

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 71e: Flugfeld Karthause, V. Bauabschnitt

Gliederung

1. Rechtsgrundlagen und Planungsanlässe.....
2. Lage und Umfang
3. Vorhandene Flächennutzung
4. Planung
- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Bebauung
- 4.3 Erschließung und Versorgung.....
- 4.4 Öffentliche Flächen
- 4.5 Landespflege und Grünordnung.....
- 4.6 Immissionen
- 4.7 Altlasten
5. Durchführung und Finanzierung

1. PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat der Stadt Koblenz hat beschlossen, für das unbebaute Gelände am Südrand des Stadtteils Karthause den Bebauungsplan Nr. 71 e "Flugfeld Karthause, V. Bauabschnitt" aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB im wesentlichen aus dem seit 1982 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt worden. Im Flächennutzungsplan sind für den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes Wohnbauflächen ausgewiesen worden, während für den südlichen und südwestlichen Teilbereich Grünflächen bzw. Sportanlagen vorgesehen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Siedlungsentwicklung der Stadt Koblenz sowohl im Hinblick auf die starke Nachfrage nach Wohnungen, als auch im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern. Die ist um so mehr von Bedeutung, als in der Stadt Koblenz aufgrund ihrer besonderen Lage nur noch begrenzt Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan hat die grundsätzliche Zielsetzung, Wohnbauflächen für differenzierte Nutzungsansprüche zur Verfügung zu stellen. Im übrigen soll der Bebauungsplan den südlichen Ortsrand des Stadtteils Karthause städtebaulich abrunden.

2. LAGE UND UMFANG

Das Planungsgebiet befindet sich in landschaftlich reizvoller Lage auf einer Moseltal-Hangterrasse im Süden des Stadtteils Karthause.

Im Osten grenzt die stark befahrene Simmerner Straße (K 22) an das Planungsgebiet an. Von hier befindet sich die Autobahnanschlußstelle A 61 Koblenz - Waldesch - in ca. 15 km Entfernung. Im Nordwesten grenzt der Berliner Ring mit Anbindung an die Simmerner Straße an das Planungsgebiet an. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches wird von der Weimarer Straße gebildet. Hierbei handelt es sich um eine wenig befahrene Sackgasse, welche an der Nordseite eine eingeschossige Atriumbebauung erschließt. Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft die Moseltal-Hangkante, wobei eine 2,36 ha große Wald-/Gebüschfläche des Moseltalhanges mit in den Geltungsbereich einbezogen wurde. In südlicher Richtung schließt sich der Stadtwald an.

Insgesamt umfaßt das Bebauungsplangebiet eine Fläche von 12,2 ha. Hierbei umfaßt der nördliche Teil 7,8 ha und der südliche Teil, welcher ausschließlich dem Nachweis der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient, 4,4 ha. Die Nord-Südausdehnung des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 500 m. Das Gelände fällt hierbei von Norden (max. 176 m ü NN) nach Süden (ca. 163 m ü NN) relativ gleichmäßig ab.

3. VORHANDENE FLÄCHENNUTZUNG

Bei dem überwiegenden Teil des Planungsgebietes handelt es sich um ehemaliges Bundeswehrgelände, welches ursprünglich als preußische Schießanlage und später auch dem französischen Militär diente. Hiervon ausgenommen sind der nordwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes und der südwestlich gelegene Bereich des Moselhanges.

Bis 1990 wurde das Bundeswehrgebiet als Pipeline-Erprobungsstelle genutzt. Zur Zeit unterliegt das Gelände keiner Nutzung mehr. Das Gebiet ist insbesondere im Nordosten und Süden durch Wälle reich gegliedert, die von der ehemaligen Nutzung als Schießplatz herrühren. Die Wälle selbst bestehen aus anstehendem Bodenmaterial, während das Bodenmaterial zwischen den Wällen vermutlich ausgehoben und auf dem benachbarten westlichen Gelände abgelagert wurde. Die mit waldähnlichen Gehölzen bestandenen Wälle haben dabei Hohlwegcharakter. Die für die militärische Nutzung notwendigen Gebäude und technischen Einrichtungen befanden sich ausschließlich im nördlichen Teil des Bundeswehrgeländes. Die technischen Anlagen und ein Großteil der baufälligen Gebäude wurden zwischenzeitlich bereits demontiert bzw. abgebrochen, so daß nur noch die bestehenden Fundamente auf die ursprüngliche Bebauung hinweisen.

Der nicht militärisch genutzte, nordwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes besteht im wesentlichen ebenfalls aus Brachflächen. Entlang der Moselhangkante verläuft der Moselhöhenweg, welcher stark durch Spaziergänger und Radfahrer zu Naherholungszwecken genutzt wird. Darüber hinaus besteht vom Moselhöhenweg über den Ankelspfad eine fußläufige Verbindung ins Moseltal.

Die Hang- und Steilhangbereiche zur Mosel hin sind durch Niederwaldflächen, Robinienwälder sowie verbuschte Wiesenbereiche gekennzeichnet.

Zusammenfassend ist für die vorhandene Flächennutzung insbesondere von Bedeutung, daß sich im gesamten Planungsgebiet aufgrund langjähriger Brache bzw. Aufgabe der Nutzung des militärischen Erprobungsgeländes schützenswerte Biotopstrukturen entwickelt haben, denen bei der Planung besonderes Gewicht beigemessen werden muß. Die ausführliche Bestandsaufnahme des Landschaftshaushaltes ist dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

4. PLANUNG

4.1 PLANUNGSZIELE

Ziel der Planung ist es, das Wohnungsangebot der Stadt Koblenz zu verbessern, indem ein möglichst ausgewogenes Verhältnis unterschiedlichen Wohnarten (Mehrfamilienhaus, Reihenhaus, Einzel- und Doppelhaus) und der hiermit verknüpften Bebauungstypen, geschaffen wird.

Im Bebauungsplangebiet, das aufgrund der Randlage sowie der Nähe zu Stadtwald und Mosel als hochwertiger Wohnstandort anzusehen ist, soll diese Wohnqualität durch das Erschließungssystem unterstützt werden. Das Mischprinzip und einzelne Elemente der Verkehrsberuhigung sowie ein gut ausgebautes Fußwegenetz stehen daher bei der Konzipierung des Erschließungssystems im Vordergrund.

Zur Steigerung der Wohnqualität dient ebenfalls die im Bebauungsplangebiet vorgesehene intensive, innere Durchgrünung des Plangebietes, welche durch landespflegerische Zielvorgaben über die Erhaltung, Pflege und Entwicklung naturnaher Wiesen und Gehölzbestände sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen zum Ausdruck kommt. Darüber hinaus soll die potentielle Bodenversiegelung so weit wie möglich reduziert werden.

Bei der späteren Gestaltung der einzelnen Gebäude werden bereits im Bebauungsplan die rahmensetzenden Vorgaben, im Hinblick auf die Höhenentwicklung sowie Dach- und Fassadengestaltung für die Baukörper, aber auch im Hinblick auf die Raumbildung von Straßen und Blockinnenhöfen, getroffen.

4.2 BEBAUUNG

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen und Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die äußere Gestaltung der Gebäude setzen den Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung des Planungsgebietes. Darüber hinaus sollen die Planungsziele nach Möglichkeit durch eine gute fachliche Beratung der potentiellen Bauherren realisiert werden.

Charakteristisch für das Planungskonzept ist eine Abstufung der Bebauungsdichte und der Höhenentwicklung, welche vom Berliner Ring im Nordosten bis an die Moseltal-Hangkante im Südwesten verläuft. Am Berliner Ring wird der in diesem Bereich vorherrschende Geschoßwohnungsbau aufgegriffen und in Form einer dreigeschossigen Blockrandbebauung gestaltet. Wegen der anzustrebenden Dichte wird für diese Bauflächen festgelegt, daß dort nur Hausgruppen errichtet werden dürfen. In südliche Richtung schließt eine zweigeschossige Doppel- bzw. Reihenhausbebauung an. Der Bereich der Moseltal-Hangkante und der südliche Abschluß des Planungsgebietes sind für eine lockere Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, um eine weitgehend harmonische Einbindung in die Landschaft zu erzielen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen eingeschossigen Gartenhofbebauung nördlich der Weimarer Straße wird im Bebauungsplangebiet an der Weimarer Straße ebenfalls eine entsprechend lockere Bebauung ausgewiesen. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen.

Generell wird im Bebauungsplangebiet die Höhe der Gebäude aus gestalterischen Gründen zusätzlich durch Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe näher bestimmt.

Die Festsetzungen über die zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl orientieren sich an den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenzen. Die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die Bauflächen mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise ausgeschlossen. Bei der im Bebauungsplan ausgewiesenen Blockrandbebauung am Berliner Ring ist eine Überschreitung um 50 % zulässig, um den Nachweis der notwendigen Stellplätze für den Geschoßwohnungsbau sicherzustellen.

Die Stellung der Gebäude orientiert sich im wesentlichen am Erschließungssystem und wird durch Festlegung der Hauptfirstrichtung definiert.

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen wird, mit Ausnahme der Flächen für die Blockrandbebauung, die offene Bauweise vorgeschrieben. Um die ausgewiesenen Baulängen für den gewünschten Geschoßwohnungsbau voll ausnutzen zu können, wird für diese Flächen die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Bei den als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesenen Bauflächen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zugelassen, um durch solche flächenaufwendigen Einrichtungen den Bedarf an Wohnbaufläche nicht einzuschränken. Darüber hinaus sollen bei Tankstellen die hiermit verbundenen Immissionsbelastungen ausgeschlossen werden.

Zur Abrundung des städtebaulichen Konzeptes werden in den Bebauungsplan bauordnerische Festsetzungen, gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, integriert. Hierdurch sollen ortstypische Gestaltungselemente insbesondere in Bezug auf Dach- und Fassadengestaltung mit dem Ziel einer harmonischen Gesamtwirkung aufgegriffen werden.

4.3 ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Das Bebauungsplangebiet wird durch eine neue verkehrsmäßige Anbindung an den Berliner Ring in Höhe der Weimarer Straße örtlich erschlossen. Die bisherige Einmündung der Weimarer Straße in den Berliner Ring entfällt. Statt dessen soll die Weimarer Straße künftig unmittelbar an die neue Verkehrsanbindung anknüpfen, so daß die bisherige Einmündung geringfügig in südliche Richtung verlegt werden muß.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen werden im wesentlichen durch eine Schleifenstraße und eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Zur weiteren flächendeckenden Erschließung werden im Bebauungsplan zusätzlich befahrbare Wohnwege ausgewiesen. Die Planstraßen sollen als Mischverkehrsflächen mit Parkflächen und Baumpflanzungen ausgebaut werden. Auf eine möglichst sparsame Erschließung wurde grundsätzlich Wert gelegt.

Die notwendigen privaten Stellplätze sollen bei der Einzel- und Doppelhausbebauung durch Garagen mit Vorflächen für einen weiteren Stellplatz an den seitlichen Grundstücksgrenzen nachgewiesen werden. Darüber hinaus sollte bei der zukünftigen Reihenhausbebauung teilweise von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die Garagen in die Gebäude zu integrieren. Bei der vorgesehenen Blockrandbebauung am Berliner Ring wurden entsprechende Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. Tiefgaragenstellplätze festgelegt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Fußwegebeziehungen dienen sowohl der komfortablen inneren Erschließung des Wohngebietes, als auch der fußläufigen Anbindung an den Stadtteil Karthause (Fußgängerbrücke) und die freie Landschaft im Bereich der Mosel (Moselhöhenweg). Als wichtigste Verbindung fungiert in diesem Zusammenhang der direkte Weg zwischen der Fußgängerbrücke am Berliner Ring und dem Moselhöhenweg, mit dem auch die angrenzenden Wohngebiete des Stadtteils Karthause an das Naherholungspotential im Bereich der Mosel angebunden werden. Darüber hinaus sollen attraktive Wegebeziehungen zu den öffentlichen Einrichtungen im Plangebiet, d.h. Kindergarten und Kinderspielplatz, geschaffen werden, welche sowohl von dem Fußgängerbereich als auch von dem vorhandenen öffentlichen Parkplatz an der Weimarer Straße ihren Ausgangspunkt haben. Die Fußwege werden durch entsprechende öffentliche Flächen oder durch Gehrechte planungsrechtlich festgelegt.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie sowie die Entsorgung der Grundstücke wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Die Festlegung der zusätzlich im Plangebiet vorzusehenden Trafostationen erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an den zu verstärkenden Hauptsammler in der Simmerner Straße. Um der Abflußverschärfung entgegenzuwirken und den Wasserverbrauch einzuschränken, sollte das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen erfaßt und zur Entnahme von Brauchwasser (Gartenbewässerung) gespeichert werden. Die Zisternen können mit Überlauf entweder an die Trennkanalisation oder an eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück angeschlossen werden.

4.4 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

Aufgrund der Neufassung des Kindertagesstättengesetzes in Rheinland-Pfalz besteht für jedes dreijährige Kind ein formulierter Rechtsanspruch auf einen Kindertagesstätteplatz. Da das Bebauungsplangebiet darüber hinaus für den Standort eines Kindertagesstättenplatzes aufgrund der Nähe zu vorhandenen Wohngebieten geeignet ist, wird im Bebauungsplangebiet eine entsprechende Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Fläche umfaßt ca. 1.500 m² und wird über separate Fußwege durch das Wohngebiet mit der Weimarer Straße bzw. dem dort befindlichen öffentlichen Parkplatz verknüpft. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 600 m² (GRZ = 0,4) und ist ausreichend, um den absehbaren Bedarf nach einem dreizügigen Kindertagesstätte zu decken.

Einen besonderen Reiz soll der geplante Kindertagesstätte durch die Einbindung in die umliegenden vegetationsbestandenen Erdwälle erhalten, welche eine Höhe von bis zu 3 m aufweisen. In unmittelbarer Nachbarschaft des Kindertagesstättenplatzes, ebenfalls durch einen Erdwall getrennt, befindet sich weiterhin die öffentliche Fläche für einen Kinderspielfeldplatz, welche ca. 1.000 m² umfaßt. Der Spielfeldplatz soll sowohl den Kindern im Plangebiet als auch den angrenzenden Wohnbereichen dienen. Der Spielfeldplatz sollte bei der Ausbauplanung möglichst natürlich in die vorhandene Geländesituation mit ihren Höhenunterschieden und Erdwällen eingepaßt werden.

Als weitere öffentliche Fläche werden im Bebauungsplangebiet, insbesondere im südlichen Teil, Grünflächen mit verschiedenen Funktionen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um erhaltenswerte Landschaftsbestandteile, für die differenzierte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgelegt werden. Durch diese Maßnahmen ergibt sich in Verbindung mit zahlreichen Fußwegen und der attraktiven landschaftlichen Lage ein hoher Freizeit- und Erholungswert für die zukünftige Wohnbevölkerung.

4.5 LANDESPFLEGE UND GRÜNORDNUNG

Gemäß §17 - "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung"- des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz aus dem Jahre 1987 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein landespflegerischer Planungsbeitrag einschließlich Grünordnungskonzept erarbeitet. Aufgrund der hierin vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen sowie der Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine umweltverträgliche und natur- und landschaftsschonende Bebauung des Planungsgebietes sichergestellt werden.

Der landespflegerische Planungsbeitrag, welcher die Inhalte

- Landschaftsplanerische Ausgangssituation
- Grundlagen
- Nullvariante (Status-Quo-Prognose)
- Landespflegerisches Entwicklungskonzept
- Ermittlung und Bewertung des geplanten Eingriffs und seiner Auswirkungen auf die Landschaftshaushaltspotentiale

- Umweltverträglichkeitsnachweis
 - Hinweise zur Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen
 - Kosten der landespflegerischen Maßnahmen
- umfaßt, ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Aufgrund der Bestandsaufnahme und Analyse der Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes kommt der Verfasser des Planungsbeitrages zu dem Schluß, daß das gesamte Plangebiet einen wertvollen Bereich für den Naturhaushalt darstellt und insbesondere folgende Landschaftsbestandteile zu erhalten sind:

1. Wälle mit Gehölzbestand auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände.
2. Halbtrockenrasenrelikt südlich des Parkplatzes an der Weimarer Straße.
3. Niederwaldbereich und naturnahe Laub- und Mischwaldbereiche im Moselhang.
4. Moselhangkante und Moselhöhenweg.

Bei den Bauflächenausweisungen im Bebauungsplan wurde auf die angesprochenen Bereiche weitestgehend Rücksicht genommen. Dies betrifft insbesondere die vorhandenen Wälle, die zum größten Teil erhalten werden sollen. Kindergarten und Kinderspielplatz sollen in die Wallstrukturen integriert werden, was diesen Einrichtungen zusätzliche Attraktivität verleiht. Der erhaltenswerte Bereich des Halbtrockenrasenreliktes wird aufgrund des Grünordnungskonzeptes ebenfalls so weit wie möglich in die geplante Bebauung eingebunden und als erhaltenswerter Randstreifen mit einer Breite von 10 m festgelegt. Für die erhaltenswerten Landschaftsbestandteile im Bereich des Moselhangs werden im Text zum Bebauungsplan differenzierte Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgelegt. Hierbei handelt es sich um Ersatzmaßnahmen, die im Zuge der Planaufstellung, zusätzlich mit in das Bebauungsplangebiet einbezogen wurden. Zur Kompensation des Gehölzverlustes im Bebauungsplangebiet werden für die öffentlichen und privaten Grundstücksflächen Pflanzgebote mit Mindeststandard und starker Einschränkung des Nadelgehölzanteils festgesetzt.

Der landespflegerische Planungsbeitrag basiert auf dem vorherigen Planungskonzept, bei dem zur Erschließung der südlich gelegenen Bauflächen insgesamt zwei Stichstraßen vorgesehen waren. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Planung aus erschließungstechnischen Gründen dahingehend geändert, daß nunmehr durch Verlängerung der einen Stichstraße eine Querverbindung hergestellt werden soll, wobei die zweite Stichstraße entfällt. Da die Planänderung geringfügig ist und sich im wesentlichen auf die ursprünglichen Grenzen der vorgesehenen Bebauung bezieht, wird das Grünordnungskonzept hierdurch nicht eingeschränkt. Durch den gleichzeitigen Verzicht auf den Ausbau eines Regenrückhaltebeckens im Bereich geplanter naturnaher Wiesen wird das Grünordnungskonzept sogar noch aufgewertet.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird der funktionale Ausgleich des Landschaftseingriffs nachgewiesen.

Die Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Grünordnung wurden in ihren wesentlichen Inhalten vollständig in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung (Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien) und zur Verbesserung des Wasserhaushaltes

(dezentrale Wasserrückhaltung durch Zisternen) können nach der derzeitigen Rechtslage im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt werden, so daß diesbezüglich lediglich Hinweise gegeben werden können. Einzelne Gestaltungsvorschläge (Kinderspielplatz, Gemeinschaftsanlagen und Mietergärten) betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes und können in diesem Rahmen ebenfalls nicht verbindlich geregelt werden.

4.6 IMMISSIONEN

Das Bebauungsplangebiet ist den Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen - Berliner Ring im Norden, Simmerner Straße (K 22) im Osten - ausgesetzt.

Aus diesem Grunde wurde das Büro für Verkehrstechnik und Schallschutz, Prof. Dipl.-Ing. Mensebach, Prof. Dr. Gordan, Mainz, im Februar 1993 damit beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Konzeptes zu erarbeiten.

Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die im Beiblatt zu DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau", für Verkehrsgeräusche angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte

tags: 55 dB (A)

nachts: 45 dB (A)

für "Allgemeine Wohngebiete" überschritten, sofern keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die Gutachter schlagen deshalb zum Schutz der Erdgeschoße und Außenbereiche die Errichtung eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand längs des Berliner Rings und des Anbindungsbereiches zur K 22 vor. Unter Berücksichtigung des von Nordwest nach Südost abfallenden Geländes liegen die Höhen OK Wand / Wall zwischen 170 m und 175 m über NN. Im weiteren Verlauf der K 22 Richtung Süden entspricht die vorgeschlagene Wall- / Wandhöhe (169 m über NN) im wesentlichen der Höhe des z. Zt. schon vorhandenen Erdwalles (168,7 m --- 169,2 m über NN), so daß in diesem Bereich keine zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Entsprechend den Empfehlungen der Gutachter sieht der Bebauungsplan eine Lärmschutzwand mit den vorgegebenen Wandhöhen vor. Die Wand wird dem Lärmschutzwall aus den Gründen vorgezogen, weil insbesondere im südlichen Verlauf schützenswerte Gehölzbestände zu beachten sind und im nördlichen Bereich entlang des Berliner Rings aufgrund der vorhandenen Geländesituation bereits eine max. Wandhöhe von ca. 2,00 m ausreichend ist. Wandhöhen, mit denen auch die Obergeschoße aktiv gegen Verkehrslärm geschützt werden könnten, scheiden aus Kostengründen und um das Landschaftsbild nicht nachhaltig zu beeinträchtigen, aus.

Mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Wandhöhen werden die Erdgeschoße und Außenbereiche längs des Berliner Rings tagsüber so stark gegen den Verkehrslärm abgeschirmt, daß der Orientierungswert gemäß DIN 18005 (55 dB(A)) eingehalten wird. Für die Obergeschoße wird eine Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend Ziffer 5 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vorgeschrieben.

Im Anbindungsbereich der K 22 an den Berliner Ring ist eine Einhaltung der Orientierungswerte nicht möglich, da die K 22 in Hochlage über den Berliner Ring geführt wird. Die Beurteilungspegel liegen allerdings innerhalb der Toleranzgrenze, wonach die Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) überschritten werden dürfen (Beschuß des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1990). Da die Ausweisung entsprechend dimensionierter Wandhöhen im Bebauungsplangebiet aus den bereits dargelegten Gründen nicht empfehlenswert ist, wird in diesem Bereich für alle Geschoße passiver Lärmschutz im Sinne der DIN 4109 vorgeschrieben.

Der Verlauf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmschutzwand entspricht im wesentlichen den Vorgaben der Gutachter. In ihrem südlichen Verlauf wird die Wand unter Berücksichtigung erhaltenswerter Gehölze zur Straße hin verschoben, was sogar noch zu einer geringfügigen Verringerung der Beurteilungspegel beiträgt. Entlang der K 22 in Richtung Süden werden keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen mehr vorgesehen, da der vorhandene Wall bereits die vorgeschlagene Wand- / Wallhöhe erreicht hat.

4.7 ALTLASTEN

Bereits im Vorfeld der Planaufstellung wurden von der Stadt Koblenz, Untere Wasserbehörde, verschiedene Gutachten zur Untersuchung der altlastenverdächtigen Flächen auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände in Auftrag gegeben. Hierbei handelt es sich um folgende Untersuchungsberichte:

- Altlastendiagnose Nr. 5611 - 91091, vom November 1991
Teil A - ehemaliges Bundeswehrgelände -
- Altlastendiagnose Nr. 5611 - 91168, vom November 1991
Teil B - Bauschuttdeponie Nr. 206, Weimarer Straße -
- Altlastendiagnose Nr. 5611 - 91291, vom April 1992
ehemaliges Bundeswehrgelände, südlicher Teil.

Diese Altlastendiagnosen wurden ausschließlich im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung durch Schadstoffe von Boden, Wasser und Mensch durchgeführt. Aus den Ergebnissen der chemischen Bodenuntersuchungen geht hervor, daß sich die im Gebiet festgestellten Bodenverunreinigungen auf lokal begrenzte Bereiche (Waschplatz, Blechhalle/Öllager, Rampe zum Ölwechsel) und dort hauptsächlich auf den oberflächennahen Bereich beschränken. Die festgestellten Bodenverunreinigungen, bei denen es sich hauptsächlich um Kohlenwasserstoffe handelt, müssen nach Aussage der Gutachter durch ergänzende Analysen weiter eingegrenzt und dann durch geeignete Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden. Hiermit wurde auf Veranlassung der Unteren Wasserbehörde unverzüglich begonnen.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes zum Bebauungsplan wurden im Mai 1993 weitere Bodenuntersuchungen im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes durchgeführt und im folgenden Bericht festgehalten:

- Altlastendiagnose Nr. 5611 - 93024
Wohngebiet Flugfeld Koblenz - Karthause -

Für die repräsentativen Geländebereiche wurden keine weitergehenden Verunreinigungen festgestellt. Demnach steht der geplanten Nutzung nichts entgegen, sofern die oben angesprochenen Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig durchgeführt werden. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen und chemischen Analysen im Bereich des Kindergartens bzw. Kinderspielplatzes zeigen Ergebnisse, die eine entsprechende Nutzung ohne Einschränkung ermöglichen. Da die Bodenuntersuchungen im Rahmen der Altlastendiagnosen jedoch nur punktuell und nicht flächendeckend durchgeführt werden konnten, wird von den Gutachtern abschließend empfohlen, daß jedem Bauherrn im Rahmen seines Baugesuches die Durchführung einer Bodenuntersuchung zur Auflage gemacht werden sollte.

Von der Stadt Koblenz ist beabsichtigt, daß die erforderlichen Behandlungsmaßnahmen zur Beseitigung der festgestellten Bodenkontaminationen parallel zum Planverfahren durchgeführt und bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen werden. Der Untersuchungsbericht Nr. 5611-93024, einschließlich Lageplan mit Kennzeichnung der Sondieransatzpunkte, wird dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Die Empfehlung der Gutachter im Hinblick auf das Baugenehmigungsverfahren wird als nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. DURCHFÜHRUNG UND FINANZIERUNG

Das Bebauungsplangebiet ist bereits als städtebaulicher Entwicklungsbereich im Sinne des Artikel 1 "Änderung des BauGB" des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes festgelegt worden. Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Koblenz in eigener Regie aufgrund der im Gesetz vorgegebenen Rahmenbedingungen. Der weitaus überwiegende Teil der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen befindet sich zur Zeit noch in der Hand des Bundes.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes umfassen folgende Beträge:

Erschließungsstraßen

Fußwege

Beleuchtung 90.000,-- DM

Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen 1.100.000,-- DM

Kinderspielplatz 250.000,-- DM

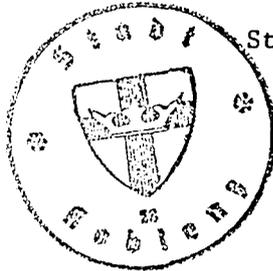
Kindergarten 1.000.000,-- DM

Schmutz- und Regenwasserkanal

Lärmschutzwand 500.000,-- DM

In dieser Kostenschätzung sind die Kosten für den Grunderwerb und die Honorare für Ingenieurleistungen nicht enthalten. Die genauen Kosten werden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen ermittelt.

Ausgefertigt:
Koblenz, 01.08.1994



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister