



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0261/2023		Datum: 25.09.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan / Wey	
Betreff:			
Aktueller Sachstand zum Bebauungsplanverfahren Nr. 232a "In der Krummfuhr"			
Gremienweg:			
31.10.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

Unterrichtung:

Die Stadt Koblenz verzeichnet seit vielen Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen. Auch im Stadtteil Rübenach besteht eine hohe Nachfrage. Zwischen der Kilianstraße im Norden, der Kruppstraße im Westen und der Aachener Straße im Süden soll dementsprechend der östliche Ortsrand arrondiert werden. Das vornehmliche Entwicklungsziel des Bebauungsplans Nr. 232a „In der Krummfuhr“ ist die Schaffung neuen Wohnraumes mit einem ausgewogenen Verhältnis von Mehrfamilien- und Ein- und Zweifamilienhäusern. Zudem ist durch die Integration des Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 235 „Verlegung der K12, Ausbau der B258 mit Anschluß der Kelttenstraße“ die geplante Straßenverbindung zwischen Aachener Straße und Kilianstraße (Verlegung K12 – Bubenheimer Weg) vorgesehen.

Zwischenzeitlich wurden zwei erste Vorplanungen als städtebauliche Konzeptentwürfe ausgearbeitet (vgl. Anlage 1). Die beiden Varianten unterscheiden sich inhaltlich vornehmlich in der Ausgestaltung der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Variante I sieht eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser) vor, während die Variante II eine Bebauung mit Doppelhäusern vorsieht. Die II-geschossigen Mehrfamilienhäuser werden einrahmend angeordnet. Um das Plangebiet gegen die Lärmimmission der verlegten K12 zu schützen, sehen die Vorplanungen hier eine III-geschossige Blockbebauung vor. Das Plangebiet soll eine öffentliche Grünfläche bandartig durchziehen. Das Zentrum bildet dabei eine große Grün- und Spielfläche, welche das bestehende Gehölz größtmöglich integriert. Auch eine Durchgängigkeit, insbesondere zur Kilianstraße ist vorgesehen. Im Zuge der Planungen soll auch die Zufahrt zum Straußpfad umgestaltet werden. Eine Bebauung östlich der verlegten K12 ist aus raumordnungsplanerischer Sicht (Lage im „Regionalen Grünzug“) ausgeschlossen. Diese Flächen dienen vornehmlich der Kompensation der verlegten K12.

Als Fachgutachten liegt bereits die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet vor. Die Fachbeiträge zum Arten- und Naturschutz wurden beauftragt und Erfassungen im Plangebiet wurden bereits durchgeführt. U.a. ausstehend sind sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch die Straßen- und Entwässerungsvorplanung.

Auf Grundlage der Vorplanung ergeben sich zurzeit folgende Kennzahlen:

- Größe Wohnbaufläche: ca. 3 ha
- Einfamilienhäuser: ca. 40 – 60 | Grundstücksgröße: ca. 185 m² bis 250 m²
- Mehrfamilienhäuser: bis zu 15
- Wohneinheiten: ca. 150 - 190
- Öffentliche Grünflächen: ca. 7.000 m²

Dem Ortsbereiter Rübenaach wurde in seiner Sitzung am 19.09.2023 der Sachstand zum Bauleitplanverfahren „In der Krümmfuhr“ in Form eines Werkstattberichtes vorgetragen. Der Ortsbeirat begrüßt die Vorplanungen. Aufgrund des lokal hoch anstehenden Grundwasserspiegels unterhalb der Geländeoberkante und den damit verbundenen stark eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet (Ergebnis des Versickerungsgutachtens) wurde sich darauf verständigt, dass die Erarbeitung eines Regenwassermanagementkonzeptes sowie die Entwässerungsvorplanung bereits für den nächsten Verfahrensschritt (Konzeptionsbeschluss als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung) erarbeitet und in den Bebauungsplanvorentwurf integriert wird. Zudem wurde seitens des Ortsbeirates vorgeschlagen, eine Vermischung der Variante I und Variante II zu prüfen, um eine größere Flexibilität bei der Gestaltung der Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen.

Anlagen:

Vorplanungen BPlan 232a

Finanzielle Auswirkungen:

Zurzeit keine unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz sind im durchzuführenden Bebauungsplanverfahren zu untersuchen und zu bewerten.