

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 111 für das Baugebiet "Am Fort Konstantin" Ko-Karthause

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Gelände "Am Fort Konstantin" ist durch die Festungsanlage und durch seine Lage auf dem Plateau geprägt. Begrenzt von der Simmerner Strasse, der Festungsanlage sowie den Hängen auf der Nord- und Ostseite hat das Plangebiet eine Fläche von 3,1 ha. Abgesehen von einigen Böschungen im Randbereich fällt das Gebiet von Süd nach Nord um bis zu 5,0 m auf einer Länge von ca. 150 m.

Aufgrund seiner stadtnahen Lage und der guten Verkehrsanbindung über die Simmerner Strasse hat das Gebiet einen hohen Wohnwert.

Mit diesem Bebauungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Bauland für den Familienheimbau geschaffen werden. Der Plan ist hinsichtlich seiner städtebaulichen Zielsetzung im wesentlichen darauf abgestellt, ein der örtlichen Situation und dem heutigen Bedarf in bezug auf familiengerechtes und wirtschaftliches Bauen angemessenes Wohngebiet sowie ein der Festungsanlage adäquates Vorfeld zu schaffen.

Dieses war bereits das Ziel des Architektenwettbewerbs aus dem Jahre 1984.

Der Bebauungsplan wurde aus dem am 1.6.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt.

2. Bauliche Nutzung

Der Planbereich weist derzeit eine relativ ungeordnete Bebauung auf, bestehend aus 4 Wohnblocks aus den 60er Jahren, einer Sporthalle und dem Gebäude des Technischen Hilfswerks. Mit Ausnahme der Sporthalle, die erhalten bleiben soll, wird die restlich vorhandene Bausubstanz einer aufgelockerten Wohnbebauung weichen. Angestrebt ist eine städtebauliche Situation, die auf die Festungsanlage ausgerichtet ist. Strassen- und Fusswegführung in axialer Anordnung sowie die Stellung der Gebäude verdeutlichen dies.

Im Zentrum des Gebietes sollen 8 Stadthäuser sowie 6 Reihenhausergruppen in dreigeschossiger Bauweise mit innenliegenden Garagen entstehen, wobei die Dachlandschaft abwechslungsreich gestaltet werden soll. Auf dem südlichen Grundstücksteil sind darüber hinaus 13 Einzel- bzw. Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit Dachausbau vorgesehen. Zur Sicherung des Familienheimcharakters wurde hier von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung die Anzahl der Wohnungen zu beschränken.

Aufgrund der stark frequentierten Simmerner Strasse (K 22), die das Gelände tangiert, wurde das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO eingestuft. Die Versorgung mit dem Gütern des täglichen Bedarfs wird wegen der relativ geringen Bewohnerzahl nicht im Plangebiet selbst gedeckt, sondern von den bereits vorhandenen Läden und Einkaufszentren der Karthause bzw. der Innenstadt mit übernommen.

3. Verkehrliche Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt von der Simmerner Strasse über eine neue, halbkreisförmig angeordnete Sammelstrasse, die auch die Festungsanlage und die Sporthalle anbindet. Durch eine sparsame Dimensionierung dieser Strasse mit einer Gesamtbreite von 6,50 m bzw. 7,50 m, einer Engstelle, der versetzten Anordnung von Fahrspuren, mit wechselseitig angeordneten Grünstreifen und Parkständen, sowie durch einen einheitlichen, d.h. nicht gesondert ausgebauten Gehweg soll eine Verkehrsberuhigung bewirkt werden. Hier soll dem Fussgänger gegenüber dem Fahrverkehr Priorität eingeräumt werden. Von dieser Strasse zweigen 4,0 m breite befahrbare Wohnwege mit Wendepunkten ab, die der Feinerschliessung des Gebietes dienen. Axial durch den Planbereich führt von der Simmerner Strasse ein breiter Fussweg zur Festungsanlage. Darüber hinaus wird das Plateau im Norden, Osten und Südosten an der Geländekante bzw. vor der Festungsanlage von einem Panoramaweg begrenzt.

4. Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs stehen in ausreichendem Umfang Stellplätze zur Verfügung. Während die Reihenhäuser ihre Garagen direkt in den Häusern erhalten, bringen die freistehenden Häuser ihre Garagen entweder in den Gebäuden oder in der üblichen Form im Bauwuch unter. Ausserdem können auf den Parkplätzen im öffentlichen Strassenraum nochmals ca. 40 Pkw für den Besucherverkehr untergebracht werden, so dass rein rechnerisch zusammen mit den Garagen und deren Vorflächen auf jede Hauseinheit etwa 2 Stellplätze kommen.

Im Bereich der Sporthalle ist ein weiterer Parkplatz mit 40 Stellplätzen für Besucher der Halle bzw. der Festung vorgesehen.

5. Grünflächengestaltung

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene und für die Durchgrünung wichtige Baumbestand wurde im Bebauungsplan übernommen und soll erhalten werden. Darüber hinaus sind eine alleenartige Bepflanzung des axial verlaufenden Fusswegs und ergänzende Baumpflanzungen vorgesehen. Entlang der Simmerner Strasse wurde zur Abschirmung der Wohnbebauung ein 5,0 m breiter Grünstreifen eingepflanzt.

6. Sonstige Festsetzungen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein rd. 750 qm grosser Kinderspielplatz und ein rd. 1500 qm grosser Bolzplatz vorgesehen. Beide Flächen sind in Grünzonen eingebettet, so dass ein Übergang von der neuen Wohnbebauung zur Festungsanlage gegeben ist.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Grundstücke nach Maßgabe des Planes zu ordnen, so daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Da sich das Gelände in einer Hand befindet, kann auf eine Umlegung gemäß Baugesetzbuch verzichtet werden. Die Parzellierung soll über eine Neuvermessung erfolgen.

8. Soziale Maßnahmen

Die Frage der sozialen Maßnahmen betrifft die Realisierung des Bebauungsplanes, deren Zeitpunkt zur Zeit noch nicht abzusehen ist. Die Umsetzung der Bewohner der bestehenden Wohnhäuser erfolgt, soweit erforderlich, über einen längeren Zeitraum im Rahmen einer Sozialplanung. Ziel dieser Planung wird es sein, soziale Härten zu vermeiden und im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten Hilfen zu gewähren.

9. Überschreitung der Geschoßflächenzahl

Bei den im südöstlichen Bereich festgesetzten zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - überschritten. Diese Überschreitung wird jedoch durch entsprechende Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes und durch die unmittelbar anschließende unbebaubare begrünte Hangzone ausgeglichen.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehenden Kosten werden auf rund 2,14 Mio. DM veranschlagt.

Diese Mittel werden in haushaltsmäßiger Hinsicht bei der Fortschreitung des Investitionsprogrammes berücksichtigt.

Koblenz, 01. Dezember 1987

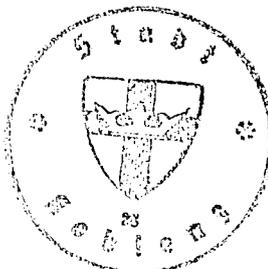


Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Koblenz, 23.12.1992



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister