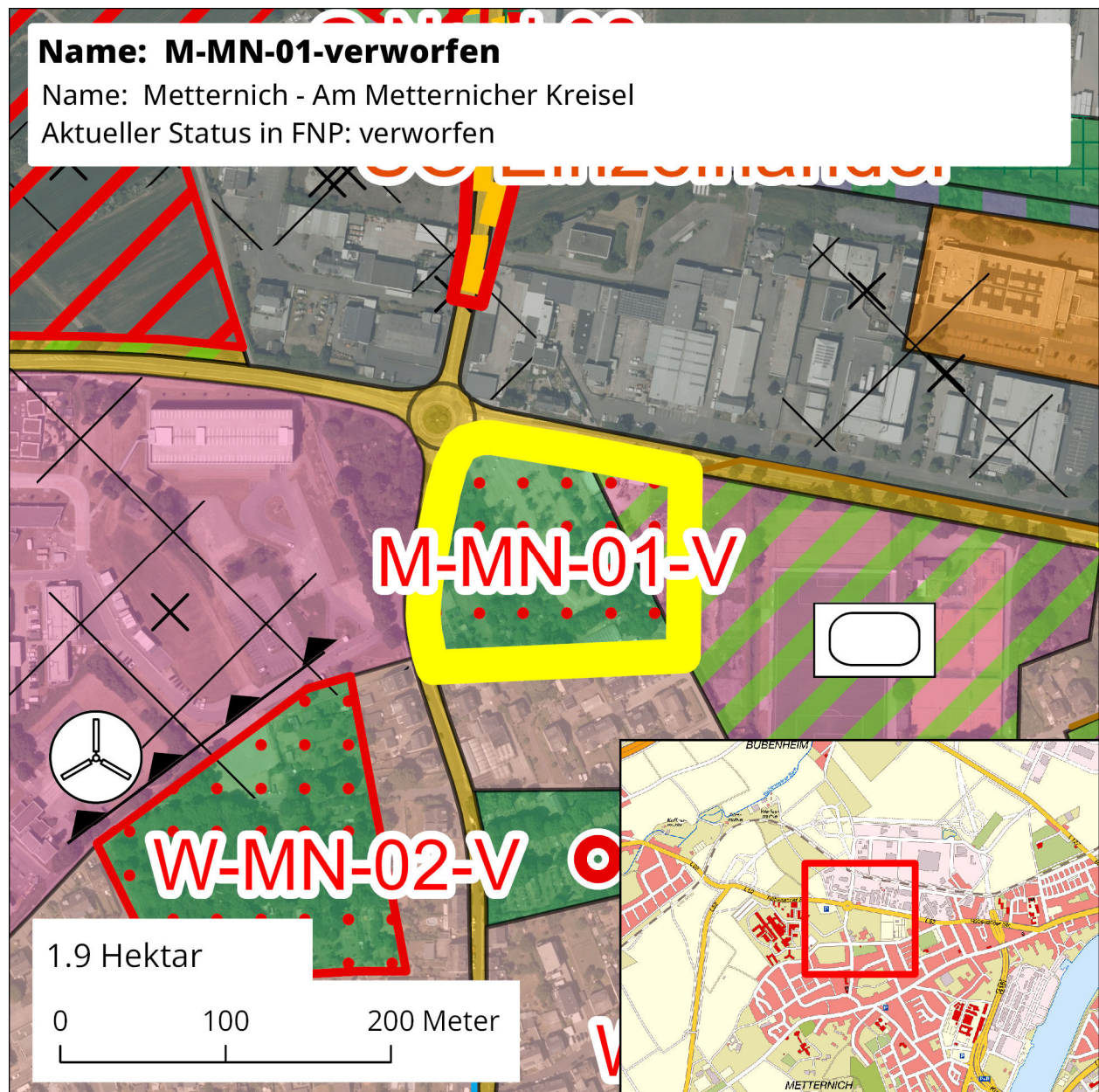


4.3.8.6. M-MN-01-verworfen – „Am Metternicher Kreisel“



Allgemeine Beschreibung

Bei dem potentiellen Baugebiet „Am Metternicher Kreisel“ handelt es sich um einen Freibereich, der weitgehend von Bebauung umschlossen ist. Im Süden grenzt er an bestehende Wohnbaugebiete von Metternich, im Osten an den Metternicher Sportplatz, im Norden an das Gewerbegebiet Metternicher Feld und im Westen an das Gelände des Bundeswehrzentralkrankenhauses.

Der überwiegende Teil der potentiellen Baufläche wird bisher als Streuobstwiese genutzt. Daneben werden Flächen von einer Gärtnerei und einer Baumschule in Anspruch genommen.

Eine Bebauung des Geländes würde eine Arrondierung des Ortsrandes darstellen. Solchen Entwicklungen räumt die Stadt Koblenz grundsätzlich Vorrang vor einer Bebauung von Außenbereichsflächen ein. Dieses Ziel wurde im Masterplan Stadtentwicklung für die Stadt Koblenz ausdrücklich formuliert und vom Stadtrat als Leitlinie für die Ausweisung von Neubaugebieten beschlossen.

Zwischen dem Baugebiet und dem östlich liegenden Sportplatz befindet sich die Baumschule Borowski, deren Grundfläche einen dreieckigen Zuschnitt aufweist. Die Grundflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz und sind an die Baumschule verpachtet. Mutmaßlich ist die Fläche vakant, sobald der Betreiber das Ruhestandsalter erreicht.

Der Sportverein FC Germania, der den Sportplatz nutzt, hat auf Anfrage des Sport- und Bäderamtes mit Schreiben vom 03.04.2019 erklärt, Interesse an einer Erweiterung der Sportanlagen z.B. durch den Bau einer Fußballhalle oder weiterer Trainingsflächen zu haben. Eine erste Flächenkonzeption liegt vor. Es sind dort weitere Anlagen für den Verein vorgesehen (Boule, Trainingsflächen, Beach-Volleyball u. ä. m.), die der Verein ggfs. errichten wird. Eine genaue Flächenkonzeption oder ein Finanzierungskonzept liegt Mitte 2020 jedoch nicht vor.

Aufgrund der dreieckigen Form der Baumschule ist es wenig sinnvoll, diese vollständig dem Baugebiet oder der Sportnutzung zuzuschlagen. Vor diesem Hintergrund sieht der FNP eine Teilung der Fläche der Baumschule vor, so dass für die Erweiterung der Sportanlagen ausreichend Flächen reserviert werden und dennoch Baugebiet und Sportbereich einen rechteckigen und daher für eine Nutzung günstigen Zuschnitt erhalten können.

Große Flächenanteile im potentiellen Neubaugebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Koblenz. Die Stadt kann daher an Bodenwertsteigerungen durch eine bauliche Entwicklung partizipieren. Sie könnte auch besonderen Einfluss auf die konkrete Ausgestaltung der Bebauung nehmen, die über die Regelungsmöglichkeiten durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan hinausgehen.

Archäologie

Es sind keine Fundstellen bekannt.

Entwässerung

Die Fläche „Am Metternicher Kreisel“ ist in den Kanalnetzberechnungen der Stadt Koblenz nicht enthalten. Die entwässerungstechnische Erschließung der Fläche ist im Rahmen der Neuaufstellung des Generalentwässerungsplanes zu prüfen.

Gemäß der Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen“ kommt es in der Fläche zu starken Abflusskonzentrationen. Die Erkenntnisse sind bei weiteren Planungen/Überlegungen zur Flächennutzung zu beachten.

Schallschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärm sowie der Lärm des Hubschrauberlandeplatzes des Bundeswehrzentrankrankenhauses ein. Durch aktive

Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Riegelbebauung entlang der Rübenacher Straße und der Pfaffengasse können die Geräuscheinwirkungen des Verkehrs deutlich reduziert werden. Die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Anlagen- und Sportlärms sind in einem möglichen Bebauungsverfahren detailliert zu untersuchen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV können insbesondere an der zur Lärmquelle zugewandten Seite nicht ausgeschlossen werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes muss voraussichtlich eine besondere Orientierung der Grundrisse und der Einbau von Lüftungssystemen und nicht zu öffnenden Fenstern festgesetzt werden.

Das Schallgutachten empfiehlt die Festsetzung eines Mischgebietes statt eines Wohngebietes. Diesem Vorschlag soll gefolgt werden, so dass der FNP an dieser Stelle eine neue Mischbaufläche vorsieht.

Umweltbelange

Laut Umweltbericht ist die Bebauung der Flächen mit sehr hohen Konflikten mit den Arten- und Naturschutz verbunden. Diese können auch durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kaum reduziert werden. Die Fläche ist im Regionalplan als Vorbehaltsfläche für den Biotopverbund ausgewiesen und stellt ein Trittsteinbiotop dar.

Die vorhandenen Höhlenbäume haben eine hohe artenschutzrechtliche Relevanz, so dass deren Verlust nicht ausgleichbar ist. Auch die übrigen Konflikte können nur mit einem sehr hohen Aufwand und umfangreichen Maßnahmen überwunden werden. Der Umweltgutachter empfiehlt daher, auf eine Bebauung zu verzichten und den Bereich als Bestandteil des lokalen Biotopverbundes aufzuwerten.

Ergebnis

Die Stadtverwaltung folgt der Empfehlung des Lärmtechnischen Gutachtens und empfiehlt den Bereich als geplante Mischbaufläche statt als Wohnbaufläche in den FNP zu übernehmen. Der Stadtverwaltung ist bewusst, dass die Konfliktpotentiale mit den Belangen der Umwelt hoch sind, räumt im Innenbereich der Nachverdichtung allerdings eine höhere Bedeutung ein.

Einen Antrag, auf das Baugebiet im FNP zu verzichten, wurde gestellt und in der Sitzung des ASM am 11.12.2020 zurückgezogen, weil bereits intensive Diskussionen über das Baugebiet im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes geführt werden.

Nach Beschluss im ASM am 24.01.2023 soll auf das Baugebiet verzichtet werden, um die dort vorhandene Streuobstwiese zu erhalten.

Im Rahmen der Beratungen über die angrenzende Sportfläche wurde am ASM am 25.04.2023 erneut über die Möglichkeit einer Mischbaufläche am Metternicher Kreisel gesprochen.

Dabei wurde einvernehmlich erkannt, dass bei Erhalt der Streuobstwiese nicht ausreichend Flächenpotential für die Erweiterung der Sportanlagen und die zusätzliche Ausweisung eines kleinen Mischgebietes besteht. Es wurde beschlossen, auf das

Mischgebiet zu verzichten und die Fläche der dortigen Gärtnerei vollständig als Erweiterungsfäche für die benachbarten Sportanlagen im FNP auszuweisen.

Das Grundstück der Gärtnerei befindet sich im Eigentum der Stadt und der Pächter und Betreiber der Gärtnerei hat angekündigt, den Betrieb mittelfristig nicht weiterführen zu wollen.