

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 236: Schul- und Sportgelände Rübenach (Änderung und Ergänzung Nr. 2)

- - - -

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt südlich der Ortslage von Koblenz-Rübenach. Es handelt sich um Gelände, das ursprünglich von einem Bachlauf in West-Ost-Richtung mit begleitendem Grün- und Schilfgürtel durchzogen wurde. Die Bachlandschaft ist durch heranrückende Wohnbebauung, den Bau der Schule und des Sportplatzes unterbrochen worden. Vor der Eingemeindung hat die ehemalige Gemeinde Rübenach bereits einen Bebauungsplan aufgestellt, der am 20. 05. 1970 rechtsverbindlich wurde, jedoch nur einen enger begrenzten Bereich umfaßte. Dieser Bebauungsplan sieht den Ausbau der Keltenstraße (ehemals Römerstraße) sowie der Straße "Am Mühlenteich" vor und weist der Mühlenstraße mit ihrer verkehrsgünstigen Einmündung in die B 258 eine Sammelfunktion zu. Ferner werden die grünordnerischen Belange sowie die vorhandenen Bachläufe nicht berücksichtigt. Für das Schulgelände und den Sportplatz sind Parkplätze nur in unzureichender Zahl vorgesehen. Es hat sich daher als notwendig erwiesen, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und zu ergänzen.

I. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der neue Bebauungsplan beinhaltet eine geänderte Abgrenzung des Schul- und Sportgeländes, die es ermöglicht, den grünordnerischen Belangen Rechnung zu tragen und die Bachlandschaft weitestgehend wieder herzustellen. Außerdem wird auch der ruhende Verkehr in ausreichendem Maße berücksichtigt. In verkehrlicher Hinsicht soll eine Beruhigung des gesamten Bereiches durch verkehrsberuhigten Ausbau der Keltenstraße sowie der Straße "Am Mühlenteich" erreicht werden. Hierzu trägt auch die geplante Sammelstraße bei, die ein schnelles Abfließen des Verkehrs aus der Keltenstraße zur B 258 ermöglicht und die teilweise von diesem Bebauungsplan erfaßt wird. Die Wohnbebauung wird arrondiert bzw. geringfügig erweitert. Die dafür vorgesehenen Flächen waren im Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz als Grünflächen dargestellt, so daß hierfür im Parallelverfahren zum Bebauungsplan der Flächennutzungsplan geändert werden mußte. Dies ist zwischenzeitlich geschehen.

II. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung ist in diesem Bereich auf die Schaffung von Familienheimen in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise abgestellt. Neben den etwa 45 bereits vorhandenen Wohnhäusern können noch ca. 40 Hauseinheiten in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise errichtet werden.

Da dieses Gebiet aufgrund der günstigen Standortbedingungen für das Wohnen sehr gute Voraussetzungen mit bringt, wird es als reines Wohngebiet im Sinne der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung eingestuft.

Die in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen werden ausgeschlossen, um die vorhandene Wohnstruktur zu erhalten und evtl. Störungen auszuschließen. Ferner sind Läden und andere der Versorgung dienende Einrichtungen im Ortskern im ausreichenden Maße vorhanden.

Auf dem Schulgelände ist als bauliche Ergänzung eine Sporthalle vorgesehen. Die Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs wird im Hinblick auf die geringe Bewohnerzahl nicht im Baugebiet selbst gedeckt, sondern von den vorhandenen Läden in der Ortslage Rübenach übernommen.

III. Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes soll über eine Sammelstraße erfolgen, die von der Keltenstraße zur B 258 führt und die zur Hälfte von diesem Bebauungsplan erfaßt wird. Der nördliche Teil wird in einem anschließenden Bebauungsplan festgesetzt. Die Gesamtbreite der Straße beträgt 8,50 m; sie erhält ein Querprofil mit beiderseitigen Gehwegen von je 1,50 m Breite und eine 5,50 m breite Fahrbahn. In diese Straße münden die beiden parallel verlaufenden Wohnstraßen Keltenstraße und die Straße "Am Mühlenteich", die beide verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen. Durch eine sparsamere Dimensionierung und eine versetzte Anordnung von Fahrspuren mit wechselseitig angeordneten Baumreihen und Parkständen sowie durch einen einheitlichen, d. h., nicht gesondert ausgebauten Gehweg, soll eine Verkehrsberuhigung bewirkt werden, die dem Fußgänger gegenüber dem Fahrverkehr Priorität einräumt. Von diesen Straßen zweigt wiederum ein Netz von Wohnstraßen, Stichstraßen und Wohnwegen ab, die der Feinerschließung des Gebietes dienen. Darüber hinaus sind Fußwegverbindungen sowohl zum Zentrum der Ortslage als auch in Ost-West-Richtung vorgesehen bzw. schon vorhanden.

IV. Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs stehen in ausreichendem Umfange Stellplätze zur Verfügung. Soweit für die Einzel- und Doppelhäuser keine Sammelanlagen vorgesehen sind, können die Garagen in der üblichen Form im Bauwich bzw. auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden. Darüber hinaus sind für die Besucherfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum nochmals rund 40 Parkplätze vorgesehen, so daß auf eine Hauseinheit, zusammen mit den Garagen und den Vorflächen, ein Anteil von rund 2,3 Stellplätzen entfällt. Für die Schule und den Sportplatz ist ein öffentlicher Parkplatz für 80 Pkw's und 4 Busse eingeplant.

V. Kinderspielplatz

Im Bereich zwischen Lambertstraße und Schulgelände ist ein ca. 700 m² großer Spielplatz vorhanden. Er ist so groß bemessen, daß ihn sowohl die Kinder aus dem Neubaugebiet als auch die aus der unmittelbar angrenzenden Bebauung der Lambertstraße nutzen können.

VI. Grüngestaltung

Der Grüngestaltung wird im Rahmen der Planung besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Es ist vorgesehen, die beiden Bachläufe Brückerbach und Anderbach (Teile des Bubenheimer bzw. Rübenacher Baches im Bereich des Bebauungsgebietes) später als offene Gewässer zu führen. Das hierzu erforderliche Planfeststellungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird gesondert durchgeführt. Den Bachläufen sind ausreichende Uferflächen mit Begrünung und Baumpflanzungen zuzuordnen. Entlang des Anderbaches ist ein begleitender Fuß- und Wirtschaftsweg vorgesehen. Es wurde dafür gesorgt, daß von dem kartierten Baumbestand die erhaltenswerten Bäume, soweit dies planerisch vertretbar war, in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zur Erhaltung festgesetzt worden sind.

Außerdem wurden zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes als Begleitgrün an den Längsparkbuchten Strauch- bzw. Baumgruppen festgesetzt. Durch diese Maßnahmen in Verbindung mit der Gestaltung der Hausgärten soll erreicht werden, daß der jetzige Grüncharakter dieses Gebietes auch nach der vollständigen Bebauung gewahrt bleibt.

VII. Sonstige Festsetzungen

Im östlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar am Brückerbach, liegt ein ehemaliges Mühlengenhöft, bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Nebengebäuden. Das Anwesen ist ein landschaftsprägendes bzw. landschaftstypisches Element, verbunden mit dem Bachlauf erhaltenswert und daher im Bebauungsplan als zu erhaltender Bereich festgesetzt.

Die derzeitige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb wird in eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle umstrukturiert. Das Gebiet wird als Kleinsiedlungsgebiet (WS) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die in der Baunutzungsverordnung für Kleinsiedlungsgebiete aufgeführten ausnahmsweise Nutzungen werden hier teilweise ausgeschlossen, um den Charakter und die Nutzungsstruktur des ehemaligen Mühlengenhöftes zu erhalten.

An der Keltenstraße ist eine Teilfläche der hier sehr tiefen Grundstücke als "Garten" festgesetzt, um die dort vorhandene ungestörte gärtnerische Nutzung mit ihrem Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Dies geschieht insbesondere im Interesse der umliegenden Wohnbebauung.

VIII. Bodenordnende - und sonstige Maßnahmen

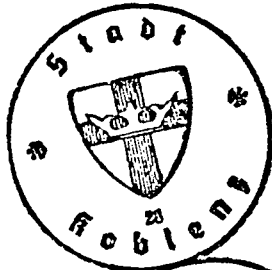
Da die Grundstücke im Plangebiet sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch ihres Zuschnittes für eine ordnungsgemäße Bebauung weitgehend geeignet sind, werden bodenordnende Maßnahmen gemäß IV. Teil des Baugesetzbuches nur im begrenzten Umfang erforderlich.

Bei der Durchführung der an das Sportgelände angrenzenden Wohnbebauung wird auf die vorgenannte Vorbelastung hingewiesen, wodurch gemäß § 16 Abs. 2 Landesbauordnung ausreichende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen werden müssen.

Die der Stadt Koblenz im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden auf 8,8 Mio. DM veranschlagt.

Diese Kosten werden in haushaltsmäßiger Hinsicht bei der Fortschreibung des mittelfristigen Investitionsprogrammes berücksichtigt.

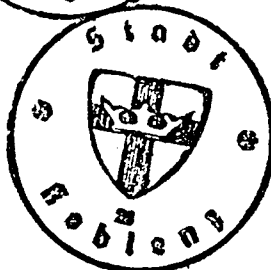
Koblenz, 7. NOV. 1989



Stadtverwaltung Koblenz

[Signature]
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 20. 06. 1991



Stadtverwaltung Koblenz

[Signature]
Oberbürgermeister