

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 156 Baugebiet "Triffterweg/Wahlsweg/Trierer Str./
Bischof-von-Ketteler-Siedlung"

I. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst einen Baublock in der Ortslage von Metternich und wird begrenzt im Norden vom Triffterweg, im Osten vom Wahlsweg (unter Einschluss der östlichen Randbebauung), im Süden von der Trierer Strasse und im Westen von der Bischof-von-Ketteler-Siedlung.

Das Gebiet ist bereits zum grössten Teil bebaut und dadurch gekennzeichnet, dass im rückwärtigen Bereich der Trierer Strasse eine ganze Anzahl von Wohnhäusern ohne ausreichende Erschliessung sind. Ziel der Planung ist es deshalb, durch eine Erweiterung des Erschliessungssystems die städtebauliche Situation zu verbessern. Gleichzeitig soll mit diesem Bebauungsplan die Voraussetzung für eine geordnete Weiterentwicklung dieses Gebietes geschaffen und ausserdem dafür Sorge getragen werden, dass durch eine gezielte Grünordnung die Umfeldverhältnisse zum Nutzen der Bewohner verbessert werden. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt.

II. Festsetzungen für die Verkehrsflächen

Die Haupterschliessung dieses Baugebietes erfolgt über die Rübenacher- bzw. Trierer Strasse, die das Gebiet im Norden und Süden tangieren, wobei die Trierer Strasse für den Verkehr dieses Gebietes eine gewisse Sammelfunktion hat. Zwischen diesen beiden Haupterschliessungsstrassen liegt der Wahlsweg, der eine Verbindung zwischen diesen Strassen herstellt. Vom Wahlsweg aus soll nunmehr eine innere Erschliessungsstrasse in das Baugebiet hineingeführt werden, die die rückwärtigen Grundstücke erschliesst und als zusammenhängendes System sich sowohl mit der Strasse "Am Sportplatz" als auch mit der neuen Erschliessungsstrasse, die von der Trierer Strasse zum Jahnweg führt, verknüpft. Dieses hier beschriebene innere Erschliessungssystem soll zur Verbesserung des Wohnumfeldes einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten. Es ist daran gedacht, auf die sonst übliche Trennung von Fussweg und Fahrbahn zu verzichten und statt dessen eine einheitlich gestaltete Fläche herzustellen. Diese soll sowohl den Fussgängern als auch den Fahrzeugen gleichermaßen zur Verfügung stehen. Durch Verwendung besonderer Ausbauelemente soll jedoch der Fahrverkehr so gedrosselt werden, dass der Fussgänger im Strassenraum einen grösseren Freiraum als bisher erhält. In dieser Form soll auch der Wahlsweg ausgebaut werden, der jedoch noch einer Verbreiterung bedarf, weil die jetzt zur Verfügung stehende Strassenfläche auch für einen verkehrsberuhigten Ausbau nicht ausreicht.

Als weitere Massnahme zur Verbesserung des Wohnumfeldes soll auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 64 entlang der Bischof-von-Ketteler-Siedlung geplante Erschliessungsstrasse verzichtet und der Bebauungsplan hier grundlegend geändert werden. Mit Ausnahme eines

Teilstücks an der Trierer Strasse, das weiterhin der Erschliessung des Gebietes um den Jahnweg dienen soll, ist beabsichtigt, das gesamte übrige Teilstück bis zum Trifterweg als Fussgänger Verbindung auszubauen. Besondere Aufmerksamkeit wurde dabei der Grüngestaltung gewidmet und Wert darauf gelegt, dass diese Verbindung auch eine entsprechende Ausgestaltung mit grosskronigen Bäumen erhält.

Am Jahnweg liegt auch die Zufahrt zum Sportplatz sowie zum Turnerhelm bzw. zu der dort geplanten Hausgruppe. Diese Zufahrt wird so dimensioniert und soll so ausgebaut werden, dass der fussgängerbetonte Charakter dieser Wegeverbindung nicht beeinträchtigt wird.

III. Festsetzungen für die Bebauung

Da das Plangebiet bereits zum grössten Teil bebaut ist, sind auch die Möglichkeiten für die Schaffung neuer Bauplätze begrenzt. Lediglich im Zuge der neuen Erschliessungsstrasse können etwa noch 15 Wohnhäuser gebaut werden.

In Verlängerung der Strasse "Am Sportplatz" ist eine zweigeschossige Reihenhauseinheit mit 5 Hauseinheiten eingeplant, deren Garagen direkt im Haus untergebracht werden sollen und die ihre Zufahrt über einen Stichweg von der neuen Erschliessungsstrasse aus erhalten. Darüber hinaus sind an der neuen Erschliessungsstrasse noch einige Baulücken in offener, eingeschossiger Bauweise bebaubar.

Am Ende der inneren Erschliessungsstrasse ist noch eine weitere Hausgruppe mit 5 eingeschossigen Reihenhäusern eingeplant. Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 64 an dieser Stelle festgesetzten zwei Reihenhauseinheiten sollen aufgegeben und durch die Hausgruppenlösung ersetzt werden, die hinsichtlich ihres baulichen Konzepts wirtschaftlicher und besser auf ein familiengerechtes Wohnen zugeschnitten ist. Die Erschliessung dieser Hausgruppe soll über die innere Erschliessungsanlage bzw. über die neue Erschliessungsstrasse am Jahnweg erfolgen. Der ruhende Verkehr wird hier in einer Sammelanlage untergebracht, die der Hausgruppe seitlich vorgelagert ist.

IV. Sonstige Festsetzungen

Der Sportplatz am Trifterweg ist ein integrierter Bestandteil der zwischen Rübenacherstrasse und Trifterweg liegenden Bezirkssportanlage Metternich und als solcher auch hinsichtlich der Erschliessung sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dieser Anlage zuzuordnen. Insofern muss der gesamte ruhende Verkehr sich zu dem Parkplatz an der Pfaffengasse/Rübenacherstrasse hin orientieren und dort auch untergebracht werden.

Im Bereich der Wegeverbindung zwischen Trierer Strasse und Trifterweg ist im unmittelbaren Anschluss an die Bischof-von-Ketteler-Siedlung eine Garagen-Sammelanlage eingeplant, die die Stellplatzsituation der Siedlung verbessern soll. Insgesamt können hier 14 Pkw untergebracht werden.

V. Bodenordnende und sonstige Massnahmen

Da die bebaubaren Grundstücke hinsichtlich ihres Zuschnitts nicht alle für eine ordnungsgemässe Bebauung geeignet sind, müssen dafür ggf. bodenordnende Massnahmen gemäss den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden.

Die der Stadt Koblenz durch diese Neuordnungsmassnahmen entstehenden Kosten werden auf DM 1.760.000,-- veranschlagt.

Im Investitionsprogramm ist ein Anlaufbetrag von DM 290.000,-- enthalten. Die Restsumme wird bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms berücksichtigt.

Koblenz, 25.05.1983

Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Koblenz, 03. 09. 1993



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister