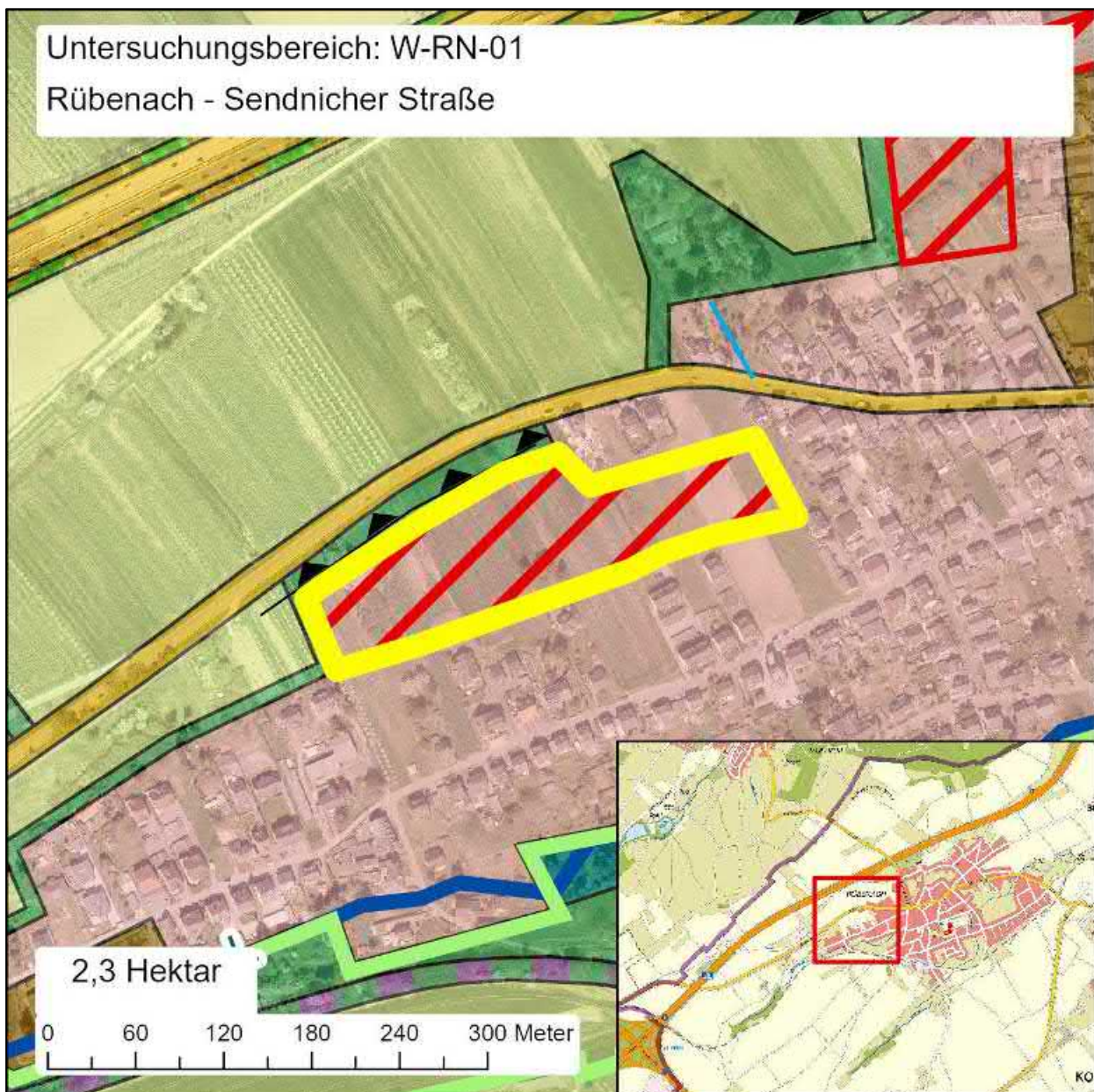
Dennoch sollte eine neue Bebauung nicht direkt bis an den Bach erfolgen, da dieser einen hohen Wert für den Natur- und Artenschutz besitzt. Zudem ist im Nahbereich des Baches bei Starkregenereignissen mit Überflutungen zu rechnen.

Der alte Flächennutzungsplan sah große Flächenausweisungen vor, die nur teilweise umgesetzt wurden.

Ähnlich wie Bubenheim weist auch Rübenach sehr hohe Potentiale für Wohnbauflächen auf, weil die Umgebung relativ eben ist und in weiten Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Großflächige Biotop sind am Ortsrand nicht vorhanden.

Die im neuen Flächennutzungsplan vorgeschlagenen Wohnbauflächen liegen im Innenbereich von Rübennach oder stellen eine Arrondierung des Ortsrandes dar. Neben Bubenheim weist Rübennach die meisten Potentiale für Neubaugebiete auf.

4.3.11.2. W-RN-01 - „Sendnicher Straße“

**Allgemeine Beschreibung**

Das geplante Baugebiet „Sendnicher Straße“ liegt am Westrand von Rübenach und ist im Süden und Osten von Bebauung umgeben. Entlang der Sendnicher Straße am Südrand des Plangebietes gibt es noch mehrere Baulücken, für die eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ denkbar ist. Gleiches gilt für den östlichen Bereich entlang der Aachener Straße. Die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiche werden nicht als Neubauf Flächen im Flächennutzungsplan kategorisiert, da eine Bebauung auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes denkbar ist.

Der Wechsel aus Baulücken und Grundstücken, die zum Teil in zweiter und dritter Baureihe bebaut sind, zeigt, dass eine ungesteuerte Entwicklung eingetreten ist. Daher sollten bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch die Baulücken in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Dies ist außerdem erforderlich, weil die Erschließung des Neubaugebietes über diese Grundstücke erfolgen sollte. Die umgebende Bestandsbebauung wird überwiegend durch Einfamilienhäuser gebildet. Eine Bebauung des Gebiets ist entsprechend mit weiteren Ein- oder kleinen Mehrfamilienhäusern denkbar. Eine Erschließung könnte zur Entlastung der Ortsmitte durch eine Straßenspanne zwischen Sendnicher Straße und Aachener Straße aus erfolgen. Aktuell werden die betreffenden Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teilweise liegen auch Haus- und Freizeitgärten im Gebiet. Teilweise ist Baumbestand vorhanden. Der alte Flächennutzungsplan stellt das potentielle Baugebiet „Sendnicher Straße“ bereits vollständig als mögliche neue Wohnbaufläche dar. Am Nordrand liegt ein schmaler Grünstreifen zur Aachener Straße. Weiter nördlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Archäologie

Es sind keine Fundstellen bekannt.

Entwässerung

Hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes bestehen keine Bedenken, sofern eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung oder Versickerung vorgesehen wird. Die Niederschlagswässer können dem Brücker Bach zugeleitet werden. Voraussetzung dafür ist der Ausbau des Baches, an dem seit Ende der 2010er Jahre gearbeitet wird.

Schallschutz

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der stark frequentierten Autobahn 48 und der Aachener Straße (L 98) aus Norden ein. Schienenverkehrs- und Anlagenlärm wirken nicht in einem relevanten Umfang ein. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Aachener Straße können die Geräuscheinwirkungen nicht wesentlich gemindert werden. Diese Maßnahme würde lediglich den Lärm in nahe gelegenen Erdgeschossen etwas reduzieren. Durch eine Riegelbebauung entlang der Aachener Straße können im Inneren des Baugebietes höhere Pegelminderungen erzielt werden. Im Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Vermutlich ist im gesamten Plangebiet der Einbau von besonderen Fenster notwendig, die nicht geöffnet werden können und ein Lüftungssystem aufweisen.

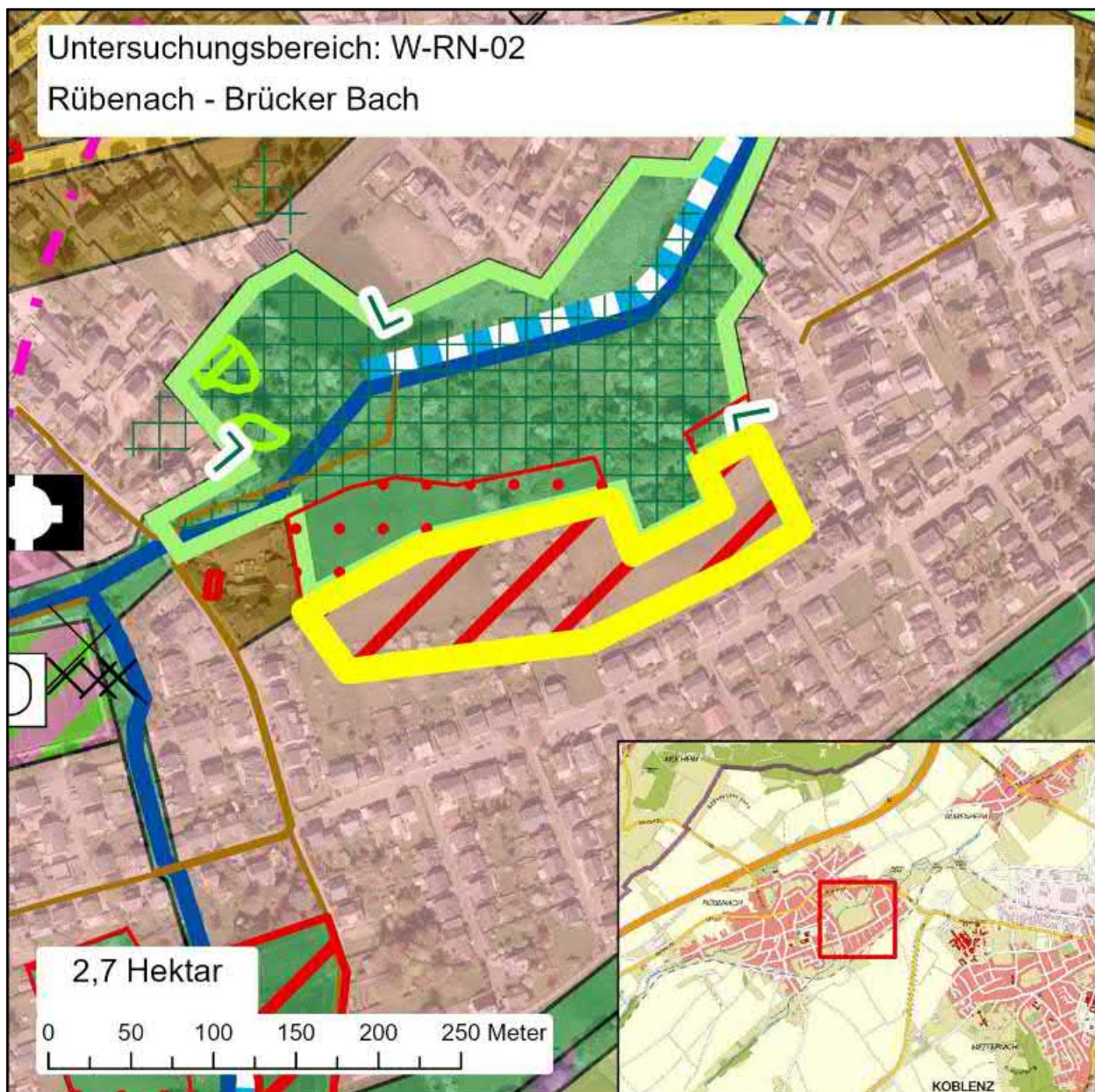
Umweltbelange

Der Landschaftsplan empfiehlt keine Umgestaltung oder Aufwertung, sondern den Erhalt und die Optimierung der bisher ackerbaulich genutzten Fläche. Der Umweltbericht erkennt hohe Konflikte mit dem Naturschutz. Diese können bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen jedoch auf ein mittleres Niveau beschränkt werden.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt diesen bereits im alten FNP für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereich auch weiterhin als Wohnbaufläche darzustellen. Dadurch kann an dieser Stelle der unregelmäßige Ortsrand arrondiert werden. Probleme mit dem Verkehrslärm, dem Naturschutz und der Entwässerung können bei Aufstellung eines Bebauungsplanes voraussichtlich gut gelöst werden.

4.3.11.3. W-RN-02 - „Brücker Bach“

**Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Baugebiet „Brücker Bach“ befindet sich im Südosten von Rübenach und ist dreiseitig von Bebauung umgeben. Entsprechend handelt es sich hier um eine klassische Innenentwicklung und Arrondierung. Nördlich verläuft der Brücker Bach durch einen innerörtlichen Grünzug, der nach Darstellung des Flächennutzungsplanes erhalten bleiben soll. In diesem Grünzug sind zudem Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Schutz und zur Entwicklung des Baches und seiner Aue festgesetzt. Auch aus diesem Grunde ist die unmittelbare Umgebung des Brücker Baches für eine Bebauung nicht geeignet.

Die Südgrenze des möglichen Neubaugebiets wird durch die Bebauung an der Keltenstraße gebildet. Im Westen befindet sich eine Bebauung an der Mühlenstraße, im Osten an der Straße Doppelmühle. Der Baubestand wird primär durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser gebildet. Eine Erschließung der Fläche kann durch eine Anbindung an die umgebenden Straßen

über vorhandene Baulücken stattfinden. Denkbar ist eine durchgängige neue Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung mit Stichtanbindung an die Keltenstraße. Für eine Bebauung des potentiellen Neubaugebiets ist eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern denkbar.

Aktuell wird ein großer Teil der Flächen ackerbaulich genutzt. Daneben gibt es Sukzessionsbereiche, die dicht mit Gebüsch und Bäumen bewachsen sind. Im westlichen Bereich ragen Gärten der Bebauung an der Keltenstraße in das Plangebiet hinein. Ob und inwieweit diese in einen neuen Baugebiet einbezogen werden sollen, muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes geklärt werden.

Der alte Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits vollständig als potentielle Wohnbaufläche dar.

Archäologie

Aus archäologischer Sicht wird für die Fläche eine Sachstandsermittlung mit Prospektion empfohlen. Archäologische Fundstellen sind in dem Bereich allerdings keine bekannt.

Entwässerung

Hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes bestehen keine Bedenken, sofern eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung oder Versickerung vorgesehen wird. Die Niederschlagswässer können dem Brücker Bach zugeleitet werden. Voraussetzung dafür ist der Ausbau des Baches, an dem Ende der 2010er Jahre gearbeitet wird.

Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen in der Umgebung des Brücker Baches mit Überschwemmungen zu rechnen. Bei konkreter Planung des Baugebietes sind die von Überschwemmungen bedrohten Bereich genau zu ermitteln. In einem zweiten Schritt sind geeigneten Schutzmaßnahmen vorzusehen oder die gefährdeten Bereiche sollen von einer Bebauung ausgenommen werden, um Schadensereignissen vorzubeugen.

Schallschutz

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes generell als lösbar zu betrachten.

Umweltbelange

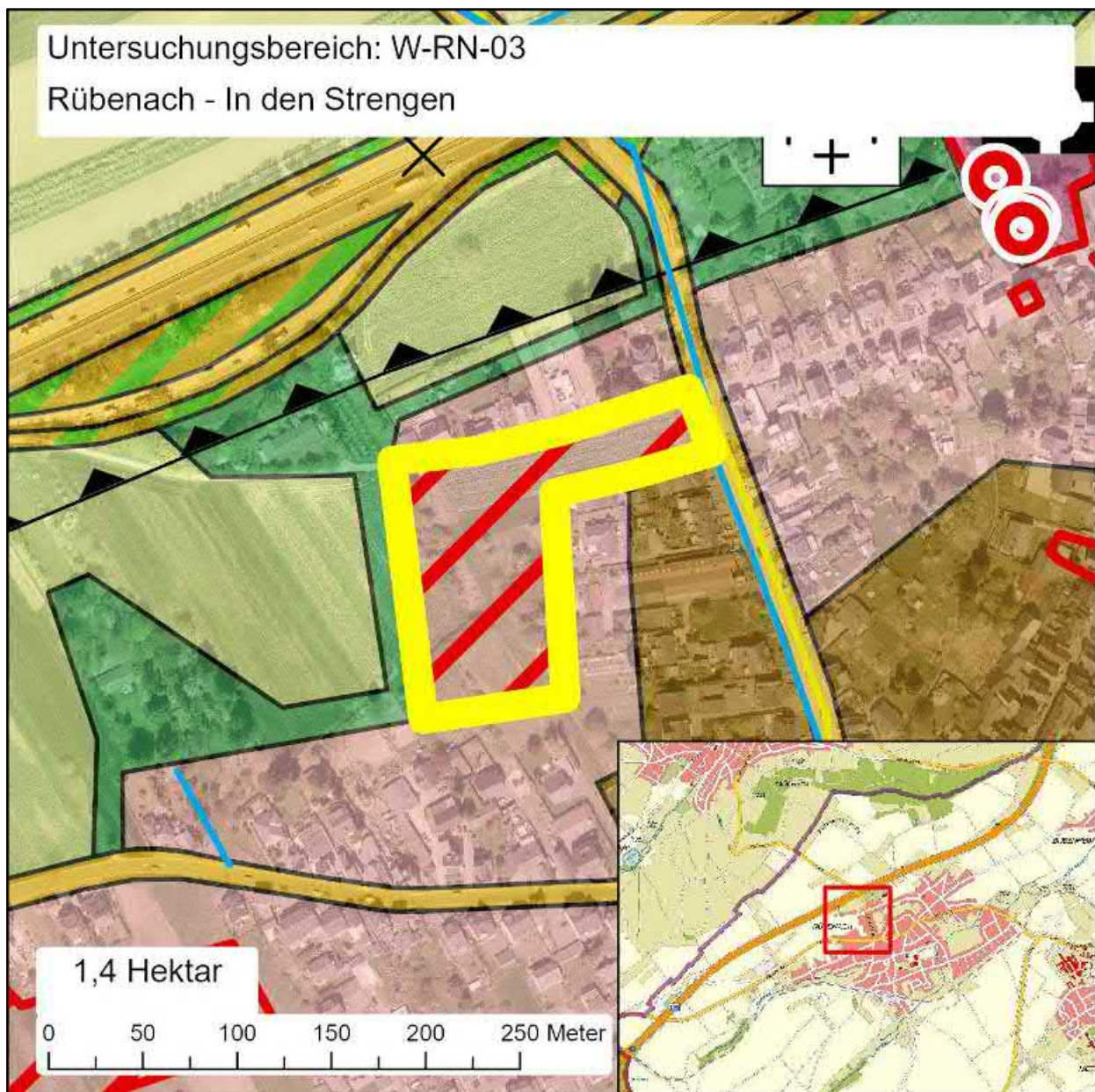
Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans weist den unbebauten Blockinnenbereich vollständig als mögliches Landschaftsschutzgebiet aus. Der südlich an den Brücker Bach angrenzende Teilbereich ist als Waldfläche dargestellt. Weiterhin wird aus Sicht der Landschaftsplanung die Entwicklung von extensivem Grünland, die Umwandlung von Acker in extensives Grünland und die Entwicklung von Streuobstwiesen im Bereich des potentiellen Baugebiets vorgeschlagen.

Die Fläche ist Bestandteil eines strukturreichen Biotopkomplexes (vgl. LANIS) und besitzt daher eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Außerdem dient die Fläche als Trittsteinbiotop für unterschiedliche, teils streng geschützte Arten. Aus Sicht der Umweltverträglichkeit wird empfohlen, die Fläche zu reduzieren und den Abstand zum Brücker Bach sowie zum angrenzenden Auenwald auf mindestens 20 m zu vergrößern. Im vorliegenden FNP-Entwurf wurde die mögliche Baugebietsfläche bereits gemäß der Empfehlung im Umweltberichtes reduziert. Das Konfliktpotenzial verbleibt dennoch hoch.

Empfehlung

Trotz der Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes soll die Bauflächen im FNP dargestellt werden, da es sich um eine Arrondierung und Nachverdichtung innerhalb eines Stadtteiles handelt. Es ist städtebaulich Zielvorstellung der Stadt Koblenz, vorrangig eine verträgliche Nachverdichtung bestehender Siedlungsräume vorzunehmen.

4.3.11.4. W-RN-03 - „In den Strengen“

**Allgemeine Beschreibung**

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „In den Strengen“ liegt am Nordrand von Rübenach. Die im alten Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklung eines großen Neubaugebietes in diesem Bereich wird aufgrund der starken Lärmbelastung durch die Autobahn 48 bei der Fortschreibung des FNP nicht weiterverfolgt. Es soll hier lediglich eine kleinräumige Arrondierung des Ortsrandes in einem Bereich stattfinden, der bereits durch bestehende Bebauung im Vorfeld vom Lärm der Autobahn abgeschirmt wird. Die Bebauung in der Umgebung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, so dass auch eine Neubebauung in diesem Rahmen erfolgen sollte. Eine Erschließung könnten vom Oberen Bassenheimer Weg aus erfolgen, der ausgebaut werden müsste. Aktuell werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zudem sind Sukzessionsflächen, Sträucher und Streuobstbestände

vorhanden. Insgesamt ergibt sich für die Fläche des potentiellen Baugebiets „In den Strengen“ ein relativ kleinräumiges Nutzungsmosaik aus Offenlandbereichen und Obstanlagen.

Archäologie

Nach Information der Landesarchäologie ist nördlich des potentiellen Baugebietes „In den Strengen“ eine römische Fundstelle bekannt. Daher sollte auch vor Entwicklung des Neubaugebietes eine Prospektion auf Bodendenkmäler erfolgen.

Entwässerung

Die Baufläche können über den Oberen Bassenheimer Weg nicht mit freiem Gefälle entwässert werden. Die Möglichkeiten der Entwässerung sind daher bei Aufstellung eines Bebauungsplanes genauer zu prüfen. Ideal wäre es, wenn die Möglichkeit geschaffen würde, die Abwässer in freiem Gefälle der Kanalisation in der Aachener Straße zuzuleiten.

Schallschutz

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der Autobahn 48 im Norden und der Alemannenstraße im Osten ein. Schienenverkehrs- und Anlagenlärm wirken nicht in relevantem Umfang ein. Aufgrund der geringen Größe und der Abgrenzung des Baugebietes ist der Bau von Lärmschutzwänden oder -wällen am Rand des Gebietes kaum wirtschaftlich. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte geprüft werden, ob eine Riegelbebauung im Norden und Westen des Plangebietes realisiert werden kann. Laut Schallgutachten könnte dies zu einer deutlichen Reduzierung der Lärmbelastung führen. Auf alle Fälle werden im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. der Einbau spezieller Fenster und Lüftungsanlagen erforderlich.

Umweltbelange

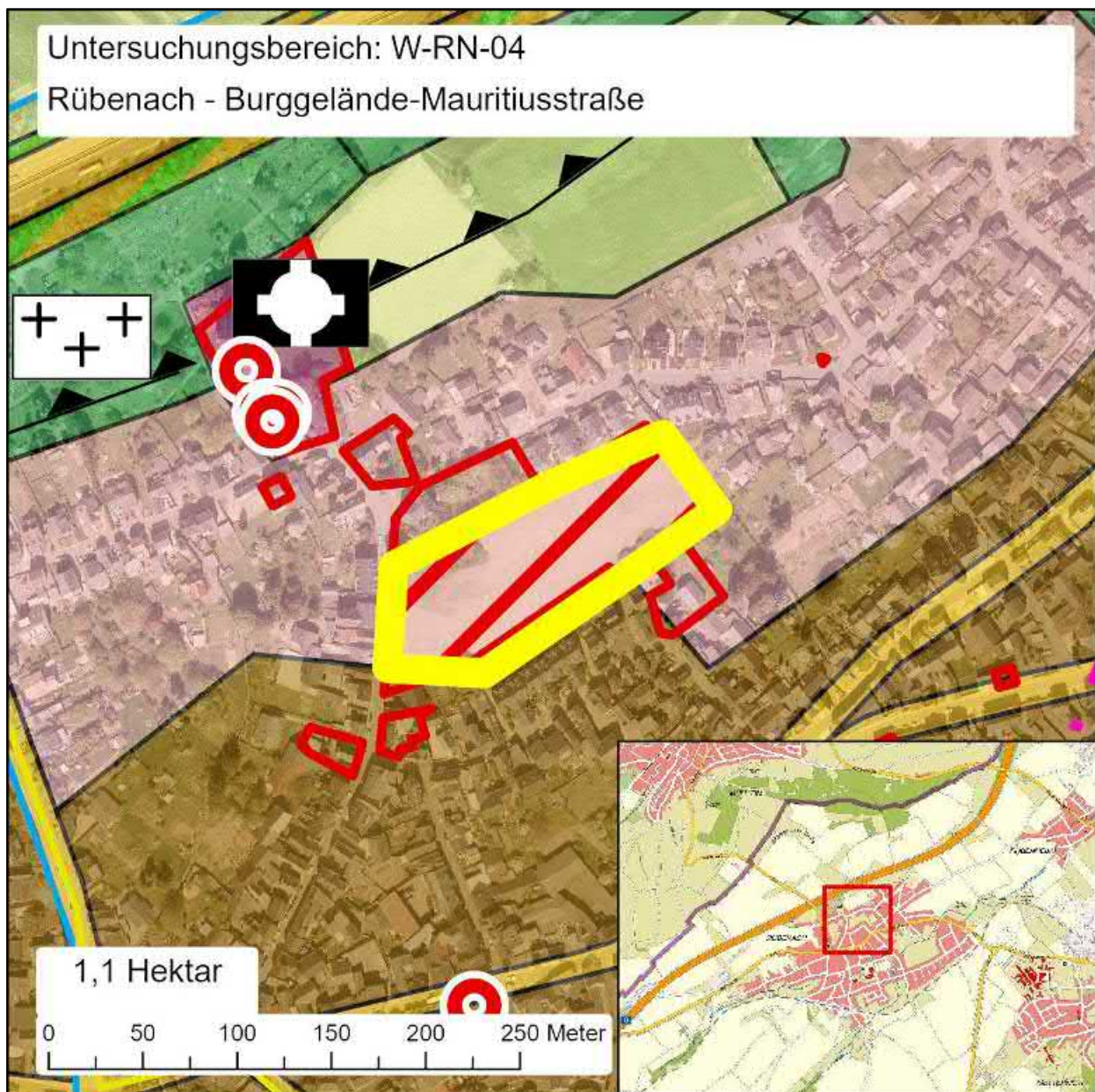
Der Maßnahmenplan des Landschaftsplans empfiehlt aus Sicht des Naturschutzes den Erhalt des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes mit seinen strukturierenden Elementen wie Brachflächen, Gehölzen und Bäumen. Aufgrund der geringen Größe des potentiellen Baugebietes ist davon auszugehen, dass die durch eine Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auf Flächen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden müssen.

Der Umweltbericht stuft die Konflikte durch den Verlust des Baubestandes als hoch ein. Wenn die Bäume bei einer Realisierung des Baugebiets erhalten bleiben können, reduziert sich das Konfliktpotential auf ein mittleres Niveau. Die ggf. zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte können nach Einschätzung des Umweltgutachters durch Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden.

Empfehlung

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Da durch eine Riegelbebauung eine deutliche Pegelminderung erreicht werden kann, ist die Lärmproblematik in der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich regelbar. Konflikte im Bereich der Entwässerung und der Umweltbelange können ebenfalls bei Aufstellung eines Bebauungsplans gelöst werden.

4.3.11.5. W-RN-04 - „Burggelände - Mauritiusstraße“

**Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Baugebiet „Burggelände - Mauritiusstraße“ liegt im Norden von Rübenach und ist allseits von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum einer Person, auf deren Betreiben bereits das Bebauungsplanverfahren Nr. 284 „Burggelände – Mauritiusstraße“ eingeleitet wurde. Ein Planungsbüro hat einen Bebauungsplanentwurf für diese Investorenplanung erarbeitet. In den Jahren 2007 und 2008 wurde dazu ein Konzeptionsbeschluss gefasst und erste Beteiligungsschritte durchgeführt. Im Jahre 2019 fanden Abstimmungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege statt.

Archäologie

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein ortsbildprägendes historisches Gebäude, das unter Denkmalschutz steht. Hierbei handelt es sich um ein mittelalterliches Burghaus. Die Belange des Denkmalschutzes wie zum Beispiel der Erhalt prägnanter Sichtbeziehungen zu diesem Gebäude sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Nach Einschätzung der Landesarchäologie ist es möglich, dass in der Umgebung des Burghauses archäologische Fundstellen liegen. Daher wird die Durchführung einer Prospektion vor einer Bebauung empfohlen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes wurde lange Zeit als problematisch beurteilt, weil dem Brücker Bach als nächster Vorflut keine zusätzlichen Niederschlagswasser zugeleitet werden sollte, bevor der Bach ausgebaut ist. Der Ausbau des Baches ist 2020 erfolgreich abgeschlossen, so dass dieser Konflikt zwischenzeitlich als gelöst betrachtet werden kann.

Schallschutz

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der stark frequentierten A 48 im Norden sowie der Mauritiusstraße im Westen ein. Schienenverkehrs- und Anlagenlärm wirken nicht in einem relevanten Umfang ein.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der relativ hohen Entfernung zur Lärmquelle Autobahn stuft der Gutachter eine Lärmschutzwand als wenig effektiv ein. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte durch eine Riegelbebauung am Nordrand des Gebietes eine höhere Reduzierung der Lärmbelastung erreicht werden. Auf jeden Fall werden im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen erforderlich.

Umweltbelange

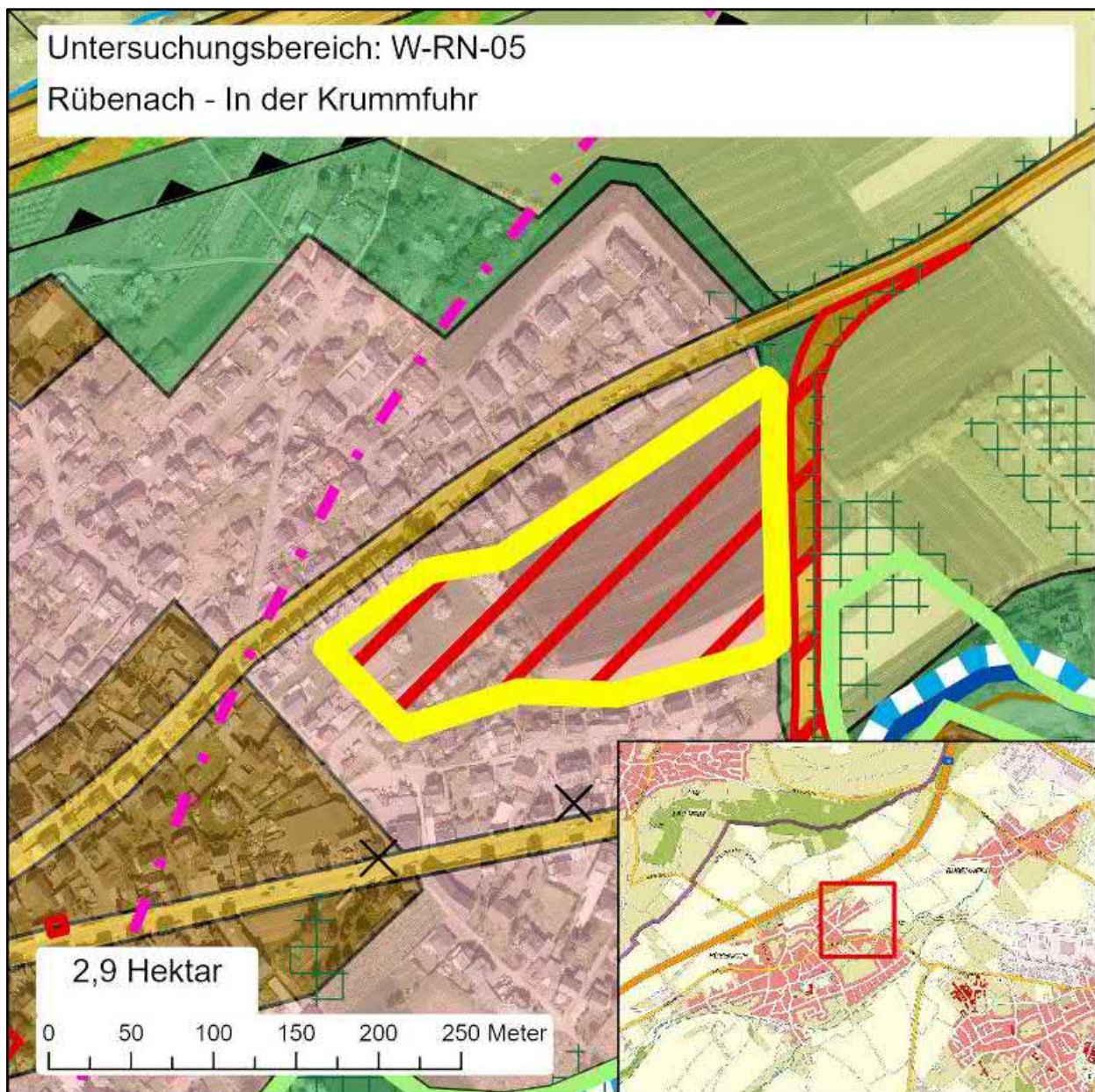
Der Landschaftsplan kategorisiert die Fläche als bereits bebauten Bereich und sieht daher keine Aufwertungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes vor.

Im Umweltbericht wird der Fläche ein mittleres Konfliktpotenzial mit dem Natur- und Landschaftsschutz zugeordnet. Konflikte mit dem Artenschutz sind nach Einschätzung des Umweltgutachters allerdings nicht zu erwarten. Es wird empfohlen, die am nordwestlichen und südlichen Gebietsrand vorhandenen Gehölze und Gebüsche zu erhalten.

Empfehlung

Die Potentialflächen soll im FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden, da die möglichen Konflikte mit hoher Wahrscheinlichkeit bei Aufstellung eines Bebauungsplanes gelöst werden können. Es ist städtebaulich Zielvorstellung der Stadt Koblenz, vorrangig eine verträgliche Nachverdichtung bestehender Siedlungsräume vorzunehmen.

4.3.11.6. W-RN-05 – „In der Krummfuhr“

**Allgemeine Beschreibung**

Das potentielle Baugebiet „In der Krummfuhr“ liegt am Nordostrand von Rübenach in einer trichterförmigen Einbuchtung des Siedlungsgebietes. Wie bei anderen Baugebieten in Rübenach handelt es sich hier um eine Abrundung des Siedlungskörpers.

Im Norden wird das mögliche neue Baugebiet durch die Bebauung entlang der Kilianstraße begrenzt. Am südlichen Rand befindet sich eine weniger dichte Bebauung entlang des Straußpfades und der parallel dazu verlaufenden Aachener Straße. Am Ostrand öffnet sich der das Plangebiet zur offenen Feldflur hin, die durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

Die vorhandene Bebauung besteht vorrangig aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, deren Gärten zur potentiellen Baufläche orientiert sind. Eine Bebauung des Gebiets „In der Krummfuhr“ ist

sowohl mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie mit kleinen Mehrfamilienhäusern denkbar. Eine Erschließung kann von der Kruppstraße und der Kilianstraße aus erfolgen. Zudem existiert seit vielen Jahrzehnten die Idee zum Bau einer neuen Verbindungsspanne zwischen Aachener Straße (L 98) und der Kilianstraße (K12), die ebenfalls zur Erschließung genutzt werden könnte.

Diese neue Straße war bereits im alten FNP dargestellt und die Planung soll mit der Fortschreibung des FNP beibehalten werden. Das Vorhaben ist im Kapitel ST-03 „Ostumgehung Rübenach An der Krummfuhr“ ab Seite 265 in der vorliegenden Begründung beschrieben.

Für den Bau der Straße wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 235 „Verlegung der K 12, Ausbau der B 258 mit Anschluss der Keltenstraße“ aufgestellt. Obwohl dieser Bebauungsplan schon seit 1998 rechtsverbindlich ist, hat die Stadt Koblenz noch keine konkreten Vorbereitungen für den Bau der Straße getroffen. Da mittlerweile schon 20 Jahre vergangen sind, sollte geprüft werden, ob die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Straßenplanung noch zeitgemäß und umsetzbar ist. Vermutlich muss die Planung von Grunde auf unter Berücksichtigung der Erschließung des Baugebietes „In der Krummfuhr“ überarbeitet werden.

Derzeit wird das Plangebiet weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich sind einzelne Parzellen dicht mit Gehölzen bewachsen.

Im alten Flächennutzungsplan ist der Bereich des potentiellen Baugebiets „In der Krummfuhr“ bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt.

Aus planerischer Sicht handelt es sich bei der Baufläche „In der Krummfuhr“ um eine klassische Ortsrandarrondierung, die fast vollständig im Siedlungszusammenhang liegt und daher eine Abrundung der bestehenden Wohngebiete darstellt.

Archäologie

Für die vorliegende Fläche sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Vermutlich wurde bereits Bims abgebaut. Bei diesem Abbau wären Funde bereits zu Tage getreten oder wurden zerstört. Die Landesarchäologie hat zugesagt, dies anhand der Bimsabbauverzeichnisse zu prüfen und die Stadt im Rahmen der weiteren Schritte zur Behördenbeteiligung entsprechend zu informieren.

Vor diesen Hintergrund sind Belange des Bodendenkmalschutzes von der Planung voraussichtlich nicht betroffen.

Entwässerung

Hinsichtlich der Entwässerung des Gebietes bestehen keine Bedenken, sofern eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung oder Versickerung vorgesehen wird. Die Niederschlagswässer können dem Brücker Bach zugeleitet werden.

Voraussetzung dafür ist der Ausbau des Baches, an seit Ende der 2010er Jahre gearbeitet wird.

Schallschutz

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm von der Autobahn 48 im Norden, die etwa 300m vom Plangebiet entfernt ist, und der Aachener Straße (L 98) am Südrand des Plangebietes ein.

Im Osten verläuft die geplante Ortsumfahrung des Stadtteils Rübenach. Schienenverkehrs- und Anlagenlärm wirken nicht in einem relevanten Umfang ein.

Nach Aussage des Gutachters können Lärmschutzwände nicht wirksam zu einer Reduzierung der Lärmbelastung beitragen, da die Autobahn einen zu hohen Abstand aufweist und zudem höher als das Baugebiet liegt. Es wird empfohlen, bei Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Riegelbebauung am Rand des Plangebietes vorzusehen, um zumindest im Kern des Baugebietes Pegelminderungen zu erzielen.

Im gesamten Plangebiet werden voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen wie der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungssystemen erforderlich.

Umweltbelange

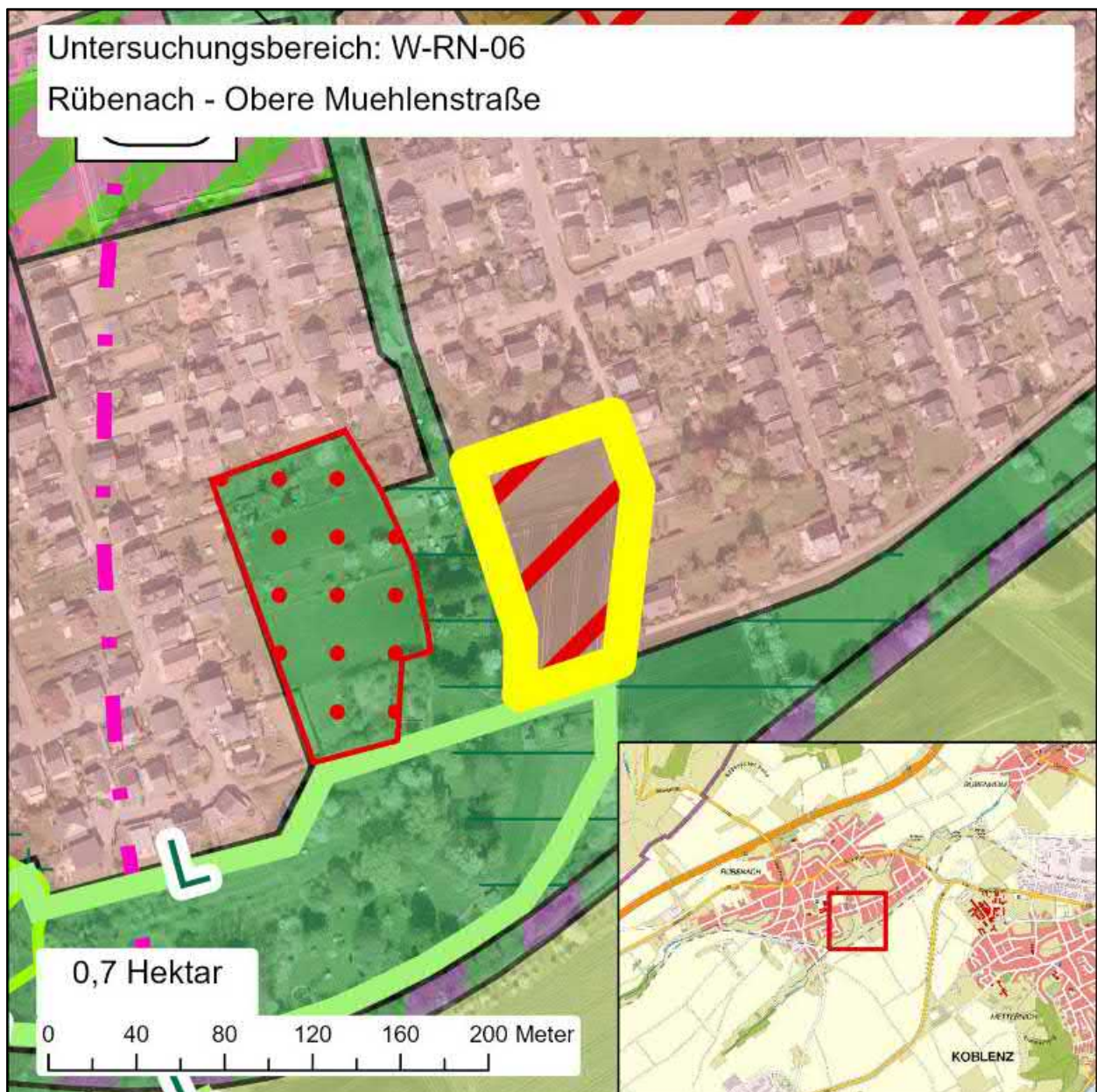
Im Maßnahmenplan des Landschaftsplans der Stadt Koblenz ist der Bereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südöstlich angrenzend im Bereich des Brücker Baches empfiehlt der Maßnahmenplan die Entwicklung von extensivem Grünland mittlerer Standort und die Umwandlung von Acker in extensives Grünland. Dort liegt das vorgeschlagene neue Landschaftsschutzgebiet „Bubenheimer Bach, Anderbach und Brücker Bach“. Der weiter südlich verlaufende Brücker Bach ist für eine Aufwertung / Renaturierung vorgesehen.

Die im Umweltbericht enthaltene Beurteilung der Umweltverträglichkeit ordnet der Fläche zunächst ein hohes Konfliktpotenzial zu, welches insbesondere durch den Verlust der älteren Baumbestände entsteht. Ein Erhalt dieser Baumbestände würde zum einen die artenschutzrechtlichen Konflikte auf ein gut lösbares Maß reduzieren und zu einer erheblichen Minderung des Konfliktpotenzials und des Kompensationsbedarfes führen. Grundsätzlich ist die Fläche laut Aussage des Gutachters für eine Bebauung gut geeignet, da sie bereits an drei Seiten von Wohnbauflächen umschlossen ist.

Empfehlung

Bis auf die Verkehrslärmproblematik, die auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung genauer untersucht werden muss, sind die zu erwartenden Konfliktpotentiale generell lösbar. Daher empfiehlt die Stadtverwaltung die komplette Übernahme der geplanten Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan.

4.3.11.7. W-RN-06 – „Obere Mühlenstraße“ – reduziert

**Allgemeine Beschreibung**

Bei der potentiellen Baufläche „Obere Mühlenstraße“ handelt es sich um eine Arrondierung und Begradigung des Ortrandes von Rübenach. Eine Bebauung bietet sich auch an, weil die Mühlenstraße in diesem Bereich nur einseitig bebaut ist. Eine Bebauung auf der östlichen Straßenseite wäre daher ohne große Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen möglich. Die Bebauung sollte aus Erwägungen des Naturschutzes und des Ortsbildes einen ausreichenden Abstand zum Anderbach einhalten. Hier könnte eine öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg entstehen, in der notwendige Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Es gab bereits Bestrebungen, die östlich des Anderbaches liegenden Flächen einer Bebauung zuzuführen. In ersten Abstimmungen mit dem Umweltamt wurde die Chance gesehen, im Plan den Uferbereich des Baches als öffentliche Grünfläche darzustellen und mit der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen aufzuwerten. Der Aufstellungsbeschluss fand im Stadtrat jedoch keine Mehrheit.

Aufgrund der guten städtebaulichen Eignung und der Chancen zur Aufwertung des Baches sollte eine Bebauungsmöglichkeit der Fläche im Rahmen der FNP-Fortschreibung dennoch untersucht werden.

Archäologie

Da das Gebiet nachträglich aufgenommen wurde, werden Aussagen im Zuge der Trägerbeteiligung eingeholt.

Entwässerung

Da sich in der westlichen Teilfläche ein Absetz- und Versickerungsbecken der Stadtentwässerung befindet, wird einer Bebauung im Nahbereich der genannten Anlage von Seiten der Stadtentwässerung nicht zugestimmt. Gegen eine Bebauung der östlichen Fläche bestehen jedoch keine Bedenken, wenn eine Regenwasserbewirtschaftung und eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung und Versickerung vorgesehen werden. Laut Angabe des Landes Rheinland-Pfalz ist bei Starkregenereignissen im der Umgebung des Brücker Baches mit Überschwemmungen zu rechnen. Bei konkreter Planung des Baugebietes sind die von Überschwemmungen bedrohten Bereiche genau zu ermitteln. In einem zweiten Schritt sind geeigneten Schutzmaßnahmen vorzusehen oder die gefährdeten Bereiche sollen von einer Bebauung ausgenommen werden, um Schadensereignissen vorzubeugen.

Schallschutz

Aus Sicht der Stadtverwaltung liegen keine problematischen Lärmquellen im Nahbereich der geplanten Baufläche, die ein Hindernis für die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes darstellen könnten. Dennoch auftretende Lärmkonflikte im Bereich Schallschutz sind generell als lösbar zu betrachten.

Umweltbelange

Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes sieht die Umwandlung von Acker in extensives Grünland, sowie die Aufwertung und Renaturierung des Anderbaches vor. Dies ist ein Teil des LSG-Vorschlags „Bubenheimer Bach, Anderbach und Brücker Bach“.

Eine Bebauung der Gesamtfläche „Obere Mühlenstraße Vorschlag“ wäre mit einem sehr hohen Konfliktpotenzial verbunden. Da insbesondere die westliche Fläche Teil eines kleinteiligen Biotopmosaiks ist und auch die Erschließung schwierig ist, soll diese von Bebauung freigehalten werden. Eine Bebauung der östlichen Fläche wird von Seiten des Gutachters grundsätzlich als aus umweltfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht lösbar eingeschätzt, sofern der Abstand zum Anderbach auf mindestens 20 m erhöht wird.

Empfehlung

Die Stadtverwaltung empfiehlt auf Grundlage des Umweltgutachtens und der Stadtentwässerung nur den östlichen Teilbereich als geplante Wohnbaufläche in den FNP aufzunehmen. Da für die Grundstücke minimale Erschließungskosten anfallen und das Konfliktpotential mit den Belangen der Umwelt dadurch signifikant sinkt, eignet sich dieser Bereich besonders für eine Bebauung.