

Amt 50/Amt für Jugend, Familie, Senioren und Soziales

Bismarck



**B-Plan 266 „In der Klause“ KO-Rübenach
Ihr Schreiben vom 26.08.2016/ Gesch-Z. 500201**

Nach derzeitigem Stand soll auch nach einem erfolgten Ausbau des Brückerbachs an der Regenrückhalteeinrichtung auf dem Grundstück (Gemarkung Rübenach, Flur 4, Flurstück 601/2) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 266 „In der Klause“ festgehalten werden – mit der Flächenverfügbarkeit für eine Spielplatznutzung ist somit langfristig nicht zu rechnen. Im Hinblick auf Neuausweisungen von Spielplatzflächen in Bebauungsplänen ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der noch zu lösenden Entwässerungsproblematik in Rübenach im Zusammenhang mit dem erforderlichen Ausbau des Brückerbachs, alle Bauleitplanverfahren zunächst ruhend gestellt sind.

Um die Spielplatzsituation in diesem Bereich von Rübenach kurzfristig verbessern zu können, werden seitens des Amtes 61 folgende Flächen vorgeschlagen, die nach derzeitigem Planungsrecht für eine Spielplatznutzung (erforderlicher Bedarf ca. 650 – 1.000 m² Flächengröße) in Frage kommen:

- **Am Mühlenteich:**

Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Rübenach, Flur 4, Flurstück Nr. 3741/5 (vgl. Anlage – 1). Die für eine Spielplatznutzung in Frage kommende Teilfläche des v.g. Flurstücks liegt an der Straße „Am Mühlenteich“ östlich des Sportplatzes. Der Bereich ist mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 236 „Schul- und Sportgelände Rübenach“ überplant. Der Bebauungsplan setzt für die Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest – das bestehende Planungsrecht stünde damit einer Spielplatznutzung nicht entgegen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt – zusätzlicher Grunderwerb ist somit nicht erforderlich. Auf der Fläche entlang des Bachlaufs besteht bereits ein Wasserspielplatz mit Aufenthaltsbereich, der in eine mögliche Spielplatznutzung integriert werden könnte. Aus Sicht der Landschaftsplanung sind die bachbegleitenden Gehölze zu erhalten und die Belange des Artenschutzes zu beachten. Im Hinblick auf die Eignung der Fläche gilt grundsätzlich zu beachten, dass der Spielplatz „Grabenstraße“ in ca. 300 m Entfernung in westlicher Richtung liegt.

- **In der Grünwies:**

Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Rübenach, Flur 4, Flurstück Nr. 3779 (vgl. Anlage – 2). Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 237 „Grünwies Süd“ Änderung Nr. 1. Der Bebauungsplan setzt die Fläche als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. An Maßnahmen ist gemäß Textfestsetzungen die Pflanzung einer Gehölzfläche mit mindestens 300 m² sowie eine weitere, mindestens 450 m² große Gehölzfläche zur Aachener Straße vorgeschrieben. Aufgrund der Grundstücksgröße von ca. 1.800 m² verbliebe eine Restfläche von ca. 1.000 m² auf der ein Spielplatz etabliert werden könnte – erfolgt eine entsprechende parkähnliche Gestaltung des Spielplatzes mit geringer Versiegelung in Abstimmung mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung und der Unteren Naturschutzbehörde stünden die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft nicht entgegen. Grundsätzlich wären die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Bäume zu erhalten und die Belange des Artenschutzes zu beachten. Eine Bebauungsplanänderung sowie zusätzlicher Grunderwerb wäre hier nicht erforderlich. Seitens Ihres Amtes ist allerdings zu prüfen, ob die Lage eines möglichen Spielplatzes in direkter Nähe zur Aachener Straße ein Ausschlusskriterium darstellt.

Im Pösch:

Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Rübenach, Flur 2, Flurstück 143/2 (vgl. Anlage – 3) im Bereich der Mauritiusstraße. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Eine Spielplatznutzung wäre auf dem in Rede stehenden Grundstück bzw. auf einer Teilfläche denkbar. Allerdings ist die Stadt Koblenz nicht Eigentümerin der Fläche sondern die katholische Kirche (katholische Kirchengemeinde Rübenach) – vertragliche Regelungen zur entsprechenden Nutzung der Fläche wären erforderlich. Ggfs. kann eine entsprechende Einigung mit diesem Eigentümer (Träger öffentlicher Belange) leichter erfolgen als mit einem privaten Grundstückseigentümer. Die Fläche zeichnet sich durch die integrierte Lage nördlich der Aachener Straße aus sowie über eine zusätzliche Fußwegeverbindung in südlicher Richtung. Seitens der Landschaftsplanung wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Herstellung eines Spielplatzes der vorhandene große Baumbestand zu erhalten und zu integrieren ist sowie eine naturnahe Spielplatzgestaltung mit geringer Versiegelung erfolgen sollte – Belange des Artenschutzes sind zu beachten.

In der Klausel:

Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Rübenach, Flur 4, Flurstück 549/1 sowie angrenzende Flurstücke (vgl. Anlage – 4). Die Fläche liegt ca. 100 m nördlich von der im Bebauungsplan Nr. 266 festgesetzten Spielplatzfläche. Die in Rede stehenden Flächen selbst liegen allerdings nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Eine Spielplatznutzung ist hier grundsätzlich denkbar, allerdings befinden sich die Grundstücke im Privateigentum. Aus Sicht der Landespflege sollte eine naturnahe Spielplatzgestaltung mit geringer Versiegelung erfolgen. Belange des Artenschutzes und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff wären zu prüfen.

Aus planungsrechtlicher Sicht wäre ein Spielplatz auch auf den beiden im Bebauungsplan Nr. 266 als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücken (direkt westlich an die Spielplatzfläche angrenzend) denkbar. Allerdings befinden sich die Grundstücke in Privateigentum.

Weitere Flächen, die kurzfristig verfügbar sind und sich in einer integrierten bzw. gut erreichbaren Lage von Rübenach befinden, konnten – abgesehen von „klassischen Baulücken“ in Privatbesitz – nicht erfasst werden. Diesbzgl. ist darauf hinzuweisen, dass aus planungsrechtlicher Sicht auf der „klassischen Baulücke“, die nach den Bestimmungen des § 34 BauGB bebaubar ist, ein Spielplatz errichtet werden kann, unter der Voraussetzung die Stadt gelangt in Eigentum der Fläche oder kann anderweitige vertragliche Regelungen zur Nutzung mit dem Eigentümer vereinbaren.

Im Bereich der Mauritiusstraße/ Maximinstraße liegen weitere größere, unbebaute Flächen die planungsrechtlich für eine Spielplatznutzung in Frage kommen, die sich allerdings nicht im Eigentum der Stadt befinden. Der Eigentümer beabsichtigt die Flächen über das (derzeit ruhende – s.o.) Bauleitplanverfahren Nr. 284 „Burggelände Mauritiusstraße“ für eine wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten. Der Bebauungsplanentwurf sieht zwar die Festsetzung einer Spielplatzfläche mit einer Größe von 375 m² zur Deckung des baugebietsinternen Bedarfs vor, ob seitens des Eigentümers/Vorhabenträgers die Bereitschaft besteht, über den baugebietsinternen Bedarf an Kinderspielfläche hinaus weitere Flächen zu Lasten von möglichen Wohnbaugrundstücken zur Verfügung zu stellen, ist zu bezweifeln.

Vergleichbare Rahmenbedingungen sind „An der Wilhelmsmühle“ (Mühlenstraße) anzutreffen. Der Eigentümer/ Vorhabenträger beabsichtigt hier ebenfalls, eine Wohnbauentwicklung zu realisieren (noch kein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst), ein Spielplatz wird auch hier vrsl. festgesetzt.

Im Auftrag



Sebastian Althoff

Stadtverwaltung Koblenz

-- nur für den internen Gebrauch --

K618010

NRA14A1118

Gemarkung: Rübenach

Flur : 4

Flurstück : 3705/1

ungefährer Maßstab: 1 : 1000

10.11.2016



Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. - Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung. Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

Stadtverwaltung Koblenz

-- nur für den internen Gebrauch --

K618010

NRA14A1118

Gemarkung: Rübenach

Flur : 4

Flurstück : 3779

ungefährer Maßstab: 1 : 1000

10.11.2016



Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. - Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung. Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

Anlage - 3

Stadtverwaltung Koblenz

-- nur für den internen Gebrauch --

K618010

NRA14A1118

Gemarkung: Rübenach

Flur : 2

Flurstück : 143/2

ungefährer Maßstab: 1 : 1000

10.11.2016



Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. - Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung. Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

Stadtverwaltung Koblenz

-- nur für den internen Gebrauch --

Gemarkung: Rübenach

Flur : 4

Flurstück : 649/1

ungefährer Maßstab: 1 : 1000

10.11.2016

K618010

NRA14A1118



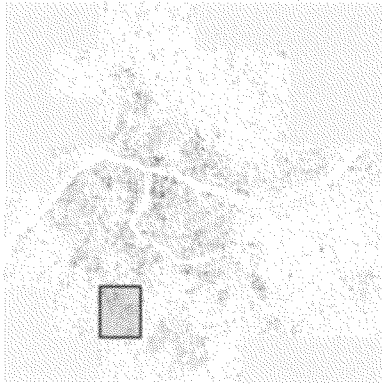
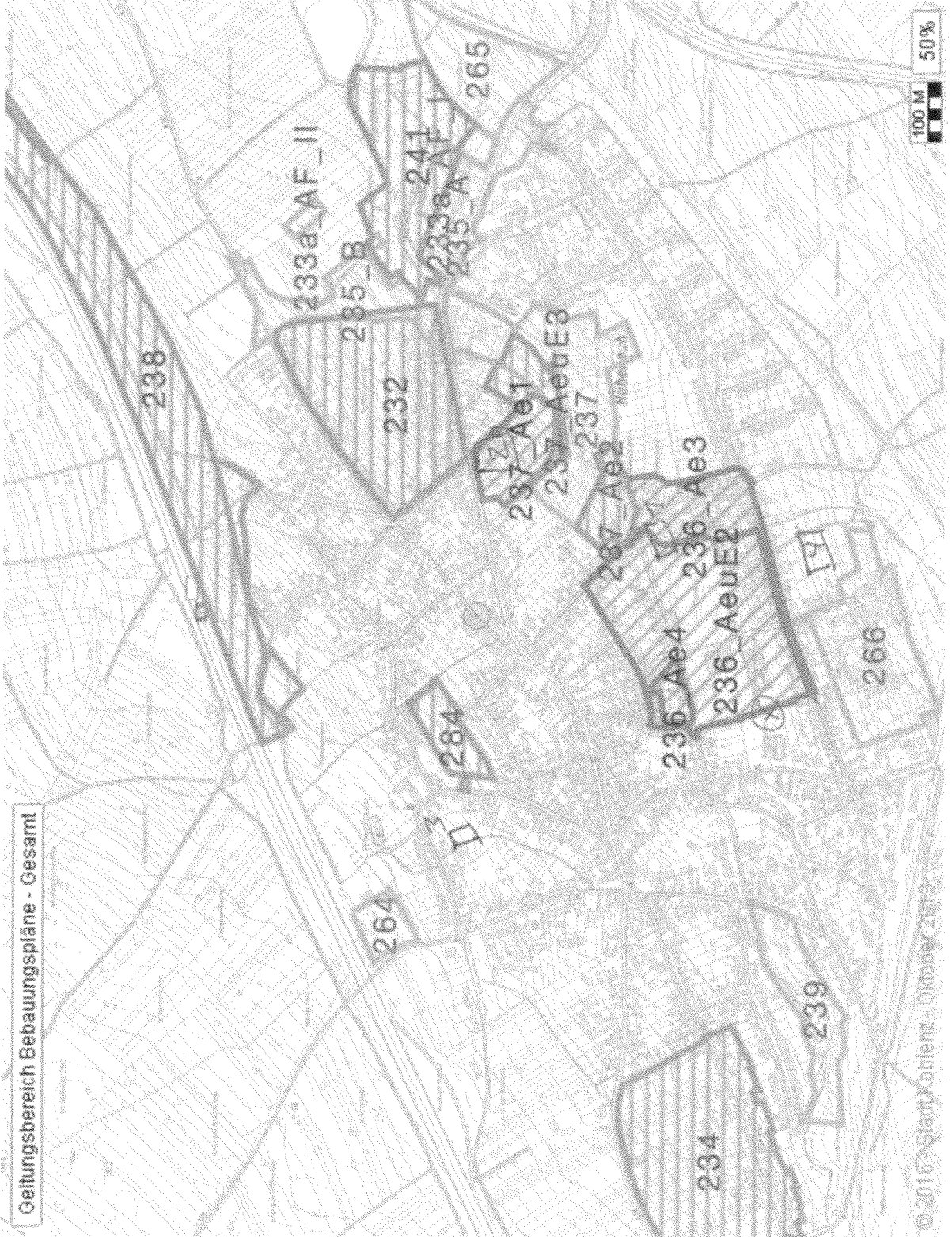
Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. - Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung. Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

AMTLICHER STADTPLAN KOBLENZ



www.stadtplan.koblenz.de

21.11.2016



INTRANETversion

Anlage - 5

KOBLENZ

VERBINDET.

Stadtvermessung und
Bodenmanagement

© 2016 Stadt Koblenz, Oktober 2015