Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 148 "In der Weglänge" in Koblenz-Metternich

1. Lage, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt zwischen der B 258, dem Strassendurchbruch Metternich, der Bahnlinie Koblenz-Mayen und dem Gemeindezentrum St. Konrad in verkehrsgünstiger Lage und ist überwiegend mit gewerblichen Bauten bebaut. Entlang der B 258 bestehen neben einer Mischnutzung Wohn- und Geschäftshäuser.

Aufgrund fehlenden Bedarfs sind die gewerblichen Bauten seit Jahren ungenutzt. An die Gemeinbedarfsfläche im Osten mit Gemeindezentrum, Schule und Kindergarten schliesst im Norden bereits ein reines Wohngebiet unmittelbar an. Der Bebauungsplan trägt dieser Entwicklung Rechnung, indem er die Wohnnutzung mit einem allgemeinen Wohngebiet arrondiert und als Übergangszone zum Gewerbegebiet im Westen sowie an der B 258 ein Mischgebiet festsetzt. Damit wird auch der Baubestand an der B 258 voll berücksichtigt und dem nach wie vor vorhandener Bedarf an stadtnahen Eigenheimen mit wirtschaftlichen Grundstücksgrössen Rechnung getragen.

Das Plangebiet erfasst einen kleineren Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 117 "Strassendurchbruch Metternich", der nun ins Mischgebiet fällt und daher geändert werden muss. Die notwendige Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz wurde mit Bescheid vom 21.07.1989 genehmigt.

2. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung ist im wesentlichen auf die Schaffung von Familienheimen in zweigeschossiger Bauweise als Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt 65 Wohneinheiten abgestellt. Daneben ist eine zweigeschossige Mischnutzung mit ca. 10 Einheiten und die Ergänzung der Strassenbebauung an der B 258 mit dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern vorgesehen. Die Bebauung gliedert sich in ein allgemeines Wohngebiet entlang der Erschliessungsstrasse und ein Mischgebiet im Westen sowie an der B 258.

Die Versorgung des Gebietes mit den Gütern des täglichen Bedarfs wird im Hinblick auf die geringe Bewohnerzahl nicht im Baugebiet selbst gedeckt, sondern von den vorhandenen Läden in der Ortslage Metternich übernommen. Schule, Kindergarten und Gemeindezentrum sind vorhanden.
Im Einmündungsbereich der Erschliessungsstrasse ist ein Standort für Wertstoffbehälter vorgesehen. Ebenso sind Standplätze für Mülltonnen entlang der Erschliessungsanlage festgesetzt. (pro Standplatz 2 Müllbehälter)

3. Verkehrliche Erschliessung

Die Haupterschliessung des Plangebietes erfolgt über eine Erschliessungsschleife von der B 258 aus, die eine Gesamtbreite von 8,50 m, 5,50 m Fahrbahn und beiderseitigen Gehwegen von je 1,50 m aufweist. Auf beiden Strassenseiten sind Parkplätze und Baumreihen vorgesehen.

Von dieser Strasse zweigen befahrbare Wohnwege ab, die Wendemöglichkeiten aufweisen und verkehrsberuhigt in einer Breite von 4,75 m ausgebaut werden sollen. Eine Fussgängerachse, die in Nord-Süd-Richtung entlang des Wohngebietes verläuft, vervollständigt die Erschliessung.

4. Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind Garagen innerhalb der Reihenhäuser bzw. in der üblichen Form im Bauwich oder auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Ein Teil der Garagen ist auch in Sammelanlagen untergebracht. Insgesamt entfallen etwa 25 Parkplätze auf Besucher und 1,5 Stellplätze und Garagen auf jede Wohneinheit.

5. Kinderspielplatz

Im nördlichen Bereich ist ein ca. 1000 m² grosser Spielplatz für kleinere Kinder vorgesehen und durch Fusswege erschlossen. Er kann sowohl über den Fussweg entlang der Bahnlinie als auch vom westlich angrenzenden Wohngebiet aus erreicht werden.

6. Grüngestaltung

Die Grüngestaltung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage eines Grünordnungsplanes, der als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist. Im wesentlichen sollen vorhandene Bäume erhalten und durch neue Baumpflanzungen entlang der Erschliessungsstrasse bzw. auf den Privatgrundstücken ergänzt werden. Insgesamt gesehen sollen in Verbindung mit den Hausgärten eine stärkere Durchgrünung des Gebietes erreicht werden. Die z.Z. befestigten Flächen werden zu diesem Zweck entsiegelt.

7. Immissionsschutzmassnahmen

Das Wohngebiet ist vor allem gegen Lärmimmissionen aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet zu schützen. Dazu wurde ein Gutachten erstellt, das u.a. auch die Verkehrslärmbelastung durch die B 258 bewertet. Während die geschlossene dreigeschossige Bebauung an der Rübenacher Strasse das Wohngebiet vor Strassenlärm weitgehend schützt, ist entlang des westlich angrenzenden Gewerbegebietes ein Lärmschutzwall von 3,0 m Höhe und zusätzlich eine 1,5 m hohe Lärmschutzwand erforderlich. Der Kinderspielplatz wird ebenfalls durch eine 3,0 m hohe Wand geschützt.

Geruchsimmissionen sind von der derzeitigen gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten, sie bleiben daher unberücksichtigt.

Auf die Festsetzungen der im Gutachten, S.4 und 5, vorgeschlagenen Massnahmen im Rahmen der Planung der Grundrissaufteilung wird verzichtet. Diese Festsetzungen würden dazu zwingen, Kinderzimmer, Schlaf- und Wohnräume auf die der Sonne abgewandten Nordseite zu legen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer Orientierung dieser Räume nach Süden (Rübenacher Strasse) entsprechende Schallschutzfenster gem. Gutachten von Schallschutzklasse 2 - 4 erforderlich sind. Die Freiflächen der Bebauung an der Rübenacher Strasse werden im rückwärtigen Bereich durch die Bebauung selbst grösstenteils abgeschirmt.

8. Bodenordnende Massnahmen

Da sich das Plangebiet im Besitz weniger Eigentümer befindet, sollen bodenordnende Massnahmen auf privater Basis durchgeführt werden.

Die der Stadt Koblenz durch diese Massnahmen entstehenden Kosten werden auf DM 2 Mio veranschlagt.

Diese Kosten werden in haushaltsmässiger Hinsicht bei der Fortschreibung des mittelfristigen Investitionsprogramms berücksichtigt.

Ausgefertigt:

Koblenz, 26. 04. 1991

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister