

Stadt Koblenz Stadtteil Rübenach

Bebauungsplan Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“

Begründung Umweltbericht

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: Mai 2026

Bearbeitet im Auftrag Rheingold Rübenach Lebensraum GmbH



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing., Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

Begründung	5
1. Grundlagen der Planung.....	5
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	5
1.2 Bauleitplanverfahren.....	6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation.....	6
1.4 Kulturdenkmäler/ Denkmalschutz/ Archäologie.....	10
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	11
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023)/ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017).....	11
2.2 Flächennutzungsplanung	14
2.3 Bebauungspläne/ sonstige Satzungen.....	16
2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte.....	18
2.5 Planungs- und Standortalternativen	24
3. Planung.....	25
3.1 Planungskonzeption.....	25
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	28
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	40
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	43
4. Ver- und Entsorgung	44
4.1 Löschwasserversorgung.....	44
4.2 Wasserversorgung	44
4.3 Abwasserentsorgung.....	44
4.4 Energieversorgung.....	44
4.5 Abfallentsorgung.....	44
4.6 Telekommunikation	45
5. Bodenordnung	45
6. Weitere betroffene Belange	45
Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB).....	46
1. Einleitung	46
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen	46
1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	46
2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte	49
2.1 Raumordnung und Landesplanung	49
2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch	49
2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme	49
2.4 Schutzgebiete	50
2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz.....	50
3. Grundlagenermittlung/Basisszenario	51
3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage	51
3.2 Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB	51



3.2.1	Mensch, menschliche Gesundheit	51
3.2.2	Tiere	51
3.2.3	Pflanzen.....	51
3.2.4	Biologische Vielfalt	56
3.2.5	Fläche	56
3.2.6	Boden	57
3.2.7	Wasser	57
3.2.8	Luft	59
3.2.9	Klima	59
3.2.10	Landschaft	59
3.2.11	Wirkungsgefüge.....	59
4.	Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB	60
5.	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	61
6.	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	61
7.	Alternativenprüfung	61
8.	Umweltauswirkungen	62
8.1	Mensch und menschliche Gesundheit.....	62
8.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	62
8.3	Fläche und Boden	63
8.4	Wasser	63
8.5	Klima und Luft	64
8.6	Landschaft	64
8.7	Wechselwirkungen.....	65
9.	Weitere Umweltauswirkungen (Prognose).....	66
9.1	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	66
9.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	66
9.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	66
9.4	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	67
9.5	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	67
10.	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	68
11.	Landschaftsplanerische Maßnahmen.....	72
12.	Zusätzliche Angaben	75
12.1	Methodik und Kenntnislücken	75
12.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung.....	75
12.3	Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	76
13.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	78



Anlagen:

- Fachbeitrag Artenschutz – Zwischenbericht; Bebauungsplan Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ (Rheingold-Quartier), PUR- Planung Umwelt Recht GmbH, 56751 Polch
- Schalltechnisches Gutachten – Schalltechnischer Untersuchungsumfang im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Bebauungsplan Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ in Koblenz, Stadtteil Rübenach, Konzept dB plus GmbH, 66606 St. Wendel
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer Lidl-Filiale in Koblenz-Rübenach, Aachener Straße, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 50679 Köln
- Orientierende Umweltgeologische Untersuchungen zum Projekt Grundstück an der Aachener Straße – Kaiser Geotechnik GmbH, 56414 Niederahr, August 2025
- Orientierende hydrogeologische und geotechnische Untersuchung zum Projekt Projektentwicklung Rheingold-Quartier „Aachener Straße“ – Kaiser Geotechnik GmbH, 56414 Niederahr, Oktober 2025



Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

In Koblenz-Rübenach besteht seit 2016 eine im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz dokumentierte Versorgungslücke. Trotz zahlreicher Bemühungen konnte bislang keine geeignete Fläche für einen Nahversorgungsstandort im Stadtteil gefunden werden. Neben dem Einzelhandel fehlen in Rübenach zudem weitere wichtige Angebote wie Wohnformen für ältere Menschen, Gesundheitseinrichtungen inkl. Arztpraxen und Apotheke sowie gastronomische Nutzungen.

Mit der vorliegenden Planung am südöstlichen Ortseingang von Rübenach an der Aachener Straße soll dieses Defizit behoben und die Versorgungslücke geschlossen werden. Gleichwohl soll mit der Planung dem angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Koblenz entgegengetreten werden und das Wohnungsangebot im Stadtteil Rübenach diversifiziert werden. Planungsziel ist eine möglichst große Nutzungsmischung, um bestehende Versorgungsdefizite in Rübenach zu beheben und ein lebendiges, neues Zentrum zu schaffen. Dafür ist eine hohe bauliche Dichte erforderlich.

Mit Blick auf den Bau der Nordtangente Koblenz und die damit verbundene Unterbrechung der direkten Verkehrsanbindung zwischen Rübenach und Metternich (zur Entlastung der Metternicher Kernbereiche vom Durchgangsverkehr) wird sich die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums „Am Metternicher Bahnhof“ aus Rübenach künftig erschweren. Dies unterstreicht die Sinnhaftigkeit, das Nahversorgungsangebot im Stadtteil Rübenach selbst zu verbessern.

Die Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz von 1981 nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, sondern als Grünfläche mit geplanter Freizeiteinrichtung und Spielplatz dargestellt. Jedoch betreibt die Stadt Koblenz aktuell die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. In diesem aktuell in Bearbeitung befindlichen Verfahren wurde die Fläche bzw. die angestrebte Entwicklung als städtebauliches Ziel für den Stadtteil erkannt und in dessen Ausarbeitung einbezogen. Zur Schaffung von verbindlichem Baurecht sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist somit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ erforderlich. Zum aktuellen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB demnach aus dem künftigen FNP als vorbereitender Bauleitplan entwickelt wird.

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 265 und überlagert auch einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 235. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ ersetzt dieser daher vollständig die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 265 „Tennisanlage im Naherholungsgebiet Kuffner Mühle“ und Nr. 235 „Verlegung der K12, Ausbau der B258 mit Anschluss der Keltenstraße“ – jeweils in deren letzter Fassung. Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 348 besitzen Satzung, Text und Begründung der o.a. rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 235 und 265 weiterhin ihre Gültigkeit.



Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung und Umweltprüfung. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sichergestellt.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat am 26.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ beschlossen. Im Vorfeld der Sitzung hat am 06.05.2025 zudem ein Scoping-Termin mit den relevanten Fachbehörden stattgefunden.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Stadt	Koblenz
Stadtteil	Rübenach
Kreis	kreisfreie Stadt Koblenz
Einwohnerzahl	5.414 Einwohner:innen (Stadtteil) Stand: Juni 2025 ¹
Gemarkung	ca. 12,5 km ² (Stadtteil)
Lage & Topografie	Das Plangebiet liegt zwischen 110 m und 120 m ü. NHN. Das Plangebiet liegt östlich in der „Neuwieder Rheintalweitung“ und westlich innerhalb des „Andernach-Koblenzer Terrassenhügel“ in der Großlandschaft „Mittelrheingebiet“.
Fließgewässer	Gewässer 3. Ordnung: Brücker Bach, ca. 70,6 m nördlich des Planbereichs Andernach, ca. 816,5 m westlich des Planbereichs
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Der Planbereich ist über die südwestlich angrenzenden Landesstraßen L 98 und L 52 überörtlich angebunden. Im Stadtteilgebiet von Rübenach, westlich des Planbereichs liegt eine Messtelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) auf der Landesstraße L 98. Dort wurden 6.989 (3) Kfz/24 h ² gemessen. Auf der L 52 befindet sich südlich des Planbereichs eine Messtelle. Dort wurden 7.624 (5) Kfz/24 h erfasst.

1 Quelle: <https://www.koblenz.de/rathaus/verwaltung/statistische-informationen/bevoelkerung/#accordion-1-0> [Letzter Zugriff: 21.07.2025]

2 Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Kreisstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.



Benachbarte Gemeinden	Östlich: Koblenzer Stadtteile Bubenheim, Metternich, Güls Südlich: Gemeinde Winnigen Westlich: Gemeinden Kobern-Gondorf, Bassenheim Nördlich: Mühlheim-Kärlich
------------------------------	---

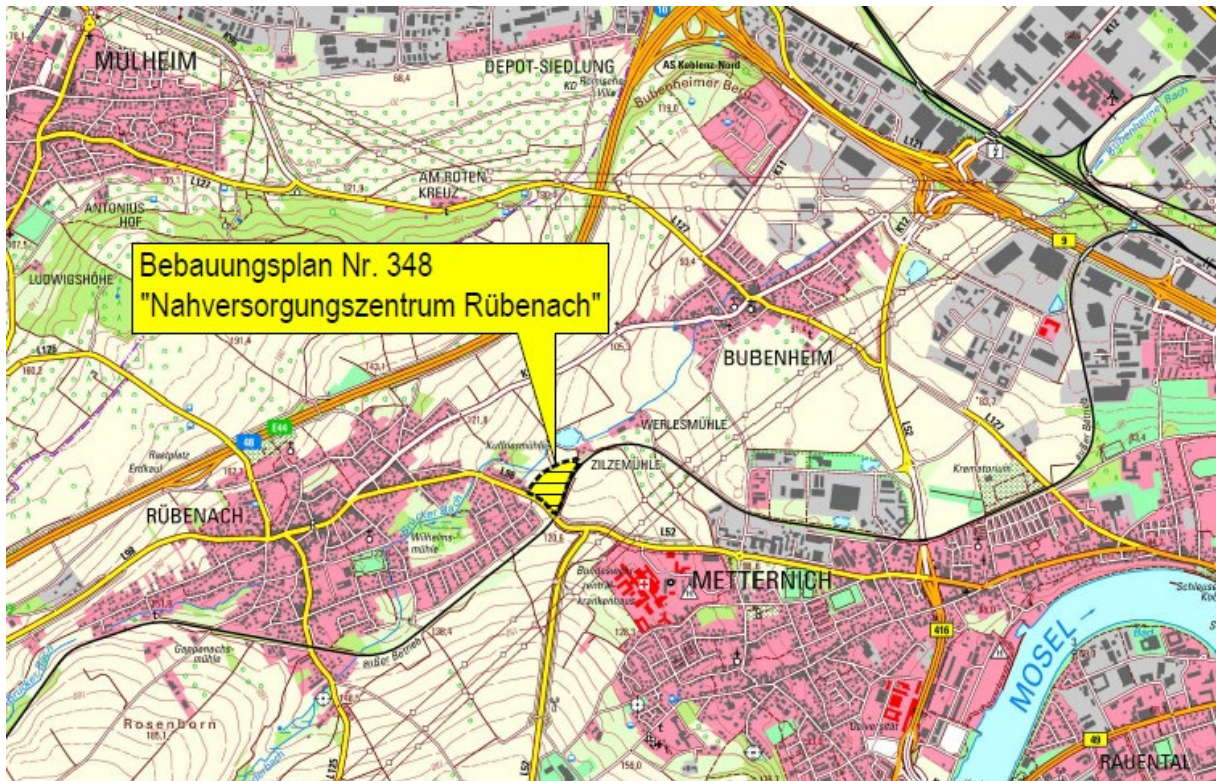


Abb. 1: Lageübersicht des Bebauungsplans im Stadtgefüge, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE (Stand 09/2025)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,55 ha auf und liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Koblenz-Rübenach. Eingefasst wird das Plangebiet im Osten von einem Wirtschaftsweg und einer dazu parallellaufenden, stillgelegenen Bahnlinie. Jenseits davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden und Westen liegt ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gärten und Siedlungsbebauung. Südlich grenzt die Landesstraße L 98 an den Planbereich an, die weiter östlich in die L 52 übergeht.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1587/17, 1588/4, 1588/5, 1588/6, 1588/7, 1588/8, 1588/9, 1589/3, 1589/4, 1589/5, 1590/3, 1590/4, 1591/2, 1591/3, 1592/3, 1592/4, 1592/5, 1593/3, 1593/4, 1593/5, 1594/5, 1594/6, 1594/7, 1594/8, 1594/9, 1594/10, 1595/4, 1595/5, 1595/6, 1596/1, 1598/1, 1599/2 und 1599/3, der Flur 3 in der Gemarkung Rübenach. Die Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Das Plangebiet wird über die Andernacher Straße (L 98) überörtlich angebunden und erschlossen. Der Ortskern von Rübenach befindet sich ca. 1 km in westlicher Richtung, die Innenstadt von Koblenz ist ca. 5 km entfernt in östlicher Richtung.



Aktuell befinden sich im Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen, eine Tennisanlage mit Vereinsheim und Stellplatzanlage sowie ein Beachvolleyballfeld.



Abb. 2: Lageübersicht des Plangebiets (in rot umrandet) im Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE (Stand 09/2025)

Impressionen des Planbereichs







Abb. 3 – 16: Eigene Aufnahmen, Stadt-Land-plus GmbH (Stand 05/2025)

1.4 Kulturdenkmäler/ Denkmalschutz/ Archäologie

Im Plangebiet befinden sich lt. Denkmalliste der kreisfreien Stadt Koblenz keine Kulturdenkmäler.

Konkrete Hinweise auf archäologische Fundstellen liegen bislang nicht vor. Der Planungsbereich wird von der Direktion Landesarchäologie als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. In den Hinweisen der Planunterlagen wird auf diese Situation hingewiesen. Gleichfalls werden dort weitere Angaben zu Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflichten gem. Denkmalschutzgesetz formuliert.



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023)/ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (aktueller Stand 4. Fortschreibung vom 30.1.2023) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017) werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Wie bereits in der Einleitung dargelegt, ist die angestrebte Entwicklung bereits Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz. Im Zuge des Verfahrens wurde festgestellt, dass ein Zielkonflikt mit Ziel 54 (Grünzäsur) des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald vorliegt. Insofern werden auf Ebene des Flächennutzungsplans ausführliche Angaben zu den Betroffenheiten der Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung gemacht, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird daher von einer künftigen Beachtung des Entwicklungsgebots gem. § 8 (2) BauGB ausgegangen. Der Rahmen der Landes- und Regionalplanung wird daher nur kurz im Rahmen der Begründung aufgezeigt.

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV

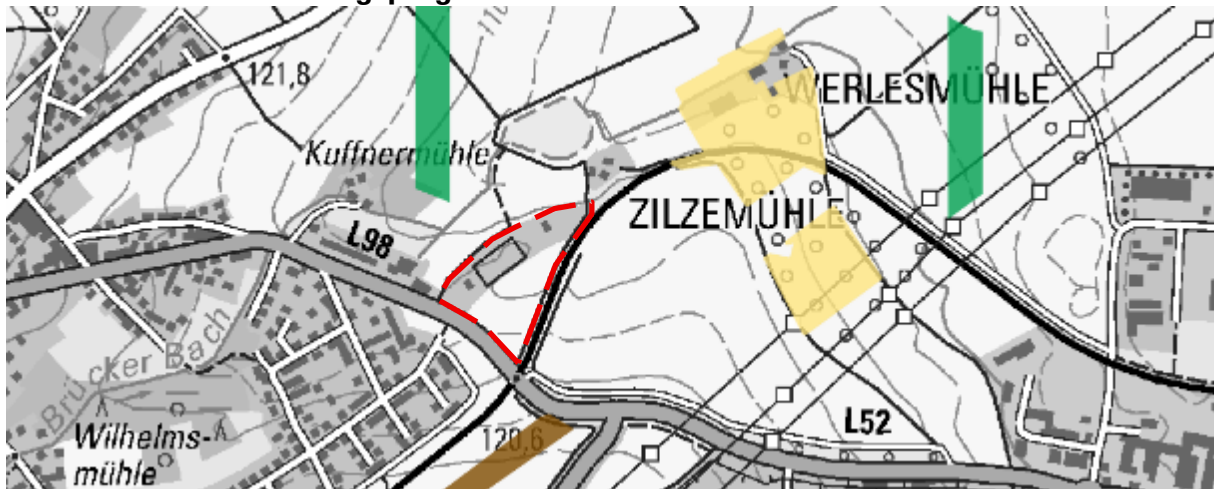


Abb. 17: Auszug LEP IV, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich
Quelle: https://rauminfo.rlp.de/rauminfo/index.php?service=lep_open (Stand 09/2025)

Raumstrukturgliederung:

Hoch verdichtete Bereiche mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten erreichbar)

Leitbild Entwicklung:

Entwicklungsbereich Koblenz/ Mittelrhein/



Leitbild Daseinsvorsorge:	Montabaur; Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Verdichtungsraum im mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren; freiwillig kooperierendes Oberzentrum Koblenz
Leitbild Freiraumschutz:	Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)
Landschaftstypen (Analyse):	Agrarlandschaften
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	Stadtumfeld Koblenz-Neuwied
Leitbild Grundwasserschutz:	Bereich von herausragender Bedeutung
Klima:	Klimaökologischer Ausgleichsraum
Leitbild Rohstoffsicherung:	Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
Leitbild Erholung und Tourismus:	Verdichtungsraum

2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

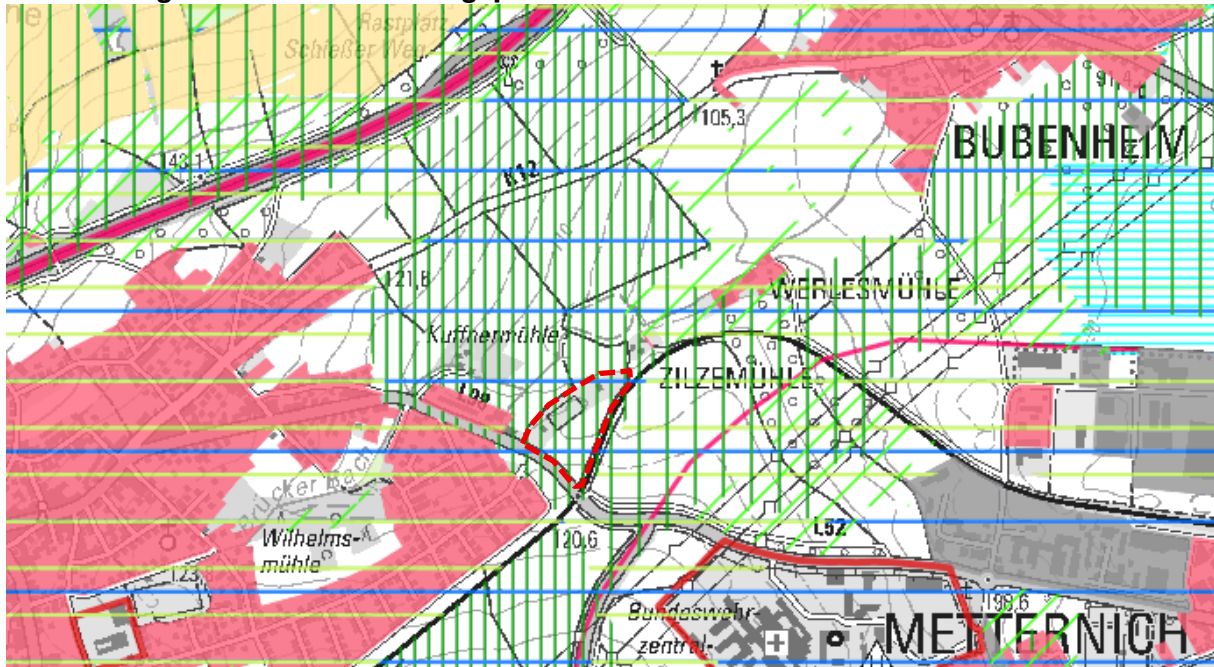


Abb. 18: Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich
Quelle: <https://mittelrhein-westerwald.de/index.php/veroeffentlichungen/raumordnungsplan> (Stand 09/2025)

Raumstrukturgliederung nach LEP IV	Hoch verdichteter Bereich
Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:	Schwerpunktraum
Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	Mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren, freiwillig kooperierendes Oberzentrum Koblenz
Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:	Regionaler Grünzug (Grünzäsur), Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:	Im Bereich des Vorbehaltsgebietes
Funktionales Straßennetz:	In der Nähe von großräumiger und überregionaler Straßenverbindung; zum Teil auch flächenschließende Verbindungen



Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	In der Nähe von großräumiger Schienenverbindung, regionaler Schienenverbindung und regionaler Busverbindung
Funktionales Radwegenetz:	regionales Radwegenetz in der Nähe
Planungsbedürftigkeit:	Raumnutzungskonzept Koblenz/Neuwied und zum Teil Raumnutzungskonzept Mittelrheintal
Grundwasserschutz:	Vorbehaltsgebiet

2.1.3 Zielabweichungsverfahren und Bescheid der SGD Nord

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde festgestellt, dass das Vorhaben in einer Grünzäsur (Z 54 des RROP) liegt. Die Stadt Koblenz hat daraufhin einen Antrag auf Zielabweichung an die zuständige Obere Landesplanungsbehörde (SGD Nord) gestellt. Mit Schreiben vom 02.09.2025 wurde dem Antrag mit Nebenbestimmungen zugestimmt.

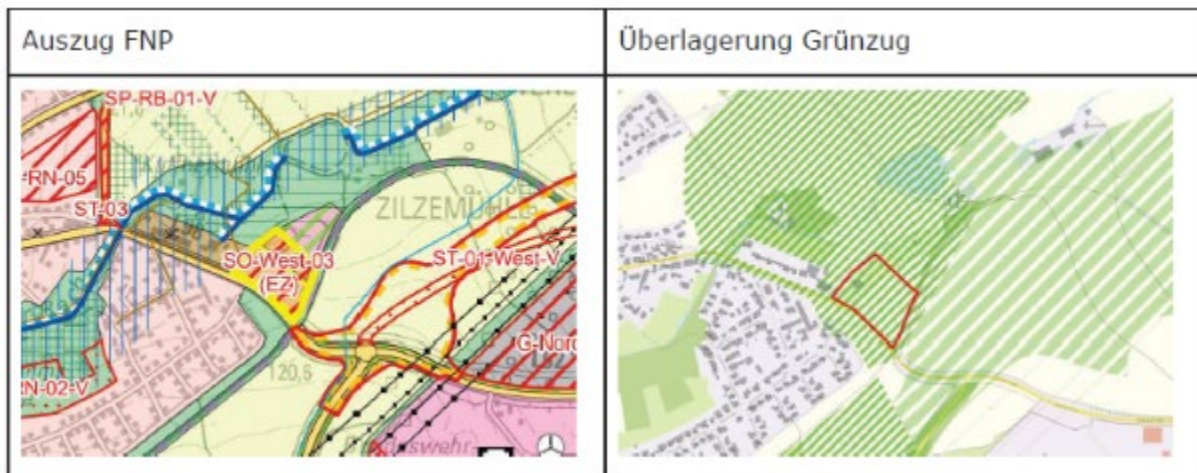


Abb. 19: Auszug aus den Antragsunterlagen zum Zielabweichungsverfahren (ZAV)
Quelle: Stadtverwaltung Koblenz, Antragsunterlagen ZAV

„Für die Neuaufstellung des FNP der Stadt Koblenz wird die Abweichung von dem regionalplanerischen Ziel (Z) 54 des RROP MW für die geplante Sonderbaufläche SO-West-03 mit folgender Nebenbestimmung zugelassen.

Im Rahmen der sich anschließenden Bauleitplanverfahren sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten und festzulegen, die insbesondere für den Artenschutz erforderliche und geeignete Flächen und Maßnahmen enthalten. Um die Biotopvernetzung auch mit Realisierung der Planung weiterhin zu gewährleisten, ist am östlichen Rand der geplanten Sonderbaufläche SO-West-03 zusätzlich und im Zusammenwirken mit den Gehölzstrukturen entlang des Bahndamms und dem zu erhaltenden Wirtschaftsweg ein Pufferstreifen funktionaler Breite entsprechend der Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde planerisch zu sichern und zu gestalten und das geplante Gebiet über den Bahndamm hinaus in östlicher Richtung in die freie Landschaft einzubinden. Sollte sich für die o. g. Fläche im Bauleitplanverfahren ein, aus naturschutzrechtlicher Sicht, nicht ausgleichbarer Konflikt ergeben, stellt dies ein Vollzugshindernis für die Umsetzung der o. g. Fläche dar. Auf die Ausführ-



rungen in den Stellungnahmen der oberen Naturschutzbehörde (Referat 42 der SGD Nord) und der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Koblenz wird verwiesen.“³

Klarstellend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Gegenstand des Antrags nur die für eine Bebauung vorgesehene Fläche war. Der im Norden des Quartiers vorgesehene Quartierspark als öffentliche Grünfläche steht dem Ziel zunächst nicht entgegen. Gleichfalls wurde seinerzeit noch – insbesondere unter Beachtung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen - von einer Ausweisung des Areals als Sonstiges Sondergebiet bzw. Sonderbaufläche (damals als SO-West 03 in der FNP-Neuaufstellung bezeichnet) ausgegangen. In der Zwischenzeit wurde die Planung weiter konkretisiert und es hat sich gezeigt, dass nur der westliche Teilbereich als Sonstiges Sondergebiet weiterverfolgt wird. Der östliche Teilbereich kann auch als Mischbaufläche bzw. „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO klassifiziert werden.

Die im Zielabweichungsbescheid aufgeführten Nebenbestimmungen zur Ausgestaltung der Biotopvernetzung wurden aufgegriffen und in die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans integriert. U. a. wurde eine 10m breite Grünfläche mit entsprechenden naturschutzfachlichen Funktionen festgesetzt. Details werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Die Planung ist somit zusammenfassend nach derzeitigem Kenntnisstand mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung



Abb. 20: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz von 1981, unmaßstäblich, Plangebiet in rot. Quelle: <https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtplanung/flaechennutzungsplan/>

³ Auszug aus dem Zielabweichungsbescheid der SGD Nord vom 02.09.2025, Seite 2



Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist das Plangebiet als Grünfläche mit geplanter Freizeiteinrichtung und Spielplatz dargestellt.

Im aktuellen Neuaufstellungsverfahren ist das Plangebiet bereits weitestgehend als Sonderbaufläche dargestellt (siehe Abb. 21). Die Offenlage gem. § 3(2) bzw. 4(2) BauGB hat stattgefunden. Zu der Fläche wurden Stellungnahmen eingereicht, u. a. zur Anpassung der Sonderbaufläche mit Blick auf die angestrebte Entwicklung⁴. Der Anregung wurde gefolgt, so dass im Zuge der erneuten Offenlage davon auszugehen ist, dass die Fläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Einklang steht. Die erneute Offenlage soll in der zweiten Jahreshälfte 2026 stattfinden, so dass – unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Planungsschritte im vorliegenden Bebauungsplanverfahren – angenommen werden kann, dass ein separates Änderungsverfahren nicht erforderlich wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird (§ 8 (2) BauGB).

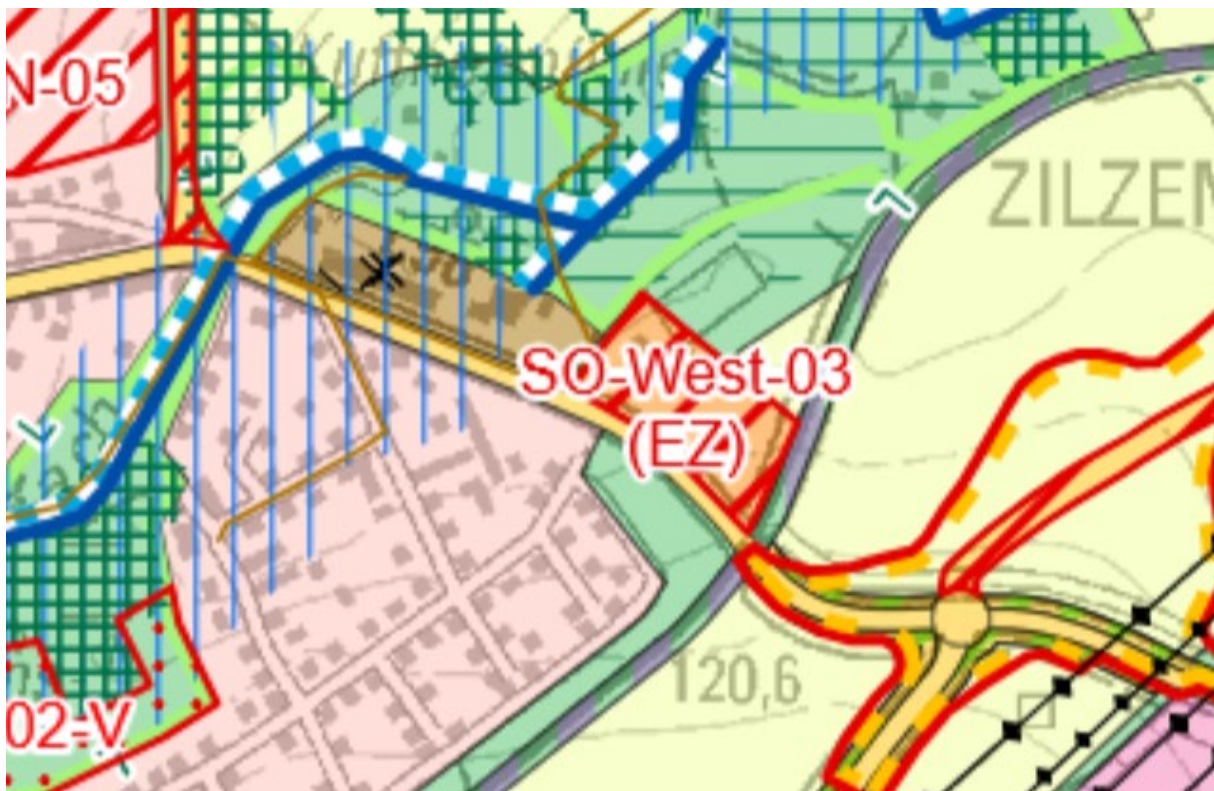


Abb. 21: Auszug aus dem im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz, unmaßstäblich, Quelle: <https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtplanung/flaechennutzungsplan/fnp-neuaufstellung-offenlage/>

⁴ Stadtverwaltung Koblenz. Flächennutzungsplan Koblenz, Neuaufstellung. Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch, Seite 230 ff. Stand 06.06.2024 (abgerufen am 04.05.2026 unter <https://www.koblenz.de/umwelt-und-planung/stadtplanung/flaechennutzungsplan/fnp-neuaufstellung-offenlage/>)



2.3 Bebauungspläne/ sonstige Satzungen

Im Bereich des Plangebiets sowie im Umfeld existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne. Das Plangebiet überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 265 und auch einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 235. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ ersetzt dieser daher vollständig die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 265 „Tennisanlage im Naherholungsgebiet Kuffner Mühle“ und Nr. 235 „Verlegung der K12, Ausbau der B258 mit Anschluß der Keltenstraße“ – jeweils in deren letzter Fassung. Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 348 besitzen Satzung, Text und Begründung der o.a. rechtverbindlichen Bebauungspläne Nr. 235 und 265 weiterhin ihre Gültigkeit. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Überlagerung von bestehenden Bebauungsplänen (hellbraune Füllung) und Plangebiet (rot umrandet).

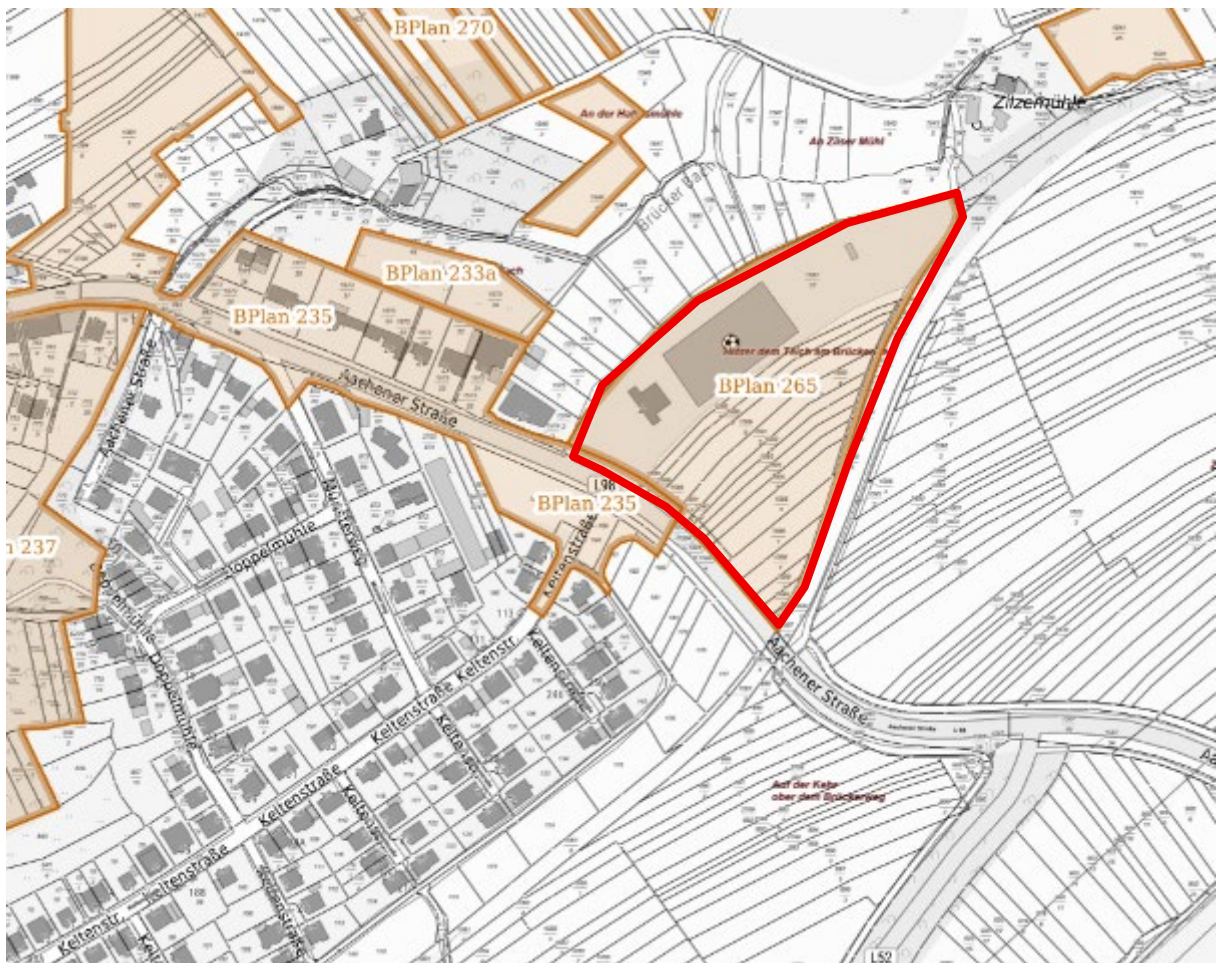


Abb. 22: Auszug aus der Bebauungsplanübersicht der Stadt Koblenz, Plangebiet in rot, unmaßstäblich, Quelle: geoportal.koblenz.de (Stand 04/2026)

Der Bebauungsplan Nr. 235 grenzt westlich und südlich unmittelbar an das Plangebiet an. Die Aachener Straße ist als Verkehrsfläche festgesetzt, die westliche Bebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO bzw. weiter westlich in Richtung Ortskern als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO.

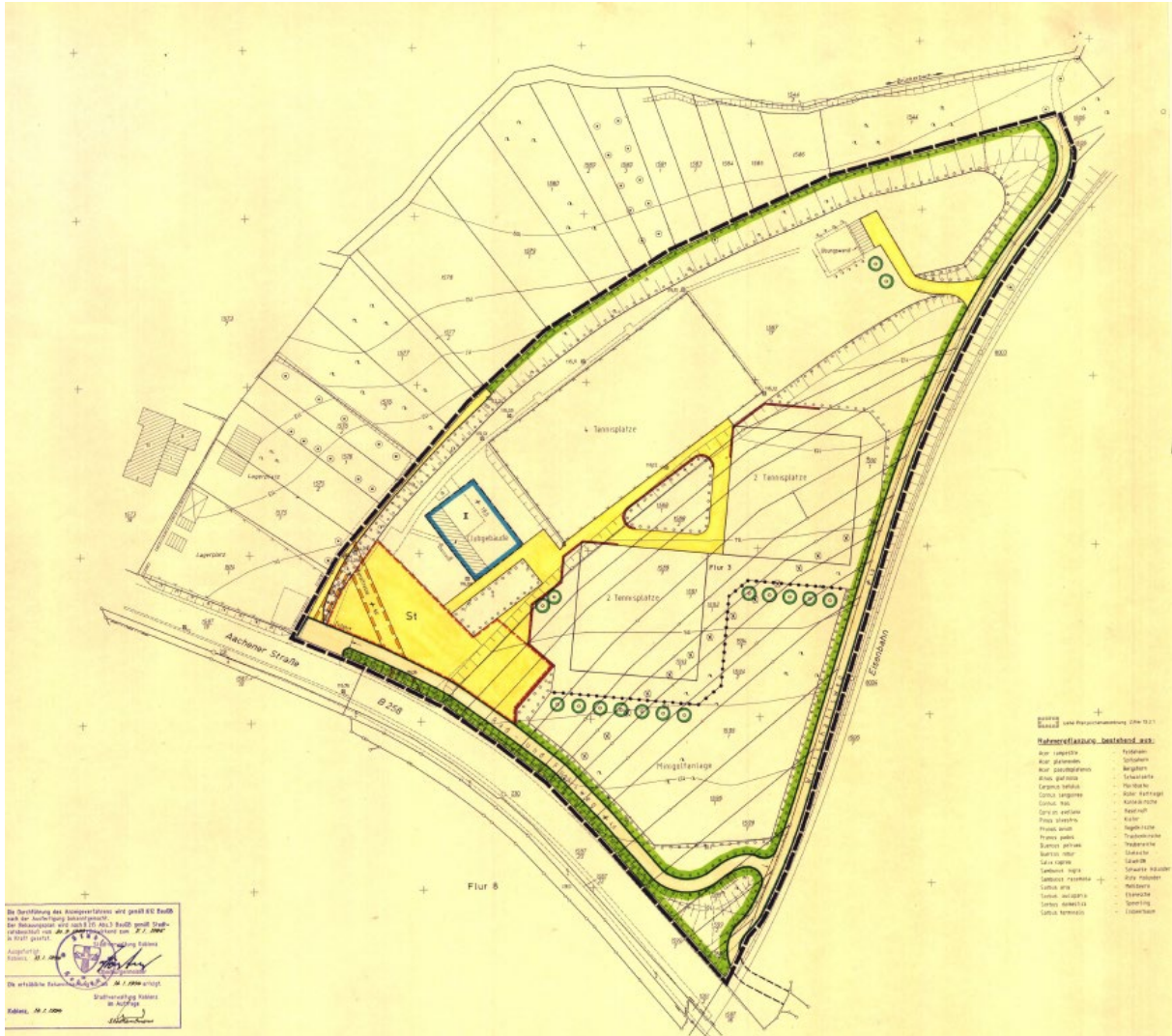


Abb. 23a: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 265 der Stadt Koblenz, unmaßstäblich, Quelle: geoportal.koblenz.de (Stand 04/2026)



Abb. 23b: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 235 der Stadt Koblenz, unmaßstäblich, Quelle: geoportal.koblenz.de (Stand 04/2026)



2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) sowie des regionalen Raumordnungsplans (RRÖP) Mittelrhein-Westerwald vereinbar. Im Vorfeld sowie im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Koblenz hat dazu eine intensive Prüfung von möglichen Standorten in Rübenach für eine Nahversorgung bzw. zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs stattgefunden.

Gemäß Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Koblenz ist der Stadtteil Rübenach mit Angeboten der Nahversorgung unterversorgt, so dass die Ansiedlung eines Supermarktes im Stadtteil angestrebt werden soll. Im Einzelhandelskonzept wurde indes bisher ein Standort in zentraler Lage in Rübenach präferiert. Es gab in den letzten Jahren wiederholte Versuche von verschiedenen Marktentwicklern und Marktbetreibern dort Einzelhandel anzusiedeln. Die Projekte kamen insbesondere aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer jedoch in keinem Fall über frühe Planungsideen hinaus. Somit musste festgestellt werden, dass auf den im EHK vorgeschlagenen Standortbereichen die Schaffung von Nahversorgungsangeboten nicht oder nur in sehr langfristiger Perspektive realistisch ist.

In der frühzeitigen Beteiligung zur FNP-Neuaufstellung wurde von einem ortsansässigen Verein und einem Discounter-Betreiber die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums am östlichen Ortsausgang von Rübenach angeregt. Dieser Anregung wurde bei der Abwägung entsprochen und demnach eine Sonderbaufläche in den Planentwurf zur FNP übernommen. Das notwendige Zielabweichungsverfahren zum Ziel 54 (Grünzäsur) des RRÖP wurde inzwischen positiv abgeschlossen, so dass die Planung weiterverfolgt werden kann.

Seinerzeit wurde festgehalten, dass durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan keine verbindliche Vorgabe für den konkreten Nutzung-Mix an dem Standort geschaffen wird. Dies kann erst auf Ebene der Bebauungsplanung in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen erfolgen. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept wurde in den städtischen Gremien und Beiräten mehrfach erörtert und weiterentwickelt. Inzwischen liegt eine belastbare Grundlage für die weiteren Planungsschritte vor.

Die notwendige Konkretisierung des Einzelhandelskonzeptes Koblenz zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches für den Standort wurde zwischenzeitlich durchgeführt und am 18.04.2024 vom Stadtrat Koblenz beschlossen. Im Zuge der vorherigen landesplanerischen Abstimmung hat die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald dem vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereich zugestimmt, siehe Schreiben vom 29.01.2024.



Abb. 24: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Rügenach

Mit Blick auf das konkrete Vorhaben wurde eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer Lidl-Filiale in Koblenz-Rügenach, Aachener Straße“ durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) erstellt. Die Verkaufsfläche wird mit 1.550 m² angenommen.

Landschaftseinheit

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze zweier Landschaften. Im Osten erstreckt sich die Neuwieder Rheintalweitung (Landschaftsnr. 291.0 – in der nachfolgenden Abb. gelb hinterlegt). Im Westen ist das Plangebiet innerhalb der Landschaft Nr. 291.20 (Andernach-Koblenzer Terrassenhügel – in der nachfolgenden Abb. lila hinterlegt).



Abb. 25: Übersicht der Landschaften in Rheinland-Pfalz, Plangebiet (rot) zweigeteilt.
Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Stand 04/2026)



Für die vorliegende Planung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen.

Biotopkartierte Flächen

Im und um das Plangebiet befinden sich punktuell biotopkartierte Flächen. Im Plangebiet befindet sich eine Streuobstwiese (HK 2), die Teil einer Kartierung von 2011 ist und aus mehreren Teilbereichen besteht. Die Bezeichnung in LANIS lautet: Streuobstwiese östlich von Rügenach zwischen L98 und Bahntrasse (BT-5611-0197-2011). Der Schutzstatus ist „ohne Schutz“ angegeben.

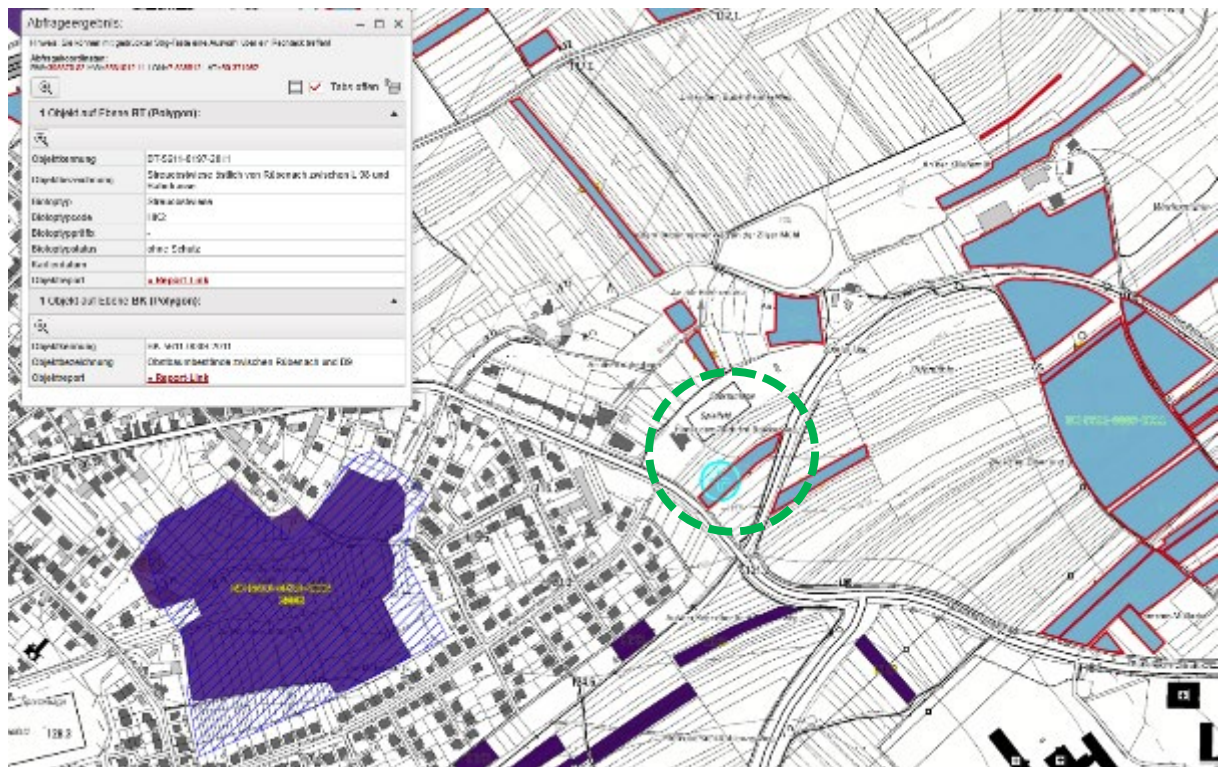


Abb. 26: Übersicht der biotopkartierten Flächen in und um das Plangebiet (in grün),
Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Stand 04/2026)

Planung vernetzter Biotopsysteme/Biotopverbund (Stand 2020)

Das Plangebiet ist zum größten Anteil als Ackerfläche dargestellt. Die Fläche der Rügenacher Tennisplätze, im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist als Siedlungsfläche zu erkennen. Des Weiteren befindet sich mittig im Planbereich eine Fläche, die als „Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ dargestellt ist. Diese hat das flächenhafte Ziel der Extensivierung intensiv genutzter Flächen, zur Erhöhung des Grünlandanteils.

Im Zuge des Umweltberichts bzw. der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird der Sachverhalt beleuchtet und ausgeglichen. Grundsätzlich kann zunächst festgehalten werden, dass das o. g. Ziel einer (städte-)baulichen Entwicklung nicht zwingend entgegensteht.

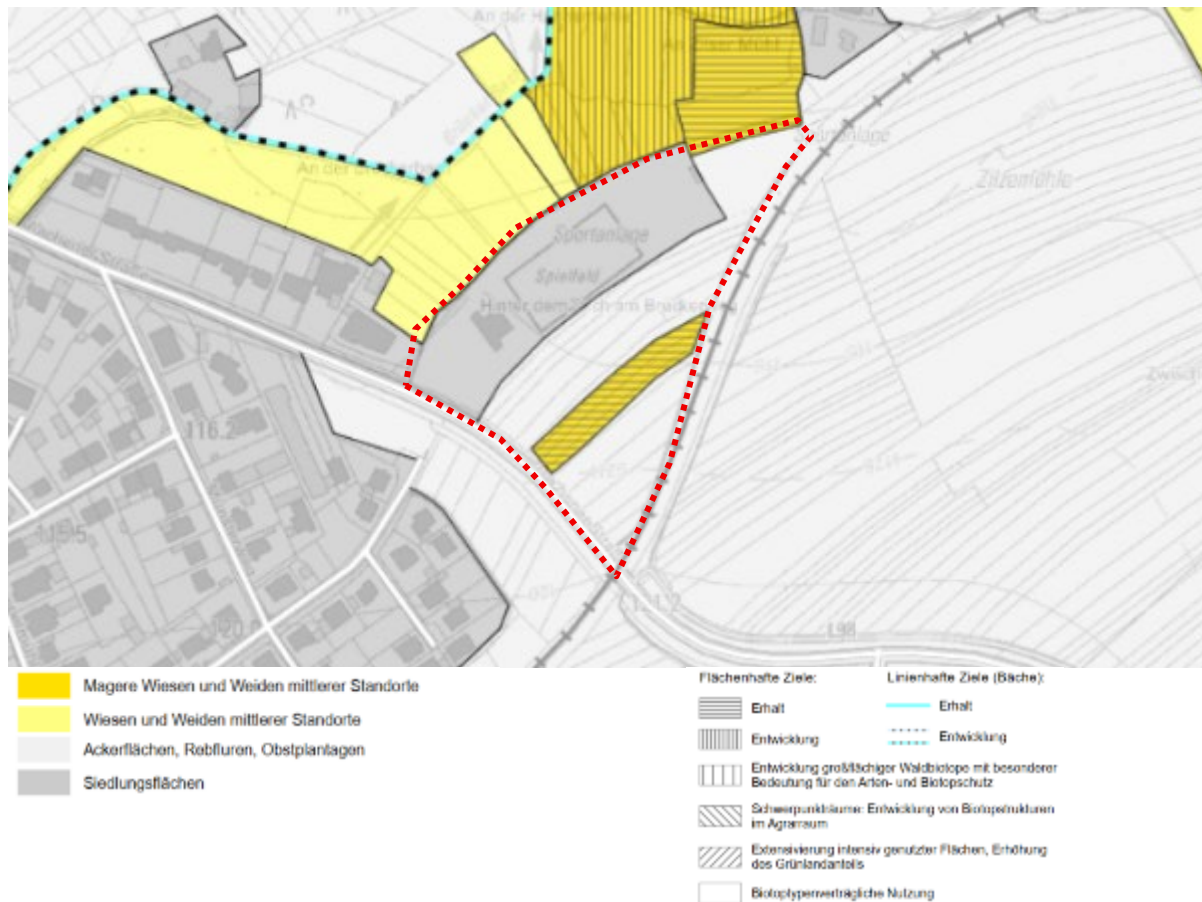


Abb. 27: Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme (Plangebiet rot gestrichelt), unmaßstäblich
 Quelle: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs> (Stand 04/2026)

Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Süden an die Landesstraße L 98. Entlang der Landesstraße L 98 müssten bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 (1) Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) einen Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten.

Entlang der Landesstraße L 98 gilt aktuell außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Im Zuge des Scoping-Termins am 06.05.2025 wurde die Situation erörtert. Der relevante Straßenabschnitt der L98 liegt in der Straßenbaulast der Stadt Koblenz. Es wurde hier in Aussicht gestellt, dass die Ortsdurchfahrt im Zuge des weiteren Projektfortschritts verschoben werden kann. Demnach wurde bei der vorliegenden Planung die RASt



(Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) zu Grunde gelegt und die Anordnung der Gebäude nach innerörtlichen Verhältnissen vorgesehen.

Starkregeneignisse

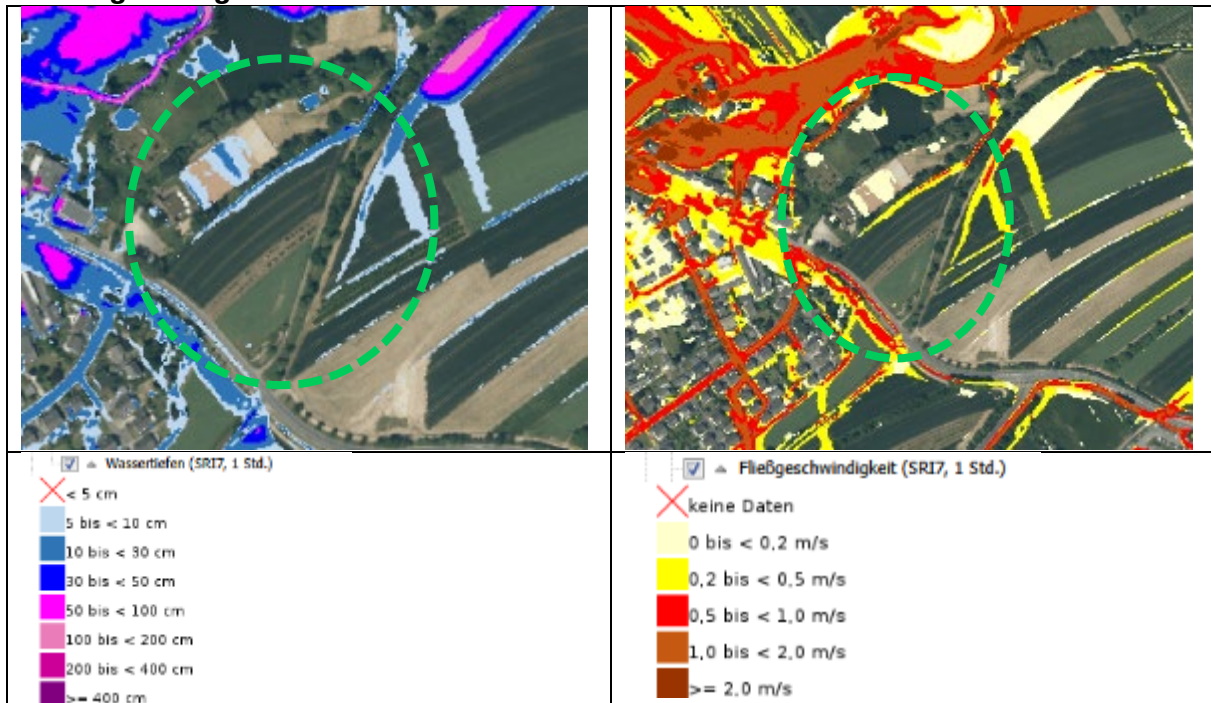


Abb. 28: Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des rheinlandpfälzischen Landesamt für Umwelt, unmaßstäblich, Plangebiet grün umkreist. Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten> (Stand 04/2026)

Im Planbereich sind punktuell bei außergewöhnlichen Starkregeneignissen (SRI 7) Fließgeschwindigkeiten von bis zu $< 1,0$ m/s zu erwarten. Zudem sind punktuell Wassertiefen von maximal < 30 cm möglich. Demnach sind notwendige Vorkehrungen im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung zu beachten, um mögliche Schäden durch Hochwasser oder Starkregen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen.

Ebenfalls folgte ein Abgleich mit dem Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Koblenz.

Demnach ist zu erkennen, dass auch hier nur punktuell eine Betroffenheit vorliegt, insbesondere im Bereich des geplanten Sonstigen Sondergebiets und der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) im nördlichen Teil des Plangebiets.

In den Hinweisen zu den Textfestsetzungen bzw. den Planunterlagen wird auf die Starkregengefahr hingewiesen.



Abb. 29: Auszug aus der Starkregenvorsorgekarte der Stadt Koblenz, unmaßstäblich, Plangebiet rot umkreist. Quelle: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=16339> (Stand 04/2026)

Altlastenverdacht/ Bodenschutzgesetz

Für das Plangebiet wurden zwei Bodengutachten – einmal für den nördlichen und einmal für den südlichen Teilbereich – erstellt. Diese sind Anlagen der Begründung.

Dem Gutachten zufolge wurden im nördlichen Untersuchungsbereich eine mehrere Meter mächtige Auffüllung festgestellt. Die ermittelten Mächtigkeiten schwanken zwischen 1,8 m und 6,0 m. Bei dem Auffüllinventar handelt es sich laut Gutachter vornehmlich um Erdbaustoffe natürlichen Ursprungs in Form von Basalt, Lavalith, Bims, Quarzit, Sandstein und Flusskies. Verbreitet sind zudem Beimengungen von Fremdbestandteilen aus Ziegel- und Betonbruch, Schwarzdeckenresten, Kohlestückchen und Glasscherben zu verzeichnen.

Das Untersuchungsgebiet wurde mit 8 Bodenaufschlüssen (Rammkernsondierungen) erkundet. Die anhand der Bohrungen entnommenen Einzelproben der verbreitet auf dem Projektareal angetroffenen Auffüllungen wurden zu zwei flächenspezifischen Bodenmischproben vereinigt. Wie aus den Untersuchungen hervorgeht, sind bei beiden Mischproben erhöhte Werte bei den PAK-Summen- und / oder -Einzelparametern zu verzeichnen.

Nach Maßgabe der Ersatzbaustoffverordnung wäre der Aushub, der von der MP1 repräsentiert wird in die Materialklasse > BM-F3 einzustufen, womit der Aushub als



gefährlicher Abfall über die SAM in Mainz zu entsorgen wäre. Die deutlich geringer belastete MP 2 wäre als BM-0* zu entsorgen.

Das Gutachten wurde der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz, zur Verfügung gestellt. Die o.g. Auffüllung wurde von dort zwischenzeitlich im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz als Altablagerung mit der Bezeichnung „Ablagerungsstelle, Koblenz-Rübenach, Aachener Straße“ und der Reg.-Nr. 111 00 000 – 0344 nacherhoben. In der Planzeichnung ist der Bereich nachrichtlich gekennzeichnet.

Gegenwärtig sowie auf Basis des städtebaulichen Konzepts kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der belasteten Auffüllungen im Boden verbleiben kann. Die Klassifizierung als Altablagerung würde demnach bestehen bleiben. Sofern die belasteten Anteile in der Auffüllung im Rahmen der ohnehin vorgesehenen Baumaßnahmen separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden, wäre auch die vorgenannte Altlastestufung nicht mehr erforderlich.

Der Umgang mit dem Altlastenverdacht wird bis zur Offenlage geklärt. In den Textfestsetzungen zu den Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Bauleitplanverfahren nach derzeitigem Kenntnisstand zusammenfassend nicht berührt. Sofern im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auf weitere relevante Belange hingewiesen wird, werden diese bis zur Offenlage berücksichtigt und ggf. eingearbeitet.

2.5 Planungs- und Standortalternativen

Eine Betrachtung von Planungs- und Standortalternativen wurde im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans bzw. zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde sich für den vorliegenden Standort entschieden. Vor dem Hintergrund des Nahversorgungsdefizits in Rübenach ist die Planung erforderlich.

Folglich ist es zusammenfassend nicht erforderlich, Planungs- und Standortalternativen zu ermitteln.



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Städtebauliches Planungsziel ist die Entwicklung eines modernen Stadtquartiers mit Nahversorgungsfunktionen am östlichen Ortsrand von Rübenach. Insgesamt wird eine Fläche von rund 2,55 ha überplant. Diese umfasst die mindergenutzten Sportflächen (Rübenacher Tennisplätze, Beachvolleyballfeld) und die südöstlich daran angrenzenden Ackerflächen, bis hin zur stillgelegten Bahntrasse.

Es soll ein baulich kompaktes, gemischtgenutztes Quartier entstehen, das neben einem Nahversorgungszentrum mit Einzelhandel, Gesundheits- und gastronomischen Angeboten, bedarfsgerechte Wohnformen (seniorengerecht, Microapartments, herkömmliche Mietwohnungen) sowie großzügige Grün-, Frei- und Aufenthaltsflächen umfasst.



Abb. 30: Städtebauliches Konzept, unmaßstäblich, Quelle: CMF + Partner GmbH



Das Städtebauliche Entwicklungskonzept sieht insgesamt 4 solitäre Baukörper vor (siehe Abb. 29). Im östlichen Planbereich gruppieren sich drei Baukörper um einen Quartiersplatz. Sie grenzen das Quartier zur südlich gelegenen L 98 ab und definieren eine klare bauliche Grenze am östlichen Siedlungsrand. Innerhalb der vier- bis fünfgeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss ist eine Mischnutzung vorgesehen. Das nördlich gelegene Gebäude soll seniorengerechte Wohnungen beinhalten. Im westlichen Planbereich ist die Ansiedlung eines großflächigen Discounters mit einer dreiseitig umlaufenden Überbauung mit Microapartments vorgesehen. Insgesamt ist ein in Teilen bis zu dreigeschossiger Gebäudekomplex mit zusätzlichem Staffelgeschoss geplant. Konzeptionell wird bewusst eine vertikale verdichtete Bebauung angestrebt, die im Gegenzug Raum innerhalb des Plangebietes für großzügige Grün- und Freiflächen schafft und gleichzeitig den raumordnerischen und naturschutzfachlichen Belangen Rechnung trägt. So werden zum einen ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und zum anderen die Auflagen zur Kompensation aus dem Raumordnungsentscheid zur Zielabweichung (Grünzäsur) durch Anlage eines 10m breiten Grünstreifens zur Biotopvernetzung sichergestellt.

Im Zuge des Entwurfsprozesses wurde die Entwicklung mehrfach im Gestaltungsbeirat der Stadt Koblenz vorgestellt, zuletzt am 05.12.2025. Die Überarbeitungshinweise des Gremiums wurden aufgenommen und weitestgehend umgesetzt.

Verkehrliche Erschließung

Die örtliche und überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Aachener Straße L 98. Zu diesem Zweck ist ein Streifen für Linksabbieger auf der Landesstraße vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße. Diese bindet neben dem großflächigen ebenerdigen Parkplatz des Discounters, über den auch dessen Anlieferung organisiert wird, die Tiefgarage unter den beiden Gebäuden entlang der L 98 an. Die Stichstraße mündet in einer Wendeanlage im Zentrum des neuen Quartiers. Von diesem geht die Zufahrt zu der Tiefgarage unter dem Discounter ab, die den Stellplatzbedarf der darübergelegenen Microapartments aufnimmt.

In der Verlängerung der Erschließungsstraße ist ein kombinierter Rad- und Fußweg in den nördlich anschließenden Quartierspark geplant. Entlang der Aachener Straße ist ein 3 m breiter, kombinierter Fuß- und Radweg inklusive begrünter Nebenflächen vorgesehen. Eine weitere Fußwegeverbindungen soll über einen Fahrbahnteiler in den südlich der L 98 gelegenen Siedlungskörper erfolgen.

Darüber hinaus bleibt die am östlichen Rand (außerhalb) des Geltungsbereichs gelegene Erschließungsfunktion der nördlich gelegenen Grundstücke/ Anlieger erhalten.

Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind keine wertvollen Grün- oder Gehölzstrukturen anzutreffen. Neben der Schaffung einer weiträumigen Parkanlage mit Sport- und Freizeitflächen für das Quartier und den Stadtteil ist gemäß der Darstellung des sich im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans ein 10,0 m breiter Grünstreifen (Herstellung Biotopverbund) an der östlichen Grenze des Plangebiets vorgesehen (siehe 2.2). Parkanlage und Grünstreifen sollen auf öffentlichen Flächen angelegt werden, damit die Pflege durch die öffentliche Hand gewährleistet werden kann. Entlang des parallel zur L 98 verlaufenden Geh- und Radweges ist eine begleitende Bepflanzung geplant.



Der Quartiersplatz ist als befestigte Platzfläche mit Grünstrukturen vorgesehen. Eine Ausgestaltung der Freianlagen erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ergänzt in Teilbereichen eine weitere Grünfläche die randliche Eingrünung des Plangebiets. Zudem sind Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Dachbegrünungen vorgesehen.

Entwässerung

Im Rahmen der Bauleitplanung wird bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Koblenz sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und Vorgaben, insbesondere der DWA-Arbeitsblätter A 102 und A 117 sowie der Anforderungen an die Wasserhaushaltsbilanz, erarbeitet.

Aufgrund der im Bodengutachten dokumentierten Untergrundverhältnisse, insbesondere bestehender Auffüllungen sowie einer PAK-Belastung, ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers voraussichtlich nicht möglich. Daher ist grundsätzlich vorgesehen, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück gegebenenfalls zu behandeln und zurückzuhalten. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Einleitung in die Vorflut unter Berücksichtigung der hydraulischen Randbedingungen.

Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Immissionen

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen können schalltechnische Konflikte und damit verbundene Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche sowie der geplanten Bebauung nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der nahegelegenen L 98 ist zudem mit einer nicht unerheblichen Belastung der geplanten Bebauung durch Verkehrslärm zu rechnen.

Aufgrund dessen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um einerseits Abwägungsmaterial zu ermitteln, andererseits negative Auswirkungen der Planung zu minimieren bzw. weitestgehend zu vermeiden und um insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens erfolgt nach Eingang sämtlicher Datengrundlagen; die Vorlage erfolgt spätestens zur Offenlage des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Rübenach“.

Städtebauliche Kenndaten

Bruttobauland/Gesamtgröße Plangebiet	2,55 ha
Sonstiges Sondergebiet (SO)	0,82 ha
Urbanes Gebiet (MU)	0,62 ha
Summe SO+MU (Nettobauland)	(1,44 ha)
Straßenverkehrsfläche	0,09 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg an der L 98“	0,11 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg zwischen MU und SO“	0,02 ha



Öffentliche Grünfläche A „Parkanlage“	0,71 ha
Öffentliche Grünfläche B „Herstellung Biotopverbund“	0,13 ha
Öffentliche Grünfläche C „Randliche Eingrünung“	0,05 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Microwohnen“ und ein **Urbanes Gebiet (MU)** mit den drei Ordnungsbereichen MU1, MU2 und MU3 festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Nutzungsmixes sowie zur eindeutigen Steuerung der zulässigen Nutzungen wird für den westlichen Planbereich als Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Damit wird dem Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz Rechnung getragen (siehe 2.4).

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Sonstige Sondergebiete insbesondere für Vorhaben vorgesehen, die Einkaufszentren oder großflächige Handelsbetriebe zum Gegenstand haben. Im besagten Planbereich ist die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von bis zu 1.550 m² zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Erdgeschoss vorgesehen. Somit liegt ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels vor. Ergänzend soll in den darüberliegenden Geschossen eine Wohnnutzung mit kleinen Wohnungen realisiert werden, die einen Beitrag zur flächensparenden Nachverdichtung und zur Nutzungsmischung leistet. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Microwohnen“ sachgerecht, da ein Kerngebiet (MK) lagebedingt sowie im Hinblick auf typische Kerngebietsnutzungen gemäß § 7 BauNVO nicht in Frage kommt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind **im Erdgeschoss großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nachfolgenden **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** zulässig:

- „Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren) inkl. Lebensmittelhandwerk“,
- „Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Parfümeriewaren“,
- „pharmazeutische Artikel“,
- „Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren“,
- „Schnittblumen“,
- „Zeitschriften / Zeitungen“,

gemäß der Koblenzer Sortimentsliste mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt max. 1.550 m².

Darüber hinaus sind **Aktionswaren** aus innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten der Koblenzer Sortimentsliste zulässig. Diese sind Artikel, die nicht



Teil des Kernsortiments sind, in regelmäßigen Abständen wechseln und in ihrer Gesamtheit eine Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche einnehmen.

Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von **Paket-/Packstationen** sowie untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen, zulässig. Dies umfasst insbesondere die Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätze, Einkaufswagenboxen u.ä.

Als Verkaufsfläche wird die Fläche definiert, die dem Verkauf dient, einschließlich Gängen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, dauerhaft genutzte Freiverkaufsflächen und sonstige Flächen, die den Kunden zugänglich sind (mit Ausnahme von Kundentoiletten).

Im Sinne der vertikalen Nutzungsmischung und dem Grundsatz des flächensparenden Bauens sind oberhalb des Erdgeschosses **Wohnungen bis zu einer Wohnfläche von max. 60 m²** pro Wohneinheit zulässig. Mit der Festsetzung wird die Wohnnutzung im Sonstigen Sondergebiet bewusst auf kleinflächige Wohnungen im Sinne des sogenannten Microwohnens beschränkt. Ziel ist es, eine mit dem im Erdgeschoss angesiedelten großflächigen Lebensmitteleinzelhandel funktional verträgliche Wohnform zu ermöglichen und zugleich Nutzungskonflikte zu minimieren. Microwohnen richtet sich vorrangig an Ein- und Zweipersonenhaushalte mit geringerem Flächenbedarf und zeichnet sich durch kompakte Grundrisse sowie eine vergleichsweise geringe Aufenthaltsintensität aus. Damit ist diese Wohnform besonders geeignet, in unmittelbarer räumlicher Nähe zu publikumsintensiven Einzelhandelsnutzungen realisiert zu werden.

Die Beschränkung auf diese Wohnform im Sonstigen Sondergebiet erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass andere Wohnformen, insbesondere familienorientierte Wohnungen mit größeren Wohnungsgrößen oder höherem Freiraum- und Ruhebedarf im südöstlichen Planbereich vorgesehen sind.

Urbanes Gebiet (MU)

Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets wird aufgrund der geplanten Nutzungsmischung mit einem hohen Wohnanteil in Verbindung mit ergänzenden, wohnverträglichen gewerblichen und sozialen Nutzungen ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Zur besseren Lesbarkeit des Planes und der Zuordnung der Festsetzungen erfolgt eine Untergliederung des Urbanen Gebiets in die Ordnungsbereiche MU1 bis MU3.

Zwar weicht die Festsetzung als Urbanes Gebiet von der Darstellung als Sonderbaufläche im laufenden Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans ab (siehe 2.2). Der mit dem Bebauungsplan verfolgte Regelungsgehalt entspricht jedoch in seiner Zielrichtung und Struktur dem Charakter eines Urbanen Gebiets und kann unter Nutzung der Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO sachgerecht und



rechtssicher umgesetzt werden. Die Festsetzung trägt damit den städtebaulichen Entwicklungszielen Rechnung und ermöglicht eine flexible, aber geordnete Gebietsentwicklung.

Zur Sicherung der angestrebten Nutzungsmischung sind im gesamten Urbanen Gebiet (MU1-MU3) die in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Besondere Bestimmungen nach § 1 (4) - (9) BauNVO

Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten**, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie **Tankstellen** gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt aufgrund ihres mitunter erheblichen Nutzungskonfliktpotenzials, insbesondere im Hinblick auf Lärm, Besucheraufkommen und nächtliche Nutzungsintensität. Angesichts des hohen Wohnanteils im Plangebiet sowie der geplanten Ansiedlung sensibler sozialer Einrichtungen, insbesondere einer Kindertagesstätte, ist der Schutz ruhiger Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse von zentraler Bedeutung. Der Ausschluss dient damit dem Schutz der Wohnbevölkerung im Plangebiet und seiner Umgebung sowie der Sicherung eines funktional ausgewogenen und sozial verträglichen Stadtquartiers.

Mit dem Ausschluss von Tankstellen wird eine flächenintensive Nutzung verhindert, die der angestrebten Entwicklung eines kompakten, durch Wohnen geprägten urbanen Quartiers entgegenstehen würde. Die wohnortnahe Versorgung ist zudem durch eine bestehende Tankstelle in etwa 500 m Entfernung westlich des Plangebiets bereits gewährleistet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Zahl der Vollgeschosse sowie
- die Höhe baulicher Anlagen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen die im Plankonzept vorgesehene städtebauliche Struktur. Dabei wird den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Urbanen Gebiets und eines Sonstigen Sondergebietes Rechnung getragen. Durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen kompakt ausgebildeten Baufeldern und den zugehörigen Grün- und Freiflächen hergestellt. Auf diese Weise wird einerseits dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit



Grund und Boden Rechnung getragen und eine flächeneffiziente städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Andererseits wird sichergestellt, dass eine dem Stadt- und Landschaftsbild nicht angemessene, übermäßige bauliche Verdichtung vermieden wird.

Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen zur **Grundflächenzahl (GRZ)**, zur **Zahl der Vollgeschosse (VG)** und zur **Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß** getroffen.

Baugebiet	GZR	VG	GH
SO	0,8	I - III	134,0 m ü. NHN ⁵
MU1	0,6	IV	131,0 m ü. NHN
MU2	0,6	V	136,0 m ü. NHN
MU3	0,8	IV	133,0 m ü. NHN

Grundflächenzahl

Im Sonstigen Sondergebiet und im Urbanen Gebiet mit der Ordnungskennziffer 3 (MU3) wird eine GRZ von 0,8. Dies entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Im Urbanen Gebiet mit der Ordnungskennziffer 1 und 2 (MU1 und MU2) eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Um den geplanten Baukörpern einen ausreichenden Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu eröffnen, wird ein vergleichsweise hoher Versiegelungsgrad zugelassen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der vorgesehenen Tiefgaragenbauweise im Bereich des SO und MU2 und 3 sachgerecht, da der ruhende Verkehr überwiegend unterirdisch abgewickelt wird und oberirdische Stellplatzflächen weitgehend vermieden werden können. Die Versiegelung konzentriert sich damit auf funktional notwendige Bereiche der baulichen Nutzung und unterstützt die Zielsetzung einer klar gegliederten, kompakten Bebauung.

Es wird festgesetzt, dass eine **Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO**, durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 im Sonstigen Sondergebiet und im Urbanen Gebiet mit der Ordnungskennziffer 2 und 3 (MU2 und MU3) zulässig ist. Dies dient insbesondere den funktionalen Anforderungen des großflächigen Einzelhandels einschließlich der notwendigen Stellplatzanlagen sowie der Umsetzung der überwiegend unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Baugebieten. Durch die Bündelung von Stellplätzen in Tiefgaragen wird eine flächensparende Nutzung der Grundstücke ermöglicht und insbesondere der Außenraum im Urbanen Gebiet für eine hochwertige Freiraumgestaltung (bspw. durch die Grünfläche/ Parkanlage im Norden) und Aufenthaltsbereiche (bspw. Quartiersplatz) freigehalten. In Anlehnung an die o. g. konzeptionelle Ausrichtung der vertikalen Verdichtung (hohe GRZ in den Baugebieten) bei gleichzeitiger Schaffung großzügiger Grün- und Freiflächen ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar.

⁵ Normalhöhennull: Angabe der Höhe über dem Meeresspiegel in Deutschland



Nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Überschreitung nicht zu erwarten. Insbesondere die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen werden nicht beeinträchtigt. Auch erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen, die den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern großzügige wohnungsnaher Freiräume bieten, sowie durch die verbindliche Begrünung von Dächern und den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Materialien im Außenraum wird der Versiegelung wirksam gegengesteuert. Nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs werden ebenfalls vermieden.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (VG) in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe (GH) dient der Sicherung einer geordneten Höhenentwicklung im Plangebiet. Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche Wirkung im Orts- und Landschaftsbild. Hierbei ist insbesondere die Fernwirkung der geplanten Gebäude aufgrund der Ortsrandlage zu berücksichtigen.

Im **Sonstigen Sondergebiet (SO)** wird die Höhenentwicklung in Abhängigkeit von den durch Baugrenzen gegliederten Baufenstern auf ein Höchstmaß von I bis III Vollgeschossen sowie eine Gebäudehöhe von maximal 134,0 m ü. NHN (entspricht ca. 17m über der Aachener Straße) begrenzt. Damit wird der geplante Discounter mit darüberliegender Mantelbebauung planungsrechtlich gesichert. Durch die Staffelung der Geschossigkeit innerhalb des Sonstigen Sondergebiets wird eine verträgliche Einbindung des Gebäudekomplexes in den westlich angrenzenden Stadtraum gewährleistet.

Im **Urbanen Gebiet (MU)** wird die Höhenentwicklung mit IV Vollgeschossen (MU1 und MU3) bzw. mit V Vollgeschossen (MU2) sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 131,0 m ü. NHN (MU1) und 133,0 m ü. NHN (MU3) bzw. 136,0 m ü. NHN (MU2) als jeweiliges Höchstmaß festgesetzt. Durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird das Städtebauliche Konzept von drei höhenmäßig differenzierten Gebäudesolitären um einen Quartiersplatz gesichert. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull gewährleistet eine verlässliche Höhenbegrenzung unabhängig von Geländeunterschieden.

Die im Plangebiet vorgesehene Höhenentwicklung mit bis zu fünf Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu ca. 20 m über dem Gelände stellt gegenüber der niedrigeren baulichen Umgebung eine städtebauliche Akzentuierung dar (siehe Abb. 30). Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand von Rübenach. Die erhöhte Bebauung ist insgesamt als städtebaulich vertretbar zu bewerten, da eine Reduzierung der Gebäudehöhen zu den Plangebietsrändern erfolgt. Zudem liegen die Ordnungsbereiche MU1 und MU3 mit vier Vollgeschossen innerhalb einer nach Osten und Norden abfallenden Geländesenke. Dadurch wird die wahrnehmbare Höhenwirkung im Orts- und Landschaftsbild gemildert. Zudem wird der Übergang zur Landschaft durch die Herstellung eines Biotopverbunds entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie der Ausbildung einer öffentlichen Grünfläche und einer randlichen Eingrünung im nördlichen und nordwestlichen Planbereich als grüne Pufferzone gestaltet. Diese Freiraumstrukturen tragen wesentlich zur Einbindung des Quartiers in sein Umfeld bei.



Abb. 31: Auszug Rheinland-Pfalz in 3D mit Höhen der Bestandsgebäude, unmaßstäblich, Quelle: Rheinland-Pfalz in 3D, © GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021

In der Gesamtschau ermöglichen die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Regelungen zur Gebäudehöhe eine städtebaulich vertretbare Verdichtung, die sowohl den funktionalen Anforderungen eines urban geprägten Quartiers als auch den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung trägt.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine und Entlüftungsröhre dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,0 m überschreiten. Damit wird den Anforderungen an die Gebäudetechnik Rechnung getragen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild am Ortsrand wird die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe auf maximal 15 % der Fläche des obersten Geschosses begrenzt. Die Festsetzung gilt unabhängig davon, ob es sich dabei um ein Vollgeschoss handelt.

Die zulässigen Höhen zur Anbringung von Werbeanlagen an Gebäuden bzw. für freistehende Werbeanlagen liegen deutlich unter den im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, um das Ortsbild nicht negativ durch das Hauptgebäude übersteigende Werbeanlagen zu beeinträchtigen. Zudem wird damit die Fernwirkung von Werbeanlagen begrenzt.

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind wie folgt festgesetzt:

Oberer Bezugspunkt (maximale Gebäudehöhe):

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika, gemessen vom unteren Bezugspunkt. Bei Hauptgebäuden mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 10°, die keine Attika aufweisen, ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sowie im Urbanen Gebiet mit der Ordnungsziffer 1 (MU1) wird die **abweichende Bauweise a1** wie folgt definiert: Die abweichende Bau-



weise wird analog der offenen Bauweise gem. §22 (1) BauNVO festgesetzt, jedoch sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten. Damit wird den betrieblichen Anforderungen des geplanten großflächigen Einzelhandels (zusammenhängende, ebenerdige Grundrissstruktur, insbesondere im Bereich der Verkaufs-, Lager- und Erschließungsflächen) sowie an das Seniorenwohnen (zusammenhängendes Gebäude mit barrierefreien und übersichtlichen Erschließungssystemen sowie gemeinschaftlicher Nutzungen) Rechnung getragen.

Im Urbanen Gebiet mit den Ordnungskennziffern 2 und 3 (MU2 und MU3) wird die **abweichende Bauweise a2** wie folgt definiert: Die abweichende Bauweise wird analog der offenen Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt, jedoch sind Grenzbebauungen zu angrenzenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zulässig.

Die Gebäude dürfen als Grenzbebauung zu angrenzenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen errichtet werden, jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m nicht überschreiten. Damit wird den insgesamt beengten räumlichen Verhältnissen im südlichen Planbereich sowie einer erforderlichen Breite der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche B mit der Zweckbestimmung „Herstellung Biotopverbund“ von 10,0 m Rechnung getragen.

Die Festsetzung der **Baugrenzen** und der daraus resultierenden **überbaubaren Grundstücksflächen** (Baufenster) für Hauptgebäude orientiert sich am zugrunde liegenden Städtebaulichen Konzept, wird jedoch so großzügig gefasst, dass den Bauherrinnen und Bauherren ein angemessener Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude sowie der funktionalen Gliederung der Baugrundstücke eröffnet wird.

Aufgrund der insgesamt beengten räumlichen Verhältnisse ermöglichen die Baugrenzen im **Urbanen Gebiet (MU1 bis MU3)** eine regelhafte Grenzbebauung entlang der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche B mit der Zweckbestimmung „Herstellung Biotopverbund“, der südlich angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ sowie der westlich angrenzenden Planstraße. Dadurch wird eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Der Abstand zur nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche beträgt – ebenso wie im Sonstigen Sondergebiet – einheitlich 5,0 m und dient der Sicherung eines Übergangsraums zwischen Bebauung und Grünfläche. Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Quartiersplatzes wird der gemäß Plankonzept dafür vorgesehene Bereich von den Baugrenzen ausgespart.

Im **Sonstigen Sondergebiet (SO)** werden die Baugrenzen eng an der vorgesehenen Bebauung orientiert festgesetzt. Dadurch werden angemessene Abstände zum westlich angrenzenden Gebäudebestand sowie zur östlich gelegenen Planstraße und der vorgesehenen Rad- und Fußwegeverbindung gewährleistet. Die Baufenster rahmen den geplanten Supermarkt mit einer darüberliegenden zwei- bis dreigeschossigen Mantelbebauung räumlich. In Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird die funktionale und vertikale Staffelung planungsrechtlich gesichert. Dadurch wird gewährleistet,



dass der Gebäudekomplex gegliedert erscheint, den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gerecht wird und sich verträglich in das Umfeld einfügt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Paket-/Packstation wird ebenfalls ein Baufenster festgesetzt, da diese Anlagen bauplanungsrechtlich als selbstständige Gewerbebetriebe i.S. einer Hauptanlage einzuordnen sind.

Die Festsetzung zur Begrenzung **auskragender Balkone** auf maximal 2,0 m über der Baugrenze auf einer max. Länge von 30% der dazugehörigen Fassadenlänge dient der Sicherung eines geordneten Ortsbildes und der unterstützenden Ausbildung von Raumkanten. Zugleich sollen im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Beeinträchtigungen durch übermäßige Überbauung, Verschattung und räumliche Einengung vermieden werden. Die in begrenztem Umfang zulässige Überschreitung ermöglicht eine zeitgemäße Wohnqualität, ohne die raumbildende Funktion der Baugrenzen sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wesentlich zu beeinträchtigen. Der Ausschluss von Balkonvorsprüngen zu unmittelbar angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen dient dem Schutz dieser Räume in ihrer Funktion für das Ortsbild, der Durchgrünung sowie der verkehrlichen, klimatischen und ökologischen Belange.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung, **Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen (inkl. Einfassungen und Überdachungen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** zuzulassen, dient der Sicherstellung einer funktionsgerechten Bewältigung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebiets. Dadurch wird den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern eine flexible Anordnung der Stellplätze ermöglicht. Dies ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur im Sonstigen Sondergebiet sowie der hohen Nutzungsdichte im Urbanen Gebiet erforderlich, da vor dem Hintergrund der stadträumlichen Lage von einem erhöhten Stellplatzbedarf auszugehen ist. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die grundsätzliche Anordnung von Parkplätzen im Städtebaulichen Konzept geregelt ist. Zudem wird ein wesentlicher Anteil des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen untergebracht.

Der Ausschluss **freistehender Garagen im Sinne des § 12 BauNVO** dient der Umsetzung des geplanten baulich kompakten und hochwertig gestalteten Stadtquartiers. Diese baulichen Anlagen haben ebenfalls eine räumliche Wirkung und können zu einer unerwünschten Zergliederung der Freiräume führen und die klaren Raumkanten sowie die Aufenthaltsqualität im Quartier beeinträchtigen.

Verkehrsflächen/ Mobilitätsgutachten

Das Plangebiet ist über die Aachener Straße (L 98) erschlossen, die als zentrale Verbindungsachse zwischen dem Stadtteil Rübenach und dem übergeordneten Straßennetz dient. Die Festsetzungen bezüglich der Verkehrsflächen orientieren sich am Städtebaulichen Konzept und werden im Sinne des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege und der Förderung des nicht motorisierten Verkehrs ausdifferenziert (siehe Mobilitätsgutachten).

Im Bebauungsplan wird die von der L 98 abzweigende geplante Stichstraße als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Sie dient der Anbindung der Tiefgarage und der zentralen Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet sowie der Tiefgarage im Urbanen Gebiet.



In der Verlängerung der Planstraße ist eine kombinierte Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen, die in die nordöstlich gelegene öffentliche Grünfläche führt. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird diese als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“** mit einer Breite von 5,0 m zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist die Anlage von Verkehrsbegleitgrün und/oder Flächen zur Oberwasserflächenversickerung, -rückhaltung und -führung zulässig. Die konkrete Ausgestaltung der Fläche erfolgt im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung.

Entsprechend der Planurkunde wird parallel zur L 98 verlaufend ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Die Fläche dient der Anlage eines **kombinierten Rad- und Fußweges** sowie der darüberhinausgehenden begleitenden Bepflanzung der Verkehrswege. Damit wird eine Fläche planungsrechtlich gesichert, die als Teil der Verbindung zwischen Rübenach und der Koblenzer Innenstadt im Verkehrsentwicklungsplan Koblenz 2030 als prioritäre Radverkehrsachse ausgewiesen ist. Innerhalb der über den gesamten Verlauf mindestens 7,0 m breiten Fläche ist ein Wegequerschnitt **in einer Breite von max. 4,0 m** zulässig. Die restlichen Flächen sind als Straßenbegleitgrün anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die konkrete Aufteilung zwischen Wege- und Pflanzfläche erfolgt innerhalb der nachgeordneten Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung nach Vorgabe des Straßenbauaustärs.

Die besonderen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ dürfen durch Fahrzeuge, die dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/Entsorgungsunternehmen dienen (z. B. zu Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Instandhaltungszwecken etc.), befahren werden.

Mobilitätsgutachten

Im Rahmen der geplanten Quartiersentwicklung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens sowie die Anforderungen an eine zukunftsfähige Erschließung untersucht. Dabei standen insbesondere die Leistungsfähigkeit der äußeren Verkehrsanbindung, die Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz sowie die Potenziale zur Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen im Vordergrund. Ziel ist eine leistungsfähige und zugleich nachhaltige Erschließung des Quartiers unter besonderer Berücksichtigung des Fuß-, Rad- und öffentlichen Verkehrs.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Aachener Straße (L 98), die als zentrale Verbindungsachse zwischen dem Stadtteil Rübenach und dem übergeordneten Straßennetz dient. Die bestehende Verkehrsbelastung liegt derzeit bei rund 8.000 Kfz pro Tag. Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Quartiersentwicklung wurde das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen auf Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der FGSV ermittelt. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 1.672 Pkw-Fahrten pro Tag sowie etwa 32 Fahrten des Wirtschaftsverkehrs.

Die Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindung an die L 98 wurde nach den Vorgaben des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) untersucht. Betrachtet wurden jeweils die Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag. Dabei zeigt sich, dass der Knotenpunkt weiterhin leistungsfähig bleibt. In der morgendlichen



Spitzenstunde wird die Qualitätsstufe B erreicht, in der Nachmittagsspitze die Qualitätsstufe C, womit weiterhin ein leistungsfähiger und insgesamt stabiler Verkehrsablauf gegeben ist. Die mittleren Wartezeiten verbleiben im verträglichen Bereich; relevante Rückstaus oder Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der L 98 sind nicht zu erwarten. Voraussetzung hierfür ist die Ausbildung eines Linksabbiegestreifens mit ausreichender Aufstellfläche.

Ein wesentlicher Bestandteil des Mobilitätskonzepts ist die Förderung des Umweltverbundes. Durch die funktionale Mischung aus Wohnen, Nahversorgung, Gesundheitsangeboten und Dienstleistungen entstehen kurze Wege innerhalb des Quartiers, wodurch ein Teil der alltäglichen Wege fußläufig zurückgelegt werden kann.

Die ÖPNV-Anbindung des Quartiers ist bereits heute vergleichsweise gut ausgeprägt. Die Bushaltestelle „Rübenach Brückerbach“ befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Insbesondere die Linie 350 stellt mit einem 15-Minuten-Takt eine leistungsfähige Verbindung zum Koblenzer Hauptbahnhof sowie in Richtung Bassenheim und Mayen her. Ergänzend bestehen Direkt- und Umsteigeverbindungen zur Universität und Hochschule Koblenz. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Barrierefreiheit sind perspektivisch Maßnahmen an der bestehenden Haltestelleninfrastruktur erforderlich.

Auch die Radverkehrsanbindung besitzt für die Quartiersentwicklung eine hohe Bedeutung. Die Verbindung zwischen Rübenach und der Koblenzer Innenstadt ist im Verkehrsentwicklungsplan Koblenz 2030 als prioritäre Radverkehrsachse ausgewiesen. Das Quartier soll an diese Hauptroute angebunden werden. Zur sicheren Einbindung des Rad- und Fußverkehrs ist insbesondere die Herstellung einer Querungshilfe über die Aachener Straße erforderlich.

Darüber hinaus wurden verschiedene Maßnahmen untersucht, die geeignet sind, den motorisierten Individualverkehr langfristig zu reduzieren und die Nutzung alternativer Mobilitätsformen zu stärken. Hierzu zählen unter anderem Sharing-Angebote, Mobilitätsstationen, hochwertige Fahrradabstellanlagen sowie Maßnahmen des Mobilitätsmanagements. Durch die Kombination solcher Angebote mit der vorhandenen ÖPNV-Anbindung können Potenziale zur Verringerung des privaten Pkw-Besitzes sowie zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs entstehen.

Eine weitere Konkretisierung des Mobilitätsgutachtens erfolgt im Laufe des Verfahrens. Die Ergebnisse fließen bis zur Offenlage in die Planung ein.



Abb. 32: Konzeptskizze Mobilitätsstation, Eigene Grafik, Stadt-Land-plus GmbH

Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets im gesamten Plangebiet dient der Sicherstellung einer funktionsfähigen technischen Erschließung. Durch die Ausnahmeregelung wird einerseits die erforderliche Flexibilität zur räumlichen Platzierung der Anlagen ermöglicht, andererseits verbleiben räumliche Steuerungsmöglichkeiten in kommunaler Hand.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit der Stadt Koblenz sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und Vorgaben, insbesondere der DWA-Arbeitsblätter A 102 und A 117 sowie der Anforderungen an die Wasserhaushaltsbilanz, erarbeitet.

Aufgrund der im Bodengutachten dokumentierten Untergrundverhältnisse, insbesondere bestehender Auffüllungen sowie einer PAK-Belastung, ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers voraussichtlich nicht möglich. Daher ist



grundsätzlich vorgesehen, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück gegebenenfalls zu behandeln und zurückzuhalten. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Einleitung in die Vorflut unter Berücksichtigung der hydraulischen Randbedingungen. Die im Rahmen der Bauleitplanung eingehenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden bei der Konkretisierung des Entwässerungskonzepts berücksichtigt.

Etwaig erforderliche Flächenfestsetzungen zur Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser werden bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss ergänzt.

Das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Grünflächen

Im nordöstlichen Plangebereich ist die Anlage einer weitläufigen, barrierearm und klimaangepasst gestalteten Grünfläche vorgesehen. Damit wird den Darstellungen des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans entsprochen, der den Bereich als Grünfläche vorsieht. Entsprechend wird gemäß Planurkunde eine **öffentliche Grünfläche (A) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“** festgesetzt.

Die geplante Parkanlage ist ein wesentlicher Bestandteil des Städtebaulichen Konzepts und dient insbesondere dem Ausgleich der kompakten, durch eine hohe städtebauliche Dichte geprägten Baufeldern. Sie stellt qualitätsvolle, wohnungsnah Freiflächen für die zukünftige Bewohnerschaft und die Öffentlichkeit bereit und soll zur attraktiven Gestaltung des Quartiers beitragen. Gleichzeitig soll sie eine Naherholungsfunktion für den gesamten Stadtteil erfüllen.

Um die vorgesehene Funktion der Parkanlage als Quartierstreiff, Bewegungs- und Erholungsraum nachhaltig zu gewährleisten, werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche bspw. folgende parkaffine Nebenanlagen zugelassen:

- Aufenthalts- und Bewegungsbereiche (z.B. Boule- oder Schachfeld, Outdoor-Sport-Geräte,
- Spielflächen, insbesondere für Kinder und Senioren,
- übliche Stadtmöblierung,
- zweckgebundene bauliche Anlagen (bspw. Pavillon, Pergola) mit einer Grundfläche von max. 25 m² und einer Höhe von max. 3,50 m,
- Wege und Flächen zur Erschließung.

Der Anteil dieser Nutzungen ist auf maximal 25 % der Gesamtfläche begrenzt. Mindestens 75 % der Grünfläche sind demnach zu entsiegeln und dauerhaft zu begrünen.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Grünfläche ihre klimatischen und ökologischen Funktionen langfristig erfüllen kann und zugleich als hochwertiger Erholungs- und Begegnungsraum für das Quartier und den gesamten Stadtteil zur Verfügung steht. Gleichwohl soll der Fläche in Teilbereichen eine ökologische Ausgleichsfunktion zukommen. Um diese planungsrechtlich zu sichern, werden etwaige Festsetzungen nach §9 1 Nr. 20, 25 a), 25 b) innerhalb der öffentlichen Grünfläche bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss erarbeitet und die Plandarstellung weiter konkretisiert.



An der östlichen Grenze des Plangebiets wird eine **öffentliche Grünfläche (B) mit der Zweckbestimmung „Herstellung Biotopverbund“** in einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Damit wird die Darstellung des sich im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans (siehe 2.2) und den Ergebnissen des Zielabweichungsverfahrens (siehe 2.1) entsprochen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird eine **öffentliche Grünfläche (C) mit der Zweckbestimmung „randliche Eingrünung“** festgesetzt. Damit wird die westliche Eingrünung des Plangebiets im Anschluss an die durch Grünstrukturen geprägten Grundstücke des dortigen Siedlungsbestands planungsrechtlich sichergestellt.

Die Grünflächen sollen als öffentliche Flächen angelegt werden, damit die Pflege durch die öffentliche Hand gewährleistet werden kann. Entlang des parallel zur L 98 verlaufenden Geh- und Radweges ist eine begleitende Bepflanzung geplant.

Die Wege in der Parkanlage dürfen durch Fahrzeuge, die dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/Entsorgungsunternehmen dienen (z. B. zu Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Instandhaltungszwecken etc.), befahren werden.

Immissionsschutzmaßnahmen

Erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden nach Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Dies wird bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgen. Zur frühzeitigen Beteiligung liegt eine Zusammenstellung des angedachten Untersuchungsumfangs vor⁶.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Angesichts der besonderen Lage des Plangebiets zur offenen Landschaft, insbesondere in nördlicher und östlicher Richtung, wird bei der Gestaltung der Außenfassaden ein **Hellbezugswert (Remissionswert) zwischen 25 und 85** und der **Ausschluss von Fassadenmaterialien mit hochglänzender und spiegelnder Oberfläche** festgesetzt. Dies dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Vermeidung von Blendwirkungen und optischen Störungen und der Sicherung eines ruhigen Erscheinungsbildes des geplanten Stadtquartiers. Die Festsetzungen orientieren sich zudem am örtlichen Stadtbild, das in hohem Masse durch Fassaden mit einer matten Farbgebung geprägt ist.

⁶ Schalltechnisches Gutachten – Schalltechnischer Untersuchungsumfang im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Bebauungsplan Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ in Koblenz, Stadtteil Rübenach, Konzept dB plus GmbH, 66606 St. Wendel



Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur klimatischen Anpassung, verbessern das Mikroklima und unterstützen die optische Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild. Gleichzeitig können sie zur gestalterischen Gliederung der Fassaden beitragen.

Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur **Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10°** zulässig. Damit wird das Städtebauliche Konzepts eines modernen, klar gegliederten Stadtquartiers in einer durchgängigen Formsprache gesichert. Einheitliche, zurückhaltende Dachformen unterstützen ein ruhiges und homogenes Erscheinungsbild und vermeiden gestalterische Brüche innerhalb des Quartiers. Darüber hinaus ermöglichen flach geneigte Dächer eine Nutzung der Dachflächen für Dachbegrünungen, technische Anlagen und insbesondere Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Fotovoltaik).

Die Verpflichtung zur **extensiven Begrünung der Dachflächen** von Gebäuden i.S.v. Hauptanlagen mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm dient der Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet. Dachbegrünungen leisten einen wirksamen Beitrag zur Minderung von Hitzeinseleffekten, zur Rückhaltung und gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser sowie zur Förderung der Biodiversität. Die Ausführung mit Fertigstellung der baulichen Anlagen und der dauerhafte Erhalt stellen sicher, dass die positiven ökologischen Wirkungen langfristig wirksam werden. Die **Ausnahme für Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie technische Aufbauten** gewährleistet die funktionale Nutzbarkeit der Gebäude trotz Begrünungsverpflichtung.

Die **Kombination von Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen** unterstützt den Grundsatz der nachhaltigen städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Rahmenbedingungen zu Abständen, Bauweise und Höhenentwicklung der Anlagen dienen der Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft und der Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Werbeanlagen

Der Ausschluss von Lichtprojektionswerbung sowie von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder sich bewegenden Konstruktionen sowie von Aufschüttungen für Werbeanlagen dient der Vermeidung optischer Störungen. Derartige Anlagen weisen eine hohe Fernwirkung auf und können insbesondere in der Ortsrandlage zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen. Durch den Ausschluss wird ein ruhiges Erscheinungsbild des Quartiers gesichert und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Quartier und im nahen Umfeld vorgebeugt.

Die Flächenobergrenze im **Sonstigen Sondergebiet (SO)** ermöglicht eine angemessene Außendarstellung des geplanten Discounters. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Gesamtwerbefläche auf insgesamt 45 m² und auf maximal 35 m² je Fassadenseite sowie durch die Höhenbegrenzung von maximal 120,0 m ü. NHN (entspricht ca. 5 m über dem Gelände) sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Fassadenbild nicht übermäßig dominieren. Der Ausschluss von Werbeanlagen an der nördlichen Fassadenseite dient dem Schutz des Landschaftsbildes am Übergang zur geplanten Parkanlage.



Die Zulässigkeit einer freistehenden Werbeanlage in Form eines Pylons oder einer Standfahne ermöglicht eine gezielte Besucherlenkung. Die Beschränkung auf eine Anlage, eine Ansichtsfläche von maximal 5 m² und eine Höhe von maximal 125,0 m ü. NHN (entspricht ca. 10 m über dem Gelände) stellt sicher, dass die Werbeanlage auf das erforderliche Maß reduziert bleibt und keine übermäßige visuelle Dominanz im Straßenraum sowie im Orts- und Landschaftsbild entfaltet.

Im **Urbanen Gebiet** (MU1 bis MU3) werden restriktivere Regelungen getroffen, um dem angestrebten Charakter eines gemischt genutzten, urban geprägten und wohnorientierten Quartiers gerecht zu werden. Die Beschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung stellt sicher, dass ein unmittelbarer funktionaler Bezug zur jeweiligen Nutzung besteht. Damit wird eine unkontrollierte Häufung von Fremdwerbeanlagen („Werbedruck“) und eine visuelle Störung der Wohnnutzung vermieden. Die Begrenzung der zulässigen Werbefläche auf 2 m² je Fassadenseite gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen der architektonischen Gestaltung klar unterordnen. Dadurch wird eine visuelle Überfrachtung der Fassaden vermieden und ein ruhiges Erscheinungsbild gesichert. Die Höhenbegrenzung von max. 120,0 m ü. NHN (entspricht ca. 4,5 m über dem Gelände) trägt auch im Urbanen Gebiet dazu bei, eine störende Fernwirkung und optische Störungen der Bewohnerschaft auszuschließen sowie die Einfügung der Werbeanlagen in das städtebauliche Gesamtbild sicherzustellen.

Die ergänzend zulässigen, dem jeweiligen Gebäude zugeordneten selbstständigen Werbeanlagen in Form von Aufstellern oder Schildern bis zu einer Größe von max. 1m² pro Gebäude ermöglichen eine maßvolle und nutzungsbezogene Kennzeichnung insbesondere im unmittelbaren Eingangsbereich. Durch die Beschränkung auf je eine Anlage pro Gebäude wird eine Häufung vermieden und die gestalterische Ordnung des öffentlichen und privaten Raums gewahrt.

Die Festsetzung zur Entfernung funktionslos gewordener Werbeanlagen dient der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes des Plangebiets. Derartige Anlagen können das Orts- und Straßenbild und die Aufenthaltsqualität der Freiräume beeinträchtigen. Durch die Rückbauverpflichtung wird sichergestellt, dass Werbeanlagen dauerhaft nur in funktionalem Zusammenhang mit einer Nutzung stehen und keine visuell störenden Reststrukturen verbleiben.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Durch die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen als Pflanzbeete oder Rasenflächen anzulegen und als solche dauerhaft zu unterhalten sind, soll, im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden. Zusätzlich wird den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) Rechnung getragen. Durch die Anlage von Pflanzbeeten oder Rasenflächen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Plangebietes aufgewertet.

Des Weiteren soll im gesamten Urbanen Gebiet (MU1 bis MU3) die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw.



der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

Die Festsetzung, Erschließungswege, Hofflächen und Stellplätze im gesamten Urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 3) mit **versickerungsfähigen Belägen** auszuführen, dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie der Förderung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser. Damit wird ein Beitrag zur Entlastung der Entwässerungssysteme, zur Verbesserung des Wasserhaushalts und zur klimaangepassten Ausgestaltung des Quartiers geleistet. Gleichzeitig unterstützen wasserdurchlässige Beläge eine thermisch günstigere Gestaltung befestigter Flächen und tragen zur Minderung von Hitzeeffekten bei.

Die Zulassung einer **wasserundurchlässigen Bauweise** privater Flächen im Sonstigen Sondergebiet (SO) sowie für Fahrgassen, Zufahrten und Zufahrten zu Tiefgaragen im gesamten im Urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 3) trägt den funktionalen Anforderungen und der nutzungsbedingt hohen Belastung dieser Flächen Rechnung. Zudem dient die Versiegelung der Flächen im Sonstigen Sondergebiet dem ordnungsgemäßen Umgang mit der hiesigen Altlastenverdachtsfläche.

Einfriedungen

Die Beschränkung der **Höhe von Einfriedungen auf maximal 1,40 m** über dem anstehenden Gelände dient der Sicherung eines gestalterisch zurückhaltenden Erscheinungsbildes der Grundstücke sowie der Wahrung von Sichtbeziehungen innerhalb des öffentlichen und privaten Raums.

Abfallbehälterplätze

Die Verpflichtung zur **Abschirmung von Abfallbehälterplätzen** gegen Einblicke dient der Sicherung eines geordneten und hochwertigen Erscheinungsbildes der Freiräume im Plangebiet. Die Vorgabe, Abfallbehälterplätze entweder in Bauteile zu integrieren oder sightgeschützt, begrünt oder in dieser Kombination herzustellen, stellt sicher, dass diese funktional notwendigen Anlagen gestalterisch zurückhaltend und ortsverträglich eingebunden werden.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Es wird auf den Umweltbericht (Kapitel C) verwiesen.



4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.

4.1 Löschwasserversorgung

Angaben über die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen werden im weiteren Verfahren bis zur Offenlage ermittelt. Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass das Leitungsnetz die notwendigen Mengen sicherstellen kann.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Der im Plangebiet anfallende Niederschlag wird voraussichtlich auf dem Grundstück behandelt und zurückgehalten und anschließend gedrosselt in die Vorflut eingeleitet. Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss ergänzt.

4.4 Energieversorgung

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Energiekonzept erarbeitet und bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss ergänzt. Es ist eine vollständig regenerative Energieversorgung des Quartiers angestrebt. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

4.5 Abfallentsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt als Stichstraße. Die geplanten Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 6,50 m und einem anschließenden Wendehammer stellen die Befahrbarkeit für Abfallsammelfahrzeuge sicher. Bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt eine Detailabstimmung mit den Servicebetrieben.



4.6 Telekommunikation

Das Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit dem Versorger rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.

5. Bodenordnung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung. Ein Umlegungsverfahren ist voraussichtlich nicht durchzuführen. Ein Großteil der von der Planung betroffenen Flurstücke befindet sich im Eigentum der Auftraggeberin. Darüber hinaus bestehen für die übrigen Flurstücke im Geltungsbereich entsprechende vertragliche Vereinbarungen zur Flächenverfügbarkeit.

6. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt. Sofern im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auf weitere relevante Belange hingewiesen wird, werden diese bis zur Offenlage berücksichtigt und ggf. eingearbeitet.



Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

In Koblenz-Rübenach soll ein neues Stadtquartier zur Schließung einer Nahversorgungslücke, zur Schaffung von Altenwohnen und Gesundheitseinrichtungen sowie allgemeinen Wohnraums im Bereich einer bisherigen Tennisanlage entwickelt werden.

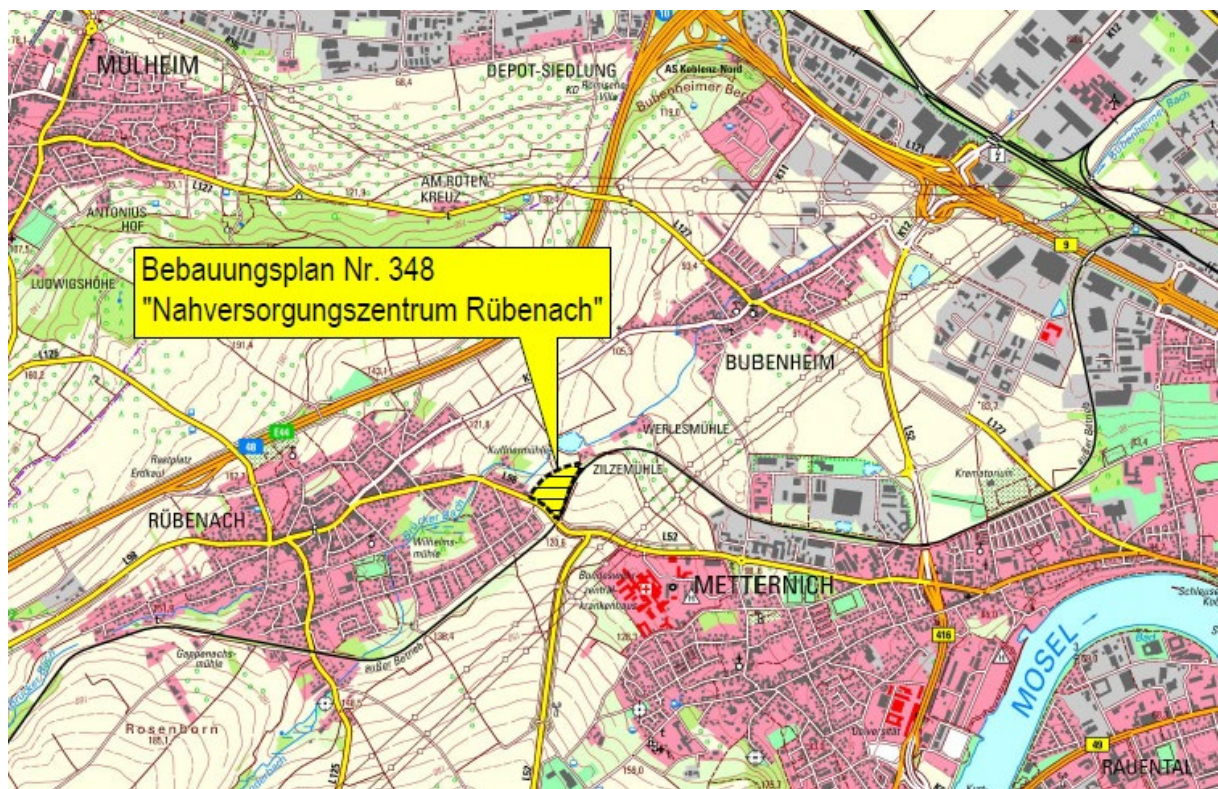


Abb. 34: Lageübersicht des Bebauungsplans im Stadtgefüge, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,



3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie
 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer gesichert sind.“

Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet erstreckt sich in wesentlichen Teilen im Bereich einer bestehenden Sportanlage mit flächigen Versiegelungen. Der Bodenverbrauch wird durch die Umnutzung der Flächen damit minimiert. Trotzdem kommt es zu erheblichen Neuversiegelungen. Das Plangebiet befindet sich in weiten Teilen auf einer Altablagerung, welche eine weitere Vorbelastung darstellt.

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das Plangebiet erstreckt sich in wesentlichen Teilen im Bereich einer bestehenden Sportanlage, die eine Umnutzung erfährt. Es erfolgt damit teilweise eine Innenentwicklung, die randlich in den planerischen Außenbereich eingreift. Mit einer mehrstöckigen Bauweise und dem Begrenzen der Größe von Wohneinheiten wird der Flächenverbrauch durch erhöhte Wohndichten zusätzlich reduziert.

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.



Bestehende Oberflächengewässer sind vom Projekt nicht betroffen. Bis zur Offenlage wird eine Entwässerungskonzeption erarbeitet. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers ist lokal mit erheblichem An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Eine vorläufige Prognose sieht einer Vereinbarkeit der Planung als möglich an. Details werden im weiteren Verfahren entwickelt.

Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in §3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden. Durch die erhöhte Wohndichte (Mehrere Vollgeschosse, Begrenzung der Wohnungsgrößen) wird der Ressourcenverbrauch gegenüber Projekten vergleichbarer Größe minimiert. Die Kombination eines neuen Stadtquartiers mit einem Lebensmitteleinzelhändler reduziert Wegestrecken – auch für den bestehenden Ortskörper von Rübenach.



2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Es wird auf die Begründung verwiesen (vgl. Kapitel 2.1).

Unter Berücksichtigung der folgenden Nebenbestimmungen wurde einer Zielabweichung (Z54 RROP MRWW) zugestimmt: Entwicklung eines Grünstreifens entlang des östlich gelegenen Bahndamms.

2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2.2 Flächennutzungsplanung und Kapitel 2.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch).

Im Rahmen der Bilanzierung werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 235 und 265 zugrunde gelegt.

2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme⁷

Das Plangebiet ist überwiegend als Siedlungs- und Ackerfläche dargestellt, ein Streifen einer Niederstamm-Obstplantage ist als magere Wiese zum Erhalt vorgesehen.



⁷ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, Landesamt für Umwelt, Stand: 15.05.2026

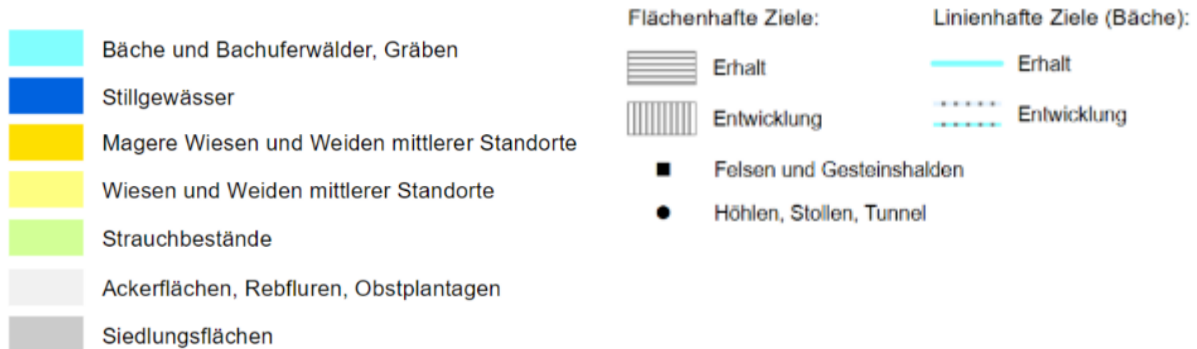


Abb. 35: Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme (Stand 2020), Lage des Plangebietes in rot, unmaßstäblich

2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in erheblichem Abstand zu Schutzgebieten. Ca. 900m südlich grenzt das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet westlich von Metternich an.

2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Im und im das Plangebiet erstreckt sich in einzelnen Streifen das Biotop „Obstbaumbestände zwischen Rübenach und B9“ (BK-5611-0009-2011). Innerhalb des Plangebiets befindet sich in Form eines Streifens das Biotop „Streuobstwiese östlich von Rübenach zwischen L98 und Bahntrasse“ (BT-5611-0197-2011). Faktisch handelt es sich um eine Niederstammanlage.



Abb. 36: Auszug aus dem Biotopkataster (lila Flächen) mit Abgrenzung des Plangebiets (rot), Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ abgerufen am 15.05.2026



3. Grundlagenermittlung/Basisszenario

3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage

Das ca. 2,55 ha große Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen dem Siedlungskörper von Rübenach (Koblenz) und der offenen Landschaft, auf einer Höhe zwischen 110 m und 120 m ü. NN. Es befindet sich auf der Grenze zwischen den Landschaften Andernach-Koblenzer Terrassenhügel (291.20) und Neuwieder Rheintalweitung (291.0) in der Großlandschaft Mittelrheingebiet.

Die Umgebung des Plangebiets ist von zahlreichen Siedlungskörpern dominiert. Zwischen diesen erstrecken sich offene Landschaftsbereiche, die von Ackerbau geprägt sind. Stellenweise sind Reste ausgedehnter Streuobstwiesen vorhanden. Ein nahegelegenes Wasser ist stark ausgebaut.

3.2 Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB

3.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit

Derzeit wird die Fläche von einem Tennisverein und landwirtschaftlich (Acker, Obstbau) genutzt und dienen damit der sportlichen Ertüchtigung und der Ernährung. Straßen und Wirtschaftswege führen am Plangebiet entlang, jedoch nicht innerhalb. Östlich erstreckt sich eine aktuell stillgelegte Bahnstrecke, die jedoch wieder in Betrieb genommen werden soll. Im Plangebiet befindet sich im gesamten nördlichen Teil eine Altablagerung.

3.2.2 Tiere

Im Rahmen eines Zwischenberichts (Mai 2026) konnten bislang folgende Vorkommen ermittelt werden:

- 30 Vogelarten, überwiegend ubiquitär und störungstolerant mit teils unklarem Brutstatus.
- Kein Nachweis der Haselmaus.
- Kein Nachweis von Amphibien.
- Kein Nachweis von Reptilien.
- Nachweis der Zwergfledermaus

Ein umfassendes faunistisches Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2.3 Pflanzen

3.2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2,55 ha am nördlichen Rand von Rübenach. Eine Bestandskartierung des Gebietes erfolgte im Mai 2025. Im Rahmen der Kartierung konnten keine nach §30 BNatSchG oder §15 LNatSchG geschützten Biotope ermittelt werden.

Im Rahmen der Biotopbewertung ist zu berücksichtigen, dass zwischen den sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergebenden, planerisch aber nur zum Teil



verwirklichten Biotoptypen und den real vorliegenden (siehe Abb. 37 u. 38) zu unterscheiden ist.

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 265 wurde eine Aufbereitung als Biotop- und Nutzungstypenplan durchgeführt:

Zuordnung alter BP Nr. 265	Code	Biotoptyp
Tennisplätze+Übungswand	HU1	Sportanlage mit hohem Versiegelungsgrad
Minigolfanlage	HU2	Sportanlage mit geringem Versiegelungsgrad
private Verkehrsfläche	VB0	Wirtschaftsweg
Clubgebäude	HV3	Stellplätze
randliche Eingrünung	HN1	Gebäude
Bereiche angrenzend an die Tennisplätze ohne weitere Vorgabe	VB5	Rad- und Fußweg
Anpflanzungsflächen innerhalb der Sportanlagen	BD3	Gehölzstreifen, Baumhecke
	HM3	strukturarme Grünanlage (Bereiche angrenzend an die Tennisplätze ohne Vorgaben)
	HM3a	struktureiche Grünanlage



Abb. 37: Bebauungsplan Nr. 265 aufbereitet als Biotop- und Nutzungstypenplan, unmaßstäblich.



Abb. 38: Biotop- und Nutzungstypenplan der realen Nutzungen

Code	Biotoptyp
BD3	Gehölzstreifen
BD5	Schnitthecke
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
BF5	Obstbaumgruppe
EA0	Fettwiese
EE1	Brachgefallene Fettwiese
HA0	Acker
HC4	Verkehrsrasenfläche



HJ0	Garten, Baumschule
HK1	Streuobstgarten
HK4	Niederstamm-Obstanlage
HM3	Strukturarme Grünanlage, Baumbestand nahezu fehlend
HM3a	Strukturreiche Grünanlage
HM6	Höherwüchsige Grasfläche
HM7	Nutzrasen
HM9	Brachfläche der Grünanlagen
HN1	Gebäude
HS1	Intensiv genutzte. Strukturarme Kleingartenanlage
HS2	Kleingartenanlage mit hoher Strukturvielfalt
HT1	Hofplatz mit hohem versiegelungsgrad
HV1	Großparkplatz mit hohem Versiegelungsgrad
HV3	Parkplatz
VA0	Verkehrsstraßen
VB1	Feldweg, befestigt
VB2	Feldweg, unbefestigt
VB5	Rad-, Fußweg
la	Baumweide
lo	Robinie
lp	Roskastanie
lu	Stieleiche
lv	Traubeneiche
lw	Ulme
lx	Vogelkirsche
l2	Walnuss
l3	Götterbaum
nj	Anderer Zier-/ Nadelbaum
oh	reich an Baumhöhlen
oj	totholzreich
ta	starkes Baumholz (BHD über 50 cm)
ta1	mittlere Baumholz (BHD 38 bis 50 cm)
ta2	geringes Baumholz (BHD 14 bis 38 cm)
ta3	Stangenholz (BHD 7 bis 14 cm)
ta4	Dickung, Gertenholz (BHD bis 7cm)
sc	Brombeere
sg	Hasel
s7	anderer Zierstrauch (Kirschlorbeer)

Das Plangebiet wird im Süden von Ackerflächen und dem Tennisclub mit seinen Außenanlagen dominiert. Nördlich erstreckt sich eine zur Wiese werdende Sportanlage mit einigen baulichen Anlagen. Die einzelnen Nutzungsbereiche werden durch Feldgehölze getrennt. Die Ackerflächen werden durch eine intensiv gepflegte Niederstammanlage



(Kirschen) eingenommen, die abweichend vom Biotopkataster keine artenreiche Wiese aufweist. Am südlichen Rand befindet sich außerdem ein kleiner Schrebergarten.



Abb. 39: Niederstammanlage zwischen den Ackerflächen



Abb. 40: Zur Wiese werdende, aufgegebene Sportanlage mit angrenzenden Gehölzstreifen



Abb. 41: Tennisclub mit Parkplatz und umgebenden Gehölzen

3.2.3.2 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)⁸

Für das Plangebiet wird ein wärmeliebender Perlgras-Buchenwald der frischen und basenreichen Tieflagen dargestellt.

3.2.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird insgesamt als gering bis hoch beurteilt. Während die Tennisanlage mit Gebäuden und Parkplatz, sowie Acker- und Niederstammflächen eine nur geringe Vielfalt aufweisen, ist diese nicht zuletzt aufgrund des kleinräumigen Wechsels zwischen dichten Gehölzbeständen und aufkommendem Grünland im übrigen Plangebiet als hoch anzusehen.

3.2.5 Fläche

Das ca. 2,55 ha große Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungskörpers von Rübenach. Der westliche Teil wird von einem Tennisclub mit Außenanlagen eingenommen, nach Norden hin erstrecken sich zunehmend in Wiesenflächen übergehende, aufgegebene Sportanlagen, der östliche Teil wird von Ackerflächen sowie einem Streifen einer Niederstamm-Obstanlage dominiert. Zwischen den einzelnen Nutzungen erstrecken sich Gehölzreihen. Für den Bereich existieren rechtsverbindliche Bebauungspläne

⁸ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand: 15.05.2026



(primär Nr. 265), die eine größere Tennisanlage und eine Minigolfanlage vorsehen, die eine weitaus größere Flächeninanspruchnahme darstellen als der Bestand (ca. doppelte Fläche).

3.2.6 Boden⁹

Bodengroßlandschaft:	Basische und intermediäre Vulkanite, z.T wechselnd mit Lösslehm
Archivböden/Grabungsschutz ¹⁰ :	keine Angaben
Bodengruppe:	keine Angaben
Bodenart:	sandiger Lehm
Ackerzahl:	60-80
Feldkapazität	mittel (260 - 390 mm)
Radonkonzentration ¹¹ :	hoch (51,9 kBq/m ³)
Rohstoffsicherung:	nein

Typische Bodenfunktionen wie Wurzelraum für Pflanzen, Lebensraum für Tiere und Versickerung von Wasser bestehen auf den unversiegelten Flächen uneingeschränkt. Im Bereich der Parkplatz- und Tennisplatzflächen verfügt der Boden über keine natürlichen Funktionen mehr. Der Standort weist dabei keine besonderen Qualitäten (z.B. Archivböden) auf. Die derzeit als Ackerflächen genutzten Böden weisen dabei eine hohe landwirtschaftliche Eignung auf. Der überbaute Bereich wird von einer Altablagerung (Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz als Altablagerung mit der Bezeichnung „Ablagerungsstelle, Koblenz-Rügenach, Aachener Straße“ und der Reg.-Nr. 111 00 000 – 0344) eingenommen.

Für das Plangebiet, insbesondere die Altablagerung wurden Bodengutachten erstellt. Für die Flächen außerhalb der Ablagerung wurden keine relevanten Auffälligkeiten festgestellt. Für die Ablagerung wurden in 2 Gutachten folgende Erkenntnisse gewonnen:

- Die Richtwerte für PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) werden für Wohnnutzungen überschritten.
- Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Bodenmassen sind zumindest in Teilen als „gefährlicher Abfall“ einzustufen.
- Es wurden außerdem erhöhte Gehalte von Arsen und Thallium nachgewiesen.

3.2.7 Wasser¹²

Schutzgebiete:	keine
Grundwasserlandschaft:	Devonische Schiefer und Grauwacken
Grundwasserneubildung:	gering (77 mm/a)
Grundwasserüberdeckung:	ungünstig

⁹ <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand: 15.05.2026

¹⁰ <https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER%5bvisible%5d=1&LAYER%5bquery-layer%5d=1&WMC=16229>, Generaldirektion kulturelles Erbe RLP, Stand: 15.05.2026

¹¹ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Landesamt für Umwelt, Stand: 15.05.2026

¹² <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/>, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Stand: 15.05.2026



Nördlich des Plangebietes befinden sich in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet der stark ausgebaut Brücker Bach und ein Rückhaltebecken im Hauptschluss. Die Grundwasserneubildung im Gebiet ist gering. Es besteht keine besondere Gefährdung durch Starkregen.

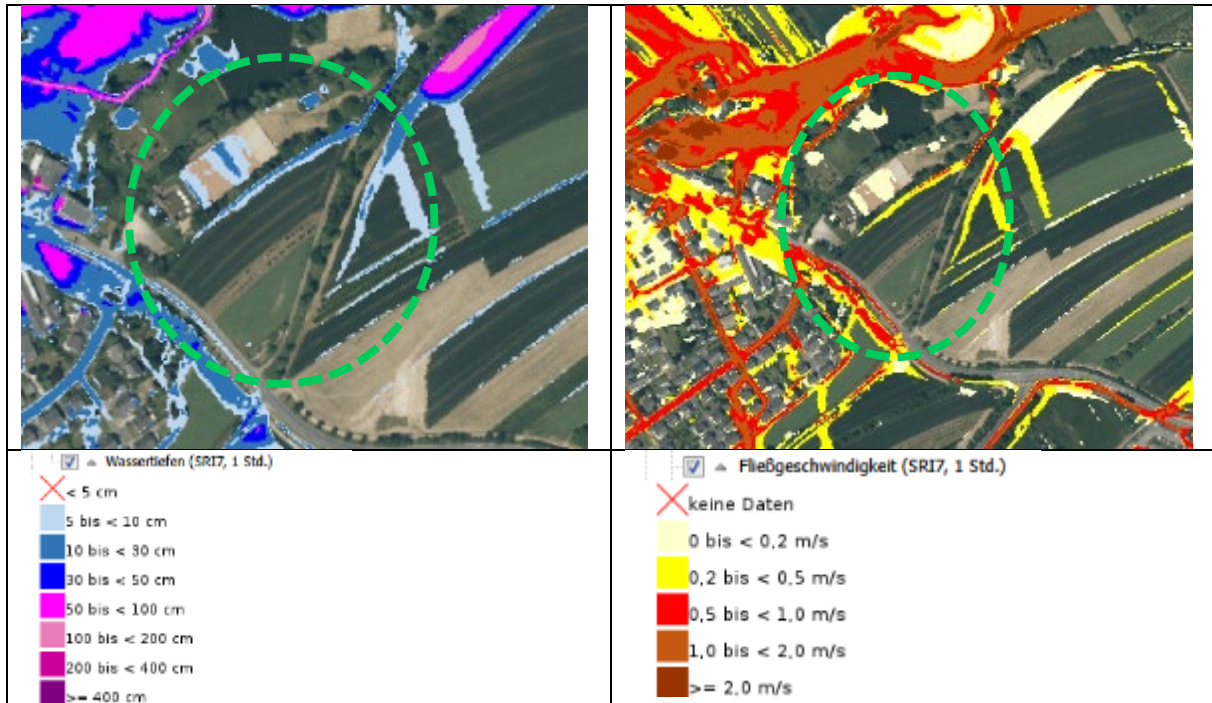


Abb. 42: Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des rheinlandpfälzischen Landesamt für Umwelt, unmaßstäblich, Plangebiet grün umkreist. Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutengefahrenkarten>

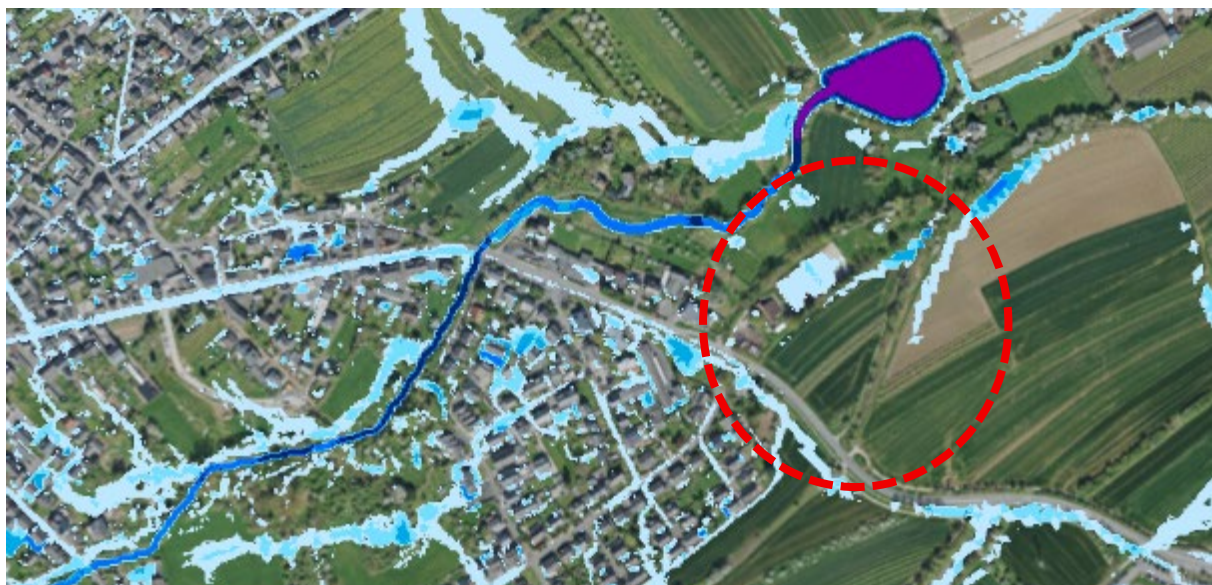


Abb. 43: Auszug aus der Starkregenvorsorgekarte der Stadt Koblenz, unmaßstäblich, Plangebiet rot umkreist. Quelle: <https://geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=16339>



3.2.8 Luft

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungskörper und Offenland und grenzt südlich an die L52. Es ist mit typischen Belastungen der Luft durch Abgase zu rechnen.

Die Offenlandflächen sorgen für nächtliche Luftabkühlung, die bewachsenen Flächen sorgen für eine Frischluftversorgung der nahen Umgebung. Entstehende Luft fließt dem leichten Gefälle folgend Richtung Norden nach Bubenheim ab.

3.2.9 Klima¹³

Jahresniederschlag:	680 mm (Zeitreihe, Landkreis)
Tagesmitteltemperatur:	10,0 °C (Zeitreihe, Landkreis)

Das Plangebiet liegt in einem klimatisch wirksamen Raum. Es ist davon auszugehen, dass sich am Plangebiet zwischen Rübenach und Metternich eine Luftaustauschbahn Richtung Bubenheim erstreckt.

Die Offenlandflächen wirken sich insgesamt positiv auf das Lokalklima der angrenzenden Umgebung durch nächtliche Kaltluftproduktion aus. Der Bewuchs verringert eine Aufheizung am Tage.

3.2.10 Landschaft

Die umgebende Landschaft ist von dichten Siedlungsstrukturen im Wechsel mit Offenland und einzelnen Baumgruppen geprägt. Das Plangebiet selbst ist von randlich stockenden Feldgehölzen geprägt, die nur eine geringe Einsehbarkeit des Gebiets erlauben. Eine besondere Fernwirkung besteht daher nicht. Durch das Plangebiet verlaufen keine Wege. Am südlichen Rand verläuft die L52, am östlichen Rand ein Wirtschaftsweg und eine aktuell aufgegebene Bahnstrecke. Der Wirtschaftsweg dient absehbar der Naherholung durch Spaziergänge um die Ortslage von Rübenach.

3.2.11 Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt wird durch die intensive Nutzung der Ackerflächen, der Obstanlage und durch den Tennisclub beeinflusst.

¹³ <https://www.klimawandel.rlp.de/klimawandel/klimatische-aenderungen>, Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen RLP, Stand: 15.05.2026



4. Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Schutzgebieten. Die nächstgelegenen Gebiete sind:

- Landschaftsschutzgebiet Heyerberg – Kimmelberg ca. 800m südlich
- FFH-Gebiet Mosel ca. 2,2km südöstlich
- Naturschutzgebiet Eiszeitliches Lößprofil ca. 2,1 km südöstlich

Eine Betroffenheit der Schutzgebiete ist aufgrund der Entfernung und der Lage jenseits weiterer Siedlungsgebiete ausgeschlossen.

Kultur- und Sachgüter¹⁴

Kultur- und Sachgüter liegen im Plangebiet nicht vor und sind von der Planung somit nicht betroffen.

Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Auf der Ackerfläche fallen keine nennenswerten Emissionen oder Abfälle an. Die Abfälle des Vereinsheims werden von den Entsorgern bedient. Die angrenzende Bahnstrecke ist zurzeit nicht in Betrieb und vollständig überwachsen.

Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Derzeit wird auf der Fläche keine Energie durch regenerative Energiequellen gewonnen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der südexponierten Lage im südlichen Teil für die Installation von Photovoltaik-Anlagen.

Darstellungen übergeordneter Planungen

Es wird auf das Kapitel 2.1 der Begründung verwiesen.

Immissionsgrenzwerte

Es wird auf das Kapitel 3.2 der Begründung verwiesen.

Schwere Unfälle

Es sind keine potenziellen Quellen von schweren Unfällen und Katastrophen (Störfallbetriebe) im und um das Plangebiet bekannt.

¹⁴ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>, Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Stand: 15.05.2026



5. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Grundwasser- und Bodenschutz

- Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen
- Sicherung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers

Klimaschutz

- Erhalt der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge
- Ausbau erneuerbarer Energien

Arten- und Biotopschutz

- extensive Nutzung der Ackerfläche
- extensive Nutzung der Obstanbauflächen

Landschaftsbild/Erholung

- Eingrünung des Plangebiets sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf das notwendige Maß zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild*

* Zielvorstellung bei Realisierung des Vorhabens

6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planung nicht verwirklicht werden (sog. Nullvariante), würde die Ackerfläche weiterhin bewirtschaftet werden können, die Obstanlage würde weiter bewirtschaftet. Die Sportanlagen jenseits der Tennisanlagen würden weiter verbrachen, mittelfristig würde sich absehbar Wald entwickeln. Natürliche Funktionen der Fläche (v. a. für Boden und Wasserhaushalt) blieben erhalten. Die Aktivitäten des Tennisclubs würde unverändert nach Metternich umgesiedelt und die Flächen der Tennisfelder würden sukzessive verbrachen.

7. Alternativenprüfung

Im aktuellen Neuaufstellungsverfahren ist das Plangebiet bereits weitestgehend als Sonderbaufläche dargestellt. Die Offenlage des FNP gem. § 3(2) bzw. 4(2) BauGB hat stattgefunden. Zu der Fläche wurden Stellungnahmen eingereicht, u. a. zur Anpassung der Sonderbaufläche mit Blick auf die angestrebte Entwicklung. Der Anregung wurde gefolgt, so dass im Zuge der erneuten Offenlage davon auszugehen ist, dass die Fläche mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Einklang steht. Die erneute Offenlage des FNP soll in der zweiten Jahreshälfte stattfinden, so dass – unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Planungsschritte im vorliegenden Bebauungsplanverfahren – angenommen werden kann, dass ein separates Änderungsverfahren nicht erforderlich wird. Es wird



daher davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird (§ 8 (2) BauGB).

8. Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen:

8.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte
- Erschütterungen durch die Bautätigkeit
- Beeinträchtigung der Erholungswirkung

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission durch Verkehr und Gewerbe

Das Plangebiet weist mit dem Vereinsheim eine aufgrund der weitgehenden Betriebsaufgabe eine Erholungswirkung für einen begrenzten Personenkreis auf. Diese würde unabhängig von der Planung mittelfristig entfallen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen, damit geht ca. 1 ha Fläche zur Nahrungsversorgung verloren. Gleichzeitig entstehen zahlreiche Wohnmöglichkeiten für Menschen, insbesondere Ältere und die Nahversorgungssituation von Rübenach wird erheblich verbessert. Die Anlage eines Parks wirkt sich positiv auf das entstehende Quartier aus, indem er der Naherholung dient. Durch die Planung wird es absehbar zu Eingriffen in die anstehende Altablagerung kommen. Um Gesundheitsschäden zu verhindern, sind geeignete Maßnahmen zum Umgang zu treffen (z.B. Entsorgung des anfallenden Materials, Abschottung verbleibenden Materials).

8.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- irreversible Beseitigung bzw. Beeinträchtigung der Lebensräume, z. B. von Bodenlebewesen, Vögeln, Fledermäusen, Insekten
- Störung der Tierwelt durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bau-tätigkeit

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Störung der Tierwelt durch Unruhe im Plangebiet und Lichtemissionen

Aktuell erfolgt eine Bestandskartierung der vorkommenden Arten im und um das Plangebiet. Aktuell sind keine erheblichen Konflikte ersichtlich, dies ist aber nicht abschließend. Eine entsprechende Ergänzung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.



8.3 Fläche und Boden

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit
- Beseitigung gewachsener Bodenprofile durch ein Entfernen des Oberbodens des Geländes
- nachteilige Veränderung intakter Bodeneigenschaften
- Bodenaustausch- bzw. Einbau von Fremdmaterial im Bereich von Erschließung und Bauflächen
- weiterführende Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Befahrung etc.

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen

Grundsätzlich handelt es sich beim Boden um ein endliches, nicht vermehrbares Gut mit vielfältigen Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt (Substrat, Lebensraum, Wasserspeicher und -regulator, Schadstofffilter und -puffer, Archiv).

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust dieser Funktionen. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, die Versickerung wird unterbunden, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt.

Durch die Planung kommt es zu folgenden zusätzlichen Versiegelungen auf der Fläche, basierend auf dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan:

Versiegelung	Fläche
vorher	13.930 m ²
nachher	14.080 m ²
Differenz	150 m ²

Da der Bebauungsplan nie in der vorgesehenen Form umgesetzt wurde, ist die Bestandsversiegelung faktisch erheblich geringer (ca. die Hälfte), der Anteil der Neuversiegelung entsprechend erheblich höher.

Durch irreversible Versiegelung von Boden ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden, der Eingriff ist entsprechend auszugleichen. Genaue Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

8.4 Wasser

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit



- Störung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Erhöhung des Wasserabflusses

Durch die Planung kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen und damit erhöhtem Oberflächenabfluss und verringerter Grundwasserneubildung. Ein konkretes Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.5 Klima und Luft

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von klimausgleichend wirkenden Offenlandflächen, Verlust ihrer luftfilternden Wirkung, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen)

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission durch Andienungsverkehr sowie Gebäudeheizungen

Die Versiegelung im Plangebiet und die Beseitigung der Vegetation wird lokalklimatisch zu einer Aufheizung der Fläche führen. Durch zunehmenden Verkehr werden Abgas- und Lärm-, sowie Geruchsimmissionen zunehmen.

8.6 Landschaft

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Emissionen in Form von Baulärm, Licht und optische Beeinträchtigungen im Rahmen der Bautätigkeit
- irreversible Beseitigung von Landschaftselementen (Acker, Obstanbau)

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- optische Beeinträchtigungen durch Bauten, Verkehr
- Lärm- und Lichtemissionen

Durch die Nutzung von bereits vorbelasteten Flächen (Tennisclub) und der bestehenden Randeingrünung in Form von Gehölzstreifen, sowie Vorgaben zu maximalen Gebäudehöhen werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Zusätzlich sind weitere Eingrünungsmaßnahmen nach Osten und Süden hin vorgesehen. Mit der Anlage eines Parks wird ein positives Landschaftselement jedoch ohne relevante Fernwirkung geschaffen.



8.7 Wechselwirkungen

Die anthropogene Nutzung des Plangebiets beeinflusst nicht nur die Schutzgüter im Einzelnen. Durch Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Faktoren untereinander ergeben sich durch Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut auch indirekte Folgen für andere Schutzgüter.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		-	0	-	0	-	-	-	-	0
Pflanzen	-		-	-	-	-	-	0	0	0
Tiere	-	-		-	-	-	-	-	0	0
Boden	-	-	-		-	-	0	0	0	0
Fläche	-	-	-	-		0	0	0	0	0
Wasser	-	-	-	-	-		-	0	0	0
Klima	-	-	-	-	-	-		-	0	0
Luft	-	-	-	-	-	-	-		0	0
Landschaft	-	-	0	-	-	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/menschliches Handeln auf Pflanzen

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- ++ sehr positive Wirkung



9. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)

9.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Es ist mit einer Zunahme der gewerblichen Lärmbelastungen insbesondere durch Besucher- und Anlieferungsverkehr zu rechnen. Eine Vorabschätzung der schalltechnischen Belastung geht von einer Verträglichkeit der Planung aus, Details werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

9.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen wird. Spezifische Aussagen über Art und Menge der erzeugten Abfälle sind im Rahmen einer Angebotsplanung nicht möglich.

9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Der nördliche Teil des Plangebiets wird von einer Altablagerung eingenommen. Hierzu macht ein Bodengutachten¹⁵ folgende Aussagen: *„Im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist für die Bewertung der Analysenergebnisse hinsichtlich des **Wirkungspfades Boden-Mensch** grundsätzlich die sensibelste Nutzungsart, in diesem Fall Wohnbebauung, ausschlaggebend.“*

„Neben einer (erfahrungsgemäß kostenintensiven) Ausschachtung und Entsorgung von Bodenmassen, eignet sich dazu beispielsweise auch eine Abdeckung der belasteten Auffüllungen mit einer mindestens 30 cm mächtigen Schicht unbelasteten (Boden-)Materials.“

Als zusätzliche Sicherheitsmaßnahme kann v.a. in sensiblen Bereichen unterhalb der Abdeckung ein Grabschutz in Form von bspw. Gummimatten oder ausreichend stabilen Geotextilien der Robustheitsklassen 4 oder 5 eingebaut werden.“

„Alternativ zu einer Abdeckung aus Bodenmaterial kann ein direkter Zugriff durch den Menschen auch mit einer Oberflächenbefestigung (Asphalt, Pflaster o.ä.) unterbunden werden.“

¹⁵ Orientierende Umweltgeologische Untersuchungen zum Projekt Grundstück an der Aachener Straße – Kaiser Geotechnik GmbH, 56414 Niederahr, August 2025



9.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine kumulative Wirkung des Projekts auf weitere Planungen ist aktuell nicht zu erkennen.

9.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Standort ist insgesamt wenig anfällig für Folgen des Klimawandels. Schäden durch Überflutungen sind ausgehend von der Lage des Plangebietes weitgehend auszuschließen. Schäden durch Stürme sind denkbar, jedoch durch geeignete bauliche Maßnahmen weitgehend zu verhindern. Würden die Flächen nicht ausgewiesen, so würden entsprechende Nutzungen an anderer Stelle errichtet werden, sodass im Schnitt von keinen relevanten Klimaauswirkungen durch den vorliegenden Standort auszugehen ist. Es sind keine ausgesprochenen Klimagassenken wie z.B. Moore betroffen.

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen. Hierzu werden nachfolgend die unter §4 KSG aufgezählten Sektoren als Grundlage einer Diskussion der Planungsauswirkungen behandelt.

Energiewirtschaft: Gem. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (LSolarG) des Landes Rheinland-Pfalz und damit unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan sind gewerbliche Dachflächen ab 100 m² Fläche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen. Das Plangebiet wird damit erstmals zur Erzeugung mittelfristig klimaneutraler Elektrizität genutzt.

Industrie: Nicht relevant für die Planung.

Verkehr: Die Planung sieht die Schaffung eines Nahversorgungsstandorts für Rübenach vor, wodurch sich Anfahrtswege reduzieren. Gleichzeitig wird ein neues Wohnquartier geschaffen, welches ebenfalls zu erheblich verringerten Wegestrecken führt. Im Gebiet selbst werden nutzungsbedingte Verkehre zunehmen.

Gebäude: Die Planung sieht die Errichtung mehrgeschossiger Gebäude vor, wodurch der Flächenverbrauch entsprechend minimiert wird. Zusätzlich werden Maximalgrößen für Wohneinheiten vorgegeben, was den Flächen-, Material- und Energieverbrauch zusätzlich minimiert.

Landwirtschaft: Durch die Planung gehen ca. 1 ha Fläche der Landwirtschaft verloren.

Abfallwirtschaft: Durch die Planung werden lokal zusätzlich Abfälle produziert. Diese entsprechen absehbar der geplanten gemischten Nutzung.



Sonstiges: Nicht relevant für die Planung.

Insgesamt ist mit einer Verschlechterung der Klimabilanz der Flächen zu rechnen. Der Bau von Gebäuden und deren Betrieb verursachen klimaschädliche Emissionen. Gleichzeitig werden Anfahrtswege für Dritte aufgrund der verbesserten Nahversorgung verringert und entsprechend klimaschädliche Emissionen verringert.

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen.

Die klimatischen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der Umsetzung von konkreten Planungen, sind als nutzungsbedingt einzustufen und können durch die kommunale Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

10. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der verschiedenen Biotoptypen, basierend auf den rechtsgültigen Bebauungsplänen Nr. 235 und 265 und den zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu.

Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz¹⁶ herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

Die vollversiegelte Fläche im Ausgangszustand beträgt gemäß Bebauungsplan ca. 150 m², bestehend auf Gebäude, Hofplatz und den Tennisanlagen. Die durch die Planung bedingte, zusätzliche Versiegelung stellt sich wie folgt dar:

Versiegelung	Fläche
vorher	13.930 m ²
nachher	14.080 m ²
Differenz	150 m ²

Als Versiegelungen werden Gebäude, Wege- und Sportflächen aller Art gewertet. Die Zusatzversiegelungen basieren auf den maximal zu überbauenden Flächen sowie den geplanten Verkehrswegen.

Die Versiegelung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere für dieses Schutzgut dar. Faktisch wurde bislang nur etwa die Hälfte der versiegelten Fläche realisiert.

¹⁶ Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021



Interne Ausgleichsmaßnahmen direkt auf der Fläche des Plangebietes sind in der Bilanzierung bereits mit einbezogen (Anlage von Grünflächen und Feldgehölzen in den Randbereichen).

Die durchzuführenden, externen Ausgleichsmaßnahmen müssen dabei mindestens das Biotopwertdefizit von **40.387 Punkten** ausgleichen.



vor dem Eingriff: Bebauungspläne Nr. 235, 265

Zuordnung bisheriger Bebauungsplan	Code	Biotoptyp	Biotopwert/m ²	Bonus/Malus	Fläche vorher	Gesamtwert	Anmerkungen
Tennisplätze+Übungswand	HU1	Sportanlage mit hohem Versiegelungsgrad	0	0	5.470	0	
Minigolfanlage	HU2	Sportanlage mit geringem Versiegelungsgrad	8	0	3.583	28.664	Abzug aufgrund vollversiegelter Teilbereiche; Bewertung als Strukturarme Grünanlage
private Verkehrsfläche	VB0	Wirtschaftsweg	0	0	1.265	0	Annahme: vollversiegelt
	HV3	Stellplätze	0	0	1.336	0	Annahme: vollversiegelt
Clubgebäude	HN1	Gebäude	0	0	432	0	
	VB5	Rad- und Fußweg	0	0	1.844	0	Annahme: vollversiegelt mit Überhältern mittlerer Ausprägung, aus autochthonen Arten (gemäß Pflanzliste in Planz.)
randliche Eingrünung	BD3	Gehölzstreifen, Baumhecke	15	0	5.286	79.290	
Bereiche angrenzend an die Tennisplätze ohne weitere Vorgabe	HM3	strukturarme Grünanlage (Bereiche angrenzend an die Tennisplätze ohne Vorgaben)	8	0	5.640	45.120	
Anpflanzungsflächen innerhalb der Sportanlagen	HM3a	strukturreiche Grünanlage	12	0	620	7.440	
		Summe			25.476	160.514	



nach dem Eingriff:

Gebietstyp	Code	Biototyp	Biotopwert/m ²	Bonus/Malus	Fläche nachher	Lagfaktor	Gesamtwert	Anmerkungen
Sondergebiet: Nahversorgungszentrum und Microwohnen	HN1	Gebäude	0	0	6.591	1,00	0	
	HM3	strukturarme Grünanlage	8	0	1.648	1,00	13.182	
Urbanes Gebiet	HN1	Gebäude	0	0	3.919	1,00	0	
	HM3	strukturarme Grünanlage	8	0	2.283	1,00	18.264	
Straßenverkehrsfläche	VA0	Verkehrsstraße	0	0	866	1,00	0	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg	VB5	Rad-, Fußweg	0	0	939	1,00	0	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg (Begrünung)	HM3a	Strukturreiche Grünanlage	12	0	377	1,00	4.524	
öffentliche Grünfläche: Parkanlage	VB5	Rad-, Fußweg	0	0	1.765	1,00	0	Wege/ Einrichtungen der Grünanlage
	HM3a	Strukturreiche Grünanlage	12	0	5.294	1,00	63.531	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	BA1	Feldgehölz aus einheimischen Arten	14	-3	456	1,00	5.016	Bestehendes Gehölz Nordwestrand
	BA1	Feldgehölz aus einheimischen Arten	14	0	1.338	0,83	15.610	Neues Gehölz Südostrand
Summe					25.476		120.127	

Biotopwertverlust (Differenz vor und nach dem Eingriff): 40.387



11. Landschaftsplanerische Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere in der Umgebung u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdhabitaten führen und sind daher auf das Nötigste zu reduzieren.

Landschaftsplanerische Maßnahmen

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Parkanlage (Grünfläche A)

Die geplante Parkanlage ist mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Damit stellen die gepflanzten Bäume einen Mehrwert für die heimische Tier- und Pflanzenwelt dar.

Herstellung Biotopverbund (Grünfläche B)

Eine Auflage aus dem Zielabweichungsverfahren ist die Schaffung einer Verbindungsstruktur entlang der östlichen Grenze des Plangebiets zwischen den nördlich und südlich liegenden Halboffenlandflächen zur Wahrung des Biotopverbunds. Die Maßnahme setzt für einen 10 m breiten Streifen eine Bepflanzung mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern fest, die gleichzeitig eine randliche Eingrünung des Plangebiets darstellt und insbesondere Tieren einen Transfer in diesem Bereich erleichtert.

Randeingrünung (Grünfläche C)

Die Fläche befindet sich auf einer Böschung, die absehbar im Rahmen der späteren Bauarbeiten vollständig gerodet werden muss. Um eine Randeingrünung nach Norden hin wiederherzustellen, werden Festsetzungen zu Pflanzdichte und der Nutzung gebietsheimischer Arten getroffen.

Baumpflanzungen im öffentlichen Raum

Entlang der Aachener Straße sollen Straßenbäume gepflanzt und langfristig entwickelt werden. Diese stellen einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar, kühlen die Luft im Sommer, filtern Staub und Schadstoffe und werten optisch die Umgebung auf. Um einen Beitrag zur lokalen genetischen Vielfalt zu leisten sind auch hier gebietsheimische Arten zu verwenden.

Stellplätze/ Private Grundstücke

Pkw-Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Je angefangene 8 Stellplätze ist ein Laubbaum vorzusehen. Um den Bäumen ausreichen Wurzelraum für eine gesunde Entwicklung zu geben, sind unversiegelte Baumscheiben von jeweils mindestens 4m² erforderlich. Um die Bäume vor Beschädigungen zu schützen, sind entsprechende Schutzbauten weiterhin zulässig.



Das Plangebiet wird durch die Verpflichtung zu Baumpflanzungen auf Grundstücken und Stellplätzen optisch durchgrünt. Die versiegelten Flächen werden durch die Verschattung der Bäume weniger stark aufgeheizt, die Anpflanzungen wirken sich insgesamt positiv auf das Lokalklima der Stellplatzflächen aus.

Ökologische Baubegleitung

Um eine sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet sicherzustellen, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Lokalklima im Plangebiet aus und sind entsprechend den Anforderungen an den extremen Standort aus standortgerechten, primär gebietsheimischen Arten zu wählen. Sie können zusätzlich zur Durchgrünung des Gebietes beitragen und als Lebensräume dienen. In Kombination mit Solarmodulen kann der Stress von Pflanzen der Dachbegrünung durch Verschattungseffekte gemindert werden. Zudem speichern Pflanzen und Substrat Niederschläge und geben sie durch Verdunstung an die Umgebung ab.

Verkehrsflächenbegleitgrün

Die Aachener Straße begleitende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bieten ausreichend Platz zur Schaffung einer flächigen Bepflanzung. Mit der Schaffung einer zusätzlichen Bepflanzung werden Bodenfunktionen erhalten, abfließendes Niederschlagswasser minimiert, lokale Aufheizungseffekte vermindert sowie Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung werden Ausgleichsmaßnahmen durch Eingriffe in Biotope und das Schutzgut Boden nötig. Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Der Ausgleich für die geplanten Versiegelungen hat als schutzgutbezogener Ausgleich für den Boden zu erfolgen. Das Biotopwertdefizit von 40.387 Punkten ist auszugleichen.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten



(insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an *landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de* oder *telefonisch 0261 - 6675 3000*.



12. Zusätzliche Angaben

12.1 Methodik und Kenntnislücken

- Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im Mai 2025.
- Eine faunistische Begutachtung erfolgt zur Zeit. Ein Zwischenbericht liegt vor.¹⁷
- Ein Schalltechnisches Gutachten wird erarbeitet, eine Immissionsprognose liegt vor.
- Eine Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel wurde durchgeführt.
- Eine orientierende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung wurde durchgeführt.

12.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit

¹⁷ Fachbeitrag Artenschutz – Zwischenbericht; Bebauungsplan Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ (Rheingold-Quartier), PUR- Planung Umwelt Recht GmbH, 56751 Polch



- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte)

12.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- **Landesentwicklungsprogramm IV** Rheinland-Pfalz (4. Teilfortschreibung 2023)
- **Regionaler Raumordnungsplan** Mittelrhein-Westerwald (2017)
- **Biotoptypenkartieranleitung** für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- **Flächennutzungsplan** der Stadt Koblenz
- **Praxisleitfaden** zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, 2021
- **Planung vernetzter Biotopsysteme**, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- **Kartenviewer Boden**, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9
- **Geoexplorer Wasser**, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- **Sturzflutkarte**, Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
- **Hochwassergefahrenkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- **Hochwasserrisikokarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=44288>
- **Landschaftsinformationssystem** der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- **Klimawandelinformationssystem**, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, <https://www.klimawandel.rlp.de/klimawandel/klimatische-aenderungen>
- Geologische **Radonkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- **Heutige potenzielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- **Tourenplaner Rheinland-Pfalz**, Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/>
- **Outdooractive**, <https://www.outdooractive.com/de/>
- **Fotoaufnahmen** und **Bestandsaufnahmen** des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH, 2025



- Fachbeitrag Artenschutz – Zwischenbericht; Bebauungsplan Nr. 348 „Nahversorgungszentrum Rübenach“ (Rheingold-Quartier), PUR- Planung Umwelt Recht GmbH, 56751 Polch
- Orientierende Umweltgeologische Untersuchungen zum Projekt Grundstück an der Aachener Straße – Kaiser Geotechnik GmbH, 56414 Niederahr, August 2025
- Orientierende hydrogeologische und geotechnische Untersuchung zum Projekt Projektentwicklung Rheingold-Quartier „Aachener Straße“ – Kaiser Geotechnik GmbH, 56414 Niederahr, Oktober 2025



13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Koblenz-Rübenach soll ein neues Stadtquartier zur Schließung einer Nahversorgungslücke, zur Schaffung von Wohnnutzungen für unterschiedliche Zielgruppen und zur Ansiedlung von Gesundheitseinrichtungen im Bereich einer bisherigen Tennisanlage entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,55 ha auf und liegt am östlichen Rand von Rübenach. Südlich verläuft die erschließende Aachener Straße, westlich schließt sich Wohnbebauung an.

Im Rahmen von Bodengutachten wurde eine Belastung der nördlichen Hälfte des Plangebiets festgestellt. Hierzu sind im Rahmen konkreter Baumaßnahmen geeignete Maßnahmen getroffen werden (z.B. Aufnahme und Entsorgung, Überdecken...)

Ein Artenschutzgutachten wird aktuell erstellt, die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt aufgenommen.

Durch die Planung kommt es unvermeidbar zu der Versiegelung von Boden. Gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan ist die Mehrversiegelung geringfügig.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel
Boden, Fläche	hoch
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering

Durch folgende plangebietsinterne Maßnahmen sollen die Eingriffe minimiert werden:

- Schaffung einer Parkanlage
- Schaffung von Gehölzflächen als Biotopverbund
- Schaffung einer randlichen Eingrünung
- Pflanzungen auf und entlang von Verkehrsflächen und Parkplätzen
- Schaffung von Dachbegrünungen
- allgemeine Schutzmaßnahmen

Es ergibt sich entsprechend ein zusätzlicher, externer Ausgleichsbedarf. Eingriffe in das Schutzgut Boden sind durch schutzgutbezogene Maßnahmen auszugleichen. Zusätzlich ist ein Biotopwertdefizit von 40.387 Punkten mindestens auszugleichen.



Die Planung ist unter Berücksichtigung von noch zu definierenden, weiteren Maßnahmen als verträglich zu beurteilen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Roland Schneider/mo	i.A. Philipp Hachenberg
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner	Dipl.-Ing. Stadtplaner HAK
i.A. Kai Schad	
B.eng Landschaftsarchitektur	
Boppard-Buchholz, Mai 2026	