

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 39 für das Baugebiet "Oberer Moselweißer Hang"

- - - - -

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt als ersten Ausbauabschnitt der vorgesehenen Bebauung des Moselweißer Hanges den unmittelbar an das Baugebiet Flugfeld Karthause anschließenden oberen Hangbereich. Grundlage des Bebauungsplanes bilden der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet von Koblenz von 1964 sowie der für die Bebauung des gesamten Hangbereiches durchgeführte städtebauliche Wettbewerb. Der Bebauungsplan sieht für seinen Geltungsbereich überwiegend eine Einfamilienhausbebauung vor und enthält außerdem eine Teilfläche der bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen quer den Hang durchziehenden Grünzone.

Es handelt sich hier um ein fast unbebautes Gelände, lediglich das schon mit einem Gaststättenbetrieb bebaute Grundstück in Hangmitte, wurde in den Planbereich mit einbezogen. Da die unbebauten Grundstücke in bezug auf ihre Lage und ihren Zuschnitt zum größten Teil für eine ordnungsgemäße Bebauung nicht geeignet sind, müssen vorher noch bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden.

Insgesamt können hier 194 Familienheime in Form von Reihen-, Doppel- bzw. Einzelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise und außerdem noch rd. 22 Wohneinheiten in dreigeschossigen Häusern errichtet werden.

Da die Bebauung in diesem Gebiet sowohl in verkehrsmäßiger Hinsicht als auch in bezug auf die Fußläufigkeit sehr eng mit dem Baugebiet auf dem Flugfeld verflochten ist, kann die Versorgung der Bewohner mit den Gütern des täglichen Bedarfs ohne weiteres von den Versorgungseinrichtungen auf dem Flugfeld mit übernommen werden. Dies gilt auch für die kommunalen und kirchlichen Einrichtungen, deren Kapazität auf den Bevölkerungszuwachs aus diesem Gebiet abgestellt ist.

In verkehrlicher Hinsicht erfolgt die Hapterschließung über die vorhandene Straße "In der Hohl", die entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption teilweise eine neue, den Hang diagonal durchschneidende Trasse erhält. Im Bebauungsplan ist der Teil dieser Straße, der innerhalb des Geltungsbereiches dieses Plangebietes liegt, bereits planungsrechtlich miterfaßt. Das Teilstück der Straße "In der Hohl", das sich von dem Baugebiet "Flugfeld Karthause" bis in Höhe des von der Planstraße C talseitig abzweigenden Fußweges erstreckt, hat für das von den Planstraßen A, B und C (einschließlich der Fußwege) erschlossene Gebiet die Funktion einer Sammelstraße im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 2 BBauG. Die hier vorgesehenen Erschließungsanlagen bilden für das Baugebiet eine Erschließungseinheit. Letzteres gilt auch für die Planstraße D und das damit im Zusammenhang stehende Fußwegenetz.

Bis zum endgültigen Ausbau wird die Straße "In der Hohl" in ihrer jetzt bestehenden Führung weiterhin die Haupterschließungsfunktion übernehmen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über Stichstraßen, die im westlichen Bereich an die Straße "In der Hohl" und im östlichen Bereich an das vorhandene Straßennetz auf dem Flugfeld im Zuge des bereits ausgebauten Hammpfades angeschlossen werden. Alle Erschließungsstraßen sind so dimensioniert, daß sie den zu erwartenden Verkehrsaufkommen im vollen Umfang gerecht werden.

Das gesamte Fußwegenetz bildet mit den vorgesehenen Erschließungsstraßen ein zusammenhängendes Erschließungssystem. Die Erforderlichkeit ist in dem städtebaulichen Grundgedanken begründet, das Baugebiet für die Bewohner auch hinsichtlich der Fußläufigkeit durchlässig zu machen. Hierdurch wird sichergestellt, daß die Versorgungseinrichtungen, die kommunalen und kirchlichen Einrichtungen usw. auf dem Flugfeld Karthause und die Kinderspielplätze, Grünanlagen usw. innerhalb des Bebauungsplangebietes gefahrlos auf Fußwegen erreicht werden können. Dies liegt im Interesse der dortigen Bewohner, weil dadurch die Verkehrssicherheit wesentlich erhöht wird. Außerdem sind die Fußwege zur Sicherstellung und Unterhaltung der Grundstücks- und Straßenentwässerung erforderlich.

Durch eine Einbettung dieses Gebietes in öffentliche Grünflächen und spezielle Vorschriften für die Grüngestaltung der Baugrundstücke wurde der besonderen Lage dieses Gebietes in der Stadtlandschaft Rechnung getragen. Wobei die Grünflächen, die durch den talseitig an der Bebauung entlang verlaufenden Fußweg und die geplante Verlängerung der Straße "In der Hohl" begrenzt werden, einen übergebietslichen Charakter haben. Die übrigen Grünanlagen sind aus städtebaulichen Gründen innerhalb des Bebauungsplangebietes zu dessen Erschließung erforderlich.

Zum Spielen der Kinder sind mehrere über das gesamte Baugebiet verteilte Spielplätze und außerdem für die älteren Kinder noch zusätzlich ein Bolzplatz eingeplant. Die Spielflächen entsprechen hinsichtlich ihrer Abmessungen den Richtlinien des "Goldenen Planes".

Da das Orts- und Landschaftsbild in Anbetracht der Hanglage dieses Gebietes sehr augenfällig durch die geneigten Dächer geprägt wird, ist auf die Gestaltung der Dachsilhouette besonderen Wert gelegt worden. Aus diesem Grunde ist von der sonst üblichen Festlegung der Fußbodenoberkante Abstand genommen und statt dessen die Firsthöhe der Häuser im einzelnen genau festgesetzt worden.

Demgegenüber wurde allgemein eine großzügigere, das Orts- und Landschaftsbild nicht zu sehr beeinträchtigende Ausnutzung des Sockelgeschosses eingeräumt, allerdings unter dem Gesichtspunkt einer stärkeren Eingrünung des Sockelbereiches im Rahmen des Grünordnungsplanes.

Im Bebauungsplan sind im erforderlichen Umfang Garagen eingeplant. Dabei wurde davon ausgegangen, daß zum größten Teil die Garagen auf den Baugrundstücken selbst untergebracht werden. Lediglich wo diese Möglichkeit nicht besteht, sind die Garagen in Sammelanlagen vorgesehen. Diese sind jeweils den einzelnen Wohnbereichen so zugeordnet, daß keine allzu langen Wege zurückgelegt werden brauchen. Darüber hinaus stehen für den ruhenden Verkehr weiter rund 140 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

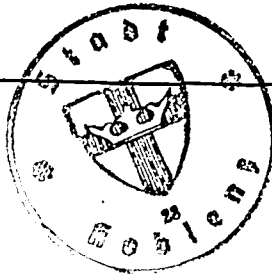
Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten werden auf rd. 11.500.000,-- DM veranschlagt.

Koblenz, 20. 07. 1978

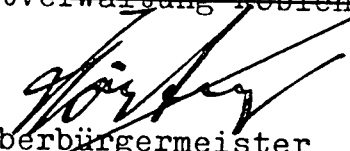
Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:


Bürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 02.07.1992

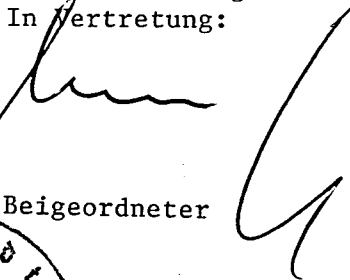


~~Stadtverwaltung Koblenz~~

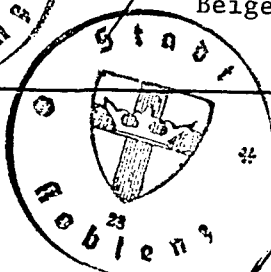

Oberbürgermeister

Erneut ausgefertigt:
Koblenz, 25.03.1994

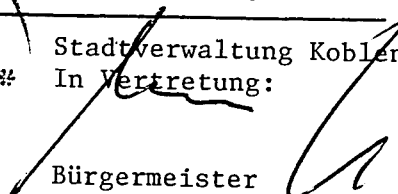
Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:


Beigeordneter

Ausgefertigt:
Koblenz, 25.07.1996



Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:


Bürgermeister