

**STADT KOBLENZ  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 191**

**BEREICH ZWISCHEN  
MOSELWEISSER STRASSE,  
BEHRINGSTRASSE,  
DB-GELÄNDE UND  
YORCKSTRASSE**

**BEGRÜNDUNG**

## Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

### 1. Ausgangssituation

#### 1.1 Verfahrens- und Planungsstand

Der Rat der Stadt Koblenz hat in seiner Sitzung vom 04.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Mit Beschluss des Rates der Stadt Koblenz vom 04.11.1993 und 16.11.1995 wurden für den Bereich der Boelcke-Kaserne und angrenzender Baublöcke vorbereitende Untersuchungen für eine potenzielle Funktionsschwächensanierung eingeleitet. Im Juni 1996 wurden mit der Vorlage des Untersuchungsberichtes durch das Büro RaumPlan Aachen die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen. Am 23.01.1997 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes entsprechend dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurde mit Beschluss vom 25.09.1997 geändert und am 19.03.1998 bekannt gemacht. Die im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung erarbeitete städtebauliche Planung wurde am 13.06.1998 vom Rat als Rahmenkonzept beschlossen.

Im September 1998 beauftragte die Koblenzer WohnBau als Sanierungsträger das Büro RaumPlan Aachen mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der städtebaulichen Oberleitung für die Straßenraumgestaltung und die anstehenden Hochbaumaßnahmen. Der dem Rechtsplan zugrundeliegende städtebauliche Vorentwurf wurde aus dem Rahmenkonzept und daraus zwischenzeitlich zur Abstimmung vorgelegter Bausteine für einzelne Teilbereiche entwickelt. Anregungen von potenziellen Investoren wurden in die Planung eingearbeitet, so weit es der Gesamtkonzeption diene.

Der städtebauliche Vorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB am 09.03.2000 auf einer Bürgerversammlung vorgestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vorgezogen beteiligt.

In der Zwischenzeit wurde entlang der Hoevelstraße das Gebäude der zentralen Besoldungsstelle der Oberfinanzdirektion und das Gebäude der Volkshochschule gemäß § 34 BauGB genehmigt und realisiert. Die beiden Gebäude orientieren sich im wesentlichen an den Vorgaben des vom Rat beschlossenen Rahmenkonzeptes.

Der Bebauungsplan wird den Zielen des Flächennutzungsplanes angepaßt. Im Flächennutzungsplan wird der überwiegende Teil als ‚Wohnbaufläche W‘, das Grundstück der Oberfinanzdirektion als ‚Sondergebiet SO-Dienstleistung‘ und das Grundstück der städtischen Volkshochschule / Musikschule als ‚Gemeinbedarfsfläche Schule‘ dargestellt.

#### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

- im Norden durch die Moselweißer Straße
- im Westen durch die Behringstraße
- im Süden durch die südlichen Parzellengrenzen der südlich der Hoevelstraße gelegenen Bebauung bzw. durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Hoevelstraße
- im Osten durch die Yorckstraße bzw. den rückwärtigen Parzellengrenzen der östlich der Yorckstraße gelegenen Grundstücke begrenzt.

Mit dem Offenlagebeschluss vom 05.09.2002 wurde der räumliche Geltungsbereich bereits einmal dahingehend geändert, daß der Bereich Exerzierplatz und die unmittelbar südlich und östlich angrenzenden Baufelder aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden. Grund für die Herausnahme ist die Absicht der Standortverwaltung, das Grundstück des Bundes auf absehbare Zeit nicht freizugeben. Nunmehr wurde aufgrund von Verhandlungsschwierigkeiten mit der Bahn AG im Entwidmungsverfahren das Grundstück der Bahn AG südwestlich der Hoevelstraße aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Die detaillierte Abgrenzung des Plangebietes ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Die Abgrenzungen des Bebauungsplanes und des Sanierungsgebietes sind bis auf den nördlichen Abschnitt im Bereich Yorckstraße und dem Bereich Moselweißer Straße nicht identisch. Die detaillierte Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist innerhalb des Plangebietes dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, außerhalb des Plangebietes dem dargestellten Planausschnitt auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### 1.3 Bestandssituation

Die ehemalige Boelcke-Kaserne, die 1994 als Bundeswehrstandort aufgegeben wurde, ist in nördlicher und westlicher Richtung durch vorgelagerte drei- bis viergeschossige Wohnbauten in geschlossener straßenrandbegleitender Bauweise vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt. In östlicher Richtung war an der nördlichen Yorckstraße nur die Rückseite eines Kasernengebäudes vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar. Lediglich im Bereich des Exerzierplatzes und im Bereich der südlich gelegenen Hoevelstraße war das Gelände ursprünglich einsehbar.

Eine wirtschaftliche Umnutzung der ehemaligen Gebäude der Kaserne zu Wohnzwecken wurde nach eingehender Prüfung ausgeschlossen, so dass der Abriß aller Kasernenbauten bis auf die bereits umgenutzten Gebäude für die Volkshochschule und die Bundeswehrfachschule vorgenommen wurde.

Der Versiegelungsgrad innerhalb der Kaserne betrug aufgrund der militärischen Nutzung ca. 88%. Vorhandene Grün- und Rasenflächen konzentrierten sich auf die Umgebung der ehemaligen Unterkunftsgebäude. Außerhalb des Geltungsbereiches hebt sich besonders der Randbereich des Exerzierplatzes ab, der sich durch ein zusammenhängendes Grünband mit etlichen erhaltenswerten Baumbeständen auszeichnet. Darüber hinaus befinden sich innerhalb der Kaserne verstreut weitere erhaltenswerte Solitärbäume.

Der unmittelbar angrenzende Nahbereich nordöstlich des Plangebietes weist eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften auf. Dieser Bereich übernimmt im Stadtteil Rauental Nahversorgungsfunktionen und liegt in günstiger fußläufiger Entfernung zur Boelcke-Kaserne.

Dieser Abschnitt ist vorwiegend viergeschossig in geschlossener Bauweise als Straßenrandbebauung bebaut. Der westliche Teilabschnitt der Moselweißer Straße auf der Höhe der Boelcke-Kaserne wird dominiert durch das sechsgeschossige Gebäude der Telekom. Das dazugehörige großflächige Betriebsgelände steht im Gegensatz zu den kleinteiligen östlich und nördlich angrenzenden Wohngebieten.

Die östliche Bebauung der Yorckstraße weist vorwiegend drei bis vier Geschosse auf. Die Zeile wurde im Süden durch das ehemalige Offizierskasino der Kaserne abgeschlossen.

Die südliche Randbebauung der Hoevelstraße wurde teils in offener, teils in

geschlossener Bauweise errichtet und ist in Geschossigkeit und Struktur sehr heterogen ausgebildet. Der westliche Abschnitt wird durch ein Verwaltungsgebäude und Wohnbauten geprägt, der östliche Teilabschnitt durch eingeschossige Gewerbebauten. Hinter dieser Bebauung befindet sich das ca. 30m breite Bahngelände der Deutschen Bahn AG, das u.a. der Verbindung Koblenz-Trier dient. Das Bahngelände wirkt für angrenzende Stadtteile als stadtstrukturelle Barriere.

Die Wohnbauten auf der westlichen Seite der Behringstraße sind in geschlossener viergeschossiger Bauweise mit Tiefgarage und großzügigen Vorgartenbereichen errichtet worden.

Das weitere Umfeld des Bebauungsplangebietes wird im Nordwesten durch das Verwaltungszentrum II und im Westen durch großflächige Einzelhandels-geschäfte und Brachflächen der Deutschen Bahn AG geprägt. Nördlich der Kaserne und südlich des Bahngeländes befinden sich zwei stadträumlich attraktive dicht bebaute Wohngebiete. Östlich der Yorckstraße schließt ein heterogen gestaltetes Gewerbegebiet mit teilweise geringer Nutzungsdichte an. Die Boelcke-Kaserne bildet somit das Verbindungsglied zwischen zwei homogen gestalteten Wohnbereichen in Nord-Süd-Richtung und zwei zum Teil mindergenutzten Flächen in West-Ost-Richtung. Aufgrund der bisherigen Funktion konnte der Bereich Boelcke-Kaserne dieser Verbindungsfunktion nicht gerecht werden.

Die Kaserne liegt bezogen auf den gesamten Stadtteil Rauental in zentraler Lage und besitzt somit eine Schlüsselstellung für die Stadtentwicklung Koblenz-West.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Allgemeine Ziele**

Die Ausweisung der Boelcke-Kaserne und angrenzender Baublöcke als innerstädtisches Sanierungsgebiet erfolgte aufgrund der in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Mißstände, die aus einer Funktionsschwäche des Gebietes resultieren. Eine Funktionsschwäche liegt dann vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Für die Beurteilung der Funktionsschwäche kommt es sowohl auf die derzeitige als auch auf die zukünftige Funktion des Gebietes an. Dabei ist sowohl die Funktion für das Gebiet selbst als auch die Funktion für die gesamte Stadt im Betracht zu ziehen.

Folgende allgemeine Ziele wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet und damit für den Bereich des Bebauungsplanes definiert:

- Stärkung der Eigenständigkeit des Stadtteils Rauental durch Aufwertung des zentralen Bereiches Boelcke-Kaserne.
- Erhaltung und Verbesserung der bestehenden Wohnfunktion.

- Förderung der Funktion Wohnen, um die Funktionsmischung innerhalb des Ortsteils zu verbessern und ein funktionales Gegengewicht zum Verwaltungszentrum II und zum Stadtzentrum zu schaffen.
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch die Aufhebung der Funktionsteilung von Wohnen und Arbeiten.
- Optimierung der Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.
- Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Einzelhandels durch Schaffung zusätzlicher Nachfrage.
- Verbesserung der Gestaltung des Ortsbildes durch Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Stadt- und Raumstruktur.
- Verbesserung der Anbindung des Bebauungsplangebietes an angrenzende Bereiche durch Aufbau eines Fuß- und Radwegenetzes, durch Überwindung vorhandener städtebaulicher Barrieren wie die Gleisanlagen oder die südliche Randbebauung der Moselweißer Straße auf der Höhe der Boelcke-Kaserne.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität der bestehenden Straßenräume für den Fußgänger, Aufbau eines qualitätsvollen Wohnumfeldes bei Neubebauung.
- Verbesserung der ökologischen und klimatologischen Situation durch Rückbau versiegelter Flächen, durch Einbindung in eine gesamtstädtische Grünvernetzung, Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes durch Schaffung von öffentlichen Grünflächen innerhalb der Kaserne.

## 2.2 Grundzüge der städtebaulichen Planung

Die vorgenannten allgemeinen Ziele werden im besonderen durch folgende konkrete Maßnahmen planerisch umgesetzt:

- Bis auf die vorhandene zentrale Besoldungsstelle, Volkshochschule, Bundeswehrfachschule und der Bebauung südlich der Hoevelstraße werden alle Baugebiete als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um stadtteilbezogen eine weitest gehende Funktionsmischung zu gewährleisten.
- Das ehemalige Kasernengelände wird zur Behebung der Barrierewirkung zu allen angrenzenden Straßen geöffnet. Besonders hervorzuheben ist hierbei die fußläufige Anknüpfung an die Moselweißer Straße in Verlängerung der Steinstraße.
- Die ökologische Situation wird durch eine Vielzahl von Einzelfestsetzungen erheblich verbessert.

Das Kasernengelände wird insgesamt durch ein orthogonales Ordnungssystem gegliedert. Die Anknüpfungspunkte der internen Straßen und Wege an das übergeordnete Straßennetz sind fast zwangsläufig vorgegeben:

- Anknüpfung an die Yorckstraße in Verlängerung der St. Elisabethstraße.
- Anknüpfung an die Yorckstraße etwa in Höhe eines vorhandenen

- Fußweges auf der östlichen Seite der Yorckstraße. Dieser Fußweg stellt langfristig eine fußläufige Verbindung zum Koblenzer Stadtzentrum her.
- Anknüpfung an die Hoevelstraße im Knickpunkt dieser Straße zwischen zentraler Besoldungsstelle der Oberfinanzdirektion und Volkshochschule.
  - Anknüpfung an die Behringstraße an der Stelle der heutigen Zufahrtsmöglichkeit zwischen den bestehenden Wohnbauten.
  - Anknüpfung an die Moselweißer Straße in der Achse der Steinstraße in Form eines Durchganges durch die bestehende Wohnbebauung der Koblenzer Wohnbau.

Das Straßennetz wird zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung weitestgehend minimiert. So werden die festgesetzten Hausgruppen lediglich über befahrbare Wohnwege, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten abgesichert werden, erschlossen. Zur Gewährleistung der Transparenz des zukünftigen Stadtteils und notwendiger Wegeverbindungen zu den Grünflächen und angrenzenden Straßen werden mehrere verkehrsberuhigte Wege geplant, die die verkehrliche Erschließung sinnvoll ergänzen. Im Schnittpunkt der zukünftigen Straßen und Wege wird eine Grünfläche mit Spielplatzfunktion festgesetzt. Angrenzend ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Funktion Kindergarten vorgesehen, die aufgrund des geplanten Straßen- und Wegesystems optimal zu erreichen ist.

Die unmittelbar an die Grünfläche angrenzenden Straßenflächen werden verkehrsberuhigt. Durchgangsverkehr/ von der Yorckstraße in Richtung Behringstraße werden auf diese Art unterbunden. Die gesonderte Errichtung von Wendeanlagen ist nicht notwendig.

Der ruhende Verkehr wird zur Entlastung des Gebietes von oberirdischen Stellplatzanlagen und zur weitestgehenden Durchgrünung des Gebietes mit Ausnahme des Besucherverkehrs vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht.

Die städtebauliche Anordnung der einzelnen Baukörper orientiert sich an den Leitgedanken, zum einen den Straßenraum baulich zu fassen, zum anderen eine weitest gehende Durchgrünung und Transparenz zu erzeugen. Diesen Leitgedanken wurde Vorrang gegeben gegenüber dem Ziel, die Ausrichtung der Baukörper zwecks Nutzung der passiven und aktiven Sonnenenergie zu optimieren. Dennoch konnten die überbaubaren Flächen so positioniert werden, daß die Wohnungen größtenteils nach Süden orientiert sind.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Bebauungsplangebietes wird entsprechend dem Gutachten des Institutes für Energie- und Umweltforschung, Heidelberg Mai 1998 festgesetzt, den beplanten Bereich an ein Fernwärmenetz anzuschließen, um weitere Emissionen zu vermeiden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden durch die Anlage von Bäumen und Hecken Grünachsen geschaffen, die mit außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Grünflächen und Alleen vernetzt werden. Zur weitestgehenden Durchgrünung werden für die privaten Grundstücksflächen Pflanzbindungen vorgesehen. Die vorhandenen großkronigen Bäume werden bis auf die Bäume im Bereich der Planstraße C und die sturmgeschädigten Bäume erhalten.

Die südliche Hoevelstraße zeichnet sich heute durch eine sehr heterogene Situation aus. Die Planung sieht hier eine eindeutige Raumkante vor. Dieser Raum wird durch die beiden möglichen viergeschossigen Baukörper am westlichen und östlichen Ende gefaßt. Darüber hinaus dient die östliche Bebauung zusätzlich als Schallschutz für den Bereich Boelcke Kaserne.

### 3. Planungskonzept

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den mit WA<sup>1</sup> gekennzeichneten Gebieten orientiert sich an dem Ziel, ungestörtes Wohnen zu gewährleisten und zusätzliche Verkehre und Lärmquellen, die mit der Zulassung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verbunden wären, aus den Wohngebieten fernzuhalten.

Die allgemeine Zulassung von ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in dem mit WA<sup>2</sup> gekennzeichnetem Gebiet dient der Ermöglichung von Dienstleistungen in einem Bereich, der das Potenzial entsprechender Tiefgaragenstellplätze aufweist und dessen Verkehr unmittelbar auf das angrenzende übergeordnete Straßennetz abfließen kann.

Die Festsetzung Mischgebiet südlich der Hoevelstraße berücksichtigt die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und entspricht dem Gebietscharakter zwischen der ehemaligen Boelcke-Kaserne und dem Gelände der Deutschen Bahn AG.

Der Ausschluß bestimmter allgemein zulässiger Nutzungen dient der Sicherung der standortadäquaten Ansiedlung hochwertiger Nutzungen und der Sicherung der Wohnqualität innerhalb des angrenzenden Kasernengeländes. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes zum Wohnen und zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird durch den Ausschluß der allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht beeinträchtigt.

Die heute bereits bestehenden Nutzungen der zentralen Besoldungsstelle und der Bundeswehrfachschule werden als Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO entsprechend der Nutzung festgesetzt.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer homogenen Gestaltqualität der einzelnen Bauabschnitte sowie der Proportionen der Baukörper entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden die einzelnen Trauf- und Firsthöhen im Rahmen der städtebaulichen Oberleitung abgestimmt und im städtebaulichen Vertrag mit den Investoren gesichert. Ausgenommen ist der südliche Bereich der Yorckstraße. Hier wird zur Sicherung einer angepaßten Höhenentwicklung die absolute Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Bebauungsplanes generell als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen im Bereich des Bestandes in der Behringstraße, in der Moselweißer Straße und in der Yorckstraße schreiben die bestehende Geschossigkeit fest. Südlich der Hoevelstraße wird die bestehende Viergeschossigkeit im mittleren Bereich auf die Randbereiche ausgedehnt, um hier ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen. Innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes wird die Bebauung vorrangig mit drei Vollgeschossen geplant mit dem Ziel, ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Die für Hausgruppen vorgesehenen Bereiche werden auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche ist lediglich die Zeile, die unmittelbar östlich an die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzt, straßenraumwirksam.

Die Grundflächenzahl wird innerhalb des Bebauungsplangebietes unabhängig von der Art der Nutzung auf 0,4 begrenzt. Ziel dieser Ausnutzungsziffer ist eine dem Standort angemessene Verdichtung, die u.a durch große zusammenhängende Freibereiche ausgeglichen wird.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 liegt im Vergleich erheblich unter der GRZ der nördlich der Moselweißer Straße angrenzenden Wohngebiete. Eventuelle Kalt- und Frischluftströme werden durch die festgesetzte Dichte der Bebauung infolge seiner abgeschirmten Lage im Stadtraum nicht beeinträchtigt.

Eine Einschränkung der Überschreitung der überbaubaren Grundflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht vorgenommen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden für Tiefgaragen abweichende Bestimmungen getroffen, die eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 zulassen. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung durch Stellplatzanlagen zu vermeiden und die vorhandenen Freiflächen für den Menschen, und hier vor allem für Kinder nutzbar zu machen. Die Tiefgaragen sind gemäß bauordnungsrechtlicher Festsetzungen mit Erdrreich in mindestens 0,8m Höhe zu überdecken, um wesentliche Teilfunktionen des Bodenhaushaltes zu erfüllen. Die planungsbedingten Eingriffe in den Bodenhaushalt aufgrund der Anlage der Tiefgaragen sind als gering zu erachten und werden durch die Anlage von Garten- und Grünflächen kompensiert.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird bezüglich der Tiefe der Baukörper großzügig umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt, um den einzelnen Investoren unter Wahrung des Gesamtkonzeptes größtmögliche Variationsmöglichkeiten zu belassen. Die zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierte Begrenzungslinie der überbaubaren Grundstücksflächen wird dabei vorwiegend als Baulinie festgesetzt, um den zukünftigen Straßenraum eindeutig zu definieren.

Auf die Festsetzung einer zweiten hinteren Baugrenze im Bereich der Dachgeschosse zur Abgrenzung der zum Süden orientierten Flachdachzonen entsprechend dem städtebaulichen Vorentwurf wurde zugunsten einer geringeren Einschränkung des Investors und der Beratung im Rahmen der städtebaulichen Oberleitung verzichtet.

Die Festsetzungen der Bauweisen folgen unterschiedlichen Zielvorstellungen: Im internen Bereich der Neubebauung des Kasernengeländes ist lediglich nordwestlich der West-Ost-Erschließung eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Hier sind allerdings geschoßhohe Durchgänge im Abschnitt der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und entsprechende Dacheinschnitte beabsichtigt, die im Rahmen der städtebaulichen Oberleitung gesichert werden. Durch diese Maßnahmen werden hier abwechslungsreiche Blickbeziehungen in die Tiefe der Blockinnenbereiche gewährleistet. Ansonsten ist im internen Bereich der Neubebauung eine offene Bauweise vorgesehen, die je nach Standort auch als Einzel- und Doppelhaus oder als Hausgruppe differenziert wird. Die überbaubaren Flächen nordöstlich der West-Ost-Erschließung in Verlängerung der St. Elisabethstraße werden als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um eine größtmögliche

seitliche Belichtung der zur Straße orientierten Aufenthaltsräume zu garantieren und um die Beeinträchtigung des Bestandes an der Moselweißer Straße in Grenzen zu halten.

Die Bebauung auf der westlichen Seite der Yorckstraße am östlichen Rand der Neubebauung wird entsprechend der östlichen Seite in geschlossener Bauweise festgesetzt. Ein weiteres Ziel der geschlossenen Bebauung ist es, den Verkehrslärm so weit wie möglich abzuschirmen. Des Weiteren wird durch die geschlossene Bauweise ein gewünschter Gegensatz zur offenen Bauweise im südlichen Abschnitt der Yorckstraße erzeugt.

Eine räumlich nicht geschlossene Eckbebauung im Bereich der Planstraße C / Yorckstraße widerspricht dem Gesamtkonzept, das von klaren Raumbegrenzungen und einer eindeutigen Definition der einzelnen Straßenräume ausgeht. Des Weiteren würde die Reduzierung der Bebauung an dieser Stelle die ungehinderte Ausbreitung des Verkehrslärms ermöglichen.

Um den grüingeprägten Charakter der Yorckstraße zu unterstützen, wird südlich der Einmündung der Planstraße C zwischen Straßenverkehrsfläche und überbaubarer Fläche ein 3m breiter Vorgartenbereich festgesetzt.

### **3.4 Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen**

Zur Minimierung der überbauten und versiegelten Grundflächen werden Nebenanlagen außerhalb des Hauptgebäudes eingeschränkt. Je Baugrundstück wird ein zulässiges Höchstmaß bezüglich Volumen und Höhe definiert. Zur Aufwertung des Wohnumfeldes werden Nebenanlagen mit der Ausnahme von Mülltonnenbehältern in den Vorgärten ausgeschlossen. In den als Freihaltezone gekennzeichneten Bereichen für die potenzielle Aufstellung von Feuerwehrfahrzeugen sind jegliche Nebenanlagen unzulässig.

An den Einmündungen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen in das übergeordnete Straßennetz werden Flächen für Nebenanlagen gesichert, die der Bereitstellung der Müllbehälter der an den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten liegenden überbaubaren Flächen dienen. Diese Flächen werden festgesetzt, weil innerhalb der Wegrechte keine Wendemöglichkeiten bestehen. Eine Ausnahme bildet der nordwestlich der West-Ost-Erschließung gelegene Bereich. Hier werden die gemeinsamen Flächen für Mülltonnen im Blockinneren festgesetzt, weil seitens der Müllabfuhr eine direkte Anfahrt zugesagt wurde. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind am Tage der Abholung die entsprechenden Tonnen ordnungsgemäß abzustellen.

### **3.5 Verkehrsflächen**

#### **3.5.1 Erschließung**

Die interne Erschließung des Bereiches der ehemaligen Boelcke-Kaserne erfolgt über insgesamt drei Straßen und einen Gehweg an die umgebenden Straßen. Der Anschluss an die Behringstraße, der Anschluss an die Hoevelstraße zwischen zentraler Besoldungsstelle und Volkshochschule und der nördliche Anschluss an die Yorckstraße in Verlängerung der St. Elisabethstraße bilden dabei die Anschlüsse für den KFZ-Verkehr. Die genaue Gliederung der Straßenflächen wird in den nachgeordneten Ausbauplänen dargestellt. Die Straßenflächen sind derart dimensioniert, dass hier die notwendigen Besucherstellplätze untergebracht werden können und eine großzügige Straßenraumbegrünung durch Alleebäume stattfinden kann.

Die Straßenverkehrsflächen werden in den Planstraßen A und B bis auf Höhe der letzten Tiefgaragenzufahrt im jeweiligen Abschnitt, in der Planstraße C bis auf Höhe der Fläche für den Gemeinbedarf entsprechend der Höhe der vorletzten Tiefgaragenzufahrt im Trennungsprinzip ausgebaut, im weiteren Verlauf in Richtung zentraler Grünfläche im Mischungsprinzip. Entsprechend werden diese Flächen als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung ist die weitestgehende Vermeidung von Durchgangsverkehr und der schnellstmögliche Abfluß des Quellverkehrs auf die angrenzenden Straßen.

Die Stichstraße auf die Hoevelstraße wird in einer Breite von 17,5m vorgesehen, um hier Senkrechtstellplätze für die Besucher der angrenzenden Nutzungen zu ermöglichen. Der breitere Straßenquerschnitt ermöglicht die Anordnung einer beidseitigen Baumreihe.

Die einzelnen Bauabschnitte werden über 3,5m breite untergeordnete verkehrsberuhigte Verkehrsflächen miteinander vernetzt. Zur Sicherstellung der Aufstellmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge wird wegebegleitend eine 1m breite Freihaltezone auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Der wegartige verkehrsberuhigte Bereich zwischen zentraler Grünfläche und Moselweißer Straße verknüpft das ehemalige Kasernengebiet mit dem Bereich Steinstraße. Eine ebensolche Verknüpfungsfunktion hat der befahrbare Wohnweg zwischen zentraler Grünfläche und Yorckstraße. Die schmalen verkehrsberuhigten Wege sichern insgesamt die gefahrlose und unmittelbare Erreichbarkeit des Kindergartens und der Grünfläche. Die festgesetzte Breite von 3,5m ist im Einvernehmen aller Ver- und Entsorgungsträger für die notwendigen Leitungstrassen ausreichend.

### **3.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Um die Ver- und Entsorgung der zum Teil in den Innenbereichen gelegenen Hausgruppen zu gewährleisten und um ein hohes Maß an Durchlässigkeit zugunsten der Anlieger sicherzustellen, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privaten Flächen festgesetzt. Diese Wegrechte werden jeweils den unmittelbar angrenzenden Baufenstern zugeordnet.

Beim Ausbau der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen oberhalb von Tiefgaragen ist die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen sicherzustellen.

### **3.5.3 Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt bis auf die Besucherstellplätze auf den Privatgrundstücken. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der ehemaligen Kaserne sind vorrangig Tiefgaragen vorgesehen, um eine weitestgehende Durchgrünung und Nutzbarkeit der Freiflächen zu erreichen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen werden so platziert, dass im Bereich der internen Erschließung möglichst kurze Strecken befahren werden.

Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gedeckt.

### **3.6 Grünordnung**

#### **3.6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt und zur Durchgrünung des Gebietes sind mindestens 5% der nicht bebauten Grundstücksflächen mit einer standortgerechten und heimischen Vegetation zu bepflanzen. Des weiteren sind je angefangene 400m<sup>2</sup> nicht bebaute Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Zum Aufbau einer über das Plangebiet hinausgehenden Grünvernetzung und zur Kompensation nicht erhaltenswerten Baumbestandes sind innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche insgesamt 90 Laubbäume mit entsprechender Unterpflanzung vorzusehen.

#### **3.6.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag (Kocks Consult GmbH, Dezember 2002) mit hohem Wert eingestuftten Bäume werden in das Gesamtkonzept eingebunden.

#### **3.6.3 Freiflächengestaltung**

Zur Verringerung des Anteils versiegelter Flächen und zur generellen Verbesserung der Versickerungsfähigkeit der Grundstücke sind Erschließungswege, Terrassen und ähnliche Flächen mit einer nur teilversiegelten Pflasterung oder in wassergebundener Decke zu befestigen.

Zur Schaffung von Grünvernetzungsachsen sind Einfriedungen an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Heckenpflanzungen vorzusehen.

### **3.7 Entsorgung der Schmutzwässer und Oberflächenwässer**

Aufgrund der Aufschüttungen durch Bauschutt innerhalb des Kasernengeländes ist bei einer generellen Versickerung sicherzustellen, dass die Grundstücke auch in tieferen Schichten kontaminationsfrei sind, um keinen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu verursachen. Da die aufgefüllten Erdmassen bis zu einer Tiefe von 4,3m anzunehmen sind, ist die Fähigkeit zur Filterung und die Möglichkeit zur Rückhaltung eingeschränkt. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird in einer Stellungnahme vom 04.04.2000 von einer geringen Durchlässigkeit wegen anstehender Hochflutlehme in den ersten Schichten ausgegangen.

Aufgrund der möglichen Unterbauung der einzelnen Grundstücke durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 ist die generelle Versickerung begrenzt.

Da die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes im Hauptentwässerungsentwurf der Stadt Koblenz berücksichtigt wurde, ist von einer Einleitung in das vorhandene angrenzende Mischwassersystem auszugehen.

Der Kanal in der Hoevelstraße wurde bereits in Vorgriff ausgetauscht und vergrößert. Im nördlichen Bereich der Yorckstraße ist ein Ausbau des Kanals

aufgrund der hydraulischen Überlastung notwendig.  
Es wird empfohlen, anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und über einen zweiten Brauchwasserkreislauf zu nutzen.

### 3.8 Anschluss an das Fernwärmenetz

Die klimatische Situation im innerstädtischen Bereich wird in der Stadtklimauntersuchung Koblenz, Spacetec 1992, als belastend bezeichnet. Aufgrund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen des Bebauungsplangebietes ist mit einer entsprechenden Schadstoffbelastung zu rechnen. Um weitere schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass alle Neubauten an ein bereitzustellendes Fernwärmenetz anzuschließen sind. Die Wärme soll, um eine ganzjährige Abnahme zu sichern, sowohl für Heizung wie für Warmwasser genutzt werden.

### 3.9 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Im Auftrag des Ministeriums für Umwelt und Forsten, vertreten durch das Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht wurde für die freiwerdenden Teile der Kaserne die Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen durchgeführt. Der Liegenschaftsbericht hierzu wurde von Kocks Consult GmbH im Oktober 1993 vorgelegt.

Im Rahmen der Sitzung der Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppe (KoAG) am 02.12.1993 wurde von der damaligen Bezirksregierung einer Erfassungsbewertung der umweltrelevanten Nutzungen und Anlagen durchgeführt. Für die Flächen, die bei der Erfassungsbewertung als altlastenverdächtig eingestuft wurden bzw. für die ein Gefahrverdacht im Sinne des Wasserrechts bestand, wurde zusammen mit den Fachbehörden des Landes und den anwesenden Vertretern des Bundes das Programm für die orientierende Untersuchung abgestimmt. Die orientierende Untersuchung zur Gefahrerforschung wurde im September 1995 von Kocks Consult GmbH vorgelegt. Als wesentliches Ergebnis wurde festgestellt, dass an mehreren Stellen Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen auftreten. Eine Grundwassergefährdung ist aufgrund der Grundwasserflurabstände von mehr als 10m nicht gegeben.

Die Gefahrerforschung stützt sich auf die Vorgaben des Merkblatts ALEX 02 des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (Mai 1995), so dass als Richtschnur für die Beurteilung der Analysewerte die Gefahrenabwehr für den Menschen (Zielebene 2, oPW 2 Orientierungswerte) gesehen wird.

Zur genaueren Feststellung der Lage und der Art der Kontamination des Bodens einschließlich der Kanaltrassen wurde eine Detailuntersuchung durchgeführt, die von Kocks Consult GmbH im Oktober 1996 vorgelegt wurde. Im Rahmen der 3. KoAG Sitzung am 21.01.1997 wurde eine Gefahrbeurteilung von der Bezirksregierung vorgenommen, die zur Einstufung der kontaminierten Bereiche als altlastenverdächtig oder als Altlast führte. Ein Altlastenverdacht für die Kanaltrasse hat sich in diesem Zusammenhang nicht bestätigt. Als Altlasten wurden insgesamt vier Bereiche eingestuft (Abschmierrampe, Benzinabscheider, Tankstelle und Wartungsgrube, 1 bis 4 im Kreis). Zunächst wurden die Altlasten Benzinabscheider und Tankstelle (2 und 3 im Kreis) saniert. In den Bereichen Abschmierrampe und Wartungsgrube erfolgte die Sanierung im Rahmen des Gebäuderückbaus.

Hinsichtlich der Altlastenverdachtsflächen erfolgte eine gutachterliche Beglei-

tung des Rückbaus.

Im Rahmen der Bohrungen für die orientierende Untersuchung wurden im Kasernenbereich Aufschüttungen bis zu einer Mächtigkeit von 4,3m festgestellt. Diese Aufschüttungen setzen sich aus inhomogenen Materialien zusammen. Im November 1997 wurde von Kocks Consult GmbH eine Bodenluftuntersuchung auf Deponiegase vorgelegt, die Aufschluß über hausmüll-ähnliche Abfälle geben sollte.

Als Ergebnis konnten keine erhöhten Methan- und Kohlendioxidwerte ermittelt werden. Bei den Auffüllungen handelt es sich demnach in erster Linie um mineralische Bestandteile. Eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit läßt sich aus den Ergebnissen somit nicht ableiten. Dennoch kann im Einzelfall auch durch die vorliegenden Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden, dass über die im Bereich der Auffüllungen nachgewiesenen Altlastenverdachtsflächen weitere Verunreinigungen vorhanden sind, die aber unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes kostengünstig erst im Rahmen des Rückbaus bzw. der Baumaßnahmen ermittelt werden können.

Auf eine Kennzeichnung der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen wird verzichtet, da bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes die Sanierung abgeschlossen sein wird. Damit wird die Verwirklichung der angestrebten Nutzung ermöglicht. Bodenaushubmaßnahmen sind weiterhin gutachterlich zu überwachen, so dass eine Trennung von belastetem und unbelastetem Material gewährleistet ist.

Grundsätzlich ist die Möglichkeit der Umlagerung und nachfolgende Sanierung von Aushubmaterial auf dem Kasernengelände möglich.

Aufgrund der Auswertung der Luftbilder konnte für den Kasernenbereich der Verdacht auf möglicherweise vorhandene Bombenblindgänger infolge der Bombardierungen im 2. Weltkrieg nicht ausgeräumt werden. Da ein systematisches und rastermäßiges Durchgraben des gesamten Erdreiches aus Kostengründen nicht vertretbar erscheint, ist vor Beginn der Erdarbeiten der Kampfmittelräumdienst einzuschalten.

### **3.10 Lärmschutzmaßnahmen**

Das Plangebiet ist durch Verkehrsgerausche stark vorbelastet. An den straßenzugewandten Gebäudeseiten der Randbebauung sind Beurteilungspegel zu erwarten, die über den geltenden Tagesorientierungswert eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB (A) und den eines Mischgebietes von 60 dB (A) gemäß DIN 18005, Teil 1 liegen.

Ursächlich ist die Fahrzeugfrequenz auf den umliegenden Straßen und insbesondere für den südlichen Planbereich die Bahnlinie Koblenz-Trier. Durch die Anordnung der geplanten Gebäude entstehen innerhalb des Plangebietes jedoch große Bereiche, in denen der Tagesorientierungswert eingehalten wird (Gutachterliche Stellungnahme, Schalltech. Ingenieurbüro P. Pies, Boppard, Mai 2000).

Für die Randbebauung werden entsprechend des Beurteilungspegels abgestufte Maßnahmen festgesetzt.

Für die Neubebauung an der Yorckstraße und beidseitig der Hoevelstraße sind empfindliche Nutzungen zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Ist diese

Zuordnung nicht möglich, wird der zusätzliche Einbau von schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen notwendig, um bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

Der Gutachter spricht die Empfehlung aus, aufgrund der hohen Nachtwerte generell Schlafräume mit Schalldämmlüftern auszustatten, da nur bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Schallschutz gemäß der Orientierungswerte gegeben ist.

### 3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Leitbild des städtebaulichen Vorentwurfes ist die Ausbildung eines neuen eigenständigen Stadtquartiers, das seiner zentralen Lage innerhalb des Koblenzer Westens gerecht wird. Das Ziel eines eigenständigen Charakters ergibt sich auch aus der heutigen Insellage, die eine in sich schlüssige zukünftige Bebauung möglich macht.

Das unverwechselbare Profil des Gebietes wird stadtgestalterisch durch ein in sich homogenes Erscheinungsbild und die Minimierung von Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab erzeugt. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung dieses einheitlichen Erscheinungsbildes. Darüber hinaus werden die energetischen Aspekte der Planung gestalterisch eingebunden.

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung lassen den privaten Bauherren weitest gehende Freiheit der Materialwahl. Hier soll im Rahmen der städtebaulichen Oberleitung eine Abstimmung der einzelnen Bauabschnitte vorgenommen werden, um eine homogene Gestaltung zu schaffen. Dachaufbauten werden nach Größe und Lage begrenzt, um so eine einheitliche Dachlandschaft zu erzeugen. Die Einschränkung möglicher Materialien und Farben zur Dachdeckung zielt in die gleiche Richtung, eine aufeinander abgestimmte Dachlandschaft im Sinne eines geschlossenen Ortsbildes herzustellen.

Die Einschränkung der Werbeanlagen betont die Vorrangstellung der architektonischen Gestaltung der Gebäude.

Die Festsetzungen zur Ausführung der Oberflächengestaltung dienen der Vermeidung eines übermäßigen Grades der Bodenversiegelung und der gestalterischen Harmonisierung.

Entgegen der Zielvorstellung des landespflegerischen Fachbeitrages (Kocks Consult GmbH / Juni 2000) werden für die Überdeckung der Tiefgaragen aus wirtschaftlichen Gründen lediglich 0,8m Erdreich festgesetzt, wobei durch die geringe Kopfhöhe im Bereich der Stellplätze eine höhere Überdeckung möglich sein wird.

Die Vorschriften zur Einfriedung der Freibereiche zielen ab auf die Abgrenzung privater Freiräume zu öffentlichen und halböffentlichen Räumen. Die Festsetzung von Heckenpflanzungen unterstützt den einheitlichen und grüngeprägten Charakter des Stadtviertels und schafft zusätzliche Grünverbindungen.

#### 4. Ökologische Bilanz

Die Auswirkungen des geplanten Neubaugebietes auf den Naturhaushalt werden im 'landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplanentwurf 191' der Firma Kocks Consult GmbH / Dezember 2002 bewertet. Gemäß § 1a BauGB und § 8a BNatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, wobei § 8 BNatSchG die Möglichkeit eröffnet, die Veränderungen der Nutzung von Grundflächen, die nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen, nicht als Eingriff anzusehen. Um den Eingriff zu minimieren, werden in dem genannten Planungsbeitrag Flächen definiert, auf denen funktionsbeeinträchtigende Nutzungsänderungen unterbleiben müssen. Dazu zählen Flächen, die dem Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz dienen. Dies sind insgesamt 5 Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes, die zu erhalten festgesetzt werden. Weitere Bäume im Bereich der Privatgärten Moselweißer Straße und in den vorhandenen Straßenräumen werden derart in das Gesamtkonzept eingebunden, daß sie nicht gefährdet sind. Flächen, die der Sicherung der Frischluftzufuhr oder des Kaltluftabflusses dienen, sind innerhalb des Plangebietes zu vernachlässigen.

Zur Kompensation der Eingriffe wird ein Ausgleich sowohl auf den Neubauf Flächen als auch auf den öffentlichen Straßen- und Grünflächen vorgenommen. Aufgrund der hohen vorhandenen Bodenversiegelung von 88% werden die planungsbedingten Eingriffe in den Bodenhaushalt nur als gering erachtet und durch die Anlage von Garten- und Grünflächen als kompensiert angesehen. Durch die geplante Oberbodenabdeckung der Tiefgarage können wesentliche Teilfunktionen des Bodenhaushaltes erfüllt werden.

Der Verlust von biotischen und abiotischen Lebensraumelementen wird ebenfalls durch die Anlage gleichwertiger Strukturen als ausgeglichen angesehen. Die Planung bewirkt eine nennenswerte funktionale Aufwertung.

Insgesamt wird durch die festgesetzte Maßnahme der Anteil an biologisch, stadtklimatisch und ästhetisch wirksamer Grünstrukturen erheblich gesteigert, wodurch es zu einer sehr deutlichen gesamtökologischen Verbesserung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kommen wird. Diese erhebliche Verbesserung der ökologischen Situation über das Gebiet hinaus ist als eine der zukünftigen Funktionen des Kasernenbereiches im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen definiert worden. Insofern ist die Überkompensation des Eingriffs gerechtfertigt und dient der Aufgabe des Gebietes innerhalb der vorhandenen Stadtstruktur.

#### 5. Bodenordnung und Planrealisierung

Die zur Disposition stehenden Grundstücksflächen befinden sich im Sanierungsgebiet Boelcke-Kaserne. Die Flächen wurden mittlerweile vollständig von der Stadt Koblenz erworben. Eine Bodenordnung erübrigt sich damit.

Teilflächen der Erschließung sind mittlerweile realisiert worden. Die Planung der internen Erschließung befindet sich in der Endphase. Die Freilegung des Kasernengrundstücks wurde bereits durchgeführt.

## 6. Kosten und Finanzierung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist überschlägig mit folgenden Kosten zu rechnen (Stand Januar 2002):

- Maßnahmen der Vorbereitung  
(Vorbereitung der Sanierung,  
Gefahrenerforschung, Finanzierung) 1.047.000,- Euro
- Ordnungsmaßnahmen
  - Bodenordnung 1.176.000,- Euro
  - Freilegung der Grundstücke 4.440.000,- Euro
  - Erschließungsanlagen
    - Umbau Hoevelstraße 520.000,- Euro
    - Erschließung Kasernengelände 2.107.000,- Euro
- Baumaßnahmen
  - Kindergarten, 3-zügig 593.000,- Euro
- Gesamtkosten 9.883.000,- Euro

Den Gesamtkosten stehen Veräußerungserlöse aus Grundstücksverkäufen und die Landeszuschüsse im Rahmen der Städtebauförderung gegenüber.

## 7. Städtebauliche Kennwerte

● <b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>88.380 m<sup>2</sup></b>
● <b>Bruttobauland BBL</b>	<b>88.380 m<sup>2</sup></b>
● <b>Nettobauland NBL</b>	<b>70.680 m<sup>2</sup></b>
● <b>Wohngebiete Bestand</b>	<b>19.180 m<sup>2</sup></b>
● <b>Wohngebiete Neu</b>	<b>33.740 m<sup>2</sup></b>
– Fläche für Einzel und Doppelhäuser	5.890 m <sup>2</sup>
– Fläche für Hausgruppen	8.090 m <sup>2</sup>
– Fläche Geschößwohnungsbau	19.760 m <sup>2</sup>
● <b>Mischgebiet</b>	<b>6.545 m<sup>2</sup></b>
● <b>Sondergebiete</b>	<b>5.970 m<sup>2</sup></b>
– zentrale Besoldungsstelle	5.970 m <sup>2</sup>
● <b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>5.200 m<sup>2</sup></b>
– Kindergarten	1660 m <sup>2</sup>
– Volkshochschule	3.540 m <sup>2</sup>
● <b>Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung</b>	<b>45 m<sup>2</sup></b>
● <b>Verkehrsflächen insgesamt VF</b>	<b>16.120 m<sup>2</sup></b>
– öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.150 m <sup>2</sup>
– verkehrsberuhigte Bereiche	4.290 m <sup>2</sup>
– Hoevelstraße	5.950 m <sup>2</sup>
– Yorckstraße	1.030 m <sup>2</sup>
– Fußwege	240 m <sup>2</sup>
– Parkplatzflächen	460 m <sup>2</sup>
● <b>öffentliche Grünflächen GF</b>	<b>1.580 m<sup>2</sup></b>
● <b>Fläche des Sanierungsgebietes</b>	<b>79.310 m<sup>2</sup></b>
● <b>Bilanzierung</b>	
– NBL / BBL	80%
– VF / BBL	18%
– GF / BBL	2%
● <b>Wohneinheiten (neu)</b>	<b>423</b>
– Geschößwohnungsbau (100m <sup>2</sup> BGF)	390
– Reihenhäuser	33
● <b>Dienstleistungen (neu, NF)</b>	<b>3.920 m<sup>2</sup></b>

Ausgefertigt:  
Koblenz, 25.06.2003

Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister