

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 50 : HERBERICHSTRASSE/STUMPFWEG (Änderung Nr.9)**

#### **1. Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung Nr. 9 liegt im Koblenzer Ortsteil Wallersheim und wird westlich begrenzt durch die Hans-Bellinghausen-Straße und im Osten und Süden durch die fußläufige Max-Bär-Straße und den bestehenden Kindergarten.

#### **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht derzeit in dem Änderungsbereich sowohl 4-geschossigen Mietwohnungsbau als auch 9-geschossige Punkthäuser mit Tiefgaragenanlagen vor. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den o.a. Flächenbereich in seiner baulichen Ausnutzung der heutigen Marktsituation anzupassen. Die Nachfrage nach freifinanziertem Eigenheimbau ist in der stadtnahen Lage groß, so dass mit der Bebauungsplanänderung dem Anliegen - Erstellung von maximal 2-geschossigen Doppel- bzw. Reihenhäusern - mit unterschiedlich großen Grundstücken Rechnung getragen werden soll.

#### **3. Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan / Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Koblenz als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1981 vor, der bis auf den Änderungsbereich Nr. 9 weitgehendst realisiert ist.

#### **4. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese nicht im Einklang mit den vorhandenen Strukturen stehen, die sich in diesem Bereich überwiegend als Wohnnutzung darstellen.

#### **5. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Änderungsbereich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen stehen in städtebaulichem Zusammenhang mit der bereits auf der gegenüberliegenden Straße des Änderungsbereiches entstandenen Wohnbebauung, die als 2-geschossige Bebauung den Straßenraum begrenzt.

#### **6. Bauweise**

Der gesamte Änderungsbereich sieht eine Bauweise vor, die ausschließlich Hauseinheiten in Form von Doppel- bzw. Reihenhäusern vorsieht. Damit soll ein gewisses Maß an Verdichtung und eine Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksgrößen gewährleistet werden.

#### **7. Erschließung**

Die Erschließung der am Straßenrand gelegenen Bebauung erfolgt über die bereits fertiggestellte Hans-

Bellinghausen-Straße. Die im Inneren des Plangebietes gelegenen Hauseinheiten werden von Norden über die Max-Bär-Straße oder über die in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung, die in die Max-Bär-Straße mündet, erschlossen.

Die beiden letztgenannten Planstraßen sind im noch gültigen Bebauungsplan als Fußweg dargestellt und werden im Zuge des Änderungsverfahrens als befahrbare Erschließungsstraße festgesetzt.

## 8. Rad- und Fußwegenetz

Zur besseren fußläufigen Erschließung gerade im Hinblick auf den bestehenden Kindergarten ist im Änderungsplan über das bereits bestehende Wegenetz hinaus ein Fußwegenetz als Nord-Süd-Verbindung eingeplant, das im rückwärtigen Bereich der Hausgrundstücke verläuft und die dort eingeplanten Grünflächen erschließt.

Das bestehende örtliche bzw. überörtliche Radwegenetz wird durch den Änderungsplan nicht tangiert.

## 9. Garagen und Stellplätze

Jeder Hauseinheit ist mindestens eine Garage entweder im Haus selbst oder aber im seitlichen Bauwich zugeordnet. Da die Zahl der entstehenden Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht konkret abgeschätzt werden kann, ist zur Deckung des noch fehlenden Stellplatzbedarfes eine größere Fläche als Gemeinschaftsgaragenhof dargestellt, die insgesamt Platz zur Errichtung von ca. 23 Garagen bietet.

## 10. Landespflegerische Festsetzungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust eines Biotopkomplexes mit einer sehr hohen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der herausragende Wert des Gebietes zeichnet sich durch seine innerstädtische Lage aus. Als Relikt einer ehemals ausgedehnten Obstwiesennutzung stellen die brachgefallenen Flächen heute einen naturnahen Erlebnisraum dar. Für das Umfeld haben die Flächen sozialhygienische Bedeutung. Die Größe der Fläche rechtfertigt es, eigenständige landespflegerische Ziele zur Vernetzung im Raum zu entwickeln.

Die vorgesehene Bebauung führt zum Verlust des Biotopkomplexes. Im neuen B-Plankonzept ist deshalb auf entsprechendes Angebot an Grünvolumen zu achten. Hierzu sind geeignet geschlossene Gehölzpflanzung und großkronige Einzelbäume.

Sowohl zur Minderung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt und das Kleinklima als auch zur landschaftlichen Einbindung sind umfangreiche zusammenhängende und durchgängige Gehölzpflanzungen auch auf den privaten Grundstücken erforderlich. Die Gehölzpflanzungen werden in den jeweiligen Randzonen der geplanten Bebauung, an den Grundstücksgrenzen angelegt, so dass sie keine unzumutbaren Einschränkungen der Grundstücksnutzung darstellen.

Eine Wiederherstellung natürlicher Funktionen des Naturhaushaltes ist nicht möglich, deswegen sind die entsprechend festgesetzten grünplanerischen Gestaltungselemente zur Harmonisierung des Wohnumfeldes einzubringen. Es sollte weiterhin eine offene Wasserfläche eingeplant werden, deren Zusammenhang ggf. auch Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden könnte. Ein stehendes Gewässer ist geeignet, eine Fläche zu beleben und die Erholungsmöglichkeiten zu verbessern.

Das ausgewählte Pflanzenspektrum soll eine naturnahe Situation erhalten und eine Verbindung zum heutigen Lebensbereich bewahren. Hierzu ist primär die Anpflanzung von großkronigen Kirschbäumen geeignet. Neben den gestalterisch festgesetzten Maßnahmen besteht auch das Ziel der Landespflege, den Bereich des Schulerweiterungsgeländes für Kompensationsmaßnahmen zu nutzen.

## 11. Wertstoffbehälter

Im Bereich der platzartigen Aufweitung der Max-Bär-Straße ist innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ein Standort zur Aufnahme von Wertstoffbehältern eingeplant.

## 12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

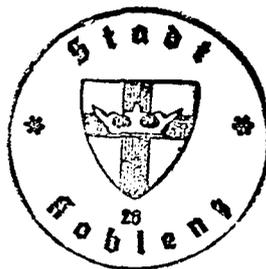
Da die Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich in städtischem Besitz sind, ist ein Umlegungsverfahren gemäß BauGB nicht erforderlich.

## 13. Kostenschätzung

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehenden Kosten werden auf insgesamt DM 400 000 veranschlagt.

Ausgefertigt:

Koblenz, den 16.04.1999



Stadtverwaltung Koblenz

*Hubert Wineman*

Oberbürgermeister