

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 71 d "Haupt- und Schulzentrum Karthause"

- - - - -

1. Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des großflächigen Neubaugebietes Koblenz-Karthause zwischen den Straßen Simmerner Straße/Zeisigstraße/Berliner Ring und den östlichen Grenzen der Wohnbebauung an der Magdeburger-, Leipziger-, Dresdner-, Meißner- sowie Zwickauer Straße.

1.2 Bedeutung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt ca. 19 ha und liegt im Südwesten des Stadtgebietes. Es soll die zentralen Versorgungseinrichtungen für die Neubaugebiete Karthäuserhofgelände, Flugfeld Karthause und Oberer Moselweißer Hang sowie für die Altbaugebiete Pionierhöhe und Altkarthause einschließlich deren universitäre Einrichtungen mit insgesamt ca. 15.000 Einwohnern umfassen. Eingeplant sind Flächen für alle Schularten, ein Kommunikations- und Geschäftszentrum (Kirchliche Gemeinden, Freizeit- und Jugendeinrichtung, Ladengeschäfte, Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe, sonstige Dienstleistungsbetriebe) sowie für das Bundesarchiv. Das Plangebiet bildet damit das Zentrum des Neubaugebietes und ergänzt als Nebenzentrum zur Innenstadt Koblenz das Versorgungsniveau der Bevölkerung.

1.3 Zielsetzung des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die bereits vorhandenen Gebäude und Einrichtungen (Schulen, Altenheim, Gemeindezentren) planerisch gesichert und ausreichende Erweiterungsflächen geschaffen werden. Im noch unbebauten nördlichen Teil des Plangebietes sollen die Voraussetzungen zur Ansetzung der geplanten Versorgungseinrichtungen (Läden, Hotel, Praxen, Büros, sonstige Dienstleistungsbetriebe), öffentlichen Einrichtungen (Freizeit- und Jugendeinrichtung) und des Bundesarchivs geschaffen werden. Die Trennung der Verkehrsarten soll durch Ausweisung von Fußgängerbereichen, separaten Radwegen und weitgehend anbaufreien Verkehrsstraßen sichergestellt werden. Der ruhende Verkehr soll auf Parkplätzen (Besucher, Käufer) bzw. in Tiefgaragen (Bedienstete, Bewohner) untergebracht werden. Durch weitgehende Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke soll erreicht werden, daß ein günstiges Kleinklima und ein optisch befriedigender Eindruck entsteht.

1.4 Bisherige Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein verbindlicher Bauleitplan. Der noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz vom 25.06.1964 stellt für den Planbereich geplante Wohngebiete und öffentliche Grünflächen mit dem Planzeichen für Schulen, Kirchenbauten, Kinderspielplätze, Ladenzentren und Kleingewerbe dar. Der Flächennutzungsplanentwurf vom 17.05.1979 berücksichtigt die zwischenzeitliche Planung und Entwicklung und weist für den südlichen Teil des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf mit Planzeichen für Schulen, Kirchen und Gemeindezentrum, Kindergärten, Jugendzentrum, Sporthalle und Fernheizwerk aus. Im nördlichen Planbereich ist ein Sondergebiet (Dienstleistungen) ausgewiesen. Dargestellt ist auch ein Standort für ein Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheim.

2. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und enthält folgende Nutzungsaussagen:

2.1 Wohnen:

Im Planbereich sind Wohnungen entlang dem Berliner Ring im Altenwohnheim und in der bis zu 8-geschossigen Straßenrandbebauung vorhanden sowie im Anschluß an dieses WA-Gebiet geplant. Ferner ist beabsichtigt, im Ladenzentrum (MK-Gebiet) im Interesse einer Belebung des Zentrums Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß zuzulassen.

2.2 Gewerbe/Dienstleistungen (MK-Gebiet)

Der Plan schafft die Voraussetzungen zum Bau von ca. 3,800 m² ebenerdiger, geschäftlich und gewerblich nutzbarer Flächen (= überbaubare Flächen des MK-Gebietes). Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, in den Obergeschossen weitere rd. 5.200 m² Geschoßflächen für Büros, Praxen, Hotelbetrieb etc. zu schaffen.

2.3 Gemeinbedarfsflächen

Im südlichen Planbereich liegen im Schulzentrum 2 Grundschulen, 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Hauptschule sowie zugehörige Turnhallen und Schulsportflächen. Durch entsprechende Festsetzungen ist der Standort für eine weitere Großsporthalle (21 x 45) und für Erweiterungen der vorhandenen Gemeindezentren mit Kindergärten gesichert bzw. für Erweiterungen noch aufnahmefähig.

Im Zentrum sind ferner Flächen für eine weitere Jugendeinrichtung (Räume für offene Jugendarbeit) eingeplant, da das derzeitige Flächenangebot für die Karthause noch nicht als ausreichend angesehen werden kann.

Im Anschluß an die Großsporthalle soll eine Ortsvermittlungsstelle der Bundespost errichtet werden. Der Bebauungsplan weist hierfür entsprechende Festsetzungen aus.

2.4 Sondergebiet

Im nördlichen Plangebiet wird ein Sondergebiet als Standort für das Bundesarchiv (max. 180 Beschäftigte) mit Hauptverwaltung, Benutzertrakten und Magazinbauten festgesetzt. Damit sollen die Möglichkeiten für eine Verlagerung aus dem Stadtzentrum und für notwendige Erweiterungen geschaffen werden, um diese sehr bedeutende Bundeseinrichtung auf Dauer in Koblenz zu erhalten. Ausgewiesen sind ca. 3,4 ha, die in mehreren Bauabschnitten bebaut werden können. Westlich davon ist ein weiteres Sondergebiet (Freizeiteinrichtungen) (ca. 0,3 ha) festgesetzt, das sowohl als Standort für ein Hallenbad, Stadtteilbibliothek, VHS-Außenstelle etc. als auch für privatwirtschaftlich geführte Freizeiteinrichtungen (Medizinische Bäder, Bowlingbahnen, Tennishalle etc.) dienen kann. Damit soll erreicht werden, daß das Zentrum über die üblichen Geschäftszeiten hinaus durch ein entsprechendes Besucheraufkommen frequentiert wird.

2.5 Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet wird trotz seiner zentralen Funktionen eine sehr lockere Gestaltung mit zahlreichen Grün- und Freiflächen aufweisen. Durch entsprechende Begrünungs- und Bepflanzungs-festsetzungen in Text und Zeichnung wird dafür Sorge getragen, daß die einzelnen Baumaßnahmen in Grünflächen eingebunden sind. Der Grünordnungsplan als Bestandteil der Satzung trifft hierzu detaillierte Aussagen. Aufgrund dieser Begrünung und der Nähe der städtischen Naherholungsgebiete (Stadtwald, Kaltenborns Brunnchen) kann auf die Ausweisung öffentlicher Grünflächen verzichtet werden. Auch ein Kinderspielplatz ist nicht mehr erforderlich, nachdem der Bedarf in den umliegenden Wohngebieten mehr als ausreichend abgedeckt wird (ca. 3,0 ha vorhanden; ca. 2,3 ha erforderlich) und außerdem die Möglichkeit zur Nutzung der Schulsport- und -freiflächen zu Ball- und Bewegungsspielen besteht. Der an der Simmerner Straße zur Zeit vorhandene Bolzplatz wird in das Gelände östlich der Simmerner Straße (Gärtnerei Dender) verlegt. Entsprechende Maßnahmen sind eingeleitet.

2.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird vom Berliner Ring und von der Zeisigstraße als Wohnsammelstraßen erschlossen. Über den Nordknoten bzw. Südknoten ist es in das städtische Hauptverkehrsstraßennetz eingebunden. Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Anliegerstichstraßen Gothaer-, Magdeburger-, Leipziger- und Zwickauer Straße. Diese sind über Fußwege an die Hauptfußgängerachse angeschlossen, die aus dem südlichen Baugebiet kommend über Südzentrum, Schulzentrum Hauptzentrum zur Altkarthause (Universität) führen wird. Diese Fußgängerachse wird vollkommen fahrverkehrsfrei gestaltet und über die Wohnsammelstraßen mit Fußgängerbrücken überführt. Querverbindungen zum Baugebiet Pionierhöhe sind in Höhe der Rüsternallee (Tunnel) und des Ahornweges (signalisierter Übergang) vorhanden bzw. eingeplant. Das Baugebiet westlich des Berliner Rings wird über eine Fußgängerbrücke an das Hauptzentrum angebunden. Die Fußgängerbereiche sind so breit ausgelegt, daß Radfahrer diese mitbenutzen können. Ab Gothaer Straße bzw. dem Hauptzentrum in nördlicher Richtung wird ein separater Radweg entlang dem Berliner Ring ausgewiesen, der in Höhe des Abzweiges Zeisigstraße im Zuge einer Lichtsignalanlage über den Berliner Ring geführt wird. Für den ruhenden Verkehr sind zwei Parkplätze mit ca. 140 Plätzen geplant, die direkt vom Berliner Ring aus angefahren werden sollen und die dem allgemeinen Besucherverkehr dienen. Über Treppen- bzw. Rampenanlagen sind diese Plätze an den höher gelegenen Fußgängerbereich angeschlossen. Ein kleinerer Parkplatz ist für die Schulen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen eingeplant. Der Eigenbedarf des Bundesarchivs und der sonstigen öffentlichen Einrichtungen soll auf dem eigenen Grundstück in Tiefgaragen untergebracht werden. Die baulichen Anlagen im MK-Gebiet müssen den Stellplatzbedarf ebenfalls auf dem eigenen Grundstück im Untergeschoß unterbringen. Gleichzeitig ist über diese Tiefgaragen die Andienung der aufstehenden Gebäude sicherzustellen. Für den öffentlichen Nahverkehr ist eine Haltestelle am Berliner Ring in Höhe des Hauptzentrums eingeplant. Über eine Treppenanlage wird das Niveau des Fußgängerbereiches und die Fußgängerbrücke in das westliche Baugebiet erreicht. Im übrigen sind die vorhandenen Bushaltestellen in der Zeisigstraße und an der Rüsternallee berücksichtigt.

2.7 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an das Ver- und Entsorgungssystem der Stadt angeschlossen. Es bestehen ausreichende Kapazitätsreserven. Am Rande des Plangebietes verläuft ein Hauptabwassersammler der durch entsprechende dingliche Sicherungen für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich bleibt. Zur Stromversorgung sind noch mehrere Trafostationen erforderlich, die jedoch in die größeren Bauvorhaben eingeplant werden sollen.

3. Auswirkungen der Planung (§ 13 a BBauG)

Durch die Planungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und sozialen Lebensumstände der bereits vorhandenen Bewohner und Grundstücksbenutzer. Durch den Ausbau des Berliner Rings, der Zeisigstraße, Simmerner Straße und des Nordknotens können noch geringfügige Abtretungen an Grundstücksflächen erforderlich werden, die aber nur öffentliche Grundstückseigentümer treffen. Verfahren zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Kosten

Zur Erschließung des Plangebietes müssen noch das Fußwegesystem im nördlichen Planbereich, die Fußgängerbrücken, der separate Radweg am Berliner Ring und die Parkplätze ausgebaut werden. Ferner fallen Kosten für den Ausbau der Simmerner Straße an. Die Gesamtkosten für diese Maßnahmen werden auf ca. 6.067.400,- DM veranschlagt (siehe Anlage Kostenzusammenstellung). Sie werden bei der Fortschreibung des Investitionsprogrammes berücksichtigt.

Koblenz, den 01. 07. 1981

Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:

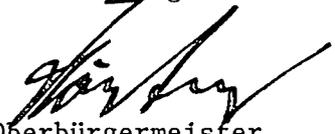

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Koblenz, 17.12.1992



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister