

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 149 Baugebiet: "Trierer Strasse/Pollenfeldweg/Johannesstr."

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt zwischen der Trierer Strasse/Pollenfeldweg und Johannesstrasse. Es soll unmittelbar an die bebaute Trierer Strasse angrenzend einer Wohnbebauung zugeführt werden. Das Gebiet ist im Osten, Süden und Westen von einer bestehenden Bebauung weitgehend eingegrenzt. Im Norden schliesst der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 56 "Schulgebiet Pollenfeld" an. Ein Teil bis zum Pollenfeldweg wird in den zukünftigen Bebauungsplan mit einbezogen. Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt.

2. Erschliessung

a) Die Haupteerschliessung erfolgt von der Johannesstrasse/Trierer Strasse. Die innere Erschliessung geschieht durch einen einheitlichen Strassenausbau, der eine Trennung von Geh- und Fahrbahn nicht vorsieht. Die Strasse hat eine Breite von 5,5 m und ist am Ende mit einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 14,0 m versehen. Die Erschliessungswege der Wohnhäuser haben eine Breite von 4,5 m und sind im Einmündungsbereich durch Belagwechsel gekennzeichnet.

b) Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr ist im ausreichenden Umfang Vorsorge getroffen. Im Baugebiet sind Garagen zum Teil in den Wohngebäuden und an den Wohnhäusern untergebracht. Darüber hinaus sind im Bereich der Erschliessungsstrasse ca. 10 öffentliche Parkplätze angeordnet.

c) Fussweg

Die Fusswegebeziehung wird so ergänzt, dass nunmehr die Möglichkeit besteht, zwischen der Johannesstrasse und dem Pollenfeldweg durch das Baugebiet über einen Fussweg mit einer Breite von 2,50 m zu gehen. Darüber hinaus ist sie auf eine Verknüpfung mit Wegen der nördlich gelegenen Freiräume ausgerichtet.

3. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung ist in diesem Gebiet auf Familienheime in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern abgestellt. Es besteht für die Bauinteressenten die Möglichkeit, verschiedene Bauarten von Haustypen zu planen. Der Charakter des Gebietes ordnet sich gegenüber der bestehenden Bebauung durch die teilweise Eingeschossigkeit mit ausgebautem Dachraum sowie zweigeschossige Reihenhausbauung unter. Sie fügt sich harmonisch in die Gartenlandschaft ein.

Sie ist darauf ausgelegt, den vorhandenen Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten und Freiräume zu sichern, in denen neue Baum- und Strauchbestände im Sinne einer "Gartensiedlung" zu entwickeln sind. Die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs wird von den Läden im näheren Bereich übernommen.

4. Kinderspielplatz

Im nördlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegt ein Spielplatz mit einer Grösse von ca. 600 m². Der Spielplatz ist über einen Weg von der zukünftigen Erschliessung sowie von dem bestehenden Pollenfeldweg her erschlossen.

5. Landschaftsplanung

Die flächendeckende Kartierung der realen Bodennutzungen (Realnutzungskarte) zeigt das Gebiet als Relikt eines Obstbaumgürtels und als Gartenareal, welches noch vor wenigen Jahrzehnten für die Ortsrandzone, auch an dieser Stelle des Stadtgebietes, charakteristisch war für das Orts- und Landschaftsbild. Es ist Teil eines sich nach Norden hin öffnenden Freiraumes, der in den zwischen den Stadtteilen Metternich und Bubenheim in Ost-West-Richtung verlaufenden regionalen Grünzug einmündet. Damit stellt sich das Gebiet im überörtlichen Zusammenhang als weit nach Süden bis an die Trierer Strasse reichende Spornspitze einer innerörtlichen Fortsetzung des regionalen Grünzuges dar. Die besondere Funktion der regionalen Grünzüge liegt in der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen; anhand der Ergebnisse der Biotopkartierung war das Gebiet nahezu vollständig als Schongebiet eingestuft worden. Insgesamt betrachtet kommt daher den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen dieses Bebauungsplanes hohes Gewicht zu.

Vor dem Hintergrund des Vorranges einer Nutzung als Wohngebiet sind die örtlichen Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege insoweit zu verwirklichen, als möglichst grosse zusammenhängende Gartenareale geschaffen werden, in denen insbesondere der vorhandene Baumbestand zur Sicherung des Gebietscharakters weitestgehend geschont wird, und der Anteil der Bodenversiegelung durch die geplante bauliche Ordnung soweit wie möglich minimiert wird.

Die landschaftsplanerischen Vorstellungen hierzu wurden in den Bebauungsplan so weit wie möglich integriert.

Die in der Bebauungsplanzeichnung getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher sind erforderlich, um ein Mindestmaß des Gebietscharakters "Gartensiedlung" trotz der Eingriffe in den Gehölzbestand zu sichern. Die Gehölzbestände sind vor Baubeginn zu markieren und zu schützen. Darüber hinaus sollen insbesondere Obstbäume zur langfristigen Bestandssicherung neu angepflanzt, Gebäudefassaden etwa zu einem Drittel ihrer Fläche begrünt werden.

Die öffentliche Grünfläche zwischen der Wohnbebauung und dem Pollenfeld soll insbesondere in ihrer Biotopfunktion als Obstbrache langfristig gesichert und fortentwickelt werden und dazu dienen, einen unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen (unter Hinweis auf §§ 5 Abs. 1 und 17 Abs. 4 Nr. 2 LPlfG).

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

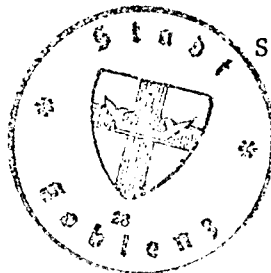
Da die Grundstücke im Plangebiet sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch ihres Zuschnitts für eine ordnungsgemäße Bebauung ungeeignet sind, müssen vorher noch bodenordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehenden Kosten werden auf rd. DM 1,2 Mio. veranschlagt. Die notwendigen Mittel werden in das Investitionsprogramm aufgenommen.

Hinweis:

Die Ausweisung eines Standortes für einen Wertstoffsammelbehälter ist nicht erforderlich, da in unmittelbarer Nähe (Eifelstraße) Standplätze bereits vorhanden sind.

Ausgefertigt:
Koblenz, 20. 01. 1992



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister