

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.15

**Cusanusstraße/Kardinal-Krementsz-Straße/Waisenhausstraße/Bogenstraße
Teil A**

Änderung Nr. 2 im vereinfachten Verfahren

Zum Abschluß der städtebaulichen Neuordnung zwischen der Bogenstraße und der Gutenbergstraße soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.15 noch gegebene Baumöglichkeit zwischen den Gebäuden Gutenbergstraße Nr.10 und Nr.12 entsprechend den vorliegenden Bauabsichten ausgestaltet werden.

Zur Realisierung der geplanten altengerechten Wohnbebauung soll die bisherige Festsetzung einer geschlossenen dreigeschossigen Eckbebauung zugunsten einer Bebauung mit zwei einzelnen Gebäuden mit je vier Geschossen aufgegeben werden. Eine funktionale Verbesserung ergibt sich dadurch insbesondere für die Belichtung der Wohnungen.

Die Anpassung an das Wohnhaus Gutenbergstraße Nr.10 erfolgt durch die Aufnahme der straßenseitigen Bauflucht, die 2,0 m von der Straßenbegrenzung abgerückt ist. Im Abstand von 5,25 m vom Nachbargebäude wird das Gebäude einen Versprung entsprechend der ursprünglichen Baulinie aufweisen.

Die überbaubare Fläche wird hier um 8,0 m nach Westen erweitert.

Unter Verzicht auf eine geschlossene Bebauung wird im rückwärtigen Grundstücksbereich das Baufenster des zweiten Baukörpers um 8,0 m in Richtung der nördlichen Grundstücksgrenze verschoben.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs.1 BauNVO wird für die bereits bebauten Grundstücke nicht überschritten.

So wird für den Bereich Gutenbergstraße Nr.12-14 eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 bei einer viergeschossigen Bebauung festgesetzt.

Für die östlich daran anschließende viergeschossig zu bebauende Fläche wird bei einer höheren baulichen Dichte eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschoßflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Unter Ausnutzung der Regelung des § 17 Abs. 1 BauNVO ist somit auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der geplanten Tiefgarage möglich.

Das Wohnumfeld wird zudem vom Parksuchverkehr entlastet.

Für das Grundstück Gutenbergstraße Nr. 10 wird entsprechend dem Bestand eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosßflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Auf die Inanspruchnahme der ursprünglich größer dimensionierten Tiefgaragenfläche wird verzichtet, so daß hier die vorhandenen Grünflächen erhalten werden können.

Insgesamt ist durch die Rücknahme dieser Fläche keine über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende Inanspruchnahme von Freiflächen zu erwarten.

Die mit der Neubebauung angestrebte Grundfläche von ca. 1276 m² einschließlich der Flächen für die Tiefgarage mit Zufahrt kann der bislang im Bebauungsplan festgesetzten Fläche von ca. 1300 m² gegenübergestellt werden.

Ergänzend ist anzufügen, daß die Bebauung hier auf einer bislang als provisorisch hergerichteten Stellplatzfläche entstehen soll.

Demnach stellt die Realisierung der aufgrund der Planänderung möglichen Bebauung keinen Eingriff i.S. des § 8 BNatSchG dar, der einen Ausgleichsbedarf verursachen würde. Die bisherigen Festsetzungen über die Begrünung der Freiflächen sichern eine landschaftliche Aufwertung des Wohnumfeldes.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt.

Zusätzliche Kosten entstehen der Stadt Koblenz nicht.

Ausgefertigt:
Koblenz, 08.03.1996

