

Stadt Koblenz

Stadtteil Pfaffendorf

Begründung

zum Vorhaben - und Erschließungsplan – VEP – 200
„Oben im Bienhorn / Ellingshohl“

PLANBAU MERZ – HELLINGER GMBH

Bauvorhaben im Bauträgerverfahren
Planung Bauleitung Baudenkmalspflege

Emser Str. 171
56076 Koblenz

Tel.: 0261 / 73514
Fax 0261 / 701600

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck	Seite 3
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	Seite 3
2.1	Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz	3
2.2	Landschaftsplanung	4
3.	Städtebauliches Konzept	Seite 4 - 6
3.1	Erschließung	4 - 5
3.2	Art der baulichen Nutzung	5 - 6
3.3	Maß der baulichen Nutzung	6
3.4	Bauweise	6
4.	Immissionsschutz	Seite 7
5.	Ver- und Entsorgung	Seite 7 - 8
5.1	Wasserversorgung	7
5.2	Stromversorgung	7
5.3	Gasversorgung	8
5.4	Abwasserbeseitigung	8
5.5	Hinweise	8
6.	Bodenordnung	Seite 9
7.	Finanzierung	Seite 9
8.	Umweltverträglichkeitsprüfung	Seite 9
9.	Altlasten	Seite 9
10.	Landespflegerische Planung	Seite 10

1. Ziel und Zweck des VEP

Im Zuge der Konversion der rechtsrheinischen Kasernen wurde der östliche Teil des Technischen Bereiches der Augusta Kaserne frei und von der Planbau Merz GmbH käuflich erworben.

Das Plangebiet liegt in Koblenz - Pfaffendorf und wird südlich begrenzt durch die Ellingshohl, westlich durch die Augusta – Kaserne, nördlich durch das Bienhorntal, östlich durch den stadteigenen Fußweg von der Ellingshohl zum Bienhorntal mit daran angrenzender bundeseigenen Siedlung Kratzkopferhof und die ebenfalls bundeseigene Grünfläche „Äppelwies“.

Der Stadtteil Pfaffendorf – Pfaffendorfer Höhe verfügt über keine zusammenhängende bebaubare Fläche, so dass mit dem vorliegenden VEP der Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhaus – Grundstücken Rechnung getragen wird.

Weiterhin wird durch die Umnutzung des technischen Bereiches der Augusta – Kaserne eine Verbesserung sowohl des Wohnumfeldes der Pfaffendorfer Höhe als auch eine Steigerung der Grünflächen erreicht.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz ist das Plangebiet des Vorhaben und Erschließungsplanes „Oben im Bienhorn / Ellingshohl“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Bei der im wirksamen FNP dargestellten Grünzone handelt es sich von der Zweckbestimmung her um Distanzgrün/Abstandsgreen zwischen der militärischen Nutzung der Augusta Kaserne und östlich angrenzend um ein geplantes Wohngebiet. Durch die Aufgabe der militärisch-operativen Nutzung durch Kampfverbände und die damit verbundene Umwandlung in ein militärisches Dienstleistungszentrum ist im VEP den immissionsrechtlichen Abstandserfordernissen genüge getan. Ferner hat die dargestellte Grünverbindung keine vernetzende gesamtstädtische Bedeutung. Die eigentliche Grünverbindung ist zwischen dem nördlich gelegenen Bienhorntal und der östlich gelegenen „Äppelwies“ zu sehen. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt diese Verbindung. Grundzüge der Planung im Flächennutzungsplan sind nicht berührt, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

2.2 Landschaftsplanung

Als Grundlage der Darstellung und der Festsetzungen im VEP sind Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustands von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung durchgeführt, und in einem landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Erschließung

a. Äußere Erschließung

Das Wohngebiet wird über die Ellingshohl erschlossen.
Über die von Witzleben Str. erfolgt der Anschluss an die übergeordnete B 49.

b. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine mittig gelegene Erschließungsachse bestehend aus der jeweils 5 Meter breiten Planstr. A und Planstr. B, mit einem zentral gelegenen kreisförmigen Platz.

Die jeweils 5,75 Meter breiten Planstr. C und Planstr. D stellen eine Verbindung zu auszubauenden derzeitigen Fußweg zwischen Ellingshohl und Bienhorntal dar. Während bei der Planstr. E die Planung eine Breite von 5 Metern vorsieht wurde bei der Planstr. F deren Breite auf 3,25 Meter festgesetzt.

Als Straßenbelag ist eine Schwarzdecke vorgesehen. Als gestalterisches Element und zur optischen Abgrenzung wird der Bereich des Rondells sowie der vorhandene stadteigene Fußweg, der in der künftigen Planstr. E und F integriert wird, in Verbundsteinpflaster ausgebildet.

Ein Fußweg mit einer Treppenanlage verbindet den zentralen Platz mit der an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs liegenden Gemeinschaftsgarage.

Die im Vorhaben – und Erschließungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt.

Der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich hat zum Ziel, die Straßenfläche als eine Mischverkehrsfläche auszubauen. Der Ausbau als Mischverkehrsfläche bedeutet insbesondere, dass ein niveaugleicher Ausbau erfolgen soll, dass keine Fahrbahnmarkierungen auf der Straße angebracht werden sollen und, dass keine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten durch Böschungen eingeplant werden sollen.

Somit wird für den Straßenraum ein verträgliches und gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer ermöglicht. Der Straßenraum dient nicht nur der Aufnahme des für die Baugrundstücke erforderlichen Autoverkehrs. Der Straßenraum und besonders der zentrale Platz ist auch für Aufenthalt, Kommunikation und Spiel nutzbar. Somit lässt sich die Straßenverkehrsfläche gut in das Wohnumfeld einbeziehen.

c. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr ist in ausreichendem Umfang gesorgt. Im gesamten Bereich sind die Garagen direkt am oder in geringer Entfernung zum Haus unterzubringen. Pro Wohngebäude ist eine Garage, an den westlich zur Planstr. B gelegenen Wohngebäude größtenteils 2 Garagen vorgesehen. Zusätzlich sind 25 Stck. Garagen in der Gemeinschaftsgaragenanlage im Süd – Westen geplant. Zur Auflockerung der Bebauung werden an den Grundstücken 1-8 keine Garage unmittelbar an den Häusern vorgesehen, sondern jeweils eine oder mehrere Garagen der Gemeinschaftsgaragen den Häusern zugeordnet. Des weiteren sind bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke weitere Stellplätze oder Garagen möglich. Rechnet man den Stauraum vor den Garagen noch hinzu, entfallen auf eine Hauseinheit 3-4 PKW – Abstellmöglichkeiten. Zur Herstellung des Straßenkörpers muss von den Privatgrundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Breite von 0.20m der Einbau von Rückenstützen für die Bordsteine geduldet werden. Im seitlichen Bauwich sind zusätzliche Stellplätze oder Carports erlaubt.

3.2 Art der bauliche Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben – und Erschließungsplans ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 der BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. In der Auflistung im § 4 der BauNVO sind weitergehende Nutzungen, die in erster Linie dem Wohngebiet dienen sollen aufgeführt. Hier sind z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Durch diese Festlegung soll eine gewisse Nutzungsmischung im allgemeinen Wohngebiet erreicht werden.

Die in § 4 (3) genannten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wobei die unter Ziffer 4 genannten Gartenbaubetriebe und die unter Ziffer 5 genannten Tankstellen für das vorgesehene Plangebiet ausgeschlossen werden.

Durch diese Nutzungen würde der Charakter des Allgemeinen Wohngebiets, allein schon vom Flächenbedarf für einen Gartenbetrieb bzw. für eine Tankstelle nicht gewahrt werden, die Flächen würden sich nicht in das harmonische Ortsbild einfügen. Von daher werden diese Nutzungen von den Festsetzungen des Vorhaben – und Erschließungsplanes ausgenommen. Die bauliche Nutzung in diesem Gebiet ist auf die Schaffung von Familienheimen in Form von Einzel – bzw. als Doppelhäuser abgestellt, sodass den Bauinteressenten ein variables Angebot an Haustypen bzw. Grundstücksgrößen zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt sind 29 Wohngebäude vorgesehen. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf maximal 2 beschränkt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Planungsgebiet einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, was dem Maximalwert der Baunutzungsverordnung entspricht. Hierdurch wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der auch im BauGB gefordert wird, Rechnung getragen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

Der Ausbau der Dachgeschosse ist durch Festlegung der maximalen Firsthöhe (siehe Anlage 1, Systemschnitte) vorgegeben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.

Alle Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 40 Grad auszubilden, mit Ausnahme die der Häuser 9 - 14, westlich der Planstr. B. Hier sind zur Ermöglichung einer individuellen Architektur folgende Dachformen möglich: Erlaubt sind Zelt-, Walm- oder Halbrundbogendach.

Nicht zugelassen sind Flach-, oder Pultdächer.

Die Dacheindeckung der gesamten Dächer hat sich in Form und Farbe an die in der Ortslage vorhanden Eindeckung (Pfannen und Schiefer) anzupassen.

Die Ausbildung von Dachaufbauten ist generell in Form von Gauben zulässig.

Die Summe der Gaubenlänge darf jedoch 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachgauben sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,50 m unterhalb der Firsthöhe enden.

3.4 Bauweise

Im Geltungsbereich des Vorhaben – und Erschließungsplanes wird flächendeckend offenen Bauweise festgesetzt.

4. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet schließt südlich und östlich an ein Allgemeines Wohngebiet an.

Im Norden liegt das Naherholungsgebiet Bienhorntal.

Aus diesen Bereichen sind keine Lärm- oder sonstige Immissionen zu erwarten.

Lediglich in der im Westen liegenden Augusta – Kaserne könnten Lärmimmissionen auftreten.

Da mittel – und langfristig in der Kaserne nur die Standortverwaltung und weitere Bundeswehrverwaltungen sowie Truppenteile die nicht zu den Kampftruppen gehören, stationiert sind, liegen die zu erwartenden Schallpegel unterhalb der für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Tagesorientierungswerten von 55 dB(A).

Gleiches gilt für die Nachtorientierungswerte von 30, bzw. 35 dB (A).

Zur Absicherung, dass diese Werte seitens der Nutzer der Augusta – Kaserne nicht überschritten werden, ist eine persönlich beschränkte Grunddienstbarkeit eingetragen.

Vorkehrungen im Hinblick auf Schallimmissionen sind somit nicht zu treffen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch Anschluss an das bestehende Trinkwasser – Netz in der Ellingshohl erfolgen.

Die Kapazität der in der Ellingshohl vorhandenen Rohrleitungen, ist auch für die Löschwasserversorgung von 48 m³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausreichend.

Für die neu zu verlegenden Leitungen innerhalb des Plangebietes werden die gleichen Kapazitäten zugrunde gelegt.

5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende unterirdische Ortsnetz der Ellingshohl.

Eine Verstärkung der Kapazität mittels einer Trafo – Station ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Die Stromversorgung innerhalb des Planungsgebietes wird ebenfalls mittels Erdkabel erfolgen.

5.3 Gasversorgung

Das Planungsgebiet wird an die bestehende Gasversorgungleitung in der Ellingshohl angeschlossen.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die vorhandenen Hallen und die befestigten Flächen (insgesamt ca 12.500 qm befestigte Flächen) werden derzeit über die Entwässerung der Augusta - Kaserne in die öffentliche Kanalisation geleitet.

Die neu zu erstellende Entwässerung wird dem Straßenkanal in der Ellingshohl am Ende der DN 400 Kanalleitung zugeführt. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material befestigt, wie wassergebundene Decke, Rasen – Gittersteine, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien. Das anfallende Niederschlagswasser wird grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten, verwertet oder versickert.

Dazu werden primär Rasenflächen als flache Mulden angelegt, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.

Durch diese Maßnahmen werden von den bis dato versiegelten und in die öffentliche Kanalisation eingeleitete Flächen von 11.800 qm künftig ca 8.000qm in dem Baugebiet versickern.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahme führt damit zu einer erheblichen Verbesserung der jetzigen Situation.

Gem. Schreiben der Struktur und Genehmigungsbehörde Nord vom 11.10.2002 wird der Einleitung von ca 3.800 qm versiegelte Flächen in den Mischwasserkanal zugestimmt.

Hierbei handelt es sich um alle Straßenflächen, die Zufahrtsfläche der Gemeinschaftsgaragenanlage und die mit Mutterboden überdeckte Dachfläche der Gemeinschaftsgarage.

5.5 Hinweise

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18 915 zu beachten. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, so sind die Auflagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau einzuhalten

6. Bodenordnung

Sämtliche Flächen im Plangebiet sind im Eigentum des Vorhabenträgers.
Somit ist ein Umlegungsverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches
nicht erforderlich.

7. Finanzierung

Die Finanzierung des Straßenkörpers sowie die Kosten für den Mischwasser-kanal im Plangebiet werden vom Vorhabenträger vorgeleistet.

Für die innere Erschließung des Plangebiets und die weiteren
Erschließungsaufwendungen werden inklusive Mehrwertsteuer jedoch
exklusive Planungskosten, Aufwendungen in folgendem Rahmen erforderlich

Straßenverkehrfläche		
(inklusive Beleuchtung und Begrünung)	2.800 qm x 80 €	= 224.000 €
Kanal	400 m x 330 €	= 132.000 €
Wasserversorgung	400 m x 80 €	= 32.000 €
Summe gerundet		= 390.000 €

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Flächengröße von weit unter 100.000 m² zulässiger
Grundfläche ist eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung
nicht gegeben.
Da die Grundfläche der geplanten Anlage unter 20.000 m² liegt,
ist auch eine Verpflichtung zur allgemeine Vorprüfung zur UVP nicht
gegeben.

9. Altlasten

Der Planungsbereich wurde als technischer Bereich von der Bundeswehr
genutzt.
Da hier Bodenverunreinigungen zu erwarten waren, wurden in den letzten
Jahren mehrfach Untersuchungen vorgenommen.
Diese Untersuchungen sind Grundlage des Sanierungsplans vom 09.08.2002
erstellt von GN Dr. Netta, Bienengarten 3 56072 Koblenz.
Die Struktur – und Genehmigungsdirektion Nord hat aufgrund des
Sanierungsplans am 15.08.2002 eine Sanierungsanordnung verfügt,
wonach Sanierungen durch Dekontamination einschließlich Freimessung
der belasteten Bereiche und ordnungsgemäße Entsorgung der belasteten
Aushubmassen zu erfolgen haben.

10. Landespflgerische Planung

Die Planungsfläche besitzt aufgrund ihrer ehemaligen Nutzung und dem damit verbundenen Versiegelungsgrad nur äußerst untergeordnete Bedeutung für die Potentiale „Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild/Erholung“

Gem. beigefügtem landespflgerischen Planungsbeitrag ist der Kompensationsbedarf für die Neuversiegelung negativ.

Durch die Tatsache, dass die im Planungsgebiet vorhandenen Versiegelungen, weitaus größer sind als die Neuversiegelungen, ist ein Kompensations – Überschuss vorhanden.

Die im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets liegende Baumhecke bleibt zum Teil erhalten, dies gilt insbesondere für die 3 großen Linden und die in der Planurkunde als zu erhalten festgesetzten sechs Bäume.

Der Verlust einiger Bäume und Gehölze durch die Baumaßnahme wird durch umfangreiche Neupflanzung von Bäumen und einheimischen Gehölzen ausgeglichen.

Koblenz, 30.10.2002

PLANBAU MERZ – HELLINGER GMBH

Bauvorhaben im Bauträgerverfahren
Planung Bauleitung Baudenkmalspflege

Emser Str. 171
56076 Koblenz

Tel.: 0261 / 73514
Fax 0261 / 701600

Anlagen:

Anlage 1 Baukörper - Systemskizzen

Anlage 2 Landespflgerischer Planungsbeitrag

Ausgefertigt:
Koblenz,



Stadtverwaltung Koblenz

Walter - Diersmann
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN VEP NR. 200 „OBEN IM BIENHORN / ELLINGSHÖHL“

