

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 164 d

## 0. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 164 d für den Bereich zwischen den Verkehrsflächen Am Markt, Charlottenstraße, Obertal, Helfensteinstraße, Lielsgasse und Steilsgasse in Koblenz-Ehrenbreitstein wurde auf der Grundlage folgender Vorschriften aufgestellt: § 9 Abs. 1, Ziffern 1, 2, 4, 5, 21 und 25 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 3, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO Rh.-Pfl.), § 8 LBauO Rh.-Pfl. sowie § 9 Abs. 6 und 7 BauGB.

## 1. Abgrenzung und Struktur des Plangebietes (Gesamtfläche 10.300 m<sup>2</sup>, bebaubar 3.600 m<sup>2</sup>)

Der Planbereich liegt im Ortskern des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Koblenz-Ehrenbreitstein, der 17,1 ha umfasst und in insgesamt 11 Bebauungsplanbereiche gegliedert ist. Der Bebauungsplan Nr. 164 d wird im Norden begrenzt durch die Charlottenstraße, im Nordosten durch das Obertal, im Südosten durch die Helfensteinstraße, im Süden durch die Verkehrsfläche Am Markt, Lielsgasse und Steilsgasse sowie im Westen durch die Hausnummer 55 Charlottenstraße, Flurstück 105 Trottgasse, Hausnummer 264 Hofstraße und die Hofstraße.

Wegen der zum Teil sehr kleinräumigen Abgrenzung der Einzelpläne, die schon wegen der heterogenen Problemstruktur aus städtebaulichen Gründen geboten ist, können einige Sachverhalte in der nachfolgenden Begründung zum besseren Verständnis der hier getroffenen Festsetzungen nur im Zusammenhang mit dem näheren Umgriff des Plangebietes bzw. mit der Konzeption für das gesamte Sanierungsgebiet verdeutlicht werden.

Die vorhandene Bebauung wird überwiegend durch die geschlossene Blockbebauung geprägt. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,6 und 1,0. Im Westen und Südwesten (Am Markt und Hofstraße) des Plangebietes ist eine ausgeprägte Nutzungsmischung zu verzeichnen. Im Erdgeschossbereich sind Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe untergebracht, wohingegen in den oberen Etagen ausschließlich Wohnungen vorhanden sind. Im übrigen Bereich des Plangebietes sind nur Wohnungen vorhanden.

Die Nutzungen werden derzeit im Norden und im Westen des Plangebietes vor allem durch die erheblichen Verkehrsbelastungen auf der tangential verlaufenden B 42 und ehemaligen B 49 (1990: ca. 30.000 Kfz/d bzw. 20.000 Kfz/d) belastet. Ein Teil des Plangebietes wird durch die Hochwasserereignisse des Rheins stark beeinträchtigt. Zudem wird das Plangebiet im Westen durch die rechtsrheinische Bundesbahnstrecke lärmmäßig belastet. Hierdurch begründet sich das Sanierungserfordernis.

## Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz (Stand 1983) weist das Plangebiet im Wesentlichen als Wohn- und Mischbaufläche mit Sanierungsbedarf aus. Weiterhin sind die übergeordneten Verkehrsstraßen dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen hat die Stadt Koblenz am 20.03.1980 angesichts der festgestellten gravierenden städtebaulichen Missstände die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Ziele, Strategien und Maßnahmen für die Erneuerung des Gebietes wurden in einem 1980 erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan festgelegt, der inzwischen zweimal fortgeschrieben wurde. Der vorliegende Bebauungsplan geht von der Rahmenplankonzeption Stand 12/1990 und von weiteren Entwicklungen danach aus.

Die von der Verlegung und Umgestaltung betroffenen Straßenabschnitte der B 42, der ehemaligen B 49 und der K 19 liegen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen und folglich in der Straßenbaulast der Stadt Koblenz. Der Ausbau der B 42 erfolgt entsprechend den Sanierungszielen auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 164 a.

### 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

#### 3.1 Grundlagenkonzeption

Nach dem vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan bestehen die vorrangigen Sanierungsziele in der weitgehenden Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion, aber auch der Arbeitsfunktion von Koblenz-Ehrenbreitstein sowie in der Anpassung der Trassenführung der B 42 und der L 127 (ehemalige B 49) an die veränderten Verkehrserfordernisse.

Die Qualität des Plangebietes als Wohn- und Arbeitsstandort soll durch wohnumfeldverbessernde, verkehrsberuhigende und stadtgestalterische Maßnahmen verbessert und gleichzeitig die vorhandene geschäftliche Nutzung erhalten werden.

Darüber hinaus stellt die Hochwasserfreilegung eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Entwicklung von Koblenz-Ehrenbreitstein dar. Bei allen Maßnahmen der angestrebten erhaltenden Stadterneuerung gilt es, die örtliche Identität des Stadtteils, insbesondere das historisch geprägte städtebauliche Erscheinungsbild, zu wahren.

#### 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

##### 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung. Bauweise

###### Besonderes Wohngebiet (WB) § 4 a BauNVO

Das besondere Wohngebiet liegt im Westen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans. Es wird im Norden durch die Charlottenstraße begrenzt, im Osten durch die Joseph-Breitbach-Straße und die Verkehrsfläche Am Platz, im Süden durch die Verkehrsfläche Am Markt und die Lielsgasse sowie im Westen durch die Hausnummer 55 Charlottenstraße, Flurstück 105, Trottgasse, Hausnummer 264 Hofstraße und die Hofstraße.

Wegen der besonderen Eigenart des Gebietes, die sich vor allem aus der zu vereinbarenden Mischung von Wohnungen, Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben ergibt, wird das Plangebiet als besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4 a BauNVO ausgewiesen.

Gleichzeitig gewährleistet diese Festsetzung die erforderliche Abstufung in der Nutzung zwischen dem westlichen der Hofstraße angrenzenden Kerngebiet (MK), das im Bebauungsplan Nr. 164 a ausgewiesen ist und den östlich angrenzenden WB-Gebieten, die zugunsten der Wohnnutzung weiter differenziert sind.

Durch die weitere Einschränkung tertiärer Nutzungen soll einer Zentrumsbildung im Altstadtbereich vorgebeugt und die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden.

Die nach § 4 a Abs. 3 Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen werden im besonderen Wohngebiet (WB) gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind ausgeschlossen, weil sie nicht dem Charakter des Gebietes entsprechen.

Vergnügungsstätten werden für unzulässig erklärt, um die nächtliche Wohnruhe zu sichern.

Tankstellen werden als nicht zulässig erklärt, um das Gebiet vorwiegend bei der Förderung der Wohnnutzung und der Dienstleistungsbetriebe zu unterstützen, den Charakter des Gebietes zu erhalten und einer Störung der nächtlichen Wohnruhe, durch den mit diesen Nutzungen verbundenen Kfz-Verkehr, vorzubeugen.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere zum Erhalt der Nutzungsmischung, sind im besonderen Wohngebiet (WB) Nutzungen gemäß § 4 a Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO durch Festsetzung

von WB b vorgenommen worden (s. textliche Festsetzung Ziffer 1.2).

Im besonderen Wohngebiet (WB) werden für die Bebauung der Hausnummern 220 - 226 Am Markt 266, 267 und 269 Hofstraße bis zu vier Vollgeschosse vorgeschrieben. Nach Osten und nach Norden werden für die Bebauung der Hausnummern 228, 231 Lielsgasse, 251 Am Platz und 53 Charlottenstraße bis zu drei Vollgeschosse festgesetzt. Für die Bebauung der Hausnummer 54 Charlottenstraße werden zwei Vollgeschosse festgelegt.

Nach Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzungen von Geschosshöhen und Traufhöhen orientieren sich deshalb im Wesentlichen am Bestand.

Die vereinzelt getroffenen Festsetzungen von Dachterrassen dienen der qualitativen Erhaltung bzw. der Schaffung von zusätzlichen wohnungsbezogenen Freiflächen.

Zur Behebung städtebaulicher Mißstände ist die weitgehende Entkernung bzw. die Beseitigung der untergeordneten, zum Teil nicht mehr genutzten Nebenbauten im Inneren des Baublockes (zwischen Trottgasse, Am Platz, Lielsgasse und Am Markt) auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes vorgesehen. Es wird eine durchgreifende Verbesserung durch die Ausstattung mit Grün- und Freiflächen auch hinsichtlich von Belichtungs- und Beleuchtungsverhältnissen geschaffen, damit die Ansprüche an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) § 4 BauNVO

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation, die vorwiegend der Wohnnutzung dient, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um das Gebiet vorwiegend bei der Förderung von Wohnnutzung zu unterstützen und den Charakter des Gebietes zu erhalten, sind die im Bereich (WA 1) nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Aus den v. g. Gründen sind die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowohl in WA 1 wie in WA 2 gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden für die Bebauung der Grundstücke mit der Hausnummer 52 Charlottenstraße bis zu vier Vollgeschosse festgesetzt und die Hausnummern 50 - 51 b mit zwei Vollgeschossen vorgegeben. Die Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzung von Geschosshöhen orientieren sich an dem neuwertigen Bestand.

Nach Osten und Südosten werden für die Bebauung bis zu vier Vollgeschosse festgesetzt. Hier wird eine geordnete bauliche Schließung unter besonderer Betonung der Ecksituation vorgenommen.

Das Ziel der erhaltenden Stadterneuerung findet seinen besonderen Niederschlag in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Um das historisch geprägte städtebauliche Erscheinungsbild Ehrenbreitstein zu erhalten, ist die Überschreitung des höchstzulässigen Maßes baulicher Nutzung gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig.

#### 3.2.2 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung des historischen Stadtbildes von Koblenz-Ehrenbreitstein ist es erforderlich, künftig einen Gestaltungsrahmen für die zu erwartenden baulichen Veränderungen und Neubaumaßnahmen vorzugeben. Auf der Grundlage der Gestaltanalyse im Rahmenplan werden deshalb gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 LBauO Rh.-Pfl. getroffen.

Darüber hinaus sind entsprechende Regelung in der Satzung der Stadt Koblenz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart von Gebäuden im Bereich von Koblenz-Ehrenbreitstein vom

15.07.1993 enthalten. Die Materialien für Dach und Außenwände sind vorgesehen, um ein vorhandenes einheitliches Ortsbild zu erhalten und weiter zu entwickeln (s. textliche Festsetzungen 7.2).

Weiterhin werden Regelungen für die Gestaltung und das Anbringen von Werbeanlagen getroffen sowie die Fassadengliederung festgesetzt (s. textliche Festsetzung Ziffern 7.3).

Die Außenantennen sind für unzulässig erklärt, um das Ortsbild im Plangebiet nicht zu beeinträchtigen, zumal eine Verkabelung jedes Hauses im Zuge der Neuinstallation der Ver- und Entsorgungssysteme vorgenommen wird.

Als eine wesentliche Voraussetzung zur Wahrung der erhaltenswerten Baustruktur wird schließlich eine geringere als die in § 8 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO Rh.-Pfl.) genannte Tiefe der Abstandsflächen für zulässig erklärt. Ohne diese Ausnahmeregelung ließe sich die charakteristische Gassenstruktur und der Grad der Grundstücksüberbauung langfristig nicht erhalten, so dass der typische Altstadtcharakter des Plangebietes gefährdet wäre.

Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 13 Denkmalschutz- und -pflegegesetz wird hingewiesen.

### 3.2.3 Erschließung

Die Festsetzungen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes lassen sich nur im Gesamtzusammenhang des gesamten Planbereiches plausibel darlegen. Das gesamte Sanierungsgebiet wird durch die tangential verlaufende, stark belastete Bundesstraße B 42 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Verlagerung der Trasse der B 42 auf der Rückseite der westlichen, überwiegend gewerblich genutzten Bebauung an der Hofstraße verbesserte die Verkehrssituation im Plangebiet erheblich. Diese Maßnahmen führen zunächst zu einer wünschenswerten Entflechtung des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs sowie des überörtlichen Durchgangsverkehrs, so dass die Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsarten abgebaut und die entlasteten Verkehrsflächen (Hofstraße) ihre Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion besser wahrnehmen können.

Ferner werden mit der Verkehrsverlagerung auch die bisher auftretenden Zerschneidungen städtebaulich-funktionaler Zusammenhänge gemildert und die Erreichbarkeit der an der Hofstraße gelegenen Nutzungen und des Bahnhofes für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer wesentlich verbessert.

Der Geltungsbereich wird durch eine neu zu schaffende Erschließungsachse zwischen den Häusern Charlottenstraße Nr. 50 und 47 an die L 127 angeschlossen.

Die Verkehrsflächen im Sanierungsgebiet haben lediglich anlieger-orientierte Funktionen (Erschließung und Aufenthalt) zu erfüllen. Die daraus resultierenden Nutzungsansprüche und die Dimensionierung der Straßenräume lassen eine Gestaltung nach dem Mischungsprinzip mit niveaugleichem Ausbau und eine Widmung als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 224/225 StVO) als zweckmäßig erscheinen.

Um die Erreichbarkeit für den Fußgänger zu verbessern, wird die Joseph-Breitbach-Straße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Im Geltungsbereich wird die Verkehrsfläche Trottgasse, Am Platz, Steilgasse, Wambachstraße (Teilabschnitt), Charlottenstraße (Teilabschnitt) und die Helfensteinstraße (Teilabschnitt) erfasst. Um die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens auf das Plangebiet gering zu erhalten, wurde ein Konzept nach § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB zur Beruhigung entwickelt. Die darin dargestellten Maßnahmen, wie Aufpflasterungen und eine geringere Durchschnittsgeschwindigkeit (Schrittgeschwindigkeit), finden Verwirklichung. Diese Maßnahmen dienen einer deutlichen Geschwindigkeitsminderung des Kfz-Verkehrs, der Reduzierung des Durchgangsverkehrs sowie der Erhöhung der Verkehrssicherheit. Außerdem wird diese Maßnahme die wirtschaftliche Attraktivität im Plangebiet verbessern.

Auch die Situation für den ruhenden Verkehr kann nur für das gesamte Sanierungsgebiet insgesamt bilanziert werden. Angesichts geringer Grundstücksgrößen bei weitgehender Überbauung einerseits und der historisch bedingten, eng bemessenen öffentlichen Verkehrsflächen andererseits kann im Plangebiet keine ausreichende Anzahl von Park- und Stellplätzen für den Anwohner, Geschäftsinhaber, Bedienstete und Kunden geschaffen werden.

Der Gesamtbedarf beträgt unter Zugrundelegung der derzeitigen Nutzungsstruktur etwa 1100 Park- und Stellplätze. Lediglich bei den vorgesehenen Neubaumaßnahmen an der Wambachstraße und an der Helfensteinstraße ist ein Stellplatznachweis im Gebiet möglich. Zur Entlastung der Parkraumsituation ist deshalb eine Tiefgarage unter der neuen Trasse der B 42 mit ca. 360 Stellplätzen vorgesehen. Weitere aus der Ehrenbreitsteiner Altstadt fußläufig erreichbare Parkplätze im Bereich der Landstraße nach Niederberg sind geplant.

Um den Stellplatzbedarf im Plangebiet zu verbessern, wird die bereits vorhandene Tiefgarage, die an der Steilgasse liegt, als Gemeinschaftstiefgarage ausgewiesen.

Außerdem wird im Plangebiet eine neue Tiefgarage an der Trottgasse mit ca. 28 Plätzen festgesetzt. Sie ist als private Tiefgarage vorgesehen, die auch den Stellplatzbedarf für den geplanten Gebäudekomplex Einmündungsbereich Hofstraße/Charlottenstraße aufnehmen soll.

### 3.2.4 Grundflächen und Grüngestaltung

Der Handlungsspielraum für Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet wird bereits durch die historische bauliche Dichte und Struktur, die im Rahmen der erhaltenden Stadterneuerung im Wesentlichen erhalten werden sollen, erheblich eingeengt. Eine intensive Begrünung der öffentlichen Straßen und Platzräume würde zudem mit den Belangen des Denkmalschutzes kollidieren, da Bäume in einer barocken Stadtanlage als untypisch einzustufen sind und damit zumindest aus stadtgeschichtlichem Blickwinkel nur schwer eingeführt werden können.

Außerdem sind folgende negative Aspekte zu berücksichtigen:

Bäume engen das Lichtprofil ein und behindern den Kaltluftabfluss in den Tälern.

Wegen ihrer vielfältigen positiven stadtoökologischen Wirkungen sollte gleichwohl auf einzelnen Bäume im öffentlichen Raum nicht verzichtet werden. Baumstandorte werden deshalb nur an einigen platzartigen Erweiterungen zur Gliederung und ökologischen Aufwertung der Straßenräume gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB festgesetzt.

Grünflächen sind innerhalb des dicht bebauten Ortskerns mit Ausnahme des Innenhofes des Kapuzinerklosters überhaupt nicht vorhanden.

Deshalb wird zum Ausgleich des unvermeidbaren Freiflächedefizits und zur Steigerung der allgemeinen Wohnumfeldqualität der Blockinnenbereiche zwischen Trottgasse und Amt Markt bzw. Lielsgasse gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als „Öffentliche Grünfläche“ mit Spielplatz ausgewiesen. Die vorhandene öffentliche Grünfläche, die an der Steilgasse liegt, wird ebenso als „öffentliche Grünfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 festgesetzt.

In den privaten Blockinnenbereichen können indessen wegen ihrer untergeordneten Bedeutung für das Stadtbild intensive Begrünungsmaßnahmen, insbesondere der Hof- und Gartenflächen sowie auf den rückwärtigen Flachdächern und an den Fassaden vorgenommen werden. Aus diesen Gründen wurden durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen festgesetzt. Das Anpflanzen von Bäumen in Abhängigkeit von der Flächengröße wird zwingend vorgeschrieben.

Durch die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen wird die stadtklimatische und die kleinklimatische Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Wohnumfeld verbessert.

Die Begründungs- und Bepflanzungsmaßnahmen werden nach Maßgabe der Landespflegebehörde ausge-

führt.

### 3.2.5 Denkmalsschutz

Auf die bestehende Rechtsverordnung und den daraus resultierenden Genehmigungsvorbehalt gemäß § 13 Denkmalschutz- und -pflegegesetz wird hingewiesen.

(Genehmigung von Veränderungen, Anzeige von Instandsetzungen)

Danach sind alle Änderungen, Umgestaltungen und Instandsetzungen innerhalb der Denkmalzone der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und durch diese zu genehmigen.

Zu widerhandlungen stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 bis Nr. 9 Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG - dar und können in schweren Fällen gemäß § 33 Abs. 2 DSchPflG mit einer Geldbuße bis zu 2 Mio. DM geahndet werden.

### 3.2.6 Nachrichtliche Übernahme in der Planung

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

Die wasserwirtschaftliche Planung zum Schutz der Ehrenbreitsteiner Altstadt vor Hochwasser ist insofern berücksichtigt, als die Planung von einer Hochwasserschutzanlage ausgeht.

## Maßnahmen und Auswirkungen des Bebauungsplans

### 4.1 Abbruch- und Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Realisierung der Planung sind Abbruchmaßnahmen und Bodenordnungsverfahren in stärkerem Umfang innerhalb des Blockinnenbereiches zwischen Trottgasse, Am Platz, Am Markt und Lielsgasse zwingend erforderlich, die nach § 179 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 45 Abs. 1 BauGB ausgeführt werden. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind als Empfehlung zu betrachten und sollten bei der anstehenden Bodenordnung weitgehend eingehalten werden.

### 4.2 Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet werden nach Verlagerung der B 42 und Umwidmung der Straßenflächen als verkehrsberuhigte Bereiche vor allem in gestalterischer Hinsicht verändert. So können neben Parkständen auch Flächen für Außenbewirtschaftung, Verkauf, Straßenmöblierung etc. im Ausbauplan vorgesehen werden, sofern dem keine verkehrstechnischen Hindernisse entgegenstehen.

### 4.3 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Nach der Durchführung der Sanierung sind deutliche Verbesserungen im sozialen und wirtschaftlichen Bereich für die im Sanierungsgebiet lebenden Menschen zu erwarten.

Falls es im Zuge der Realisierung dieser Planung dennoch zu nachteiligen Auswirkungen für die Bewohner kommen sollte, wird die Stadt Koblenz in Vollzug der Sozialplanung insbesondere neue Wohnungen innerhalb oder außerhalb des Sanierungsgebietes vermitteln und ggf. die Umzugskosten übernehmen.

Soweit die Voraussetzungen für eine Unterbringung im sozialen Wohnungsbau gegeben sind, werden den Betroffenen, nach Möglichkeit im Plangebiet - oder nach besonderem Wunsch - entsprechende Wohnungen angeboten.

Entschädigungsleistungen insbesondere nach § 153 Abs. 1 BauGB bleiben unberührt.

### 4.4 Landespflegerische Ziele und Umweltverträglichkeit

Aus dem Klimagutachten geht hervor, dass der Bereich Ehrenbreitstein sich nachts nur wenig abkühlt und

infolgedessen es auf eine möglichst weitgehende Begrünung ankommt, die eine mikroklimatische Verbesserung im Straßenraum und den Innenhöfen bewirken soll. Diese Maßnahmen decken sich weitgehend mit den aus gestalterischen Gründen vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen.

Die im Rahmen der Planung durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung ergab in den Umweltbereichen Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Lärm und Luft/Klima keine begründeten Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz.

Andererseits ist mit durchaus positiven planungsbedingten Auswirkungen auf die Umweltqualität im Plangebiet durch die Verlagerung der B 42 zu rechnen. Es kann insbesondere von erheblichen Verbesserungen für die Luftqualität und die Lärmsituation gegenüber der Vorbelastung des Gebietes ausgegangen werden.

Die geringe Durchschnittsgeschwindigkeit (Schrittgeschwindigkeit) im verkehrsberuhigten Bereich lässt auch hier gegenüber der Ausgangssituation eine Verbesserung der Immissionssituation für die Anwohner erwarten.

## 5. Städtebauliche Daten

### 5.1 Flächenbilanz

Private Freifläche	ca. 1.300 qm	=	12,6 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.100 qm	=	10,7 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1.100 qm	=	10,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.200 qm	=	31,0 %
Geplante bzw. bebaute Fläche	ca. 3.600 qm	=	35,0 %
Der gesamte Planbereich	ca. 10.300 qm	=	100,0 %.

### 5.2 Kosten der Maßnahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfordert verschiedene städtebauliche Ordnungs- und Baumaßnahmen: Erschließung, Kanalisierung, Möblierung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie deren Endausbau.

Die Aufwendungen für diese Maßnahmen werden bei der mittelfristigen Finanzierung der Stadt Koblenz und des Zuschussgebers haushaltsmäßig berücksichtigt.

Von folgenden Kosten kann dabei ausgegangen werden:

Öffentliche Verkehrsfläche	3.100 qm	450 DM/qm	1.395.000 DM
Parkfläche	ca. 130 qm	200 DM/qm	26.000 DM
Möblierung und Beleuchtung der öffentl. Verkehrsfläche		50 DM/qm	155.000 DM
Öffentl. Grünfläche	ca. 1.100 qm	100 DM/qm	110.000 DM

Ausstattung für einen

Spielplatz

25.000 DM

Gesamtkosten:

1.711.000 DM.

Zuzüglich Aufwendungen für sanierungsorientierte Ordnungsmaßnahmen durch die Stadt Koblenz im Gebäudebestand.

Ausgefertigt:  
Koblenz, den 24.08.2001



Stadtverwaltung Koblenz

*Ulrich Wirsing*  
Oberbürgermeister