

## B e g r ü n d u n g

- - - - -

zum Bebauungsplan Nr. 102 für das Baugebiet "Asterstein" - I. Bauabschnitt -

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt als Teilbereich eines geplanten geschlossenen Wohngebietes in Koblenz-Asterstein, die Flächen unmittelbar an der Straße Lehrhohl und beiderseits der vorgesehenen 'Ortsverbindungsstraße' im Zuge Balthasar-Neumann-Straße / B 42 / Ortsteil Arzheim.

Der Bebauungsplan sieht für seinen Geltungsbereich eine reine Wohnnutzung vor und enthält außerdem in der Zone entlang des Blindtales eine größere öffentliche Grünfläche für Naherholungszwecke.

Es handelt sich hier um ein völlig unbebautes Gelände, das z. Z. landwirtschaftlich genutzt wird. Insgesamt können ca. 240 Familienheime in Form von Reihen-, Doppel- bzw. Einzelhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die Anzahl der Bewohner beträgt für diesen Abschnitt ca. 700.

Der Versorgung der Bewohner mit den Gütern des täglichen Bedarfes dient das vorgesehene Ladenzentrum. Es liegt verkehrsgünstig an der Nahtstelle zwischen "Alt-Asterstein" und dem Neubaugebiet. Eine Haltestelle des Nahverkehrsmittels ist dort vorgesehen. Die Kapazität des Einkaufszentrums wurde so ausgelegt, daß gewisse Versorgungsfunktionen auch für "Alt-Asterstein" mit übernommen werden können. Seine günstige Lage zum Schulgebiet Asterstein ermöglicht auch die Versorgung dieses Bereiches. Eine ca. 6.500 qm große Fläche für den Gemeinbedarf an der Planstraße L soll neben dem vorhandenen Kindergarten ein Gemeindezentrum aufnehmen. Das Gemeindezentrum ist fußläufig durch eine Fußgängerbrücke mit dem neuen Wohngebiet verbunden. Das Wohngebiet ist sowohl in verkehrsmäßiger Hinsicht als auch in bezug auf die Fußläufigkeit eng mit dem Stadtteil "Alt-Asterstein" verflochten.

Die erforderliche Erschließung des Baugebietes, mit Ausnahme der westlich der "Ortsverbindungsstraße" liegenden Bauflächen (§ 30 und §§ 127 ff BBauG), erfolgt über einen Erschließungsring, von dem Stichstraßen abzweigen. Der Erschließungsring und die abzweigenden Stichstraßen bilden eine Einheit im Sinne des § 130 Abs. 2 Satz 2 BBauG.

Eine Teillänge der Straße Lehrhohl im Bereich des Schulgebietes wird nach dem endgültigen Ausbau des Erschließungsringes fußläufig.

Das gesamte Fußwegenetz bildet mit den vorgesehenen Erschließungsstraßen ein zusammenhängendes Erschließungssystem. Eine Trennung der Fußwege von Verkehrsstraßen wurde, soweit möglich, durchgeführt. Dadurch konnte eine weitgehende Durchlässigkeit des Baugebietes auch für den Fußgänger erreicht werden. Über das Fußwegenetz können auch gefahrlos die Versorgungseinrichtungen, die kommunalen und kirchlichen Einrichtungen im Stadtteil "Alt-Asterstein" sowie die Kinderspielplätze, Grünanlagen usw. erreicht werden.

Die westlich der "Ortsverbindungsstraße" liegenden Bauflächen werden durch ein eigenes Erschließungssystem (welches ebenfalls eine Einheit im Sinne von § 130 Abs. 2 Satz 2 bildet) mit einer Anbindung an die Grenzstraße erschlossen.

Eine Anbindung des Neubaugebietes an das Ortsverkehrsnetz erfolgt im Bereich der Lehrhohl über die "Ortsverbindungsstraße" als Verlängerung der Balthasar-Neumann-Straße / B 42 / Arzheim; im Zusammenhang mit dem endgültigen Ausbau der im Neubaugebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen erfolgt über die Planstraße "C" noch eine zweite Anbindung an die "Ortsverbindungsstraße". Die Trasse der "Ortsverbindungsstraße" liegt im Bereich des Bebauungsplangebietes ca. 5 m tief im Einschnitt; sie erhält eine Anbindung an die geplante Blindtalstraße. Im Bebauungsplan ist der betreffende Teil der "Ortsverbindungsstraße" daher bereits mit festgesetzt. Bis zur Herstellung der "Ortsverbindungsstraße" wird über die bestehende Straße Lehrhohl die Anbindung an das Ortsverkehrsnetz sichergestellt.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Teil der "Ortsverbindungsstraße" ist nicht zum Anbau bestimmt.

Alle Erschließungsstraßen sind so dimensioniert, daß sie dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen im vollen Umfange gerecht werden.

Das neue Baugebiet wird an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Der Anschluß erfolgt zunächst über die Straße Lehrhohl und später von der Ortsverbindungsstraße aus.

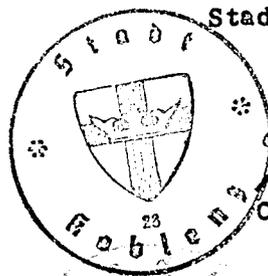
Im Bebauungsplan sind in erforderlichem Umfang Garagen eingeplant. Die Garagen sind als Sammelanlagen vorgesehen. Diese sind jeweils den einzelnen Hausgruppen so zugeordnet, daß keine allzulange Wege zurückgelegt werden müssen. Darüber hinaus stehen zusätzlich noch ca. 120 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Zum Spielen der Kinder sind Spielplätze in ausreichender Zahl und Größe eingeplant. Die Spielflächen entsprechen hinsichtlich ihrer Abmessung den Richtlinien des "Goldenen Planes". Entlang des Blindtales ist eine Grünzone für Naherholungszwecke in einer Größe von ca. 9.000 qm vorgesehen. Eine weitere Grünfläche von ca. 6.000 qm im Anschluß an die Goebensiedlung bleibt weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung. Die z. Z. vorhandenen Wander- und Wirtschaftswege innerhalb der erwähnten Grünflächen werden weitgehend erhalten.

Da die Grundstücke in bezug auf ihre Lage und ihren Zuschnitt zum größten Teil für eine ordnungsgemäße Bebauung nicht geeignet sind, müssen vorher noch bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehenden Kosten werden auf rund 7.300.000,-- DM veranschlagt.

Koblenz, den 20.04.1977



Stadtverwaltung Koblenz

*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Koblenz, 25.02.1993

Stadtverwaltung Koblenz

*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

*[Handwritten Signature]*