B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 177 A - Wohnbebauung " An der oberen Arenberger Straße " in Koblenz-Niederberg

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Niederberg, Flur II 6 an der Gemarkungsgrenze I 1 Arenberg. Es beginnt ab der Arenberger Straße zwischen den bestehenden Gebäuden Nr.269 - 275 und schließt in gedachter Linie mit der rückwärtigen "Teppichbebauung" an der Pfarrer-Kraus-Straße ab. Städtebaulich ist von der Bebauungsdichte her eine Zurücknahme der Babauung angestrebt.

Darüber hinaus hat der Bebauungsplan noch folgende städtebauliche Absicht :

- Arondierung der bestehenden städtebaulichen Räume
- Spätere Erschließung des Friedhofs Niederberg von der Arenberger Straße aus - dadurch Zurücknahme der Verkehrsdichte an der L 127 im Bereich der Haupt-Friedhofszufahrt im Ortskern Arenberg.
- Anbindung an die L 127 ist spätere städtebauliche Zielsetzung.
- Wahrung der räumlichen Transparenz von der Arenberger Straße aus in nördlicher Richtung durch einen geordneten Bebauungssaum.
- Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. E r s c h l i e ß u n g

a) Äußere Erschließung :

Das geplante Wohngebiet wird an der Arenberger Straße an den innerörtlichen Verkehr angebunden und von dort erschlossen. Von der Arenberger Straße soll über die projektierte Planstraße A der Erschließungsbeginn zum Friedhof erfolgen. Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit öffentlichen Medien erfolgt gleichfalls von der Arenberger Straße aus.

b) Innere Erschließung :

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A mit einem fahrdynamisch wirksamen Versatz unmittelbar an der Anbindung an die Arenberger Straße. Die Planstraße A endet

mit einem Wendeplatz (Wendeanlagentyp 5)
Die Erschließung der nord-östlichen Einzelwohnbebauung erfolgt über einen Wohnweg als schwachbelastete Anliegerstraße.
Die geplante Erschließungsstrasse zum Friedhof soll vorerst am nördlichen Straßenansatz der Planstraße A enden.
Ein einseitig straßenbegleitender Gehweg ist als fußläufige Verbindung von der Arenberger Straße zum Spielplatz und zu der öffentlichen Grünfläche vorgesehen, welcher später bei Straßenausbau zum Friedhof erweitert werden soll.

c) Ruhender Verkehr :

Für den ruhenden Verkehr ist in ausreichendem Maße Vorsorge getroffen worden.
Das Teilbaugebiet mit Nutzung als Geschoß-Wohnungsbau stellt die erforderlichen KFZ-Einstellplätze in unterirdisch dachbegrünten Tiefgaragen sicher. Die Einzelhausbebauung sieht hierfür oberirdische Einzelgaragen vor. Darüber hinaus stehen dem Besucherverkehr privat ausgewiesene oberirdische Einzelstellplätze zur Verfügung.
Der Stellplatzanteil je Wohneinheit liegt bei 2 Stellplätzen einschließlich der ausgewiesenen Stauraumflächen vor den Garagen.

3. B a u l i c h e N u t z u n g

Es sind 3 Gebäudearten höhenmäßig abgestuft vogesehen :

a) Südlich des Wendeplatzes/ östlich der Planstraße A
Ein-und Zweifamilien-Wohnhäuser als Doppel-und Reihenhäuser, 2-geschossig mit Dachgeschoßausbau (Dachgeschoß kein Vollgeschoß)
GRZ 0,4 / GFZ 0,8

b) Westlich der Planstraße A
Geschoßwohnungsbau in 4 Einzelhäusern verteilt, Bauweise offen 3-geschossig einschließlich Dachgeschoß als Vollgeschoß.
GRZ 0,4 / GFZ 1,1

c) Nördlich dem Wendeplatz am Wohnweg
Einfamilien-Wohnhäuser als Einzelhäuser, zweigeschossig einschl. Dachgeschoßausbau als Vollgeschoß.
GRZ 0,4 / GFZ 0,8

Einer übergroßen Verdichtung, mit den einhergehenden negativen Folgen ist durch Begrenzung der überbaubaren Flächen und Vollgeschosse begegnet.
Zur Unterbringung zweier Wertstoffsammelbehälter ist eine 3,00 x 5,50 m große Fläche an der Einmündung der Planstraße A in die Arenberger Straße vorgesehen.

K e n n d a t e n d e r P l a n u n g

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	qm	%
1	Nettowohnbauland	8 450	70
2	Öffentliche Verkehrsfläche	1 850	15
3	Öffentliche Grünfläche	1 600	14
4	Baugrundstück für den Gemeinbedarf	100	1
5	Bruttobauland	12 000	100

Wohnungen und Personen nach Wohnformen gegliedert

Nr.	Wohnform	Zahl der Vollgeschosse (VG)	Wohneinheit (WE)	Belegungsziffer (P/WE)	Personen
1	Geschoßwohnungsbau	III	30	2,9	87
2	Ein-und Zweifamilienhäuser	III	18	3,0	54
3	Einfamilienhäuser	II	4	4,0	16

D i c h t e

Netto-Wohndichte (NW)	= (P/ha Nettowohnbauland) = 157 / 0,845	186
Brutto-Wohndichte (BW)	= (P/ha Bruttobauland) = 157 / 1,2	131
Netto-Wohnungsdichte	= (WE/ha Nettowohnbauland) = 52 / 0,845	62
Belegungsziffer	= (P/WE) = 157 / 52	3,02

4. K i n d e r s p i e l p l a t z

Im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz geplant, welcher auch von Bewohnern der Arenberger Straße genutzt werden kann. Die öffentliche Grünfläche ist gefahrenlos über Fußwege zu erreichen.

5. Grüngestaltung , Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Auswirkungen des Bebauungsplanes wie folgt beeinflußt :
(Grundlage der Bewertung ist der hierfür erstellte Landespflegerische Begleitplan und die darin enthaltenen Begründungen im Einzelnen)

1. Bodenversiegelung, fehlende Versickerungsmöglichkeit
2. Flächeninanspruchnahme durch Flächenumwidmung
3. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
4. Schadstoffimmissionen
5. Lärm
6. Verlust der Streuobstwiesen
7. Verlust von Habitatarealen

Der Umfang der Inanspruchnahme ist für die lf.Nr. 3,4 und 5 als eher gering anzusetzen. Stärkere Auswirkung hat die geplante Bebauung auf die lf.Nr. 1,2,6 und 7

Zur Minderung dieser Eingriffe werden Festsetzungen u.a . wie folgt getroffen :

1. Die kartierten Bäume der Streuobstbrache werden, soweit es planerisch immer geht, in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zur Erhaltung festgesetzt.

2. Die auf den einzelnen Grundstücken zu bauenden Wege und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material herzustellen.

3. Die Oberflächenwasser als unbelastete Dachabwasser sind in Zisternen einzuleiten als weitere Verwertung zur Gartenbewässerung. Eine weitere Verwertung zur Hausbrauchwassernutzung ist ebenfalls vorgesehen.
Teilbelastetes Straßenabwasser und Abwasser befestigter Parkierungsflächen werden über ein Regenrückhaltebecken niederschlags-zeitversetzt in den Sammelkanal Arenberger Straße eingeleitet.

4. Für die einzelnen Grundstücke werden bindende Pflanzverpflichtungen vorgesehen (siehe Text zum Bebauungsplan).

5. Extensive Dachbegrünungen auf flachen und flachgeneigten Dächern.

Die Eingriffskompensierung der Anliegerstraße und der vorzuhaltanden Fläche für die spätere Erschließungsstraße zum Stadtteilfriedhof wird durch die flächengleiche Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche in eine extensive Wiesenfläche mit Streuobstanteil gelöst.
Die Festsetzung einer zum Außenbereich hin offenen Grünfläche, ermöglicht eine Vernetzung der Naturlebensräume der neu geschaffenen Hausgärten mit der freien Feldflur.

Für die nicht auf der Fläche des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffe, steht als Sammelfläche ein unmittelbar angrenzendes Gelände als Ersatz zur Verfügung.
Durch die grünordnerischen Vorgaben soll der heimischen Tierwelt die Lebensgrundlage erhalten bleiben.
Durch die Summe der hier (nur allgemein) vorgestellten landespflegerischen Maßnahmen wird erreicht, daß der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt minimiert und ausgeglichen werden kann.

Die vorgesehene Planung der Grünordnung ermöglicht zusammen mit einer behutsamen städtebaulichen Planung den Ortsrand positiv für Mensch und Naturhaushalt zu gestalten.

6. B o d e n o r d n e n d e M a s s n a h m e n

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind sowohl Privateigentum als auch städtisches Eigentum.
Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

7. Kosten der Erschließung (Geschätzte Kosten)

Freimachen und Herrichten des Grundstückes	50 000,00 DM
Erdarbeiten,Kanalgräben,Verbau	100 000,00 DM
Kanalhaltungen DN 200	20 000,00 DM
	170 000,00 DM
Versorgungseinrichtungen :	
Starkstrom (KEVAG)	60 000,00 DM
Schwachstrom (TELEKOM)	30 000,00 DM
Gas-Wasser (EVM)	50 000,00 DM
	140 000,00 DM
Straßenbeleuchtung	30 000,00 DM
Wegebau :	
Frostschutz, Schotter	70 000,00 DM
Bituminöse Tragschicht (Bitumenmischgut)	10 000,00 DM
Bitumendeckschicht	15 000,00 DM
Randsteine in Beton verlegt	20 000,00 DM
Entwässerungsrinnen/Rinnenplatten	5 000,00 DM
Gehwegpflaster	25 000,00 DM
	175 000,00 DM
Öffentliches Grün	12 000,00 DM
Kinderspielplatz	15 000,00 DM
Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen	30 000,00 DM
Gesamtkosten	542 000,00 DM

Ausgefertigt:
Koblenz, 16. 09. 1994

Stadt Koblenz

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister