



# Städtebauliche Konzeptstudie

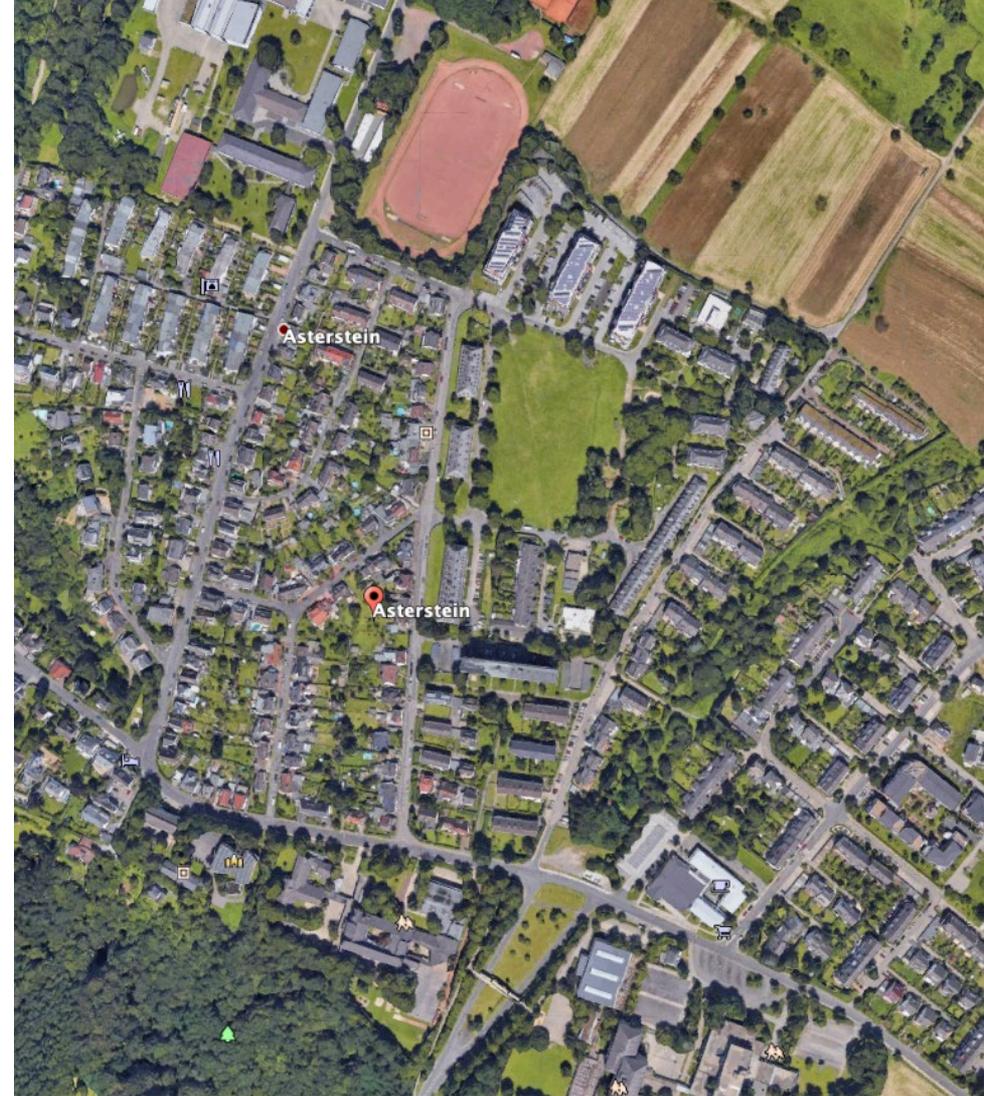
## Asterstein Karrée, Koblenz

Ausschusssitzung des ASM

08.09.2020

# Situation vor Ort

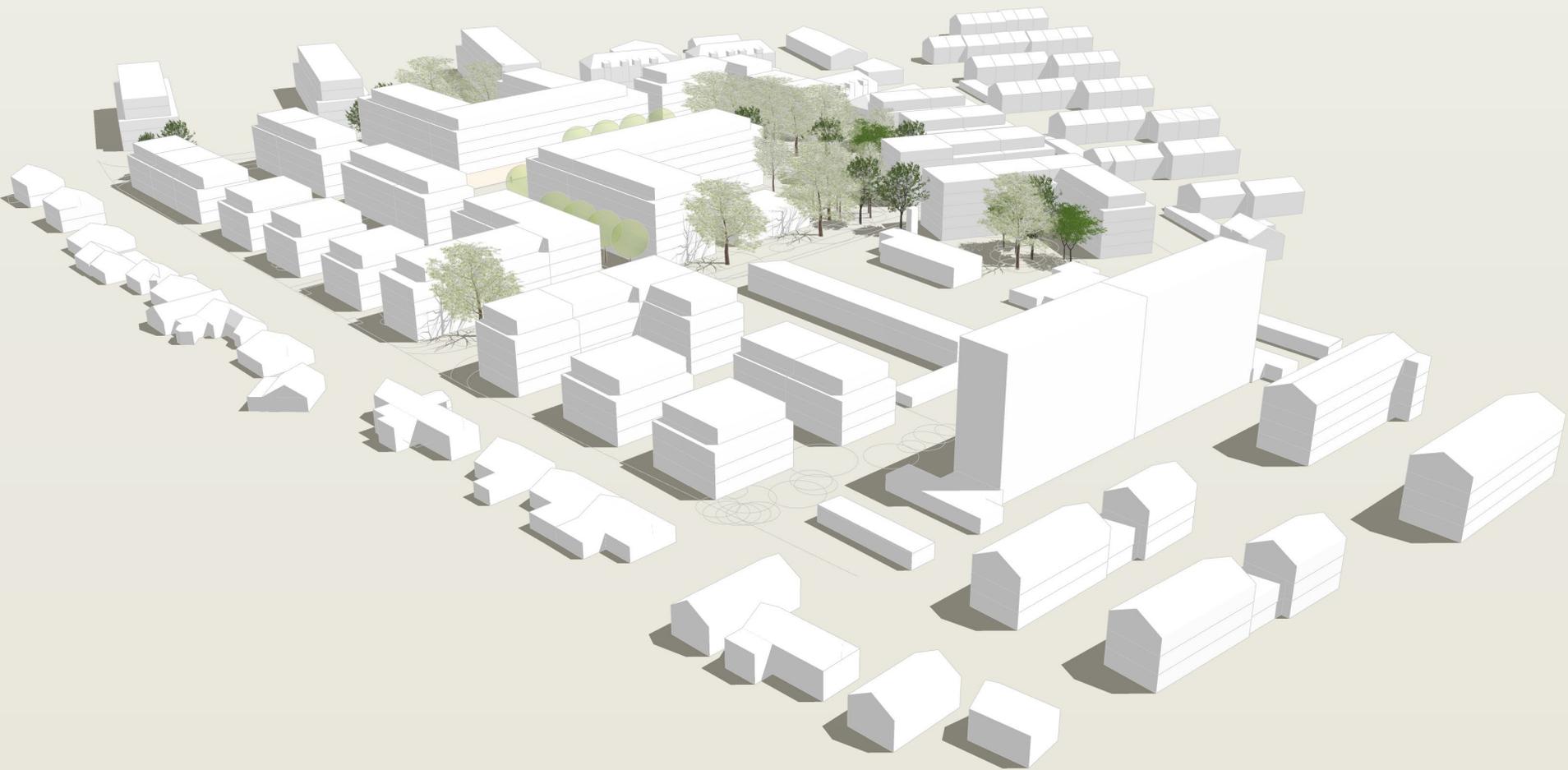
- Grünfläche inmitten des Stadtteils
- Dominante Hochhausscheibe im Süden
- Geschosswohnungsbau im Norden
- kleinteilige Bebauung im Westen und Osten
- Alte Kasernengebäude am Rand der Fläche
- Sportanlage, Feuerweherschule, kaum Versorgungsinfrastruktur
- Stadtteilzentrum?



# Städtebauliches Konzept

- Abriss der alten Kasernenbauten, dadurch Optimierung des neuen Stadtgrundrisses
- Quartiersplatz / Stadtteilzentrum ...
- ... flankiert von Aldi-Markt mit Wohnungen im Norden und Seniorenresidenz / KITA im Süden
- Punktbauten entlang der Grenzstraße
- Zeilen in bestehender Ausrichtung entlang der Sophie-von-La-Roche Straße

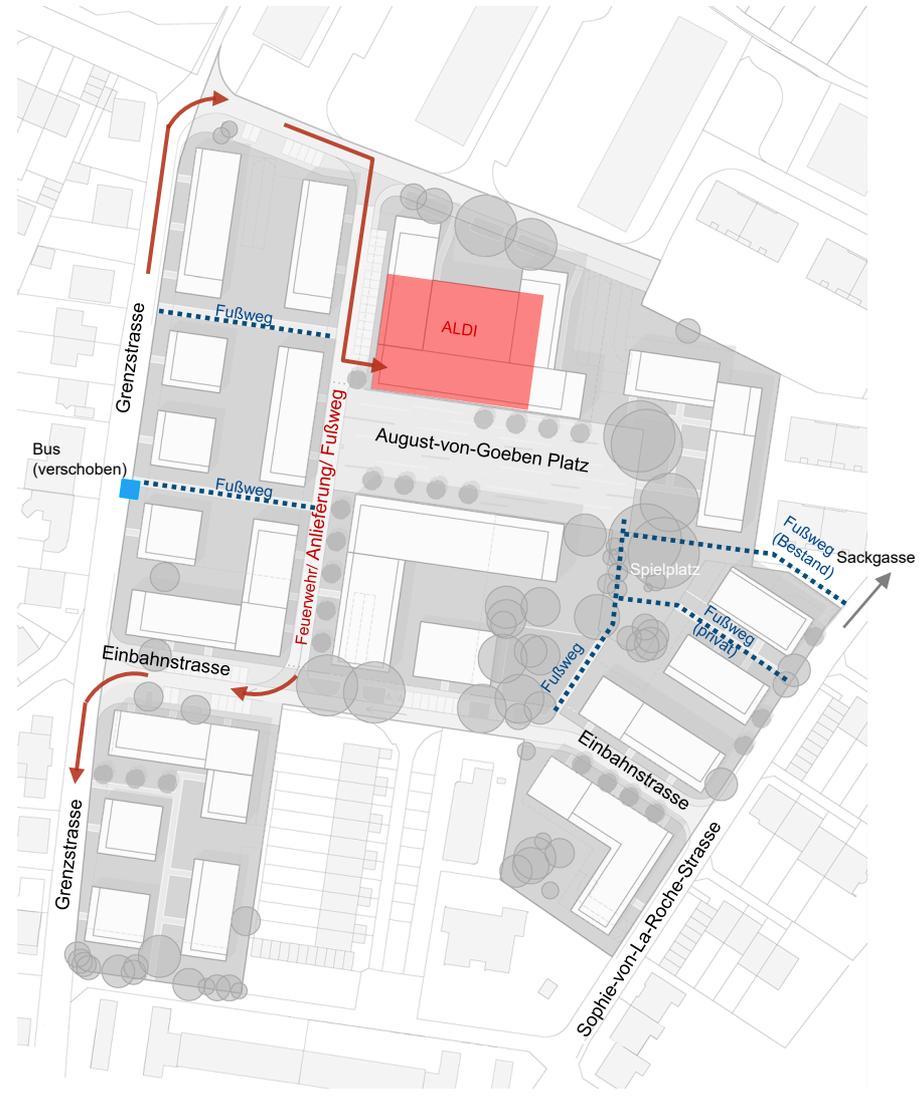






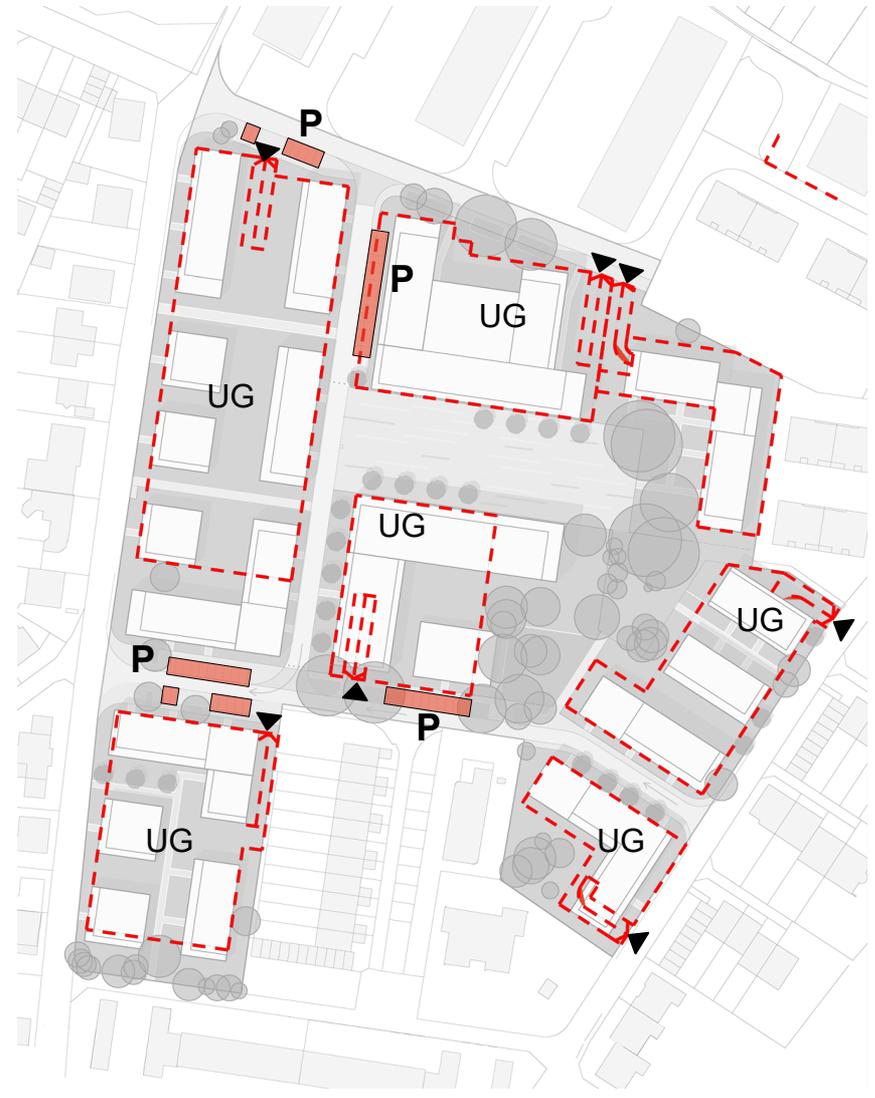
# Erschließung und Andienung

- Ausbau Straße *Goebensiedlung Süd* als Einbahnstraße für Lieferverkehr (Fahrbahnbreite 4,5 m)
- Ausbau *Goebensiedlung Nord* für Andienung Aldi
- Straße *Goebensiedlung West* verschoben, als verkehrsberuhigter Bereich (für PKW gesperrt, befahrbar für LKW und Feuerwehr) – Fahrbahnbreite 6 m
- ggf. Ausbau Grenzstraße (zu prüfen)
- Diverse fußläufiger Verbindungen zum Spielplatz etc.
- ggf. Verschiebung der Bushaltestelle als Endpunkt des Fußweges



# Parkierungskonzept und Einfahrten

- Anwohnerparken in Tiefgeschoss
- 10% Besucherparken in Straßenquerschnitt und / oder TG
- Bei Einzelhandel/Wohnen wird ggf. 2 UG erforderlich.
- ggf. Entwicklung eines Mobilitätskonzepts



# Baumbestand

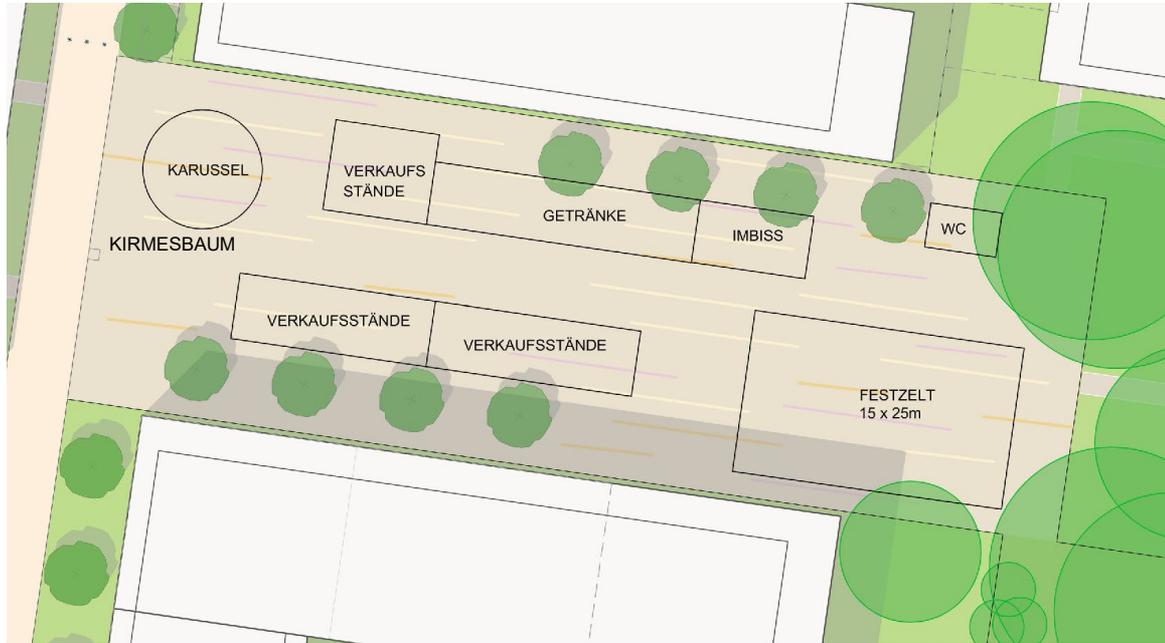


- ca. 105 Bäume kartiert (Stand 2011)
- genauer Zustand der Bäume **wird untersucht.**
- derzeit teilweise Gefährdung der öffentlichen Sicherheit / abgesperrter Spielplatzbereich
- Planungsansatz:  
**68** Bäume zu erhalten  
davon **8** Bäume mit Kronenrückschnitt u.ä.  
**37** Bäume zu fällen

Neupflanzungen im Rahmen der Platzgestaltung  
und von privaten Grünflächen



# Neuer Quartiersplatz



- Nutzung für Kirmes in etwas reduzierter Version bleibt möglich.
- Platzgröße 32 x 92 m, ggf. Mitnutzung des Saals der Seniorenresidenz

# Städtebauliche Kenndaten

BGF Wohnen	Anzahl Wohnungen (100 qm BGF/Whg)	Anzahl EW geschätzt
<b>50.265</b>	Ca. 500	Ca. 1.000 - 1.100

BGF gesamt	ALDI-Markt	Seniorenresidenz
<b>63.285</b>	1.200 VK / 1.800 BGF	9.720 BGF 150 Bewohner

3-zügige Kita: ca. 820 qm BGF auf 2 Geschossen  
mind. 500 qm Außenbereich

Flächenangaben	
<b>Plangebiet (qm)</b>	<b>39.837</b>
<b>Öffentliche Erschließungsfläche (qm)</b>	<b>5.664</b>
Einbahnstrasse (Süd)	2.391
Anliegerstrasse (Nord)	1.706
Anlieferung/ Feuerwehr (für Normalverkehr gesperrt); nordseitig Besucherparken mit Wendemöglichkeit	1.308
Fußweg 1	83
Fußweg 2	167
Öffentliche Bushaltestelle	8
Anteil Öffentliche Erschließungsfläche (%)	14,2%
<b>Öffentliche Grünfläche (qm)</b>	<b>3.849</b>
Spielplatz + Park	905
Öffentlicher Platz inkl. zu erhaltender Bäume	2.944
Anteil Öffentliche Freifläche (%)	9,7%
<b>Nettobauland (qm)</b>	<b>30.324</b>

# Ausblick Bauleitplanung

- Aufstellung Bebauungsplan
- Bearbeitung fachgutachterlicher Themen, insbesondere
  - Verkehr,
  - Schallschutz,
  - Naturschutz / Artenschutz,
  - Grünordnungsplanung und Umweltbericht
  - Altlasten, Bodenverunreinigungen,
  - Einzelhandel,
  - ...
- Änderung des Flächennutzungsplans
- Enge Abstimmung und Koordination mit der Stadtverwaltung





## Asterstein Karrée

CI Projektentwicklungs GmbH  
Frankfurt am Main

