

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 27 "Grünzone Bienhorntal" einschließlich Randbebauung

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt ein Teilstück des Bienhorntales, das sich zwischen den Baugebieten Asterstein und Pfaffendorfer Höhe, in ostwestlicher Richtung von der Bundesstraße 42 bis zur Verlängerung der Straße "Auf der Fußsohl" erstreckt. Im Norden bildet die vorhandene Bebauung auf dem Asterstein die Plangrenze, während die südliche Grenze unter Einbeziehung der Randbebauung an der "Ellingshohl" bzw. "Bienhornhöhe" durch die Straße "Ellingshohl" gebildet wird.

Bei dem Bienhorntal handelt es sich um eines der rechtsrheinischen Täler, das als relativ kurzes Steiltal vom Pfaffendorfer Wald in windungsarmen Lauf zum Rhein hin führt. Die ursprünglich, wahrscheinlich weinbaulich genutzten terrassierten Südhänge werden heute teilweise als Grünland in Verbindung mit Obstbau genutzt. Der Nordhang ist vorwiegend bebuscht und bewaldet.

Der Bebauungsplan, der ~~bis auf geringfügige Abweichungen~~ aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, daß das Bienhorntal die ihm im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung zugedachte Funktion als Naherholungsgebiet auch optimal erfüllen kann. Darüber hinaus kommt dieser Grünzone aber auch in ökologischer Hinsicht noch besondere Bedeutung zu. Sie soll mit dazu beitragen, die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Stadtraum zu verbessern. Des weiteren stellen die begrünten Täler durch ihre, die einzelnen Baugebiete voneinander trennende Funktion ein wesentliches Element der Stadtgestaltung dar, was seinen besonderen Ausdruck in der typischen Eigenart der Koblenzer Stadtlandschaft findet.

Um den Eingriff in die private Grundstückssubstanz so gering wie möglich zu halten, wurde die öffentliche Bedarfsfläche auf den Teil beschränkt, in dem die Stadt Koblenz bereits selbst über größeren Grundbesitz verfügt. Dennoch konnte im Hinblick auf die Realisierung des Planungszieles auf eine Arrondierung bzw. Einbeziehung von privaten Grundstücksflächen nicht ganz verzichtet werden. Demgegenüber konnte der sich in privater Hand befindliche Südhang völlig davon ausgenommen und diese Fläche weiterhin der privaten gärtnerischen Nutzung vorbehalten bleiben.

Im Süden schließt sich unmittelbar an die Talzone die Bebauung an der "Ellingshohl" an. Da es sich hier um ein Gebiet handelt, das bis auf wenige Ausnahmen bereits voll bebaut ist und das in Anbetracht der hängigen Geländeverhältnisse durch eine sehr stark differenzierte Baukörperstellung gekennzeichnet ist, wurde im Bebauungsplan auf eine Baukörperfestsetzung verzichtet und sich lediglich auf eine dem Charakter dieser Bebauung entsprechende Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Vollgeschoßzahl beschränkt. Im unmittelbaren Anschluß an die Bebauung auf dem Asterstein wurde im Hangbereich an den Stellen, wo bereits bauliche Ansätze vorhanden waren, eine Baugruppe mit 4 Einzelhäusern im Bebauungsplan festgesetzt, die ihre Zufahrt von der Lehrhohl über eine private Stichstraßenerschließung erhält. Daneben wurde außerdem in diesem Bereich das Flurstück Gemarkung Pfaffendorf, Flur 7, Nr. 84, auf dem bereits seit geraumer Zeit ein Wohnhaus steht, als Baugrundstück festgesetzt. Die Erschließung dieses Grundstückes ist privatrechtlich gesichert. Auch das am Endpunkt der "Bienhornhöhe" mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück (Flurstück Gemarkung Pfaffendorf, Flur 7, Nr. 156) ist im Bebauungsplan als Baugrundstück verankert worden. Obwohl dieses Grundstück mitten in der Grünzone liegt, fügt es sich doch in gestalterischer Hinsicht harmonisch in den Gesamtrahmen ein. Die Erschließung dieses Grundstückes erfolgt über die Straße "Bienhornhöhe".

Im Zuge der Straße "Auf der Fußsohl" ist im Bebauungsplan außerdem noch ein kurzes Teilstück einer Ortsverbindungsstraße mit einem Brückenbauwerk über das Bienhorn-tal festgesetzt. Diese Straße stellt im Rahmen der gesamten Verkehrsplanung eine wichtige Verbindung von dem Anschlußknoten B 42 / Balthasar-Neumann-Straße über das Baugebiet Asterstein, mit Anschluß an die geplante Blindtalstraße nach Arzheim her.

Die im Bebauungsplan besonders bezeichnete Verkehrsfläche entspricht dem in dem Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der B 42 - Planungsabschnitt IV - durch Beschluß des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr - Oberste Straßenbaubehörde - vom 28. 06. 1972, Az.: V/4 - B 338/1 - 4207/72 gemäß §§ 17 und 18 des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 06. 08. 1961 (BGBl. I S. 1742) festgestellten Plan und wurde in Anwendung des § 9 Abs. 4 BBauG zum besseren Verständnis des Bebauungsplanes nachrichtlich in diesen übernommen.

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehen, werden auf rd. 5.600.000,-- DM veranschlagt.

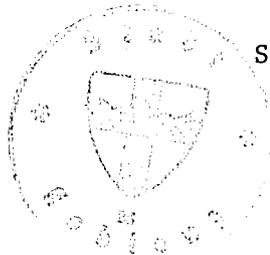
Koblenz, den 24. 11. 1978

Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 04.02.1993



Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister