

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 89 für das Baugebiet "Andernacher Straße / Brückenrampe der Balduinbrücke / Bundesbahngelände / Rosenstraße"

- - - -

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan erfaßt einen Bereich des Ortsteiles Lützel unter Einbeziehung des Sanierungsgebietes, das unmittelbar neben der Brückenrampe der Balduinbrücke liegt und direkt an den Schüllerplatz angrenzt. Dieser Bereich hat durch seine Brückenkopflage eine zentrale Bedeutung. Diese Zentralität soll durch die Ansiedlung eines kleinen S.B.-Marktes, durch eine intensive Nutzung mit Dienstleistungsbetrieben und einer konzentrierten Wohnbebauung noch unterstrichen werden. Die derzeitige städtebauliche Situation ist durch eine uneinheitliche sanierungsbedürftige Bebauung gekennzeichnet, die durch den Eingriff der damaligen Brückenbaumaßnahme sehr stark in Mitleidenschaft gezogen worden ist. Nachdem die Stadt Koblenz vor einigen Jahren einen ersten Schritt zur Sanierung dieses Gebietes getan und den dortigen Großhandelsbetrieb umgesetzt hat, soll mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung geordneter städtebaulicher Verhältnisse geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist aus dem sich zur Zeit im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz entwickelt worden.

2. Festsetzungen für die Bebauung

Der Teilbereich zwischen Douquéstraße und Brückenrampe wurde im Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Hier soll ein S.B.-Markt mit Ladenhof in einer Größenordnung von insgesamt 1.300 m² Verkaufsfläche (einschließlich S.B.-Markt) errichtet werden, um die Bevölkerung der näheren Umgebung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Im Anschluß daran ist eine 4-7-geschossige Bebauung mit Dienstleistungsbetrieben, Büro- und Wohnnutzung vorgesehen. Mit der stärkeren baulichen Konzentration soll die städtebauliche Bedeutung dieses Gebietes im Hinblick auf seine Brückenkopflage besonders unterstrichen werden. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung in einem kleinen Teilbereich des Kerngebietes überschritten. Diese Überschreitung wird im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende große Platzfläche mit ihren den Platzraum flankierenden Bäumen für vertretbar gehalten.

Die ca. 3.000 m² große Platzfläche zwischen Brückenrampe und Bebauung soll als Festplatz und öffentliche Parkfläche für ca. 110 Pkw genutzt werden. Der nördlich anschließende Bereich zwischen Douquéstraße und Feldstraße ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier können ca. 25 Hauseinheiten in 3 - 4-geschossiger Bauweise in Form von Stadthäusern errichtet werden.

Das angrenzende Mischgebiet (MI) hat die Funktion einer Übergangszone zwischen dem WA-Gebiet und der gewerblichen Nutzung am Güterbahnhof. Außerdem wurde mit dieser Festsetzung der vorhandenen Mischnutzung Rechnung getragen.

3. Verkehr

In verkehrlicher Hinsicht wird das Gebiet durch eine Erschließungsschleife ausgehend von der Feldstraße über ein neues Verbindungsstück in Nord-Süd-Richtung zur Douquéstraße erschlossen. Die gesamte Erschließungsanlage, ausgenommen die Zufahrt zum öffentlichen Fest- und Parkplatz über die Douquéstraße, wird verkehrsberuhigt ausgebaut.

Die Straße Am Güterbahnhof dient lediglich als Anliegerstraße und wird für den Durchgangsverkehr gesperrt. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen im Zuge der Andernacher Straße werden die Ein- und Ausfahrtsbeziehungen des Gebietes neu geregelt. Danach soll an der Douquéstraße die Ein- und Ausfahrt für Rechts- und Linksabbieger und an der Feldstraße nur die Ein- und Ausfahrt für Rechtsabbieger möglich sein. Der ruhende Verkehr wird weitestgehend in Unterflurgemeinschaftsanlagen unmittelbar unter den Gebäuden untergebracht. Darüber hinaus stehen für Besucherfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum ca. 30 Parkplätze zur Verfügung.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund der Besitzverhältnisse und des Zuschnitts der Grundstücke sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Gemeinschaftsspielplatz für Kleinkinder in einer Größe von ca. 510 m² vorgesehen. Außerdem steht den größeren Kindern des Gebietes ein weiterer Spielplatz von ca. 700 m² zur Verfügung, der in dieser Größenordnung den Richtlinien für den Ausbau von Spielplätzen entspricht.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahme entstehenden Kosten werden auf DM 1.500.000,00 veranschlagt.

Die Mittel sind zur Aufnahme in das Investitionsprogramm 1983 - 1987 vorgemerkt.

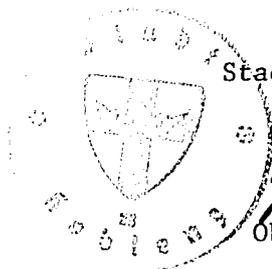
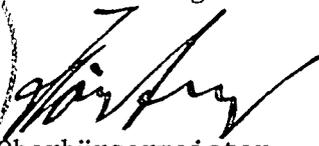
Koblenz, 02. November 1983

Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 01.02.1993

Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister