

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 199: Am Kratzkopfer Hof,

GLIEDERUNG

1. Rechtsgrundlage und Planungsanlässe
2. Lage und Umfang
3. Vorhandene Flächennutzung
4. Planung
- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Bebauung
- 4.3 Erschließung und Versorgung
- 4.4 Private Flächen
- 4.5 Landespflege und Grünordnung
- 4.6 Immissionen
- 4.7 Altlasten
5. Durchführung und Finanzierung

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Am Kratzkopfer Hof

1. PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat beschlossen, für das unbebaute Gelände zwischen dem Horchheimer Weg, der Bundesstraße 49, der Oberen Ellingshohlstraße und dem Oberen Bienhorntal im Stadtteil Pfaffendorfer Höhe den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.: 199 "Am Kratzkopfer Hof" aufzustellen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 7 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt.

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich, um die Siedlungsentwicklung der Stadt Koblenz sowohl im Hinblick auf die starke Nachfrage nach Wohnungen, und hier insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, nachzukommen. Dies ist umso mehr von Bedeutung, als in der Stadt Koblenz aufgrund ihrer besonderen Lage, nur noch begrenzte Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Ebenfalls ist mit der Bebauung ein geordneter städtebaulicher Abschluß in diesem Gebiet, welches durch die B 49 und den geschützten Bereich des Bienhorntals begrenzt wird, erreicht.

2. LAGE UND UMFANG

Das Planungsgebiet befindet sich in landschaftlich reizvoller Lage am Rand des Stadtgebietes Pfaffendorfer Höhe.

Im Südosten grenzt das Planungsgebiet an die höherliegende Bundesstraße 49. Im Süden verläuft der obere Teil der Ellingshohl. Dieser Teil der Straße wird im wesentlichen nur noch als Wirtschaftsweg und als Fußweg genutzt. Im Nordwesten begrenzt der Horchheimer Weg das Planungsgebiet. Der Horchheimer Weg dient als Erschließungsstraße. Es ist geplant, daß in naher Zukunft der Horchheimer Weg ab dem Bereich des Oberen Bienhorntales nur noch für den öffentlichen Personennah- und Fahrradverkehr in Richtung Asterstein genutzt wird.

Insgesamt umfaßt das Plangebiet eine Fläche von 3,86 ha. Hierbei beträgt die Fläche für die vorhandenen Straßenbereiche 0,375 ha. Für private Erschließungswege sind vorgesehen 0,105 ha. Die drei Baugebiete umfassen 0,85 ha. Es verbleiben somit außerhalb der Baugebiete und der Straßenanlagen 2,53 ha Grünflächen für verschiedene Nutzungen. Die Nord- und Südausdehnung des Geltungsbereiches beträgt ca. 500 m und die Ost-Westausdehnung 50 bis 100 m. Das Gelände fällt vom Böschungsfuß der B 49 in Richtung des Horchheimer Weges kontinuierlich ab. Das Gelände liegt in der mittleren Höhenlage ca. 205 m über NN.

3. VORHANDENE FLÄCHENNUTZUNG

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes besteht aus Wiesenflächen, die teilweise durch Baumgruppen und im mittleren Bereich durch eine Streuobstwiese ergänzt werden. Zu einem geringen Teil werden unterhalb der Böschung der B 49 Flächen als Kleingärten genutzt. Die Fläche in Richtung Bienhorntal wird als Ackerfläche betrieben. Im unteren Bereich befindet sich eine Kastaniengruppe, die in die Planungen einbezogen wird.

Die ausführliche Bestandsaufnahme des Landschaftshaushaltes ist im landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

4. PLANUNG

4.1 PLANUNGSZIELE

Ziel der Planung ist es, das Wohnungsangebot der Stadt Koblenz auf dem Sektor des sozialen Wohnungsbaus zu verbessern. Das Plangebiet ist als hochwertiger Wohnstandort anzusehen. Dies soll unterstützt werden durch eine freie Staffelung der Gebäude und ein Zurückhalten des Erschließungssystems. Zur Steigerung der Wohnqualität dient ebenfalls die im Plangebiet vorgesehene intensive, innere Durchgrünung des Plangebietes, welche durch landespflegerische Zielvorgaben über die Erhaltung, Pflege und Entwicklung naturnaher Wiesen und Gehölzbestände auf privaten Flächen zum Ausdruck kommt. Darüber hinaus soll die potentielle Bodenversiegelung so weit wie möglich reduziert werden.

4.2 BEBAUUNG

Die im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen und Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die äußere Gestaltung der Gebäude setzen den Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung des Planungsgebietes. Charakteristisch für das Planungskonzept ist die offene Anordnung der Gebäude und die Durchgrünung der Innenzonen der Bauflächen. Die Gebäude sind als dreigeschossige Mehrfamilienhäuser konzipiert. Die geringe Dachneigung soll sicherstellen, daß keine Dachgeschoßausbauten erfolgen. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption der vorhandenen Bebauung der anschließenden Von-Witzleben-Straße.

Der wesentliche Teil der nachzuweisenden Stellplätze wird in einer zentralen Tiefgarage ausgewiesen.

Die Höhenlage der Gebäude wurde auf das Untersuchungsergebnis des Schallschutz-Gutachtens abgestimmt.

Die Festsetzungen über die zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl orientieren sich an den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenzen. Die Stellung der Gebäude orientiert sich im wesentlichen an den Höhenlinien und an der Himmelsrichtung. Dies wird durch Festlegung der Hauptfirstrichtung zusätzlich definiert.

Bei den als "Allgem. Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Bauflächen werden Ausnahmen entsprechend Baunutzungsverordnung § 4 (3) nicht zugelassen.

4.3 ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Das Plangebiet wird durch die verkehrsmäßige Anbindung an den bestehenden Horchheimer Weg erschlossen. Die im Vorhaben- und Erschließungs ausgewiesenen Bauflächen werden im wesentlichen durch Stichstraßen erschlossen. Die privaten Planstraßen sollen als Mischverkehrsflächen mit Parkflächen und Baumpflanzungen ausgebaut werden. Auf eine möglichst sparsame Erschließung wurde grundsätzlich Wert gelegt.

Die notwendigen privaten Stellplätze werden durch die Tiefgarage und durch dezentrale offene Stellplätze ausgewiesen.

Die in der Planurkunde ausgewiesenen Fußwegebeziehungen dienen dem Zugang zu den Waldflächen oberhalb der B 49.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung der Grundstücke wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Das Schütz- und Oberflächenwasser wird in das örtliche Kanalsystem eingeleitet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die vorhandene Elt.-Freileitung wird verkabelt.

4.4 KINDERSPIELPLÄTZE

Die natürliche Platzbildung im Bereich der Kastanienbäume soll als privater Kinderspielplatz genutzt werden. Zusätzlich soll für Kleinkinder ein Spielplatz innerhalb der Grünfläche auf der Tiefgarage hergestellt werden.

4.5 LANDESPFLEGE UND GRÜNORDNUNG

Die landespflegerischen Bestandsaufnahmen sowie landespflegerischen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind in dem Gutachten des Dipl.-Ing. Bernd W. Kühne, Neuhäusel, "Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich der Pfaffendorfer Höhe (ehem. Kratzkopfer Hof)" aufgeführt.

Die Festlegungen des Gutachtens sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplan.

4.6 IMMISSIONEN

Das Plangebiet ist den Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 49 ausgesetzt. Aus diesem Grunde wurde das "Schalltechnische Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Paul Pies" in Boppard damit beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage des aktuellen städtebau-

lichen Konzeptes zu erarbeiten. Aufgrund dieser Untersuchung wurde die Höhenlage der Gebäude so gewählt, daß keine zusätzlichen Lärm-schutzmaßnahmen notwendig werden.

4.7 **ATTLASTEN**

Es wurden keine Untersuchungen über etwaige Altlasten durchgeführt, da die bisherige Nutzung des Geländes nicht auf das Vorhandensein von Altlasten schließen läßt.

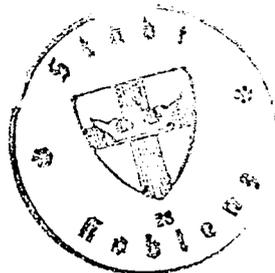
5.0 **DURCHFÜHRUNG UND FINANZIERUNG**

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt durch die Vorhabenträger aufgrund der im Gesetz vorgegebenen Rahmenbedingungen innerhalb einer bestimmten Frist durch vertragliche Regelungen.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes umfassen folgende Beträge:

Erschließungsstraßen (Wendehammer)	DM	150.000,--
Fußwege (Fußweg zur Unterführung B 49)	DM	10.000,--
Beleuchtung (Ergänzungsmaßnahmen)	DM	70.000,--
Verlegung der Oberleitung	DM	60.000,--
Schmutz- und Regenwasserkanal (Ergänzung)	DM	80.000,--

Ausgefertigt:
Koblenz, 22.04.1997



Stadtverwaltung Koblenz

Karl-Heinz Wimmer

Oberbürgermeister