

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 106 "Freizeitzentrum Gülser Moselbogen"

---

### I. Ziel und Zweck der Planung

Das ständig steigende Bedürfnis nach Naherholung, insbesondere in Form von Camping, hat schon in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass sich hier zahlreiche Camper angesiedelt haben. Deshalb hat der Stadtrat im Jahre 1975 beschlossen, dieses Gebiet im südlichen Teil von Güls zwischen der B 416 und der Mosel gelegen, im Flächennutzungsplan als Freizeit-, Naherholungsgebiet darzustellen. Dabei ist dies nicht nur für die Koblenzer Bevölkerung, sondern an Wochenenden vermehrt, auch für die Menschen aus dem Kölner Raum und dem südlichen Ruhrgebiet ein bevorzugter Aufenthaltsort. Neben dem Gesichtspunkt, hier eine noch naturnahe Flussniederung vorzufinden, spielt auch die günstige Verkehrslage zu den nördlich gelegenen Ballungszentren eine besondere Rolle. Die das Gebiet in einer Entfernung von ca. 3,5 km tangierende Autobahn A 61 stellt die Verbindung zum südlichen Ruhrgebiet bzw. dem Kölner Raum her. Die Nähe und die Verkehrsgunst des Freizeitentrums zu den städtischen Wohngebieten wird nach dem Bau der 3. Moselbrücke (Metternich-Moselweiss) noch wesentlich verbessert. Obwohl damit gerechnet werden muss, dass der überwiegende Teil der Bevölkerung mit dem Auto anreist, wird durch den in 1 km Entfernung liegenden Bahnhof Güls die Möglichkeit gegeben, auch mit der Bahn das Freizeitzentrum zu erreichen.

Daraus wird gefolgert, dass das Freizeitzentrum sowohl für die Kurzzeit- als auch für die Langzeiterholung an Bedeutung gewinnt. Dies gilt gleichermaßen für die Koblenzer als auch für die Bevölkerung des nördlichen Ballungszentrums. Bei der Schätzung derer, die das Freizeitzentrum bei schönem Wetter tatsächlich aufsuchen wollen, wird auch zu berücksichtigen sein, dass einige gleichartige Gebiete entstanden sind, oder in naher Zukunft erstellt werden. Dies gilt für 2 Freizeitzentren im vorderen Hunsrück und die geplante Anlage in Hatzenport an der Mosel.

Unter Berücksichtigung der geplanten Einrichtung für den ruhenden Verkehr und unter Einbeziehung des vielfältigen Freizeitangebotes, welches in einem II. Bauabschnitt vervollständigt wird, ist mit einer starken Frequentierung des Zentrums zu rechnen. Dabei sind Voraussagen über eine zu erwartende Struktur der Erholungssuchenden ebenso problematisch wie über den Umfang der Nachfrage. Aufgrund der bisherigen Entwicklung auf dem Freizeitsektor allgemein, den zu erwartenden Zukunftsperspektiven sowie der Planung kann jedoch angenommen werden, dass

1. die passiven Freizeitaktivitäten sich zugunsten der aktiven verändern werden
2. die Nachfrage, insbesondere aus der 5 bis 10-km-Zone (Stadtbereich) grösser und aus dem überregionalen Bereich gruppen- und familienbetonter sein wird

3. die Aufenthaltsdauer der Erholungssuchenden mit zunehmender Entfernung möglicherweise verlängert werden kann.

Infolgedessen wird mit einer grösseren Nachfrage an Übernachtungen auf dem Campingplatz und in den nahe liegenden Gasthäusern von Güls gerechnet. Der Stadtteil Güls, der sich vorwiegend dem Fremdenverkehr gewidmet hat, bietet gute Voraussetzungen, die geplanten Einrichtungen zu ergänzen. Im Freizeitzentrum sind vermutlich zu erwarten:

- während der Woche vorwiegend Besucher aus dem Stadtbereich und der näheren Umgebung
- am Wochenende neben der Bevölkerung aus Koblenz verstärkt Besucher aus Grossraum Koblenz - Köln
- am verlängerten Wochenende und während der Ferienzeit neben den genannten Herkunftsgebieten auch Gäste aus Holland und dem norddeutschen Raum.

Die Ansprüche der Erholungssuchenden an die Form der Freizeitgestaltung ergibt sich aus ihrer unterschiedlichen beruflichen Tätigkeit. Diese lässt sich unterteilen in die Gruppe der vorwiegend geistig und organisatorisch Tätigen und die Gruppe der physisch Arbeitenden. Daher müssen die Einrichtungen Angebote enthalten, von körperlicher Tätigkeit über Bewegung, Sport, Hobby und kulturellen Anregungen. Bei dem letzteren wird man insbesondere vorerst auf bestehende Einrichtungen innerhalb der Stadt zurückgreifen müssen.

Erfahrungen aus anderen Freizeitzentren zeigen ausserdem, dass zunehmend die organisierte Freizeitaktivität zugunsten eines ungezwungenen, spontanen Tätigwerdens zurückgetreten ist. Wegen der zu erwartenden unterschiedlichen Sozialstruktur der Besucher, aber auch aus Rentabilitätsgründen, ist ein breitgefächertes Angebot notwendig. Dies setzt voraus, dass als rentierlich geltende Anlagen, wie Campingplatz und ein später vorgesehener Yachthafen ergänzt werden müssen durch öffentliche Grünflächen als unwirtschaftliche Einrichtungen. Hierbei ist die reizvolle Lage von Koblenz mit seinen Flüssen und Wäldern ein zusätzlicher positiver Faktor.

Mit dem Ziel der Erhaltung der Rebflächen, der Auenlandschaft und der Streuobstwiesen, wobei die Anlage von Stillwasserflächen und durchströmten "Altarmen" innerhalb dieser Auenlandschaft nach einem separaten wasserrechtlichen Verfahren erfolgt, die der Bebauungsplan beinhaltet, ist beabsichtigt, hier eine Anlage zu schaffen, die einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht eine vielfältige und periodische Entspannung ermöglicht. Die Einrichtungen entsprechen diesen Anforderungen und bieten eine familiengerechte Freizeitgestaltung und Erholung.

Der Überschwemmungsbereich entlang des vorhandenen Uferweges wird künftig als öffentliche Grünfläche genutzt und beinhaltet die eben beschriebene Auenlandschaft. Sie verläuft in nord-südlicher Richtung vom Hafenbecken bis zum Layer Fährkopf. Parallel zu dieser wassernahen Niederterrasse befindet sich im südlichen Hangbereich des Planungsgebietes bis hin zur B 416 und östlich dieser Bundesstrasse eine umfangreiche landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Ziel ist es hier, die für diesen Bereich üblichen Streuobstwiesen und die Rebflächen einschliesslich der Pfropfbreuschule zu erhalten.

Eine weitere öffentliche Grünfläche umgibt den Campingplatz in seinem südlichen und westlichen Bereich. Sie bildet zugleich einen Schutz vor Einflüssen aus der Landwirtschaft und ermöglicht eine Rundwanderung mit Anschluss an die grosse Grünfläche im Eingangsbereich des Planungsgebietes.

## II. Verkehrliche Erschliessung

### Strassenverkehr

Gute Voraussetzungen für die Erreichbarkeit aus dem überregionalen Raum bieten 2 Bundesautobahnen und zahlreiche Bundesstrassen, die den Stadtbereich von Koblenz tangieren bzw. ihn durchqueren. So führt die B 416 unmittelbar am Plangebiet vorbei. Bisher wurde dieser Bereich über einen landwirtschaftlichen Weg angeeignet. Mit dem Bebauungsplan "Südliche Anbindung GÜls an die B 416" werden durch einen grosszügigen Verkehrsknoten ideale Voraussetzungen für eine niveaufreie Anbindung an das Ferienzentrums geschaffen. Diese Massnahme ist erforderlich, da der bestehende Wirtschaftsweg für eine ordnungsgemässe Erschliessung nicht ausreicht. Ohne Beeinträchtigung des Durchgangsverkehrs gelangt der Besucher über diesen Kreuzungsbereich in den GÜlser Moselbogen. Das gesamte Freizeitzentrum wird über eine ca. 530 m lange Stichstrasse erschlossen. Sie tangiert sowohl das Gewerbegebiet als auch die grosse öffentliche Grünfläche, so dass hier kein störender Einfluss entsteht. Der bestehende Yachthafen, die Besucherparkplätze und das Gewerbegebiet werden über jeweils kurze Verbindungswege erreicht. In den jeweiligen Bereichen müssen die Träger für die Erschliessung selber sorgen.

### Landwirtschaftlicher Verkehr

Die Erschliessung der im Süden und Westen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt über einen bestehenden Anschluss an die B 416, weiter über die bestehende Kanaltrasse und einen parallel zur Bundesstrasse geführten Wirtschaftsweg. Dadurch werden sämtliche anderen Bereiche vom landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten.

### Fuss- und Radwegeverkehr

Bei der Planung des inneren Erschliessungsnetzes wird davon ausgegangen, dass der Besucher sein Fahrzeug auf den zur Verfügung stehenden Parkplätzen abstellt und dann zu Fuss über das vorgesehene Fusswegenetz die einzelnen Bereiche aufsucht. Zu diesem Zweck wird besonders in den öffentlichen Grünflächen ein zusammenhängendes Fusswegenetz geplant. Neben den bestehenden Strassenverbindungen zum Freizeitzentrum wurde auch den vorhandenen Fusswegebeziehungen grosse Bedeutung beigemessen. Deshalb entsteht ein weiterer Anschluss an den Stadtteil GÜls und zwar im Zuge der Strasse "Im Palmenstück". Diese Verbindung ist bereits Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes "Südliche Anbindung GÜls an die B 416". Ausserdem ist die von Metternich kommende Fuss- und Radwegebeziehung entlang des Ufers über die Ortslage GÜls hinaus in das Freizeitzentrum weitergeführt worden. Als eine weitere Verbindung in Ost-West-Richtung ist in Höhe der bestehenden Eisenbahnunterführung ebenfalls eine Unterquerung der B 416 geplant, die das Freizeitzentrum mit den GÜlser Sportanlagen verbindet.

Die in einer Entfernung von ca. 1 km liegende Bahnstation Güls macht es den Besuchern möglich, fussläufig in das Freizeitzentrum zu gelangen. Mit dem Bus ist dieses Gebiet über im Norden und Süden liegende Haltestellen zu erreichen.

#### Ruhender Verkehr

Aufgrund der starken Frequentierung des Freizeitentrums wird dem ruhenden Verkehr grosse Bedeutung beigemessen. Dabei wird davon ausgegangen, daß vorwiegend das Auto als Beförderungsmittel dient. Deshalb findet der Besucher im Eingangsbereich südlich des Gewerbegebietes ein Angebot in einer Grössenordnung von ca. 300 Parkplätzen vor. Legt man eine Besucherzahl von 3 Personen pro Pkw zugrunde, so ist auf öffentlichen Parkplätzen Platz für ca. 900 Menschen Abstellmöglichkeit vorhanden. Unabhängig davon hat jede weitere Einrichtung wie Camping und Sporthafen ihren ruhenden Verkehr in den jeweiligen Gebieten selbst unterzubringen. Dies gilt auch für den Gewerbebetrieb.

### III. Bauliche Gliederung des Gebietes

Das Ziel, hier ein ausgewogenes Freizeitangebot zu schaffen, ohne dabei die Landschaft erheblich zu belasten, dokumentiert sich im Verhältnis zwischen bebauten Flächen und Freibereichen. So werden die jedermann zugänglichen Gebiete in Form von öffentlichen Grünflächen nahezu die Hälfte der Gesamtfläche einnehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist dabei nicht eingerechnet. Im einzelnen sind in der wassernahen Zone (öffentliche Grünfläche) folgende Einrichtungen vorgesehen:

- Spielflächen für Jung und Alt, mit den dazugehörenden Einrichtungen
- Grillplätze und Liegewiesen:  
diese werden entlang des Panoramaweges eingerichtet. Es ist daran gedacht, die Grillplätze hochwasserfrei zu gestalten. Der Panoramaweg ist zugleich Ersatz für den z.Z. bestehenden Wirtschaftsweg (Kanaltrasse), der das Gebiet in seiner ganzen Länge durchquert. Von hier aus hat man einen guten Überblick über den gesamten Landschaftsbereich.

Im Zentralbereich des Freizeitentrums befindet sich der Campingplatz, der von einer Randbegrünung mit Anschluss an geschützte Landschaftsbestandteile als Teil einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche umgrenzt wird. Er bietet Raum und Erholung für ca. 400 Wohnwagen und Zelte. Aufgrund der neuen Landesverordnung über Camping und Wochenendplätze vom 18.9.1984 ist es möglich, für Dauercamper Kleinwochenendhäuser mit einer Grundfläche bis zu 40 qm zu errichten. Dadurch ist es möglich, dass ein Teil der z.Z. im Gölser Moselbogen widerrechtlich ansässigen Wochenendcamper auf dem Campingplatz eine neue Bleibe finden. Für diejenigen, die z.Z. der gärtnerischen Nutzung als Hobby nachgehen, wird in unmittelbarer Nachbarschaft durch die Festsetzung im Bebauungsplan die Voraussetzung geschaffen, sich auch weiterhin diesem Steckenpferd widmen zu können.

Südlich des bestehenden Gewerbegebietes entsteht der grosse Besucherparkplatz, über den gleichzeitig der Gewerbebetrieb angedient wird.

Zur Erhaltung und Fortentwicklung der derzeit über dieses Gebiet noch vereinzelt vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen wird im Süden und Westen des Planungsgebietes eine umfangreiche landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Damit erfolgt langfristig eine Sicherung der in diesem Gebiet vorhandenen Pfropfbremschule, der Rebflächen und der Streuobstwiesen, die für diesen Raum charakteristisch sind.

Für die allgemein - und ausnahmsweise zulässigen - Bauvorhaben sowie für die Anlage von Stellplätzen wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 u. 3 LBauO zu treffen.

Aus den unter I. aufgeführten Zielen und deren Sicherung besteht ein besonderes öffentliches Interesse daran, entsprechende Gestaltungen vorzuschreiben.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sie einerseits geeignet sind, sicherzustellen, dass das Landschaftsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird, andererseits aber keinen zu starken Eingriff in das verfassungsmässig garantierte Eigentumsrecht darstellen.

#### IV. Grüngestaltung

Im Rahmen der Kartierung der in diesem Gebiet wachsenden Pflanzen wurde alle erhaltenswerten Bäume und Gehölze in die Bebauungsplanzeichnung aufgenommen. Um hier trotz der beabsichtigten Gestaltung eines Freizeitentrums die Erhaltung der wertvollen landschaftlich-ökologischen Situation zu gewährleisten, wurde eigens ein Landschaftsplaner mit der Aufstellung des Grünordnungsplanes beauftragt. Die Sicherung der in diesem Gebiet zahlreich vorhandenen zu schützenden Landschaftsbestandteile erfolgt parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren.

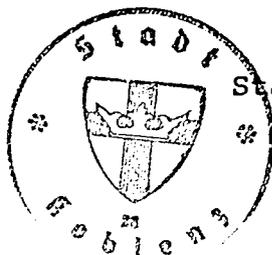
#### V. Sonstige Massnahmen

Kernstück des Freizeitentrums ist eine ca. 12,86 ha grosse zusammenhängende Fläche mit einer Moselfront von ca. 400 m, die sich bereits im Eigentum der Stadt Koblenz befindet. Die darin vorhandenen Fremdparzellen sollen durch Tausch oder Erwerb an die Stadt übergehen.

Die Realisierung des Campingsplatzes wird dadurch erleichtert, dass ein Träger die Durchführung der Massnahme übernehmen soll. Es ist beabsichtigt, den Grunderwerb sobald wie möglich auf privater Basis zu regeln.

Die der Stadt durch diese Massnahme entstehenden Kosten werden auf DM 13.7 Mio veranschlagt.

Koblenz, 31. 01. 1989



Stadtverwaltung Koblenz

*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

bitte wenden