

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 173 "Hangzone nördlich der Festung Ehrenbreitstein"

Ziel der Planung ist die Sicherung und Unterhaltung des für das Rheintal sowie für den Gesamtstadtraum landschaftsbestimmenden Hangbereiches des Festungsmassivs Ehrenbreitstein. Diese Hangzone soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden und im Sinne des Natur- und Artenschutzes teilweise der natürlichen Sukzession erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Süden an den Bebauungsplan Nr. 164 a "Sanierung Ehrenbreitstein" an und folgt der planfestgestellten B 42 im Westen bis zur Stadtgrenze im Norden - im Osten verläuft die Abgrenzung oberhalb der Hangzone, so daß der Rheinhöhenweg und die ihn begleitenden Gehölzsäume mit eingeschlossen sind.

Analog dem Planungsziel wird der zu erhaltende Gehölzbestand der Hangzone festgesetzt. Um die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung dieser Grünfläche öffentlich rechtlich abzusichern, ist der Erlaß einer Rechtsverordnung nach dem Landespflegegesetz geplant (geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiet). Ziel dieser Rechtsverordnung ist das Sichern der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes; Schutz, Pflege und Entwicklung der Pflanzen- und Tierwelt sowie Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes Rheintal. Weiterer erhaltenswerter Gehölzbestand wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Der Rheinhöhenweg ist von Norden kommend bis zum Haus Wester bereits ausgebaut und durch Ruhezeiten sowie Aussichtspunkte gegliedert. In gleicher Weise soll die südliche Verlängerung bis zur Festungsmauer ausgebaut werden, wo der Weg in einem bereits vorhandenen Zugang zur Festung unterhalb des Festungsrestaurants enden soll.

Das Grundstück Gemarkung Neudorf, Flur 1, Flurstücks-Nr. 121/68, ist mit einem mehrfach geänderten Solitärbau aus der Zeit um 1940, der zuletzt als kleine Ausflugsgaststätte genutzt wurde, bebaut. Dieses Grundstück wird als Sondergebiet "Gaststätte" festgesetzt. Gleichzeitig wird hier ein Aussichtspunkt mit angegrüntem Parkplatz festgesetzt. Die städtebaulichen Festsetzungen für das Grundstück umfassen teilweise auch baurechtlich bestandsgeschützte Gebäudeteile. Für die Ausübung der zulässigen Nutzung muß das Grundstück insbesondere trotz der erheblichen Schwierigkeiten in bezug auf die weit entfernten öffentlichen Entwässerungsanlagen nach den maßgebenden Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz in der jeweils geltenden Fassung entwässert werden. Art und Weise der Entwässerung und der hierfür ggfs. auf dem Grundstück zu errichtenden Anlagen richten sich nach diesen Vorschriften.

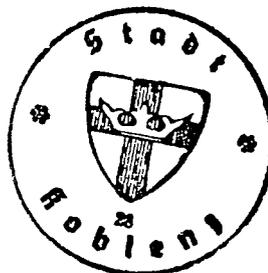
Aus gestalterischen sowie landschaftspflegerischen Gründen wird die höchstzulässige Nutzung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei eines im aufgehenden Mauerwerk oberhalb der Zugangsebene und ein weiteres im talseitig freiliegenden Kellergeschoß gelegen ist. Ziel ist die Erhaltung der markanten Hangsituation, weshalb bergseitig Abgrabungen und Stützmauern sowie talseitig Anschüttungen ausgeschlössen werden müssen.

Schließlich wird der Bereich zwischen Auffahrt zur Festung von der B 42 aus und dem Dikasterialgebäude, der mit diesem eine funktionale und gestalterische Einheit darstellt, als Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung, kultureller Zweck) festgesetzt. Gemäß § 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB wird dieser Bereich als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, ausgewiesen.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im Planungsgebiet Flächen für die Land- und Forstwirtschaft / Sukzessionsfläche bzw. parkartige Bestockung dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehenden Kosten werden auf DM 147 000,- veranschlagt; hierin sind keine Grunderwerbskosten enthalten. Die Aufwendungen werden bei der Fortschreibung des mittelfristigen Investitionsprogrammes mit berücksichtigt.

Koblenz, 24. AUG. 1989



Stadtverwaltung Koblenz

*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:  
Koblenz, 01.02.1994



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

*[Handwritten Signature]*  
OBERBÜRGERMEISTER