

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 247 Baugebiet: "Auf den Elfmorgen" in Koblenz-Güls

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Güls und wird im Süden durch den Verkehrsknoten "Südlicher Anschluss Güls", im Osten durch die Strasse "Im Palmestück" und im Westen durch die Bundesbahnstrecke Koblenz-Trier begrenzt.

Der Stadtteil Güls verfügt über keine grösseren zusammenhängenden bebaubaren Flächen, so dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Nachfrage nach einem Wohngebiet, das auch gleichzeitig eine Abrundung des südlichen Ortsrandes Güls darstellt, Rechnung getragen wird.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Erschliessung

a) Äussere Erschliessung

Das Wohngebiet ist an zwei Punkten an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Haupteerschliessung erfolgt aus Richtung B 416 kommend über die Strasse "Am Turnerheim", die zwischen dem Haus Nr. 6 und dem Verkehrsknoten "Südlicher Anschluss Güls" einen neuen Verlauf mit einem neuen Ausbaquerschnitt parallel der Bundesbahn nimmt. Von dieser neuen Strassenachse, die eine neue Anbindung an die bestehende Eselsbrücke erhält, zweigt die Haupteerschliessungsstrasse in das geplante Wohngebiet ab. Eine zweite Erschliessungsmöglichkeit besteht aus Richtung Ortskern Güls über eine Verlängerung der Kümperstrasse, die in Höhe des Hauses Nr. 31 leicht verschwenkt und geradlinig in das Baugebiet führt.

b) Innere Erschliessung

Die innere Erschliessung erfolgt über eine ringförmig verlaufende Anliegerstrasse, die ihrerseits an 2 Punkten an die vorgenannten Haupteerschliessungsstrassen "Am Turnerheim" und Kümperstrasse angebunden ist. Durch einen einheitlichen Strassenausbau, der eine Trennung von Geh- und Fahrweg nicht vorsieht, sowie durch Wechsel der Farbe des Strassenbelages in den Einmündungs- und Knotenbereichen soll eine Verkehrsberuhigung erreicht und den Verkehrsteilnehmern von vornherein signalisiert werden, dass der Fussgänger Vorrang hat. Alle Strassen sind sparsam dimensioniert und erhalten ein Querprofil von max. 5,25 m.

c) Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr ist in ausreichendem Umfang Vorsorge getroffen. Im gesamten Baugebiet sind die Garagen direkt am, oder bei den Reihenhäusern im Haus unterzubringen. Darüber hinaus stehen für den Besucherverkehr im öffentlichen Strassenraum auf markierten Standplätzen nochmals rd. 50 Stellplätze zur Verfügung, so dass auf eine Hauseinheit ca. 1,4 Stellplätze entfallen. Rechnet man den Stauraum vor der Garage noch hinzu, so erhöht sich der Anteil auf 2,4 Stellplätze pro Hauseinheit.

d) Fuss- und Radwegenetz

Als zusätzliche Fuss- und Radwegeverbindung der Achse Stadtteil Güls - Moselufer dient eine 3,25 m breite Wegetrasse, die in Höhe der Eselbrücke ansetzt, quer in Ost-West-Richtung das Wohngebiet durchläuft und zwischen den Wohnhäusern Nrn. 96 und 98 in die Strasse "Im Palmenstück" mündet. Die Achse dieses Weges ist durch eine an dieser Stelle verlaufende Kanaltrasse, die das Baugebiet mit der Entwässerung "Im Palmenstück" verbindet, vorgegeben. Ein weiterer Weg verläuft entlang der südlichen Bebauung am Rande des Grünzuges, der die Anwohner vor dem Verkehrsknoten abschirmt. Auch dieser Weg beginnt etwa in Höhe der Eselsbrücke, schafft eine Verbindung zum Kinderspielplatz, und mündet im Bereich des Wendehammers in die Strasse "Im Palmenstück".

3. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung in diesem Gebiet ist auf die Schaffung von Familienheimen in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern abgestellt, so dass den Bauinteressenten ein variables Angebot an Haustypen bzw. Grundstücksgrößen zur Verfügung steht. Insgesamt können hier ca. 100 Einzel- oder Doppelhäuser und 14 Reihenhäuser errichtet werden. Mit Ausnahme der zweigeschossigen Reihenhäuser sind alle Hauseinheiten als eingeschossig mit zusätzlichem Dachausbau konzipiert. Um den Familienheimcharakter des Gebietes zu wahren und eine zu grosse Verdichtung im Hinblick auf die negativen Folgen, die sich aus dem ruhenden Verkehr ergeben, zu vermeiden, ist von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Zahl der Wohnungen pro Haus auf zwei Einheiten beschränkt worden.

Zur besonderen Unterstreichung und zur Wahrung der städtebaulichen Geschlossenheit der ringförmigen Bebauung an den Platzflächen sind an den Garagen als verbindende Elemente Satteldächer vorgeschrieben. Ebenso sollen die Garagen, die die Baulücken zwischen den Hauseinheiten entlang der Bahnlinie füllen, mit einem Satteldach versehen werden, um die zur Bahn abgewandten Wohnbereiche gegenüber den von der Bundesbahn ausgehenden Emissionen besser abzuschirmen.

Das Wohngebiet ist im überwiegenden Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, während ein kleinerer Innenbereich, der sich zum besonders ruhigen Wohnen anbietet, als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist.

Zur Unterbringung zweier Wertstoffsammelbehälter ist eine 5,5 x 3,0 m grosse Fläche im Bereich der Erschliessungsstrasse "Am Turnerheim" geplant. Im Baugebiet selbst sind hierfür keine Flächen vorgesehen, da in deren Einzugsbereich bereits genügend Standorte für Sammelbehälter vorhanden sind.

4. Kinderspielplatz

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes zwischen dem Bebauungsrand und der B 416 ist innerhalb des Grünzuges ein ca. 2.000 m² grosser Spielplatz eingeplant, den sowohl die Kinder des neuen Baugebietes als auch die der schon bestehenden Nachbarbebauung benutzen können. Der Spielplatz ist über einen Fussweg entweder aus dem Baugebiet oder über die Strasse "Im Palmenstück" gefahrlos zu erreichen.

5. Grüngestaltung

Der Grüngestaltung wurde im Rahmen der Planung besondere Aufmerksamkeit gewidmet. 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.

Dies war erforderlich, um die voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch die Beseitigung von Aufwuchs und die allgemeinen Nutzungsänderungen der Grünflächen entstehen werden, soweit wie möglich zu minimieren. Darüber hinaus sind die zur Erhaltung festgesetzten Bäume geeignet, einen positiven Beitrag zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Lebensgrundlagen der heimischen Tierwelt zu leisten. Durch die Festsetzung von Einzelbäumen und Baumgruppen im öffentlichen Strassenraum entlang des durchquerenden Rad- und Fussweges und vor allem im Bereich der platzartigen Erweiterungen soll ein grünordnerische Gliederung des Baugebietes erreicht werden. Darüber hinaus dient sowohl diese Massnahme als auch das beiderseitige Strassenbegleitgrün entlang der Erschliessungsstrasse "Am Turnerheim" als Ausgleich für die in Anspruch genommenen Strassenflächen. Für die Hausgärten wurden keine Festsetzungen zur Anpflanzung heimischer Bäume, Sträucher und sonstiger Pflanzen getroffen. Zum einen wird erwartet, dass entsprechende Anpflanzungen ohnehin erfolgen werden und zum anderen ist beabsichtigt, die Anpflanzung heimischer Pflanzen bei der Herstellung der öffentlichen Grünflächen und des Strassenbegleitgrüns besonders zu berücksichtigen. Insgesamt wird beabsichtigt, das neu entwickelte Orts- und Landschaftsbild diese Ortsrandzone durch die Grünbestände deutlich zu prägen und die Qualität des Wohnumfeldes auch auf diese Weise positiv zu beeinflussen.

6. Immissionsschutz

Der südliche und westliche Randbereich wird von dem Verkehrsknotenpunkt "Südlicher Anschluss Güls" bzw. der Bundesbahnstrecke Koblenz-Trier tangiert. Die durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen auftretenden Lärmimmissionen übersteigen die zulässigen Immissionsgrenzwerte, die nur durch aktive Schallschutzmassnahmen im Form von Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand reduziert werden können. Als Schallschutzmassnahme ist ein 4,0 m hoher begrünter Lärmschutzwall geplant, der südlich entlang des Abfahrtastes von der B 416 zu der Strasse "Am Turnerheim" verläuft.

Aus technischen Gründen wird der Lärmschutzwall in Höhe der Bebauung "Im Palmenstück" bzw. in Höhe der Strasse "Am Turnerheim" durch eine Lärmschutzwand ersetzt. Entsprechend der lärmtechnischen Untersuchung erhält die Lärmschutzwand im Bereich "Im Palmenstück" eine Höhe von 2,50 m, während die Lärmschutzwand zwischen der Strasse "Am Turnerheim" und der Bundesbahn 3,50 m hoch, bezogen auf die Bundesbahngleisoberkante, ausgebildet werden soll. Die Doppelhäuser parallel der Bahnlinie sollen so errichtet und vom Grundriss gestaltet werden, dass die Freibereiche, Wohn- und Schlafräume ausschliesslich zur bahnabwardten Seite orientiert sind und somit ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet ist.

Die Lärmschutzwand an der B 416 muss gem. Gutachten so ausgebaut werden, dass sie teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 249 "Südlicher Anschluss Güls" fällt und damit dessen Festsetzungen ergänzt.

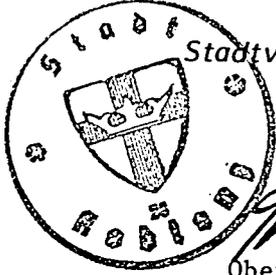
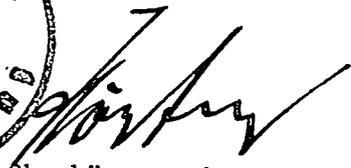
7. Bodenordnende und sonstige Massnahmen

Da die Grundstücke im Plangebiet sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch ihres Zuschnittes für eine ordnungsgemässe Bebauung ungeeignet sind, müssen vorher noch bodenordnende Massnahmen gem. Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Die der Stadt Koblenz durch diese Massnahme entstehenden Kosten werden auf rd. 8,4 Mio DM veranschlagt.

Die notwendigen Mittel werden in das Investitionsprogramm aufgenommen.

Ausgefertigt:
Koblenz, 13.12.1991

The seal of the City of Koblenz, featuring a shield with a cross and a crown, surrounded by the text 'Stadt Koblenz' and '1084'.
Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister

Anlage: Schalltechnische Immissionsprognose vom 31.01.1991 Auftr.Nr. 22/67/0291