

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 50 "Herberichstrasse/Stumpfweg"

- Änderung Nr. 8 -

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Bebauungsplanänderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan innerhalb des zu ändernden Geltungsbereiches den heutigen, geänderten Gegebenheiten angepasst.

Das nördlich der Fritz-Michel-Strasse festgesetzte "Sondergebiet "Laden" soll eine geringfügig höhere bauliche Ausnutzbarkeit erhalten, was durch die Erhöhung des viergeschossigen Gebäudes um ein Vollgeschoss erreicht wird.

Zur besseren städtebaulichen Eingliederung in die vorhandene bauliche Situation soll der Gebäudekörper im Bereich der sich platzartig öffnenden Fusswegeverbindung bogenförmig an die öffentliche Verkehrsfläche herangeführt werden und so eine Verbindung zu dem daran angrenzenden eingeschossigen Gebäudekomplex herstellen.

Hierfür wird es erforderlich, die Baugrenzen der geänderten Bauform anzupassen.

Im Erdgeschoss der beiden geplanten Gebäude sollen ein Einkaufsmarkt und mehrere kleinere Läden, die ausschliesslich der Versorgung des umliegenden Wohngebietes dienen, untergebracht werden. Hierdurch kann die Festsetzung "SO-Gebiet Laden" entfallen und durch die Festsetzung WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) ersetzt werden. Die vier oberen Geschosse werden zu Wohnzwecken genutzt. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird von der bisherigen Flachdachfestsetzung Abstand genommen und die Möglichkeit eingeräumt, die Gebäude mit einem geneigten Dach als Pult- oder Satteldach zu planen.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird auf eine Tiefgarage verzichtet und der Stellplatznachweis ebenerdig auf dem Grundstück geführt.

Das südlich der Fritz-Michel-Strasse geplante "SO-Gebiet Laden" kann somit entfallen und wird durch einen Bolz- und Kinderspielplatz ersetzt. Die daran angrenzende Verkehrsfläche als Verbindung zwischen Fritz-Michel-Strasse und der Strasse "Im Kreuzchen" wird in ihrer Funktion aufgehoben und nunmehr als öffentliche Grünfläche, die mit besonderen grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen versehen ist, festgesetzt.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen im Änderungsplan bleiben gegenüber denen des ursprünglichen Bebauungsplanes hinsichtlich der baulichen Nutzung und somit als Eingriff in Natur und Landschaft zurück.

Zur Vermeidung und Minderung der noch vorhandenen Konflikte wurden geeignete Massnahmen in Form von Fassadenbegrünung und Anlage von öffentlichen Grünflächen getroffen. Ziel der Massnahmen ist es, eine Wohnumfeldverbesserung vor Ort zu erreichen und nicht die Durchführung an anderer Stelle vorzunehmen.

Durch diese Massnahme entstehen der Stadt Koblenz keine zusätzlichen Kosten.

Ausgefertigt:
Koblenz, 06.05.1996

