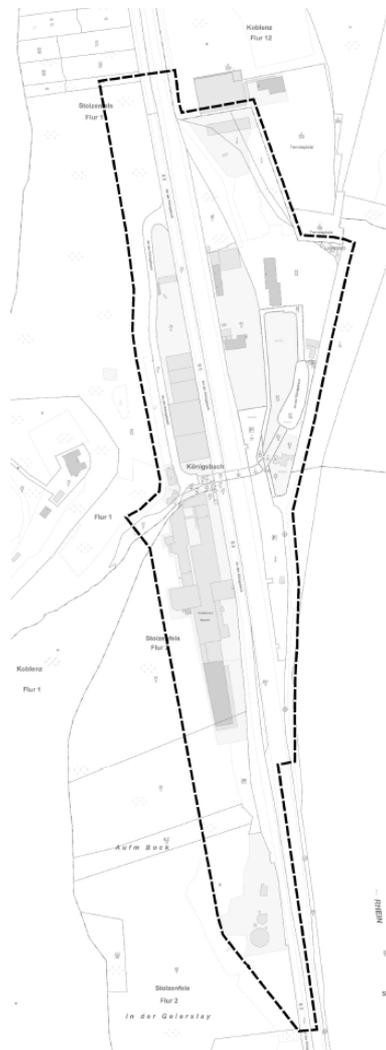




KOBLENZ
VERBINDET.

Stadt Koblenz

**Plan- und Sachstand zum Bebauungsplan
Nr. 330 „An der Königsbach“**



Stand: Konzeptionsfassung

[17.04.2020]

1. Planungsziele, Anlass und Informationen zum Planverfahren

Im südlichen Stadtgebiet der Stadt Koblenz im Stadtteil Stolzenfels an der Bundesstraße B 9 liegt das Areal der Koblenzer Brauerei, circa vier Kilometer von der Koblenzer Innenstadt entfernt. Hier stehen neben der Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Brauereibetriebes derzeit weitere/ergänzende Nutzungen in der planerischen Betrachtung. So sind insbesondere die Schaffung von Wohnraum sowie die Unterbringung gewerblicher bzw. Dienstleistungsnutzungen im Areal angedacht.

Die Stadt Koblenz hat am 29.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und möchte das Areal einer städtebaulichen Neuordnung zuführen. Damit unterstützt die Stadt das Anliegen des Eigentümers der Liegenschaft „Koblenzer Brauerei“, das Brauereigelände im Kernbereich weiterzuentwickeln, um den Brauereistandort zukunftsfähig zu sichern. Vorgesehen ist im Sinne einer innerbetrieblichen Umorganisation eine Verlagerung der Brauerei in nördliche Richtung. Dadurch werden insbesondere das 14-geschossige 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 und der dort verlaufenden Bahngleise als auch der zum Betriebsgelände gehörigen Flächen östlich hiervon, die derzeit unter anderem zu Lagerzwecken genutzt werden.

Der dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ zugrundeliegende rund 14,4 ha große Geltungsbereich erstreckt sich somit auf Flächen westlich und östlich der B 9/Bahntrasse. Eine Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs ist im weiteren Planungsverfahren möglich.

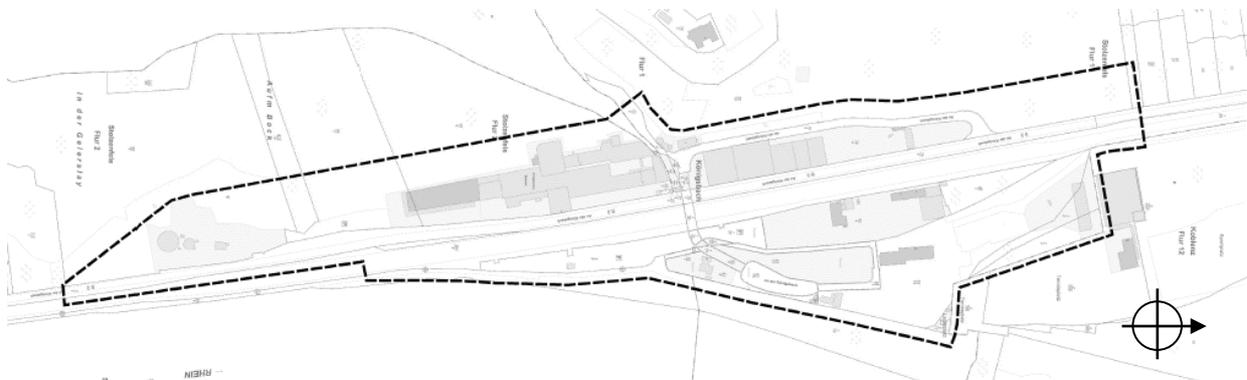


Abbildung 1: Geltungsbereich „An der Königsbach“ gem. Aufstellungsbeschluss (o. Maßstab)

Quelle: Stadt Koblenz, 2019

Seitens des Eigentümers der Liegenschaft „Koblenzer Brauerei“ wurden umfangreiche Entwicklungsabsichten an die Stadt herangetragen. Neben der Weiterentwicklung und „innerbetrieblichen Umorganisation“ des Brauereibetriebes westlich der B 9/Bahntrasse ist die Etablierung einer Hotel- oder hotelähnlichen Nutzung bzw. einer vergleichbaren Beherbergungseinrichtung sowie die Unterbringung gewerblicher bzw. Dienstleistungsnutzungen geplant. Für die bisher insbesondere für Lagerzwecke und die Unterbringung von Mitarbeiterwohnungen dienende Fläche östlich der B 9/Bahntrasse ist eine allgemeine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets „An der Königsbach“ mit Geltungsbereich (weiß)

Quelle: Stadt Koblenz, 2019, Ergänzung durch AS+P, März 2020



Abbildungen 3: Plangebiet „An der Königsbach“, Blick nach Norden (links) und Süden (rechts)

Quelle: AS+P, Juni 2019

Zur Konkretisierung und Vorbereitung der Realisierung dieser Entwicklungsabsichten, wurden bisher folgende Schritte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens getätigt:

- Erarbeitung einer städtebaulich-architektonischen Ideenskizze im Februar/März 2019 sowie Vorstellung und Abstimmung im Planungsausschuss der Stadt Koblenz (März 2019),
- Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtrat am 29.08.2019,
- Vorbereitung erster bauleitplanerischer Schritte im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der Durchführung eines ersten Scoping-Termins (24.06.2019) sowie Einholung erster fachgutachterlicher Einschätzungen, insbesondere zu den maßgeblichen Fachthemen Schallschutz, Hochwasser, Grundwasser und Altlasten,
- Konkretisierung und Vertiefung der städtebaulich-architektonischen Ideenskizze und Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfskonzepts (Februar/März 2020).



Abbildung 4: Auszug aktueller Flächennutzungsplan

Quelle: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552>
(Zugriff: 15.04.2020)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt innerhalb des betroffenen Bereichs insbesondere Flächen für Wald, Grünflächen, gewerbliche Bauflächen, Bahnflächen und Verkehrsflächen dar. Auch wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsbereiche nicht parzellenscharf wirksam sind, so gelten die zukünftigen Nutzungsabsichten und deren Lage innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplans – zumindest in Teilbereichen – nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Grundlage für den Konzeptionsbeschluss ist das städtebauliche Entwurfskonzept von April 2020. Auf Basis dessen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die konkrete planungsrechtliche Ausformulierung hängt u. a. noch von verschiedenen, im weiteren Verfahren zu prüfenden und abzustimmenden Umgebungsfaktoren und Rahmenbedingungen ab. Hierzu werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens verschiedene Fachgutachten eingeholt, deren Erkenntnisse bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Es ist vorgesehen, parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die **städtebaulich-architektonische Ideenskizze von Februar/März 2019** formuliert das Ziel, durch eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Areals der Koblenzer Brauerei und die Ergänzung von weiteren gewerblichen Nutzungen sowie eines dem Rhein zugewendeten Wohngebiets einen neuen, vorgezogenen südlichen Stadteingang zu formulieren. Westlich der B 9 soll das ikonografisch gestaltete Turmgebäude unter Beibehaltung seiner gestaltprägenden Eigenheiten einer Hotel- oder hotelähnlichen Nutzung zugeführt werden. Die durch den Umbau des Brauereibetriebs darüber hinaus freiwerdenden Gebäude und Flächen sollen vorwiegend gewerblichen Nutzungen gewidmet bleiben. Das neue Wohnquartier auf den Flächen östlich der Bahntrasse soll seine Grundstruktur einerseits aus den Erfordernissen des Lärmschutzes, insbesondere entlang der Verkehrsstrassen, und andererseits aus der herausragenden Lage unmittelbar am nördlichen Eingang des Mittelrheintales entwickeln. Eine mehrgeschossige Riegelbebauung mit städtebaulichen Dominanten im Bereich nördlich und südlich der die Bahngleise und die B 9 querenden Brücke sowie einige daran anschließende block- und punktiert angeordnete Gebäude mit einer abfallenden Geschossigkeit in Richtung Rhein prägen den Städtebau.

Die Erschließung der Flächen östlich der Bahntrasse/B 9 soll weiterhin über die vorhandene Zuwegung und 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, wobei eine Aufwertung bzw. planerische Integration des Uferbereichs des Rheins Bestandteil der planerischen Betrachtung ist.

Auf Basis der im Februar/März 2019 erarbeiteten städtebaulich-architektonischen Ideenskizze konnten in der zweiten Jahreshälfte 2019 zentrale fachspezifische Fragestellungen, insbesondere zu den Themen Hochwasser, Grundwasser und Schallschutz, mit externen Experten bearbeitet und abgestimmt werden. In der Folge konnte die Ideenskizze in Form eines städtebaulichen Entwurfskonzeptes konkretisiert werden.

Das **städtebauliche Entwurfskonzept (Stand: 17.04.2020)** mit einer Fokussierung auf die Flächen östlich der B 9/Bahntrasse soll die inhaltliche Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bauungsplanentwurfs bilden.

Der konzeptionelle Grundgedanke, in der prominenten, herausgehobenen Lage mit einer urbanen Nutzungsmischung aus Arbeiten und Wohnen den südlichen Stadteingang zu inszenieren, wird beibehalten. Dabei soll die „Koblenzer Kulturbrauerei“ den Nucleus des neuen urbanen Orts formulieren. Auch das städtebauliche Grundgerüst des Wohnquartiers östlich der B 9/Bahntrasse sowie dessen Erschließung über die vorhandene Brücke bleiben erhalten. Die geplante, dem Lärmschutz dienende Riegelbebauung entlang der Bahntrasse wird mit vier Vollgeschossen über einer flutbaren Stellplatzanlage organisiert. Es ist vorgesehen, den langgestreckten Baukörper durch Treppenhäuser und verglaste Durchblicke zu strukturieren und an beiden Enden durch Lärmschutzwände zu verlängern. Für die östlich davon angeordneten vier- und dreigeschossigen Wohnhäuser sind ebenfalls flutbare Stellplatzanlagen vorgesehen. Die Gebäudekonfiguration ist hinsichtlich des Lärmschutzes, des Rheinblickes und der Himmelsrichtung optimiert. Das im Baufeld 3 gelegene zum Rhein orientierte südliche Gebäude übernimmt, allerdings weiter vom Ufer zurückgesetzt, die Idee einer Landmarke am Flußlauf. Insgesamt wurde ein kompaktes, flächensparendes Wohnquartier entworfen, welches nunmehr die ersten fachgutachterlich gewonnenen Erkenntnisse berücksichtigt. Das Entwicklungskonzept stellt sich damit als eine inhaltlich weitgehend belastbare Konzeptionsgrundlage für die weiteren bauleitplanerischen Arbeiten dar.

Auch die Flächen westlich der B 9/Bahntrasse wurden hinsichtlich ihrer Nutzung weiter konkretisiert. Ein weitgehender Neubau der Brauerei bietet hier langfristige Sicherheit für die traditionsreiche Produktionsstätte und schafft zudem Raum für Hotellerie, hotelähnliche Nutzungen, gastronomische und kulturelle Ergänzungen sowie zukunftsorientierte Büroarbeitsplätze. Für das markante Brauereihochhaus sowie die nördlich angrenzenden Gebäude ist eine Hotelnutzung oder eine hotelähnliche Nutzung vorstellbar. Der Stellplatzbedarf dieser Nutzungen soll in einem südlich des Turms entlang des Hangfußes gestreckten Parkdeck organisiert werden. Nördlich des Turms ist eine Fußgängerbrücke über die B 9 und die Bahngleise konzeptioneller Bestandteil der planerischen Überlegungen, die auch eine direkte Verbindung vom Rheinufer zu den am Hang gelegenen Waldwegen bietet. Es ist angedacht, die heute vorhandenen Brauereieinrichtungen im zentralen Bereich (zwischen „Tower“ und Brücke über die B 9/Bahngleise) zu verlagern. Die somit freiwerdenden Gebäude und Flächen könnten einer modernen gewerblichen Nutzung (z. B. Gewerbelofts, Büros, F&E-Einrichtungen, Start-Ups, Co-Working-Areas, usw.) zugeführt werden. Im Norden zwischen der Erschließungsstraße „An der Königsbach“ und der B 9 ist unter Einbeziehung der dort vorhandenen Anlagenelemente die Errichtung einer neuen, zukunftsfähigen Brauerei geplant.

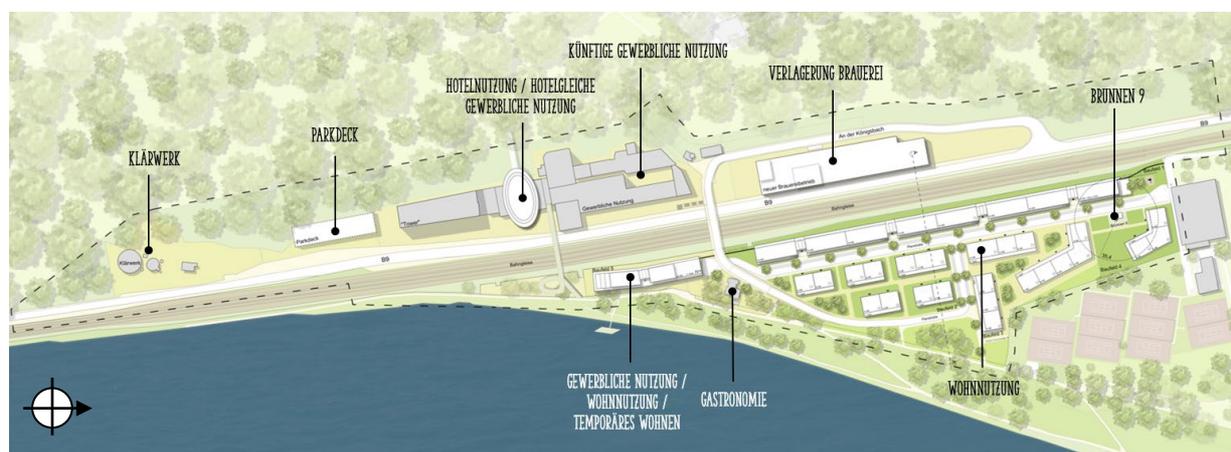


Abbildung 5: Städtebauliche Konzeption (April 2020) – Übersicht Nutzungen

Quelle: AS+P, April 2019

Die wesentlichen Merkmale der städtebaulichen Konfiguration für das neue Wohnquartier im nordöstlichen Teil des Plangebietes lassen sich wie folgt zusammenzufassen:

- Die Haupteinschließung erfolgt über die vorhandene Brücke, zunächst in einem Bogen in nördliche Richtung schwenkend, anschließend in westliche Richtung abknickend und an der geplanten Riegelbebauung als T-Kreuzung endend. Zwei hiervon ausgehende Stichstraßen mit Wendeanlagen bilden jeweils den Abschluss, im Norden unmittelbar vor der Sporthalle des TC Oberwerth Koblenz e.V., im Süden unmittelbar südlich der vorhandenen Brücke auf Höhe des bestehenden am Rheinufer gelegenen Gastronomiebetriebs. Die Straßen werden hochwasserangepasst ausgestaltet, falls dies notwendig wird.
- Die geplante 4-geschossige geschlossene Zeile entlang der Bahntrasse stellt als geschlossene Riegelbebauung einen wirksamen Schallschutz für die östlich gelegene in Richtung Rhein orientierte Bebauung dar (Gebäuderiegel, Baufeld 1). Die Erschließung des Gebäuderiegels erfolgt von der zentralen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße. Der Zugang zu den Wohnungen ist über Laubengänge an der Westfassade denkbar. Eine schalloptimierte Grundrissorientierung der im Gebäuderiegel geplanten Wohnungen mit einer Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen in östliche Richtung soll elementarer Bestandteil der späteren Ausführungsplanung sein.

- Östlich des Gebäuderiegels sind einzelne mehrgeschossige Gebäude in 4- oder 3-geschossiger Bebauung vorgesehen, die als 2- oder 3-Spännertypen organisiert sind (Baufelder 2, 3 und 4). Auch in diesen Gebäuden sollten sich – aus schalltechnischen Gründen – die Aufenthaltsräume in östliche Richtung orientieren, wodurch sich auch Blickbeziehungen zum Rhein ergeben.
- Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen (Schienenverkehr) ist die Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts Bestandteil der Planung, welches durch planungsrechtliche Regelungen in Form von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verankert werden soll.
- Bei der Ausgestaltung der Gebäude sollen flutbare Stellplatzanlagen integriert werden. Mögliche Eingriffe in den Retentionsraum des Flusses durch die Bebauung oder Verkehrserschließung sollen über eine geringfügige Tieferlegung der Stellplatzanlagen unter das heutige Grundstücksniveau ausgeglichen werden. Die genauen Daten hierzu werden fachgutachterlich zu ermitteln sein. Die Höhe der Fußbodenoberkante des ersten Wohngeschosses ist regelmäßig so gewählt, dass im Hochwasserfall das Wohngeschoss nicht betroffen ist. Tiefgaragen sind nicht vorgesehen. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Planung städtebaulich harmonisch in das Weltkulturerbe „Oberes Mittelrheintal“ einfügt.
- Am Ende der nördlichen Erschließungsstraßen liegt der sog. Brunnen 9, der aufgrund seiner Funktion als „Abwehrbrunnen“ erhalten bleiben muss. Bei dem Brunnen 9 handelt es sich um einen Horizontalfilterbrunnen, von dem aus in etwa 13 m Tiefe sechs Entnahmestränge mit einer Länge zwischen 29,3 m und 35,4 m ausgehen. Inwieweit eine Überbauung dieser Stränge mit Baukörpern möglich ist, ist im Rahmen der weiteren Planung einer vertieften fachgutachterlichen Betrachtung zu unterziehen.
- Im nördlichen Bereich wird das aus den 1970er Jahren stammende Gebäude einer Aktivkohle-Reinigungsanlage aufgegeben. Dort ist nunmehr eine Kindertagesstätte vorgesehen (Baufeld 5). Diese nutzt die nur bedingt überbaubaren Flächen des Brunnens als Freigelände. Sie ist dimensioniert für eine Belegung mit rund 100 Kindern. Grundsätzlich ist es vorstellbar, die Kindertagesstätte auch in den Bereich der Riegelbebauung zu organisieren oder auf Baufeld 4 zu verorten.
- Südlich der Brücke und südlich der bestehenden gastronomischen Einrichtung (Baufeld 6) ist ein weiteres Gebäude geplant, das aus südlicher Richtung kommend den ostseitigen Auftakt des Ensembles bildet und dem somit eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt. Hier ist entsprechend der noch detailliert zu ermittelnden Lärmsituation ein weiteres Wohngebäude oder eine hotelähnliche oder sonstige gewerbliche Nutzung denkbar.
- Die Erschließung des angrenzenden Tennisclubs ist weiterhin über künftig öffentliche Straßen und Wege sichergestellt. Eine geringfügige Verlagerung des Eingangstores in südliche Richtung wäre denkbar.
- Bei der weiteren Ausführungsplanung kann in dem vorliegenden Konzept der von der Stadt Koblenz zu berücksichtigende Anteil an Sozialwohnungsbau in Höhe von 20 % berücksichtigt werden. Regelungen hierzu wird der städtebauliche Vertrag enthalten.

- Für die städtebauliche Entwurfskonzeption wurden für die Flächen östlich der B 9/Bahntrasse überschlägig erste städtebauliche Kennziffern ermittelt. Auf den insgesamt sechs Baufeldern lässt sich eine Bruttogeschosfläche (Wohnnutzung) von rund 43.700 qm auf einer (privaten) Baugrundfläche von insgesamt rund 29.000 qm realisieren. Vorgesehen ist eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, die etwa zwischen 40 und 90 qm variieren. Nach der derzeitigen städtebaulichen Konfiguration sind rund 340 Wohneinheiten denkbar; daraus ergibt sich eine Einwohnerzahl von rund 850 Einwohnern (2,5 Personen pro Wohneinheit).

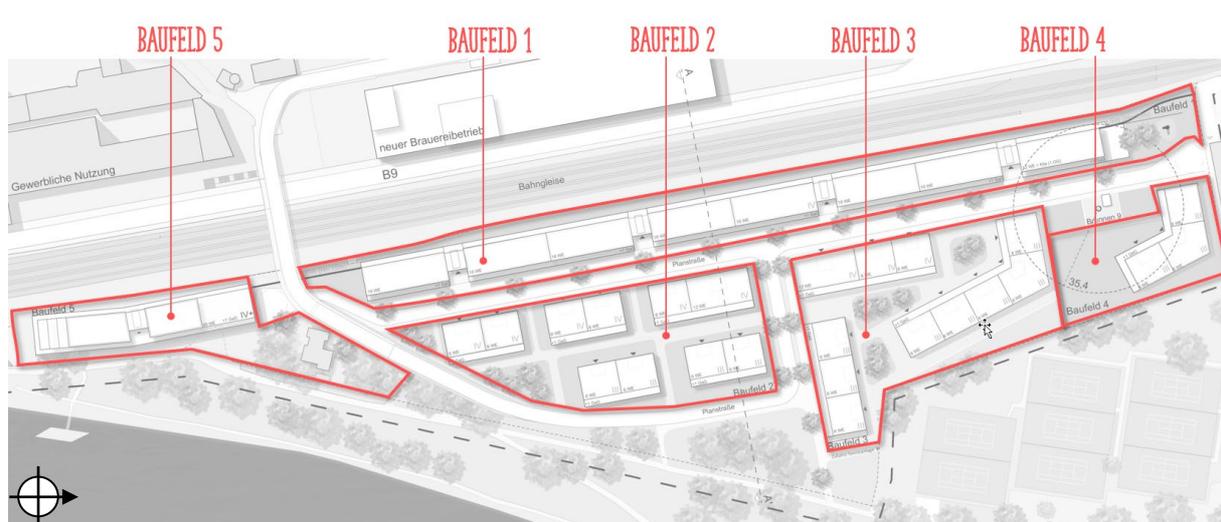


Abbildung 6: Städtebauliche Konzeption – Übersicht Baufelder

Quelle: AS+P, April 2020

3. Ergebnisse bisheriger Abstimmungen und Untersuchungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ müssen die verschiedenen zu berücksichtigenden Belange ermittelt und einer gerechten Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zugeführt werden. Es ist vorgesehen, zu einzelnen Fachthemen und Belangen Fachgutachten erstellen zu lassen. Im Folgenden werden sowohl die bisher bekannten ersten Erkenntnisse und Einschätzungen zu fachspezifischen Fragestellungen als auch der Untersuchungsumfang der voraussichtlich noch erforderlichen Fachgutachten dargelegt.

3.1 Lärm / Schallschutz

Das Plangebiet ist sowohl von Verkehrs- als auch von Sport- sowie Gewerbelärmeinwirkungen betroffen, weswegen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt wird. Damit soll den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen werden.

Das Fachgutachterbüro FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, hat im November 2019 eine erste Einschätzung zu Verkehrslärmeinwirkungen erstellt. Dabei wurden die Verkehrslärmquellen der durch das Plangebiet verlaufenden Bahnstrecke 2630 (Köln-Bingen), der östlich verlaufenden rechtsrheinischen Bahnstrecke 3507 und der in ca. 1 km Entfernung verlaufenden Bahnstrecke 3710 im Norden (Horchheimer Eisenbahnbrücke) sowie durch Straßenverkehr (Bundesstraße B 9) erstellt. Im Fokus dabei stand das Gebiet östlich der Bahntrasse in Richtung Rhein.

In der schalltechnischen Ersteinschätzung wurden die Verkehrslärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung im Plangebiet anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt.

Der einwirkende Verkehrslärm wird maßgeblich von der westlich gelegenen Bahntrasse, aber auch anteilig von den Immissionen der rechtsrheinischen Bahnstrecke bestimmt. Bei freier Schallausbreitung werden am Tag innerhalb des Plangebietes Verkehrslärmeinwirkungen zwischen rund 59 dB(A) und 75 dB(A) in 5,5 m über Grund (Höhe 1. Obergeschoss) prognostiziert. Im Nachtzeitraum werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen zwischen rund 60 dB(A) und 75 dB(A) in 5,5 m ü. Gr. prognostiziert. Bei einer ca. 15 m hohen Riegelbebauung liegen die berechneten Werte am Tag an den hinter der Riegelbebauung liegenden Gebäuden zwischen 49 dB(A) und 57 dB(A). In der Nacht liegen die Verkehrslärmeinwirkungen an den straßen- und schienenzugewandten Fassaden der geplanten Riegelbebauung bei bis zu 77 dB(A), an den Fassaden der hinter der geschlossenen Riegelbebauung liegenden Gebäude sind Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 58 dB(A) feststellbar. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) deutlich überschritten, auch wenn die konzipierte 15 m hohe Riegelbebauung zumindest für die in Richtung Rhein geplante Bebauung eine Lärmreduzierung bewirkt.

Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Ersteinschätzung zum Verkehrslärm werden im Rahmen eines Fachbeitrags Schallschutz zum Bauungsplan und bei der weiteren Bearbeitung des Bauungsplans berücksichtigt bzw. mit dem dann aktuellen Planungsstand abgeglichen. Davon unbenommen kann aufgrund der skizzierten ersten Erkenntnisse davon ausgegangen werden, dass zumindest folgende Aspekte bei der Betrachtung des Verkehrslärms Gegenstand der weiteren bauleitplanerischen Betrachtung sind:

- Sicherstellung einer ausreichend langen und hohen geschlossenen 15 m hohen Riegelbebauung entlang der Bahnleiße, ggf. mit anschließenden gebäudehohen Lärmschutzwänden, die als „Schutzschild“ gegenüber der dahinterliegenden Bebauung wirken sollen,
- Grundrissorientierung bei der Gebäudeorganisation mit dem Ziel, schützenswerte Aufenthaltsräume möglichst an ruhigen Gebäudefassaden unterzubringen sowie
- Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Belüftungsanlagen, Grundrissorientierung).

Darüber hinaus werden die Auswirkungen weiterer Lärmquellen (Sportanlagenlärm, Gewerbelärm, Schiffsverkehrslärm) Gegenstand der fachgutachterlichen Betrachtung sein. Diesbezüglich erfolgt derzeit die Abstimmung zu den relevanten Eingangsgrößen und Rahmenbedingungen, u. a. Festlegung des städtebaulichen Konzepts, Angaben zum Betrieb der Brauerei, Angaben zum Spielbetrieb auf den nahegelegenen Tennisplätzen etc.

Eine erste Betrachtung von Einwirkungen durch Sportanlagenlärm zeigt, dass bei durchgehendem Tennisspielbetrieb auf allen zehn nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Tennisplätzen, an den nächstgelegenen geplanten Fassaden mit geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) von ca. 56 bis 57 dB(A) zu rechnen ist. Erste Berechnungen der Immissionseinwirkungen durch das Stadion Oberwerth (bei einem Fußballspiel mit einer max. Zuschauerzahl von 9.500) ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag) eingehalten werden.

Mit Gewerbelärmeinwirkungen sowohl westlich der B 9 / Bahnleiße im Zuge der Verlagerung der Brauerei als auch auf der östlichen Rheinseite (Gewerbe-/Hafengebiet Lahnstein, Bitumentanklager) ist zu rechnen. Eine nähere Betrachtung erfolgt im Schallgutachten.

3.2 Geruch, Erschütterung, Elektromagnetismus

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Neben Lärmimmissionen können auch sonstige Immissionen in Form von Geruchsbelästigungen (Nähe zur Koblenzer Brauerei, Kläranlage, Bitumentanklager auf der gegenüberliegenden Rheinseite), Erschütterungen sowie elektromagnetischer Schallwellen (Nähe zu Bahngleisen) nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende fachgutachterliche Betrachtungen werden angestellt.

Zur Beurteilung möglicher **Geruchseinwirkungen** wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan eine fachgutachterliche Untersuchung durch ein geeignetes Expertenbüro erforderlich. Dabei sollen die Beurteilungskriterien der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) herangezogen werden. Der fachgutachterliche Untersuchungsumfang soll insbesondere die folgenden Inhalte umfassen und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den zuständigen Behörden abgestimmt:

- Abschätzung der von der Brauerei und der Kläranlage (und ggf. weitere Geruchsemitenten) ausgehenden Geruchsemissionen,
- Ermittlung der für die Ausbreitung der Gerüche erforderlichen meteorologischen Daten (ggf. Windfeldberechnungen, Prüfung der Kaltabflüsse, usw.),
- Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Geruchsimmissionen im Plangebiet und Ableiten der Ergebnisse zu einer Immissionsprognose,
- Vergleich der Geruchsimmissionen mit den Immissionsrichtwerten der Geruchsimmissions-Richtlinie,
- Empfehlungen für Minderungsmaßnahmen.

Auch hinsichtlich möglicher **Erschütterungen** durch die Bahntrasse wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan eine fachgutachterliche Untersuchung durch ein geeignetes Fachbüro erforderlich. Diese wird insbesondere folgende Untersuchungsinhalte beinhalten:

- Grundlagenermittlung (Fahrzeugtypen, Festlegung der Anforderungen des Erschütterungsschutzes, usw.),
- Emissions- und Ausbreitungserhebungen (Erschütterungsmessungen),
- ggf. Berücksichtigung der Bausubstanz (Schwingungsverhalten von Hochbauten/baudynamisches Berechnungsmodell),
- Prognose der Erschütterungsimmissionen (Einwirkungen auf Menschen im Gebäude) und ggf. Ableitung von Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionen,
- Prognose von „sekundärem Luftschall“ (durch Schienenverkehr ausgehende Geräuschimmissionen, die von dem zu Schwingungen angeregten Bauwerk abgestrahlt werden),
- Beurteilung der Erschütterungsimmissionen unter Heranziehen der Anhaltswerte gemäß DIN 4150 Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen“ sowie der Einwirkungen aus dem sekundären Luftschall durch Heranziehung der 24. BImSchV (Innenraumpegel) bzw. der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie Ableitung entsprechender Vorsorgemaßnahmen,
- ggf. Erschütterungsprognose für die bestehenden Brauereigebäude (u. a. ehemaliges Lagergebäude / „Tower“).

Des Weiteren werden mögliche Immissionen durch **elektromagnetische Wellen** bei der weiteren Planung aufgrund geplanter Wohngebäude in unmittelbarem Nahbereich der Bahntrasse Gegenstand der bauleitplanerischen Betrachtung sein.

3.3 Umwelt, Landschafts- und Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die Betroffenheiten sowie die Vereinbarkeit mit der Planung hinsichtlich der Beachtung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt bzw. ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nach den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch angefertigt.

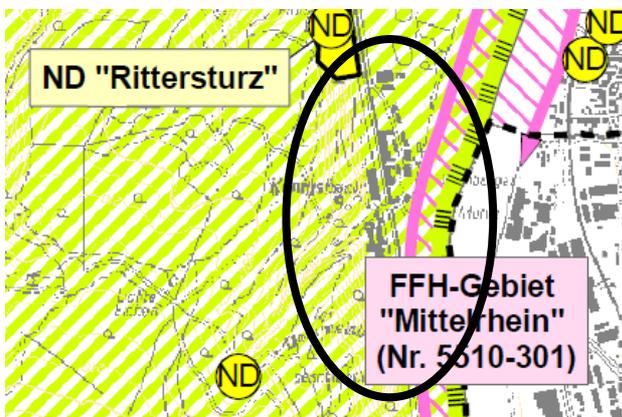


Abbildung 7: Ausschnitt Karte 2 Landschaftsplan Stadt Koblenz mit ungefährender Lage Plangebiet (ohne Maßstab)

Quelle: Landschaftsplan (Karte 2, „Schutzgebiete und -objekte gem. LNatSchG sowie NATURA 2000-Gebiete“), Stadt Koblenz, 2006, Ergänzung AS+P, März 2020

Das Plangebiet befindet sich gemäß Landschaftsplan der Stadt Koblenz innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“. Es grenzt an das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (Natura 2000-Gebiet) an.

Schutzzweck des LSG ist die Erhaltung sowie langfristige Sicherung der siedlungsnahen Grünzäsur sowie die Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft und Sukzessionsflächen in wechselhafter Anordnung. Die Natura 2000-Gebiete als länderübergreifendes Schutzsystem innerhalb der Europäischen Union, das die FFH-Gebiete sowie die Vogelschutzgebiete umfasst, haben das Ziel des Erhalts schützenswerter Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensräumen in seiner Gesamtheit.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Bereich der gesetzlich geschützten Biotope „Königsbach und Quellbach mit angrenzenden Buchenwäldern“ und „Rheinhang südlich der Königsbacher Brauerei“. Die gesetzlich geschützten Biotope haben zum Ziel, die Lebensstätten und Lebensgemeinschaften von seltenen, in ihrem Bestand bedrohten Pflanzen- und Tierarten zu erhalten.

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017) nicht in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Z 53). Auch hinsichtlich des Vorranggebiets Forstwirtschaft liegt kein Zielkonflikt vor. Das Vorranggebiet Forstwirtschaft grenzt nach der verbindlichen Plankarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 lediglich an die derzeitige Bebauung und somit auch an das Plangebiet an.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets in einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (G 63) und in einem Vorbehaltsgebiet Erholung, Fremdenverkehr, Tourismus (G 95) wird darauf hingewiesen, dass Vorbehaltsgebiete als Grundsätze der Raumordnung gelten und in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 4 Abs. 1 ROG).

Für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Unterlagen nach Naturschutzrecht bzw. UVPG und BauGB erforderlich:

- Grünordnungsplan (GOP) sowie Umweltbericht zur Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB nach den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch.
- Spezieller Artenschutzbeitrag: Grundlage sind vor allem die Geländeerfassungen und ihre Auswertungen (artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG), mit denen im Sommer 2019 begonnen worden ist (siehe nähere Erläuterungen unten).
- FFH-Vorprüfung: Vorprüfung des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen für das FFH-Gebiet „Mittelrheintal“. Nach den derzeitigen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben grundsätzlich mit dem FFH-Gebiet vereinbar ist.
- Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens mit der LSG-Schutzgebiets-Verordnung: Es wird davon ausgegangen, dass sich eine grundsätzliche Vereinbarkeit abzeichnet. Es ist vorgesehen, diesen Nachweis im Rahmen des Grünordnungsplans (GOP) zu erbringen.
- UNESCO Welterbe „Oberes Mittelrheintal“: Fachgutachterliche Betrachtung zu den Sichtbeziehungen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Eine entsprechende Visualisierung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlich relevanten Fauna und Flora wurde in der zweiten Jahreshälfte 2019 mit der Anfertigung einer artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme begonnen, die im März 2020 fortgesetzt wurde (Büro L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern). Das Untersuchungsprogramm wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und stellt sich folgendermaßen dar:

- Grundsätzlich sollen die Artenvorkommen von Mauereidechsen, Schlingelnatter, Feuersalamander, Uhu, Wanderfalke, Segelfalter, Fledermaus, Hirschkäfer, Bilche, Haselmaus (Berücksichtigung des Anhang II der FFH-Richtlinie) sowie vorhandene Schilfbestände und Auwaldrelikte (z. B. Schwarzpappel) untersucht werden. Auch innerhalb der Gebäude sollen Untersuchungen (z. B. für potenzielle Fledermausquartiere, Gebäudebrüter) stattfinden.
- Vegetationskunde/Biototypen: Erfassung der Biototypen nach dem aktuellen Kartierschlüssel für Rheinland-Pfalz, Bewertung der aktuellen Schutzwürdigkeit und Wertigkeit der Biototypen, Zuordnung zu § 30-Biotopen, Erfassung der charakteristischen Gefäßpflanzen, Kartierung von Schwarzpappeln, Auswertung des Landschaftsplans, der Schwarzpappelkartierung und des Baumkatasters bzw. der gezielten Erfassung markanter Einzelbäume.
- Brutvogelkartierung: Flächendeckende Erfassung der Brutvogelfauna anhand einer qualitativen Erfassung: acht Kartierungsdurchgänge im Zeitraum April bis Juli mit mindestens einer Begehung in der Abenddämmerung zum Nachweis nachtaktiver Arten. Streng geschützte Arten, Arten der Roten Liste sowie alle Gebäudebrüter werden soweit möglich quantitativ erfasst; Berücksichtigung des Frühjahrsaspektes.
- Fledermäuse: Erfassung der Fledermäuse durch drei Begehungen in der abendlichen Dämmerung im Juli und August. Zusätzlich erfolgt bei Tage eine Kontrolle der Gebäude sowie aller Bäume im Plangebiet von außen mittels Fernglas; Option: Höhlenkontrolle.

- Reptilien: Erfassung der Reptilien an relevanten Strukturen im Rahmen von sechs bis sieben Begehungen.
- Sonstige Arten (Hirschkäfer, Bilche, Haselmaus): Zwei Begehungen; Untersuchungen mit im Gelände platzierten Nest-Tubes bei Hinweis auf Vorkommen von Haselmäusen.

Bis September 2019 wurden eine Vogelbegehung, eine Fledermausbegehung, eine Begehung zur Erfassung der Bilche und Haselmäuse sowie eine Reptilienbegehung durchgeführt. Seit Februar 2020 werden die Kartierungen fortgeführt (Begehung Vögel Spechte, Eulen).

3.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt in seinem nordöstlichen Bereich an ein im Regionalplan ausgewiesenes Vorranggebiet Hochwasserschutz (gem. Z 67 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (2017)). Es liegen Erkenntnisse für eine potentielle Überflutung von Teilen des Plangebietes bei Hochwasserereignissen vor. Das Thema Hochwasserschutz ist daher bei der Planung besonders zu berücksichtigen. Den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) soll damit Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Abstimmung mit der SGD Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz sowie Regionalstelle Raumordnung, Naturschutz, Bauwesen) konnte im Oktober 2019 der genaue Grenzverlauf des Vorranggebietes Hochwasserschutz ermittelt werden. Im Ergebnis greifen die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen nicht in das Vorranggebiet Hochwasserschutz ein. Mit der kommunalen Bauleitplanung wird also das regionalplanerische Ziel des Vorrangs Hochwasserschutz beachtet; den Anforderungen des Anpassungsgebots nach § 1 Abs. 4 BauGB wird damit genügt und die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan und der zugrunde gelegten städtebaulichen Planungskonzeption werden sämtliche Möglichkeiten zur Sicherung eines ausreichenden Hochwasserschutzes dargelegt werden, die ihrerseits durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden. In der städtebaulichen Entwurfskonzeption von April 2020 werden diesbezüglich Lösungsansätze aufgezeigt, insbesondere Gebäude mit flutbaren Stellplatzflächen, geringfügige Abgrabungen zur Erhöhung des Retentionsraumvolumen im Hochwasserfall und die am Bemessungsfall HQ 100 orientierte Planung hochwasserfreier Erschließungsstraßen (Sicherung von Rettungswegen) und Wohngeschosse (Sicherung von Aufenthaltsräumen). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden diese Lösungen konkretisiert und durch Regelungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Diesbezügliche Fragestellungen, insbesondere

- die Erstellung detaillierter Hochwasserszenarien einschließlich der Validierung bisher angenommener Wasserspiegellagen zu den Hochwasserereignissen HQ 100,
- die Berechnung eines möglichen Eingriffs in den potentiellen Retentionsraum durch die Planung sowie die sich daraus ergebenden möglichen Ausgleichserfordernisse,
- die Auswirkungen auf den Wasserabfluss,

werden fachgutachterlich untersucht und entsprechend berücksichtigt. Des Weiteren werden Erkenntnisse aus dem derzeit in Aufstellung befindlichen übergreifenden Hochwasservorsorgekonzept der Stadt Koblenz bei der weiteren Planung ebenfalls Beachtung finden.

Grundsätzlich sieht die Stadt Koblenz die aktuelle Planung aufgrund des städtebaulichen Konzepts als mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar an. Diese Einschätzung wird im Übrigen nach derzeitigem Abstimmungsstand von der SGD Nord geteilt.

3.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einem besonderen Bereich für die Grundwasserbildung, innerhalb des durch die Rechtsverordnung (WSG-RVO) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes in den Gemarkungen Koblenz und Kapellen-Stolzenfels vom 07.07.1999 festgesetzten und für die Trinkwasserversorgung in Koblenz bedeutsamen Trinkwasserschutzgebietes „Wasserwerk Oberwerth“, größtenteils innerhalb der Schutzzone III A. Nördlich des Plangebietes grenzt die Trinkwasserschutzzone II an.

Die Rechtsverordnung gibt vor, dass der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen in der Schutzzone gewährleistet werden soll. In § 3 Abs. 3 WSG-RVO werden Verbote und Beschränkungen aufgelistet. Für die Schutzzone III A gelten die Verbote für die Zone III B und weitere darüber hinaus. Gemäß § 52 Abs. 1 WHG können Befreiungen von diesen Verboten erteilt werden, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ werden die Verbote der WSG-RVO berücksichtigt. Unter den Verboten ist § 3 Abs. 3 Nr. i) WSG-RVO hervorzuheben, wonach bauliche Anlagen östlich der B 9 nicht errichtet werden dürfen; ausgenommen hiervon sind Einzelbauvorhaben, sofern keine Unterkellerung und Heizöllagerung erfolgt. Unterkellerungen und die Lagerung von Heizöl sind nach gegenwärtigem Planungsstand jedoch nicht Bestandteil der Planungen; geringfügige Abgrabungen im Bereich einzelner Gebäude zum Zwecke der Unterbringung von (flutbaren) Stellplatzflächen gelten nach Auffassung der Stadt Koblenz nicht als Unterkellerungen. Gleichwohl hat die SGD Nord frühzeitig darauf hingewiesen, dass der Antrag auf eine Befreiung notwendig sei. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplans werden hierzu weitere Abstimmungen vorgenommen.

3.6 Wasserentnahme (Brunnen)

Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich zwei Horizontalfilterbrunnen, die der Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Kühl- und Betriebswasserversorgung der Brauerei dienen. Es handelt sich dabei um die sog. Brunnen 9 und 10. Weitere Brunnen im Umfeld des Betriebs (Brunnen 6, 7 und 8) werden seit den 1970er Jahren nicht mehr genutzt. Die beiden Brunnen 9 und 10 dienen auch als Abwehrbrunnen und gewährleisten im Grundwasser die hydraulische Abgrenzung zwischen dem Standort der Brauerei und dem angrenzenden Wasserschutzgebiet mit der Schutzzone II. Damit verbindet sich die Verpflichtung, gewisse Grundwassermindestmengen zu entnehmen.

Die Horizontalfilterbrunnen liegen im Bereich der Flächen östlich der Bahntrasse (Brunnen 9 im nördlichen Bereich unmittelbar südlich der Aktivkohle-Reinigungsanlage, Brunnen 10 im östlichen Bereich in Randlage zum Uferbereich des Rheins). Beide Brunnen können auch der Entnahme von Löschwasser dienen. Die notwendige Kapazität bei Wegfall des Brunnens 10 ist nachzuweisen, wird aber als sehr wahrscheinlich angesehen (derzeitige Löschwassermenge 193 m³/h, derzeitige maximale Förderung 450 m³/h).

Ein Erhalt beider Brunnen einschließlich der in rund 13 m Tiefe gelegenen bis über 30 m langen Entnahmestränge würde die bauliche Ausnutzung in diesen Bereichen erheblich einschränken. Daher wurde die Notwendigkeit des Erhalts beider Brunnen einer gutachterlichen Betrachtung unterzogen. Es sollte geprüft werden, ob ggf. auf den Brunnen 10 verzichtet werden könnte. Die erforderlichen Berechnungen werden derzeit vom Büro BCE GmbH durchgeführt. Nach aktuellem Stand wird von einem Verzicht des Brunnens 10 ausgegangen. Ein entsprechender rechnerischer Nachweis der dauerhaften Sicherstellung einer hinreichenden Abwehrfunktion durch den Brunnen 9 sowie eine Verpflichtungserklärung wird im Rahmen des Bebauungsplan-

verfahrens erstellt und ist Grundlage für einen Befreiungsantrag. Die rechnerischen Nachweise für die Abwehrfunktion und der damit verknüpfte Wasserrechtsantrag für den geänderten Brunnenbetrieb werden vor Einreichung der Anträge mit der Oberen Wasserbehörde fachlich abgestimmt.

Der Brunnen 9 mit einer Schachttiefe von 15,5 m ist mit dem Schacht und einem dazugehörigen Brunnenhaus im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Inwieweit der Einwirkungsbereich des Brunnens 9 (Entnahmestränge bis zu 35 m) überbaut werden können, bedarf noch einer bodenmechanischen Untersuchung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine weitere Abstimmung mit der SGD Nord.

3.7 Gefahrerforschung, Altlasten, Bodenverunreinigungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ wird aufgrund der unterschiedlichen altlastenrelevanten Gegebenheiten auf dem Gelände der Koblenzer Brauerei eine Historische Erkundung im Rahmen der Gefahrerforschung durchgeführt (Büro Björnson Beratende Ingenieure GmbH (BCE GmbH), Koblenz). Folgende Unterlagen wurden als Untersuchungsgrundlage zur Verfügung gestellt:

- Altlasten: Planskizze zu altlastenrelevanten Sachverhalten (u. a. Altablagerungen, Hohlformen),
- Kampfmittel: Luftbild aus dem Jahr 1945 (Kriegseinwirkungen auf das Gelände),
- Wasser: Auflistung bekannter Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Auf der Grundlage der **Historischen Erkundung** soll die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der Gefahrerforschung definiert werden. Dadurch soll den Belangen der Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB hinsichtlich der Bodenverunreinigungen/Altlasten und des Bodenschutzes Rechnung getragen werden.

Seit Januar des Jahres 2020 liegt der Entwurf der Historischen Erkundung vor. Gegenstand der Erkundung ist die Ermittlung altlastenverdächtiger Flächen und Verdachtsflächen auf schädliche Bodenveränderungen, um ausreichende Erkenntnisse über Standortbedingungen sowie frühere und aktuelle Nutzungen zu erhalten und eine erste Abschätzung des Gefährdungspotenzials der jeweiligen Altlastverdachtsfläche vornehmen zu können. Die Erkundung beschränkt sich auf Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen für die östlich der Bahn liegenden Flächen. Informationen über Altablagerungen wurden lagemäßig miterfasst, jedoch nicht weiter bewertet.

Weiterhin wurden eine Altablagerung (11100000-0263; „Ablagerungsstelle Koblenz Am Standort Oberwerth“, Bauschuttdeponie), eine Ablagerung (aus MTKLA 9876A1; Rheinausläufer) sowie eine Wasserfläche (aus MTKLA 9876W1) erfasst. Aus dem Gutachten „Gefahrerforschungsmaßnahmen am südlichen Stadtgebiet von Koblenz, Bereich Oberwerth“ wurden am Brunnen 9 durch eine Beprobung des Grundwassers erhöhte Eisengehalte und Kaliumpermanganatgehalte gemessen. Ebenfalls ist bekannt, dass im Juni 1999 westlich der ehemaligen Trebertrockenanlage Aushubmaßnahmen durchgeführt wurden, um den, durch einen Unfall verursachten, ölverunreinigten Boden und die ölverschmierten Pflastersteine zu entfernen.

Da keine Hinweise auf Havarien oder Unfälle im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorliegen, ergeben sich keine konkreten Verdachtsmomente auf mögliche Verunreinigungen von Boden oder Grundwasser durch Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Aktuelle Rohwasseranalysen (Dezember 2018 bzw. Juni 2019) aus dem Mischwasser der Brunnen 9 und 10 zeigen, dass Schadstoff- und Schwermetallgehalte sowie untersuchte

Pflanzenschutzmittel und Benzol nicht oder nur in Spuren analysiert wurden bzw. unter oder im Bereich der Bestimmungsgrenze liegen. Lediglich im Brunnen 10 wurde eine erhöhte Mangankonzentration gemessen (1,54 mg/l). Den vorliegenden Rohwasseranalysen sind keine Hinweise auf nachteilige Beeinflussungen des Grundwassers durch ehemalige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder die im Untersuchungsgebiet beschriebenen Ablagerungen zu entnehmen.

Insgesamt ergeben sich auf Grundlage der recherchierten Unterlagen keine Verdachtsmomente auf mögliche Verunreinigungen von Boden oder Grundwasser.

Des Weiteren liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem ehemals stark bombardierten und beschossenen Gebiet; der Fund von **Kampfmitteln** kann grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Nach Aussage des Umweltamts Koblenz (Stellungnahme mit Schreiben vom 22.10.2019) besteht das Erfordernis der Absuche der Projektfläche durch eine geeignete Fachfirma (Erkundung von Bombentrümmern und Blindgängern in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst). Nach Fertigstellung der Historischen Erkundung kann im Rahmen der weiteren Planungen eine Kampfmittelortung und ggf. anschließende Kampfmittelräumung einschließlich der dazugehörigen fach- und behördenspezifischen Abstimmungen im Hinblick auf das methodische Vorgehen (u. a. Bestandsaufnahme, Gefahrerforschung, Flächendetektierung etc.) durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im nördlichen Bereich von dem auf Blei, Kupfer, Silber und Zink verliehenen, bereits erloschenen **Bergwerksfeld** „Laubach II“ überdeckt wird. Circa 35,0 m nordwestlich des Plangebietes ist ein Stollenmundloch (Stolleneingang) dokumentiert. Von dort verläuft der Stollen mit zunehmender Überdeckung in nordwestliche Richtung. Da die Grubenentwässerung über das Stollenmundloch zeitweise oder dauerhaft stattfinden kann, ist es nicht auszuschließen, dass unterstromig gelegene Planungsflächen von austretenden Grubenwässern beeinflusst werden können. Dieser Sachverhalt soll im weiteren Verfahren fachgutachterlich betrachtet werden.,

Zudem ist ein **Steinbruch** unmittelbar nördlich des Plangebietes in einer topographischen Karte aus dem Jahre 1901 verzeichnet. In der Rutschungsdatenbank des LGB wurden mehrere Steinschlagereignisse verzeichnet. Es soll im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob für Abschnitte des Plangebietes, die dicht unterhalb steiler Böschungsbereiche verlaufen, Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen.

3.8 Verkehr / Mobilitätskonzept

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs sowie der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), sollen auf Grundlage einer noch durchzuführenden Verkehrsuntersuchung, einer Erschließungs-/Straßenplanung sowie eines Mobilitätskonzeptes berücksichtigt werden.

In der Verkehrsuntersuchung werden insbesondere die derzeitigen Verkehrsverhältnisse/Verkehrszählungen an relevanten Knotenpunkten analysiert, das künftige Verkehrsaufkommen prognostiziert und der erforderliche Stellplatzbedarf ermittelt, die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Knotenpunkte, insbesondere Anbindung Bundesstraße B 9, bestimmt und abschließend beurteilt.

Auch die Auswirkungen der Planungen vor dem Hintergrund der im Welterbe Oberes Mittelrheintal stattfindenden Bundesgartenschau (BUGA) im Jahr 2029 sowie der durch den Neubau der Koblenzer Brauerei resultierende Logistikverkehr wird bei den Verkehrsuntersuchungen berücksichtigt.

Das Mobilitätskonzept soll insbesondere auf die Förderung und Attraktivierung des Fuß- und des Radverkehrs, als Möglichkeit zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs sowie auf die Attraktivierung und Stärkung des ÖPNV zielen. Dabei werden Maßnahmen für eine fußgänger- und radfahrerfreundlichen Infrastruktur sowie Sicherungs- und ggf. Ausbaumaßnahmen zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr vorgeschlagen und im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Dies schließt die Berücksichtigung der Wander- und Themenwegen, die sich im Plangebiet befinden, insbesondere hinsichtlich des Vernetzungspunktes „Brauerei“ (Brauerei, Biergarten, Parkplätze, Bushalttestelle).

Gegenstand der Straßen- und Erschließungsplanung wird insbesondere die Schaffung eines angemessenen „inneren“ Erschließungskonzepts sein, das zum einen Vorschläge für Straßen- und Querschnittgestaltungen, zum anderen die Belange der Ver- und Entsorgung in Form technischer Infrastruktur umfasst. Aspekte wie die Berücksichtigung von Zwangspunkten (Brauerei, vorhandene Überführungsbauwerk, Tennisplätze, usw.), eine grobe Höhenabwicklung bzgl. der Entwässerung und Hochwasserfreiheit (z. B. HQ 100) und die Ableitung des zusätzlichen Oberflächenwassers im Plangebiet werden ebenfalls berücksichtigt.

3.9 Denkmalschutz / UNESCO-Weltkulturerbe

Das Plangebiet befindet sich in dem Kerngebiet UNESCO-Weltkulturerbestätte „Oberes Mittelrheintal“, das als historische Kulturlandschaft mit dominierenden landschaftsprägenden Gesamtanlagen gilt. Der besondere Charakter dieser einzigartigen Kulturlandschaft soll bewahrt und behutsam weiterentwickelt werden, insbesondere soll der besonders sensible Freiraum der naturräumlichen Einheit „Oberes Mittelrheintal“ von größeren Siedlungen und Einzelbauwerken freigehalten werden. Auch raumbedeutsame Windenergieanlagen sowie Photovoltaikanlagen sind im Welterbegebiet Oberes Mittelrheintal unzulässig bzw. dürfen dieses nicht beeinträchtigen.

Damit es durch die Planung nicht zu einer optischen Beeinträchtigung von herausragenden Denkmälern in der Umgebung wie dem Schloss Stolzenfels, der Martinsburg in Lahnstein, der Johanniskirche oder der Burg Lahneck kommt, werden im Rahmen der weiteren Planung Visualisierungen angefertigt bzw. ein denkmalpflegerischer Fachbeitrag erstellt. Das Leistungsspektrum des Fachgutachtens wurde bereits mit der Direktion Landesdenkmalpflege, Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) abgestimmt („Einzelfallprüfung, Anforderungen an den denkmalpflegerischen Fachbeitrag“) und enthält im Wesentlichen folgende Bausteine:

- Kartografische Bestandserfassung,
- Visualisierungen,
- Geländeprofilsschnitte,
- Landschaftsbildanalyse.

Damit wird die Welterbeverträglichkeit der Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft und nachgewiesen werden, dass der Blick auf die zu untersuchenden Kulturdenkmäler oder die historischen Stätten von dauerhaften Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung freigehalten werden. Die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange der Baukultur,

des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden somit gewürdigt.

Für das Obere Mittelrheintal wird derzeit eine Kultur- und Landschaftsverträglichkeitsstudie erstellt. Weiterhin wird seitens der Direktion Landesdenkmalpflege, Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Mainz eine Inventarisierung hinsichtlich der denkmalschutzwürdigen Anlagen, auch bezogen auf das Plangebiet, durchgeführt. Es ist im weiteren Verfahren abzustimmen, ob bei der Bebauungsplanerstellung denkmalgeschützte Gebäude innerhalb des Plangebietes berücksichtigt werden müssen.

3.10 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion gemäß G 74 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein - Westerwald. Innerhalb dieser Gebiete sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden, wobei auf die Verbesserung klimatischer Bedingungen hingewirkt werden soll.

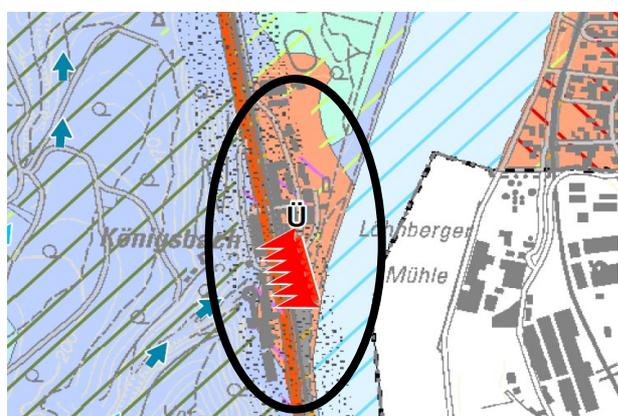


Abbildung 8: Ausschnitt Karte 5 Landschaftsplan Stadt Koblenz mit ungefährender Lage Plangebiet

Quelle: Landschaftsplan (Karte 5, „Klima/Luft“) Stadt Koblenz, 2007, Ergänzung AS+P, März 2020

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Koblenz (Karte 5: „Klima/Luft“) liegt das Gebiet insbesondere in einem Gebiet mit anthropogen oder reliefbedingten Abflussbarrieren (s. rote „Zackensignatur“ in der Karte), einem gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich (orange-farbene Flächensignatur) sowie einem Gewerbe-Klimatop (lila-farbene Schraffur), für die u. a. der Wärmeinseleffekt, eine geringe Luftfeuchtigkeit und erhebliche Windfeldstörungen kennzeichnend sind.

Die Auswirkungen auf die klimatischen und lufthygienischen Anforderungen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) werden im Bebauungsplanverfahren im Rahmen von Fachgutachten zu klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen untersucht.

Dies beinhaltet:

- Aufbereitung vorhandener Daten/Durchführung einer lokalklimatischen Bestandssituation (Verkehr, Klima, Wind-/Austauschverhältnisse), Untersuchung des Ist-Zustandes (Bewertung der Kaltluftproduktion, Wärmeinseleffekte sowie Kalt- und Frischluftzufuhr durch lokale Kaltluftabflüsse und Luftleitbahnen (Rheintal)), Durchführung von mikroskaligen Modellrechnungen zur Bewertung der Kfz-bedingten Immissionssituation, Bewertung der Planung (Analyse der Auswirkungen auf die Planung im Hinblick auf Überwärmung und Durchlüftung, Aufzeigen von Konfliktsituationen und möglicher Wechselwirkungen) sowie Aufzeigen von Konsequenzen und Empfehlungen für den Bebauungsplan.
- Betrachtung der Ist-Situation der verkehrsinduzierten Luftschadstoffbelastung (Nullfall ohne Realisierung der Planung und Planfall); zur Beurteilung der Immissionssituation ist die Gesamtbelastung der Schadstoffimmission maßgebend, die aus der Überlagerung

der Vorbelastung (inkl. Gewerbe-, Bahn- und Schiffsverkehrsemissionen) und der Zusatzbelastung (Straßennetz im Untersuchungsgebiet) berechnet wird.

Zudem hat der Stadtrat durch einen Beschluss im September 2019 Maßnahmen der Stadt Koblenz zur Bewältigung der Klimakrise beschlossen. Es wurde ein Papier mit „33 Maßnahmen zum Klimaschutz in Koblenz“ erstellt, die prioritär umgesetzt werden sollen. Dabei wird das Maßnahmenpaket sukzessive fortentwickelt und ergänzt. Dieses Papier soll bei der Erstellung des Klimagutachtens berücksichtigt werden.

3.11 Sonstige technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan werden die Informationen zur vorhandenen und künftigen technischen Infrastruktur gesammelt und im erforderlichen Umfang bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Folgende Informationen, Ziele und Rahmenbedingungen liegen zum gegenwärtigen Planungsstand vor:

- Trinkwasser/Löschwasserversorgung: Das Plangebiet ist derzeit nicht an das öffentliche Netz der Wasserversorgung angebunden. Im Plangebiet befinden sich zwei Horizontalfilterbrunnen, die der Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Kühl- und Betriebswasserversorgung der Brauerei dienen. Inwieweit die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung künftig an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden kann/soll, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt.
- Vorhandene Versorgungsleitungen: Im Plangebiet sind Strom- und Gasleitungen sowie Telekommunikationsleitungen (Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH) vorhanden.
- Stromversorgung: Bei der Planung soll ein künftiger Standort für eine hochwasserfreie Trafostation im Bereich östlich der B 9 berücksichtigt werden.
- Energiekonzept: Es ist vorgesehen, im Rahmen der weiteren Planung durch ein externes Fachgutachterbüros ein Energie- und Mobilitätskonzept für die geplanten Nutzungen zu erarbeiten. Dabei sollen auch die Möglichkeiten der Substitution fossiler durch erneuerbare Energieträger wie auch Aspekte rund um das Thema CO₂-Neutralität bearbeitet werden.
- Entwässerung Schmutzwasser: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Machbarkeitsstudie für die Entwässerung/Abwasserbehandlung zur geplanten Umnutzung des Brauereigeländes erstellt werden. Dabei sollen verschiedene Möglichkeiten geprüft werden (u. a. Anschluss an die Stadtentwässerung Koblenz, Entwässerung mit eigener, ertüchtigter Kläranlage der Brauerei).
- Entwässerung Niederschlagswasser: Die Niederschlagsentwässerung wird als unproblematisch eingeschätzt; voraussichtlich ist eine Versickerung möglich. Eine fachgutachterliche Untersuchung hierzu wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

3.12 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche im Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der CS Asset Wohnen an der Königsbach GmbH.

Die sich innerhalb des Plangebietes befindliche Fläche Flur 2, Flurstück 3/6 ist zwar nicht im Eigentum der Deutschen Bahn AG, jedoch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Es ist

demnach frühzeitig eine Abstimmung mit dem Eisenbahnbundesamt (EBA) hinsichtlich der Notwendigkeit einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG zu treffen. Eine Entwidmung muss vor dem Satzungsbeschluss vollzogen sein.

Es ist vorgesehen, im weiteren Verfahren eine Teilfläche des sich im Eigentums des Bundes befindlichen Flurstücks 66/1 zu erwerben.

3.13 Zusammenfassende Darstellung

Die Stadt Koblenz hat am 29.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 330 „An der Königsbach“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans für das im südlich Stadtgebiet gelegene Areal der Koblenzer Brauerei beschlossen. Sie unterstützt damit das Anliegen des Eigentümers der Liegenschaft „Koblenzer Brauerei“, das Brauereigelände weiterzuentwickeln, um den Brauereistandort zukunftsfähig zu sichern. Neben einer Neustrukturierung der Flächen westlich der Bundesstraße B 9 steht dabei auch eine wohnbauliche Entwicklung auf den Flächen östlich der Bahngleise im Fokus der planerischen Betrachtung.

Der dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“ zugrundeliegende rund 14,4 ha große Geltungsbereich erstreckt sich somit auf Flächen westlich und östlich der B 9/Bahntrasse. Eine Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs ist im weiteren Planungsverfahren möglich.

Basierend auf einer Anfang 2019 angefertigten städtebaulich-architektonischen Ideenskizze durch das Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH konnten im Anschluss einige zentrale fachspezifische Fragestellungen, insbesondere zu den Themen Hochwasser, Grundwasser und Schallschutz, mit externen Experten bearbeitet und abgestimmt werden. In der Folge konnte die Ideenskizze in Form eines städtebaulichen Entwurfskonzeptes konkretisiert werden, das nunmehr die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bilden soll.

Es ist beabsichtigt, dass die Stadt Koblenz auf der Grundlage der hier vorgelegten Unterlagen für den Konzeptionsbeschluss (städtebauliches Entwurfskonzept, Erläuterungen zum Plan- und Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 330 „An der Königsbach“, Stand: Konzeptionsfassung, 17.04.2020) nach der Beschlussfassung zeitnah die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchführt. Im Anschluss erfolgt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus diesem Verfahrensschritt und die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden Belange werden ermittelt und einer gerechten Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zugeführt. Hinweise, Informationen, Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung fließen in die weitere Planung und in den Bebauungsplanentwurf ein. Es ist vorgesehen, zu einzelnen Fachthemen und Belangen Fachgutachten durch ausgewiesene Expertenbüros erstellen zu lassen. Teilweise wurden diese bereits beauftragt. Erste fachgutachterliche Erkenntnisse konnten bereits insbesondere zu den Themen Schallschutz, Artenschutz, Wasserentnahme (Brunnen), Gefahrerforschung, Altlasten erarbeitet werden. Darüber hinaus konnten einige Fragestellungen für eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Hochwasserschutzes bereits erörtert und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abgestimmt werden. Die fachgutachterlichen Betrachtungen werden im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens weiter vertieft und konkretisiert. Deren Ergebnisse werden im Umweltbericht und in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen in angemessener Weise berücksichtigt.