

RAHMENPLAN RAUENTAL OST - EINE KLIMAGERECHTE QUARTIERSENTWICKLUNG



DAS INSTRUMENT RAHMENPLAN

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Instrument. Dies bedeutet, dass ein Rahmenplan keinen besonderen Vorschriften unterliegt.

Ein wesentlicher Vorteil ist insbesondere seine Anschaulichkeit gegenüber formalen Planungsinstrumenten. Er zeigt in einem mittelfristigen Zeithorizont die zukünftigen Entwicklungsperspektiven eines Stadtteils oder Quartiers auf. Dabei ist die Darstellungsform relativ frei. Der Rahmenplan stellt auch die Nachbarschaft eines Gebietes dar und zeigt räumliche und funktionale Beziehungen und Verflechtungen auf.

Das Instrument dient der Vorbereitung von Bebauungsplänen. Wird ein Rahmenplan vom Stadtrat beschlossen, so ist er als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

PROLOG

Der Bereich zwischen Moselweißer Straße und Bardelebenstraße sowie Yorckstraße und Moselring im Koblenzer Stadtteil Rauental wird aktuell fast ausschließlich gewerblich genutzt. Ein- bis zweigeschossige Gewerbehallen und ebenerdiges Parken auf den Grundstücken prägen den Standort. Der Boden ist großflächig versiegelt und damit vor Risiken wie Starkregen und intensiver Überwärmung nicht ausreichend geschützt. Der öffentliche Raum weist breite Straßenquerschnitte auf und ist durch den motorisierten und ruhenden Verkehr geprägt. An attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen in die unmittelbar angrenzende Innenstadt fehlt es. Die Verkehrsstrassen im Osten und Süden des Gebiets bilden große Zäsuren, die eine Durchlässigkeit zur Innenstadt erschweren.

Der Bereich weist in vielerlei Hinsicht enormes Entwicklungspotential auf. Dabei wird die aktuelle Nutzung dem Standort nicht gerecht. Bereits in der Vergangenheit wurden die Potentiale des Standorts in Konzepten, wie u.a. der „City West“ in den 1990er Jahren oder dem Masterplan Koblenz im Jahr 2014 thematisiert. Das Gebiet wurde im Masterplan Koblenz als Potential für Wohnen in Kombination mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen benannt.

Im September 2022 erreichten Anträge auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zweier Grundstückseigentümer das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung. Die jeweiligen Planungen sind unabhängig voneinander und sehen auf nicht unbeträchtlichen Flächen von rund 10.000 m² und 13.000 m² Wohnen in Kombination mit nicht wesentlich störendem Gewerbe vor. Diese von privater Hand initiierten Entwicklungsabsichten sind zu begrüßen und bieten Anlass den gesamten Bereich unter Einbeziehung weiterer Eigentümer intensiver zu untersuchen.

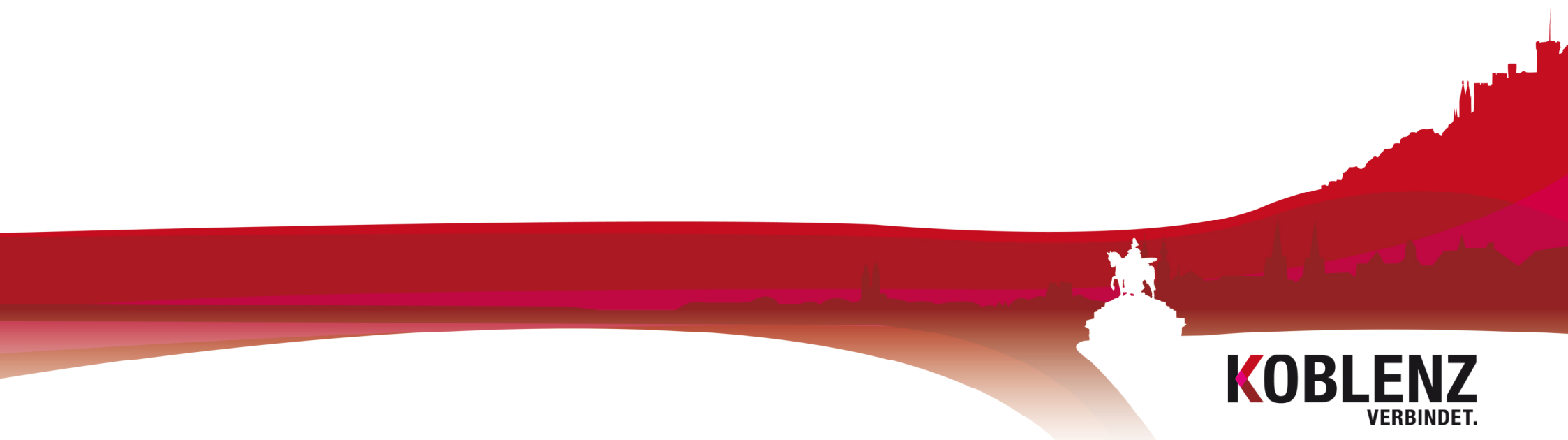
Der Bereich zwischen Moselweißer Straße und Bardelebenstraße sowie Yorckstraße und Moselring soll hinsichtlich der Themen Art und Maß der Nutzung, Verkehr sowie Grün- und Freiraum unter Berücksichtigung vorherrschender Restriktionen, wie z.B. Verkehrslärm untersucht werden. Anschließend soll auf Grundlage der Untersuchungen ein Gesamtkonzept in Form eines **Rahmenplans** erarbeitet werden, welcher **maßgebend für zukünftige Entwicklungen am Standort** sein soll.



Das Rahmenplangebiet, Stand März 2023

Stadtverwaltung Koblenz
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

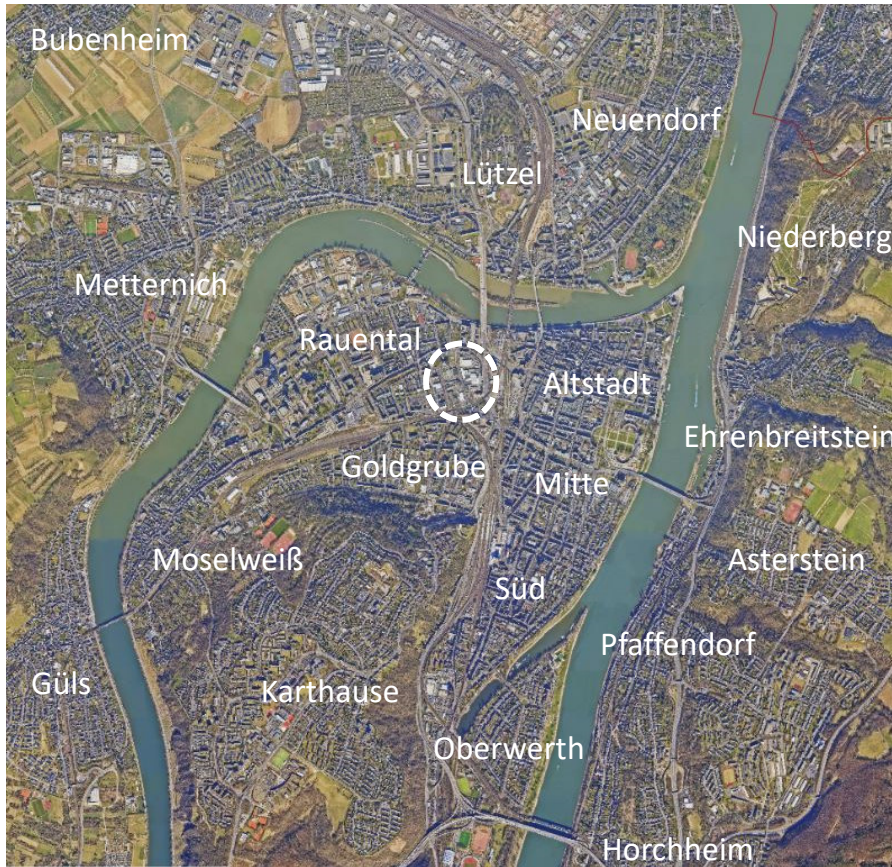
ANALYSE



KOBLENZ
VERBINDET.

ANALYSE

Verortung im Stadtgebiet



- Im Stadtteil **Rauental** gelegen
- Anbindung an **Altstadt, Mitte, Goldgrube** und **Uferpromenade der Mosel**

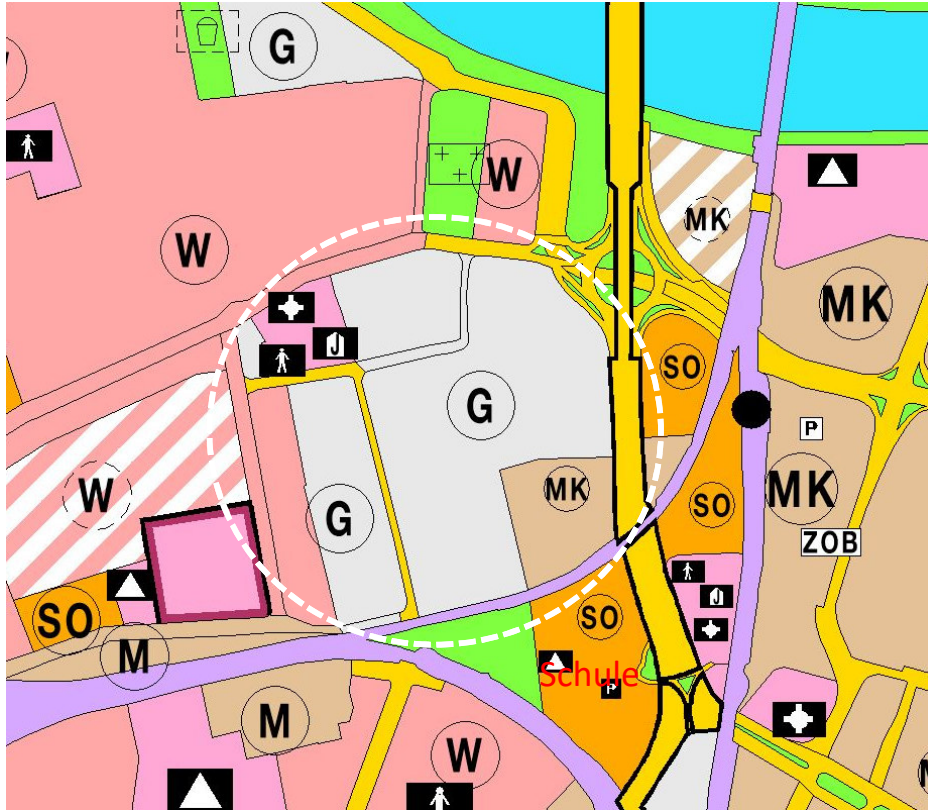
Verortung mit Nachbarstadtteilen



- Gute Verkehrsanbindung durch **Moselweißer Straße** und **Bundesstraße B 9**, gute ÖPNV-Anbindung (**Bahnhaltepunkt Mitte, Hauptbahnhof** und **Bushaltestellen**), gute Anbindung an das Fahrradnetz
- Gute fußläufige Erreichbarkeit von **Schulen, Kitas** und **Spielplätzen**, gute Erreichbarkeit der **Nahversorgung** im Umfeld, Nähe zur **Mosel**
- Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt mit zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Ärzten**
- Nähe zum **Verwaltungszentrum**, zu **Krankenhäusern**

ANALYSE

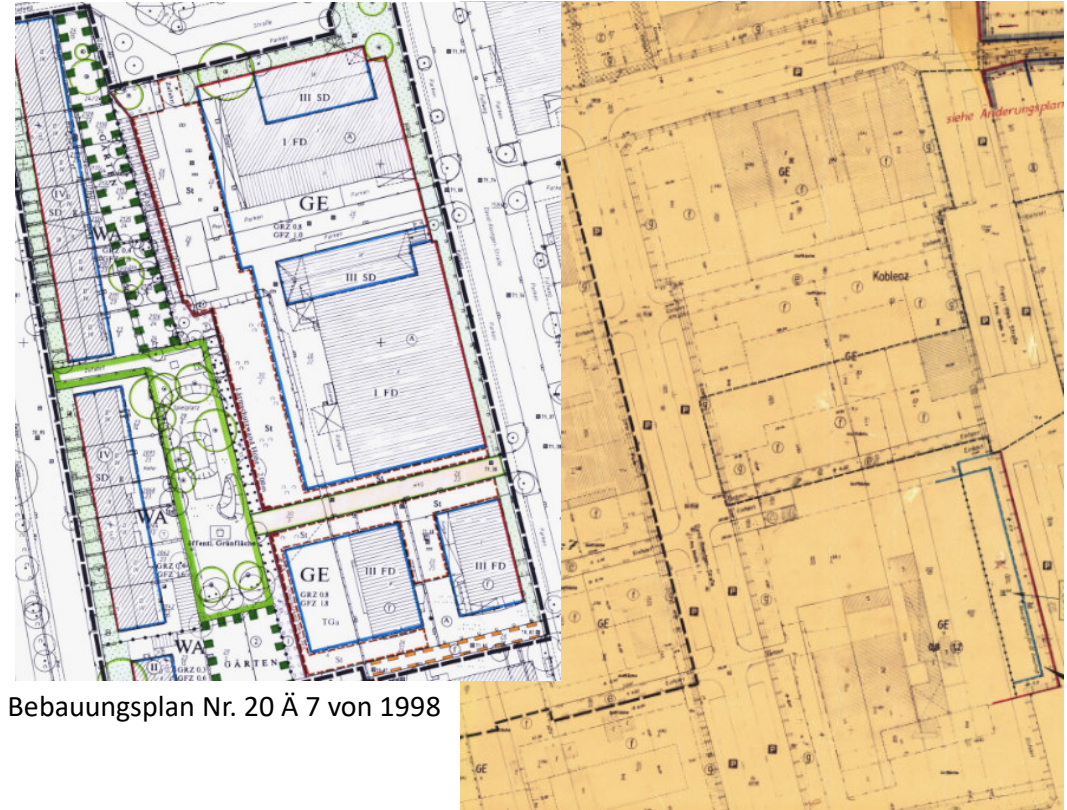
Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz:

- Darstellung größtenteils als **gewerbliche Bauflächen (G)**, südöstlicher Teil Darstellung als **Kerngebiet (MK)**, westlicher Teil Darstellung als **Wohnbaufläche (W)**, Bereich um die Pfarrkirche St. Elisabeth als Fläche für den **Gemeinbedarf**
- Umgebungsnutzungen sind mehrheitlich Wohnbauflächen (W) und Kerngebiet (MK) in der Innenstadt

Bebauungsplan



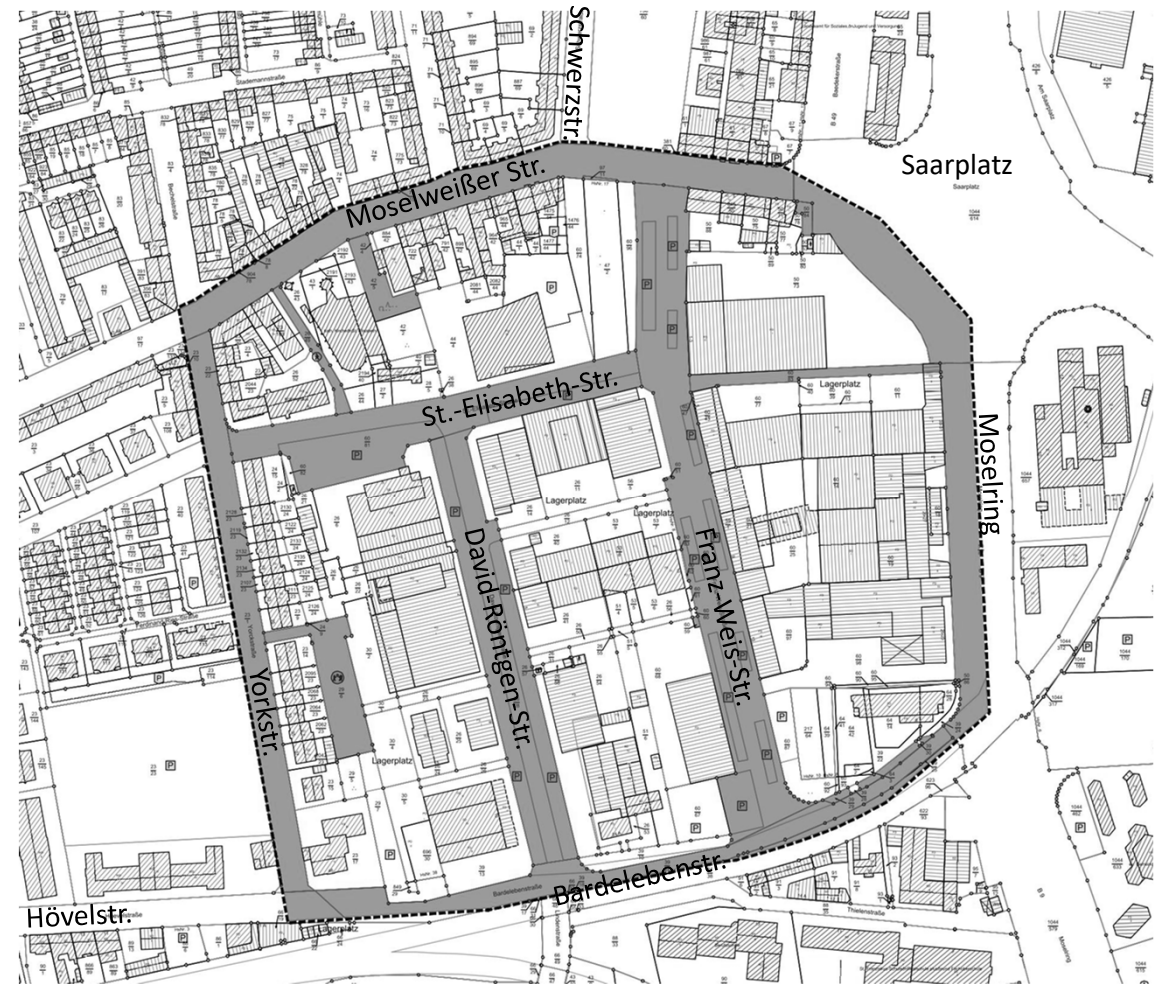
Bebauungsplan Nr. 20 Ä 7 von 1998

Bebauungsplan Nr. 20 von 1969 mit 12 Änderungsplänen

- Größtenteils Festsetzung als **Gewerbegebiet (GE)**, nördlicher Teil entlang der Moselweißer Straße als **Mischgebiet (MI)** und westlicher Teil als **allgemeines Wohngebiet (WA)** (durch Ä 7 festgesetzt)

ANALYSE

Geltungsbereich des Rahmenplans inkl. städtischem Eigentum



Legende

STÄDTISCHE FLÄCHEN
GELTUNGSBEREICH



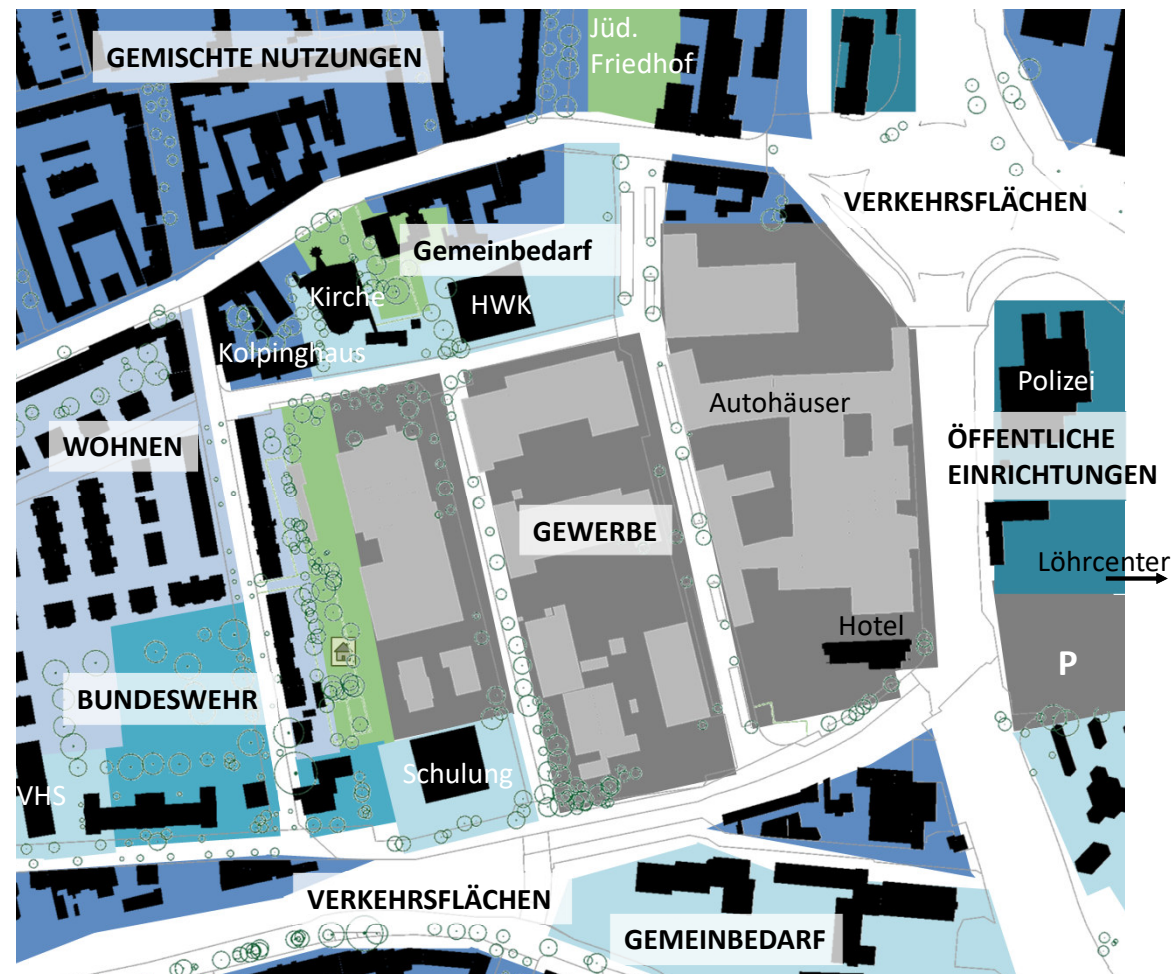
ANALYSE

Nutzungen im Plangebiet

- Hauptnutzungen im Plangebiet sind **Gewerbe, Wohnen** und **Gemeinbedarf** sowie ein **Spielplatz**.
- Entlang der Franz-Weis-Straße sind **Autohäuser** und damit verbundenes **Dienstleistungsgewerbe** prägend.
- Weitere wichtige Gewerbebetriebe sind der **Pharmagroßhandel** der Krieger Gruppe, ein **Discounter für Heim und Garten** (Thomas Philipps) und ein **Hotel** der B&B-Hotelkette.
- Die **Pfarrkirche St. Elisabeth** an der Moselweißer Straße wird als **Jugendkirche** genutzt und dient als Treffpunkt, daneben befindet sich das Kolpinghaus.
- Nutzungen des Gemeinbedarfs sind die **Handwerkskammer Koblenz** in der St-Elisabeth-Straße, und das **Schulungsgebäude** des Klinikums Koblenz - Montabaur in der Bardelebenstraße.

Nutzungen in der Umgebung

- Östlich befinden sich das **Löhrcenter** mit dem **Bahnhaltepunkt Mitte** und die Innenstadt als **zentraler Versorgungsbereich**.
- Nördlich sind **gemischte Nutzungen** mit hohem **Wohnanteil** prägend. Im Norden befindet sich die **Grundschule** und eine **Kita**. Über die Schwerzstraße am jüdischen Friedhof erreicht man die **Moselanlagen**.
- Westlich ist fast ausschließlich **Wohnen** mit **Kita** und **Spielplatz** und das rund 1,4 ha große Gelände der **Boelke-Kaserne** vorhanden. Im weiteren Verlauf erreicht man ein **Nahversorgungszentrum**.
- Nach Süden schließt sich hinter der Bahntrasse der Stadtteil Goldgrube mit überwiegend **Wohnbebauung** an.



Legende

GEMEINBEDARF
 WOHNEN
 GEWERBE
 GRÜNFLÄCHEN



GEMISCHTE NUTZUNG
 BUNDESWEHR
 VERKEHRSFLÄCHEN
 ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN



SPIELPLATZ



ANALYSE

Verkehr

- Gute Anbindung an das ÖPNV-Netz mit **Bushaltestellen** an der Moselweißer Straße und Nähe zum **Bahnhaltepunkt Mitte**
- Gute MIV-Anbindung durch Nähe zum **Saarkreisel** und der **B 9**
- **Bahntrasse** im Süden und **B 9** im Osten bilden **große Barrieren**
- **Unattraktive Fußwege** und **umständliche Wegeführungen** in das Plangebiet und aus dem Plangebiet heraus
- **Eine Fahrradroute** entlang der David-Röntgen-Straße (aufgemalte Fahrstreifen auf der Fahrbahn) verbinden das Gebiet mit der Innenstadt und der Umgebung
- **Fahrradstreifen** entlang der **Moselweißer Straße** fehlen jedoch
- David-Roentgen-Straße, Franz-Weiß-Straße und St.-Elisabeth-Straße weisen **überdimensionierte Straßenquerschnitte** auf
- **Parkplätze** links und rechts der **Straßen** (tlw. nicht bewirtschaftet) und **öffentlicher Parkplatz** an der St.-Elisabeth-Straße
- **Parkplätze dominieren** den öffentlichen Raum
- Eine **Elektroladestation** in der Franz-Weis-Straße vorhanden



Legende

MIV-VERBINDUNGEN

B 9

WICHTIGE
FUSSWEGEVERBINDUNGEN

NICHT FORTGEFÜHRTE
FUSSWEGE

FAHRRADROUTEN

BAHNTRASSE

PARKPLATZ/PARKEN IM
STRASSENRAUM

BUSHALTESTELLEN

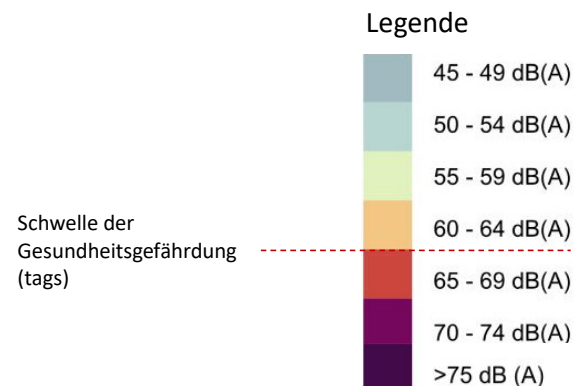
ELEKTROLADESTATION

BARRIEREN

ANALYSE

Umwelt - Verkehrslärm

- Straßenverkehr auf B 9, Saarkreisel und Moselweißer Straße sowie die Bahntrasse im Süden des Plangebietes verursachen teilweise sehr hohe **Schallpegelwerte**
- Schallpegelwerte sind **an der Lärmquelle kritisch**, nehmen im Plangebiet jedoch kontinuierlich ab
- Lärmpegelüberschreitungen treten **auch nachts** auf
- **Aktive/ Passive Schallschutzmaßnahmen** sind notwendig



Straßenlärm



Tag

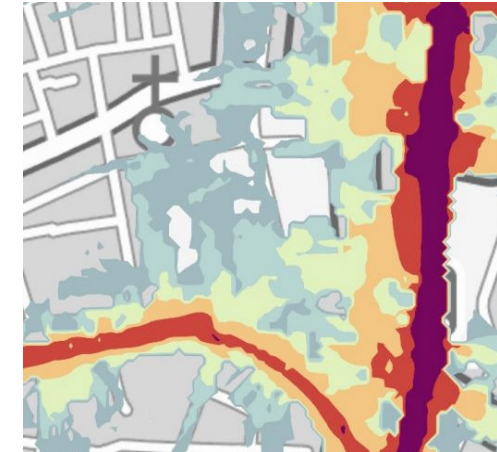


Nacht

Bahnlärm



Tag



Nacht

ANALYSE

Umwelt

- Stark **versiegelte Gewerbeflächen**
- Eine **Grünfläche** mit Spielplatz ist vorhanden, Zugänglichkeit nur von Westen
- **Kein zusammenhängendes Netz** an qualitativen Grünflächen vorhanden
- Rahmenplangebiet ist gemäß Landschaftsplan der Stadt Koblenz ein intensiver innerstädtischer **Überwärmungsbereich** und ein **Gewerbe-Klimatop**
- Yorckstraße, David-Roentgen-Straße und Franz-Weis-Straße sind **beidseitig** mit **Bäumen** bepflanzt
- Entlang Moselweißer Straße, St.-Elisabeth-Straße und Bardelebenstraße gibt es **teilweise auf einer Straßenseite Bäume**
- **Vitalität des Baumbestandes** ist als **gut** zu bewerten
- Entlang der **B 9** und der **Moselweißer Straße** sind hohe **Schadstoffbelastungen** messbar
- **Mauereidechse** wurde bereits kartiert, weitere Vorkommen auf Schotterflächen entlang der Bahn sind zu vermuten
- **Gebäudebrütende Vogelarten** sind potentiell zu erwarten

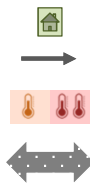


Legende

GRÜNFLÄCHEN
 ÖFFENTLICH/PRIVAT
 BÄUME BEIDSEITIG
 BÄUME EINSEITIG
 VERSIEGELTE
 GEWERBELÄCHEN



SPIELPLATZ
 ZUGANG
 ÜBERWÄRMUNGSBEREICH
 GEMÄSSIGT/INTENSIV
 SCHADSTOFFBELASTUNG
 ENTLANG STRASSE



EIDECHSENVORKOMMEN



ANALYSE

Bestandsbebauung

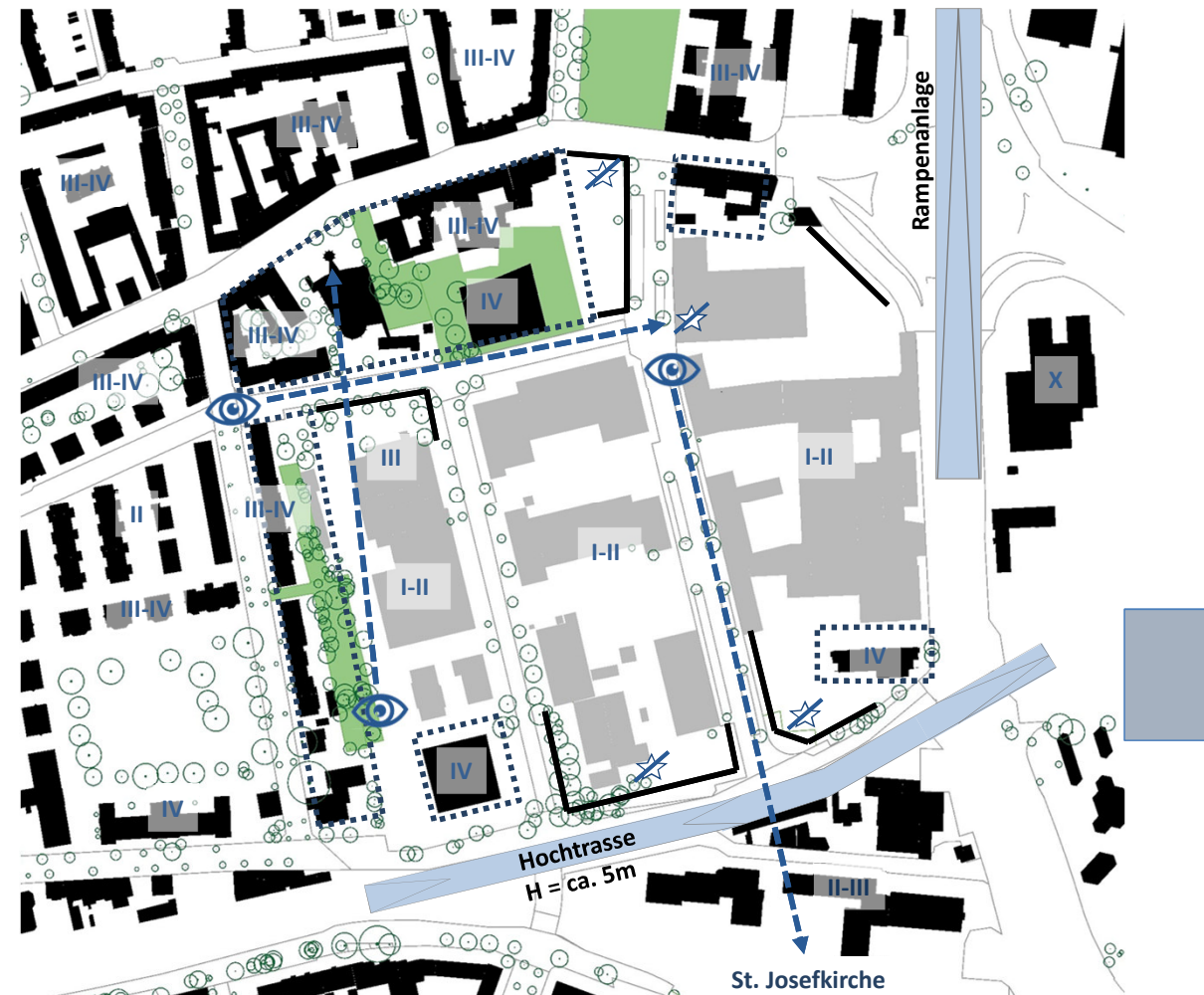
- Ein- bis zweigeschossige Gewerbehallen prägen das Plangebiet
- An den Rändern sind höhere und kleinteiligere Gebäudestrukturen vorhanden
- Das Gebiet liegt gemäß der vertikalen Nachverdichtungsstudie der Stadt Koblenz im Bereich einer Potentialzone, in der Akzente und Quartierszeichen verträglich sind
- Städtebauliche Dominanten und Akzente, z.B. an den Gebietseingängen, fehlen
- Klare Raumkanten insbesondere an Kreuzungspunkten fehlen teilweise
- Vorhandene Blickbezüge werden nicht betont
- Keine aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen vorhanden
- Hochtrasse der Bahn und Rampenbauwerk der B 9 prägen als Verkehrsbauwerke den öffentlichen Raum



Kirchturm St. Elisabeth

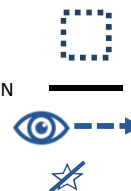


St. Josefkirche (Stift)

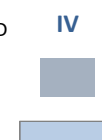


Legende

BEREICHE MIT
BESTANDSERHALTUNG
 FEHLENDE RAUMKANTEN
 BLICKBEZÜGE
 FEHLENDE BAULICHE
AKZENTE



GESCHOSSANZAHL BESTAND
 FEHLENDER PASSIVER
SCHALLSCHUTZ
 VERKEHRSBAUWERKE MIT
RAUMWIRKUNG



ANALYSE

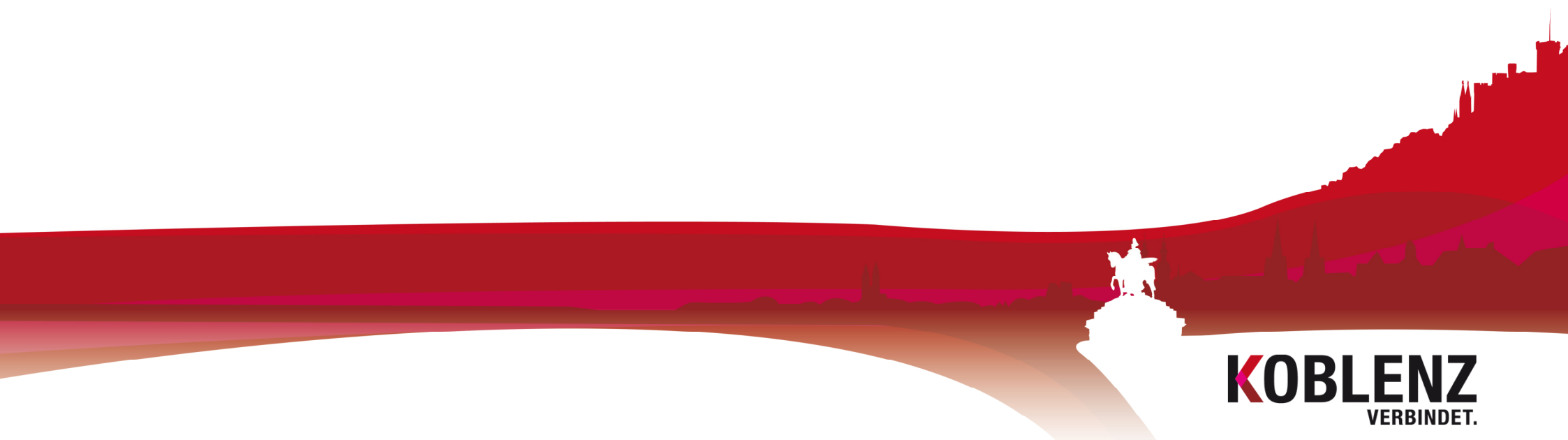
Stärken

- Gute Anbindung an das ÖPNV-Netz mit **Bushaltestellen** an der Moselweißer Straße, Nähe zum **Bahnhaltepunkt Mitte** und gute Anbindung zum **Hauptbahnhof** (etwa 15 Minuten Fußweg)
- Gute MIV-Anbindung durch Nähe zum **Saarkreisel** und der **B 9**
- Gute fußläufige Erreichbarkeit von **Schulen, Kitas und Spielplätzen**, gute Erreichbarkeit der **Nahversorgung im Umfeld**
- Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt mit zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Ärzten**
- Nähe zum **Verwaltungszentrum** und zu **Krankenhäusern**
- **Eine Fahrradroute** entlang der David-Röntgen-Straße verbinden das Gebiet mit der Innenstadt und der Umgebung
- Eine **Grünfläche** mit Spielplatz ist vorhanden
- Nähe zur **Mosel**
- Yorckstraße, David-Roentgen-Straße und Franz-Weis-Straße sind **beidseitig** mit **Bäumen** bepflanzt
- **Vitalität des Baumbestandes** ist als **gut** zu bewerten

Schwächen

- **Bahntrasse** im Süden und **B 9** im Osten bilden **große Barrieren**
- **Unattraktive Fußwege** und **fehlende bzw. umständliche Durchquerung** des Gebietes
- Entlang der **B 9** und der **Moselweißer Straße** sind hohe **Schadstoffbelastungen** messbar
- Straßenverkehr auf B 9, Saarkreisel und Moselweißer Straße sowie die Bahntrasse im Süden des Plangebietes verursachen teilweise sehr **hohe Schallpegelwerte**
- **Keine** aktiven und passiven **Schallschutzmaßnahmen** vorhanden
- David-Roentgen-Straße, Franz-Weiß-Straße und St.-Elisabeth-Straße weisen **überdimensionierte Straßenquerschnitte** auf
- **Parkplätze dominieren** den Straßenraum
- **Geringe Gebäudehöhen** im Vergleich zur Umgebungsbebauung und **keine städtebaulichen Dominanten**
- Gebäude bilden teilweise **keine klaren Raumkanten** insbesondere an Kreuzungspunkten
- Die **Gewerbeflächen** sind **stark versiegelt**
- **Kein zusammenhängendes Netz** an qualitativen Grünflächen vorhanden
- Rahmenplangebiet ist gemäß Landschaftsplan der Stadt Koblenz ein intensiver innerstädtischer **Überwärmungsbereich** und ein **Gewerbe-Klimatop**

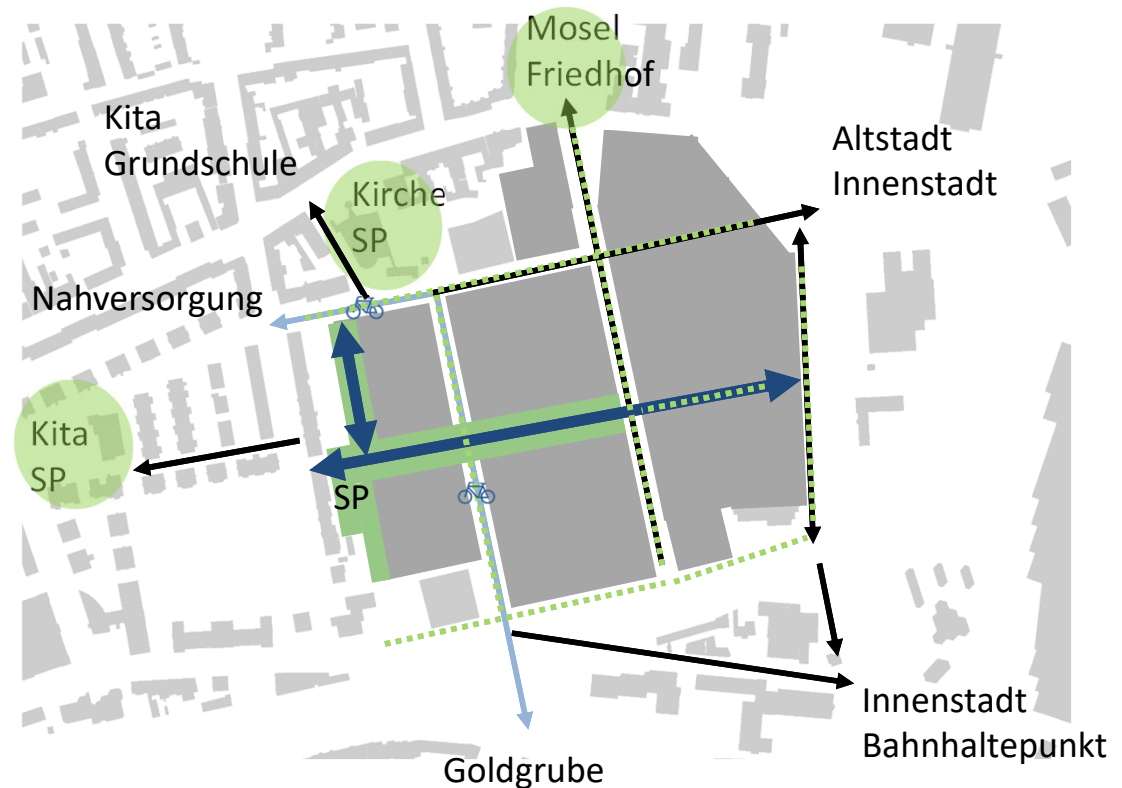
ENTWURFSZIELE



ENTWURFSZIELE

Ziel der Planung soll ein **urbanes** und **standortgerechtes Nutzungs- und Bebauungskonzept** sein, welches sich in die **Umgebung einfügt** und das **Quartier belebt**. Weitere Entwurfsziele sind die **Schaffung und qualitative Vernetzung von attraktiven und nutzbaren Freiräumen**, die **Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums** sowie die Etablierung neuer **ansprechender Fuß- und Radwegeverbindungen** in die Innenstadt. Bei allen Überlegungen sind die Aspekte des **Klimawandels** und der **Klimaanpassung** essentiell.

Der Rahmenplan soll fortan die Grundlage für kommende Bebauungsplanverfahren bilden.



LEGENDE

QUARTIERSACHSE MIT
PLATZABFOLGE UND FUSS-
UND RADWEGEVERBINDUNG



FAHRRADROUTE



WICHTIGE FUSS- UND
RADWEGEVERBINDUNGEN



STRASSENÄUERE



FREIRÄUMVERNETZUNG
PLATZABFOLGE



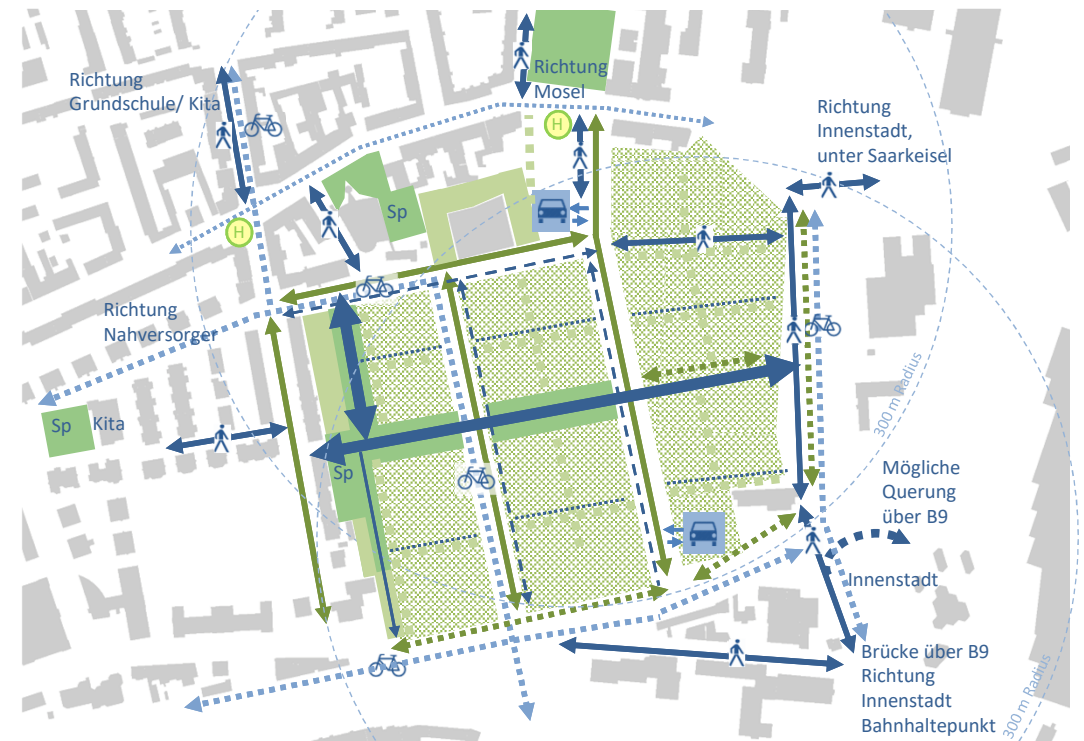
BAUGRUNDSTÜCK



ENTWURFSZIELE

Freiraum und Mobilität

- Erhaltung bestehender **Freiräume** und **Baumstandorte** sowie Neupflanzungen und Fortführung bestehender **Grünverbindungen**
- **Qualitative Vernetzung der Freiräume** durch Etablierung einer **grünen Quartiersachse mit Platzabfolge von attraktiven, urbanen und grünen Freiräumen**, z.B. nach dem Konzept des „Pocket Parks“ für Fußgänger und Radfahrer sowie Ausbau und Aufwertung der bereits vorhandenen **Straßenraumbegrünung**
- **Entsiegelung, Vernetzung privater Grünflächen** und **hochwertige Begrünung** (u.a. durch Dachflächen- und Fassadenbegrünung) vormals rein gewerblich genutzter Flächen und damit verbunden deutliche Verbesserung des **Kleinklimas** und der **Oberflächenversickerung, Erstellung eines Regenwassermanagementkonzeptes**
- **Baumreihe sowie Fassadenbegrünung** entlang der Autohäuser und der B9
- Schaffung neuer und **attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen** durch das Plangebiet und in Richtung Innenstadt **im öffentlichen Raum**, Gehrechte überwiegend auf vorhandenen Trassen
- Neue und der neuen Nutzung angemessene **Straßenquerschnitte zu Gunsten von Fußgängern und Radfahrern**
- Erhaltung und Aufwertung der bestehenden **Fahrradroute** entlang der David-Roentgen-Straße sowie der St.-Elisabeth-Straße (tlw.); neuer **Fahrradstreifen** entlang der Moselweißer Straße
- **Reduzierung der Parkplätze** im öffentlichen Raum
- Etablierung von **Mobility Hubs** an verkehrsgünstigen Standorten den Rändern inkl. **Sharing-Angeboten**



Legende

GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH/PRIVAT	
BÄUME BEIDSEITIG	
BÄUME EINSEITIG	
ENTSIEGELUNG	
VERNETZUNG PRIV. GRÜNFLÄCHEN	

FAHRRADROUTEN	
NEUER FAHRRADSTREIFEN	
QUARTIERSACHSE MIT PLATZ- ABFOLGE VON FREIRÄUMEN	
MOBILITY HUB MIT ZU- UND AUSFAHRT UND 300M RADIUS	

ÖFFENTLICHE FUSSWEGE- ANBINDUNGEN	
WICHTIGE GEHWEG- ACHSEN AN STRASSEN	
MÖGLICHE GEHRECHTE	

ENTWURFSZIELE

Nutzungskonzept

- Etablierung neuer Nutzungsarten, wie **Wohnen, Büros, Dienstleistungen und soziale Infrastruktur** im Sinne einer **nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege**
- **Sinnvolle Erhaltung** des Bestands an Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden und sozialer Infrastruktur
- **Gliederung** der Schwerpunkte nach Störempfindlichkeit/ Lärmschutz
- Etablierung eines **Logistikzentrums** (Umschlag auf E-Bikes) innerhalb der DL/Büro-Flächen

Mischnutzung/ Urbanes Gebiet

> Schwerpunkt Wohnen

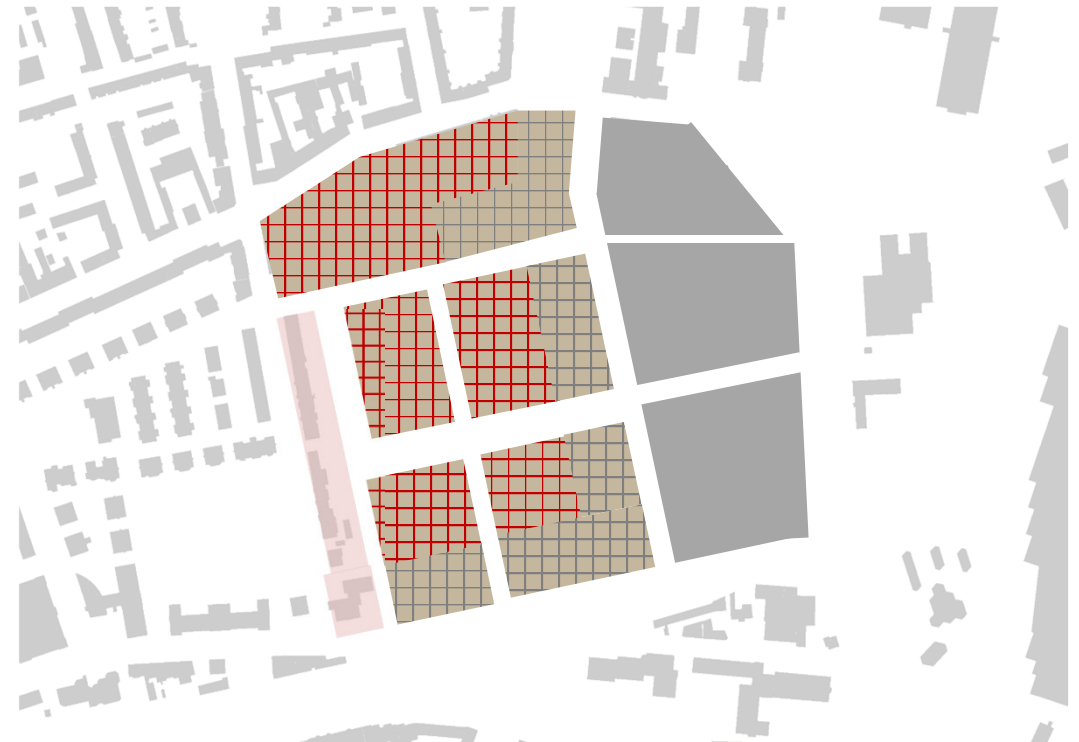
rund 80 Prozent Wohnnutzungen,
rund 20 Prozent Dienstleistungen, Büros, Gewerbe, Kultur,
soziale Infrastruktur

> Schwerpunkt Dienstleistung und Büros

rund 20 Prozent Wohnnutzungen,
rund 80 Prozent Dienstleistungen, Büros, Gewerbe, Kultur,
soziale Infrastruktur

Dienstleistung, Büros, Logistik und sonstiges Gewerbe

rund 80 Prozent Dienstleistung und Büros,
rund 20 Prozent Logistik und sonstiges Gewerbe



Legende

MISCHNUTZUNG/ URBANES GEBIET
MIT SCHWERPUNKT WOHNEN



MISCHNUTZUNG/ URBANES GEBIET
MIT SCHWERPUNKT DIENSTLEISTUNG UND BÜROS



DIENSTLEISTUNG, BÜROS, LOGISTIK UND SONSTIGES
GEWERBE



VORHANDENES WOHNGEBIET



ENTWURFSZIELE

Baustruktur

- Ermöglichung **höherer Bebauungsdichten**
- Bebauung mit **V-geschossigen Baukörpern** und **Quartierszeichen** an den Rändern zur B 9/ Bahn und überwiegend **IV-V geschossigen Baukörpern** sowie **Akzenten** im Kern
- **Raumkantenschließung** und **städtebauliche Dominanten** an z.B. wichtigen Plätze und wichtigen Kreuzungspunkten
- Etablierung einer **Quartiersachse mit Platzabfolge** von **attraktiven, urbanen und grünen Freiräumen**
- **Raumkanten** an der **Quartiersachse** entsprechend der **Platzabfolge**
- Berücksichtigung der **Blickbeziehungen**



Legende

BAUFELDER
BLICKBEZÜGE
RAUMKANTEN
BESTANDSERHALTUNG



STÄDTEBAULICHE
DOMINANTE
GESCHLOSSENE BEBAUUNG
UND BAULICHE HOCHPUNKTE
AN DEN RÄNDERN
GESCHOSSANZAHL ENTWURF



A Akzent

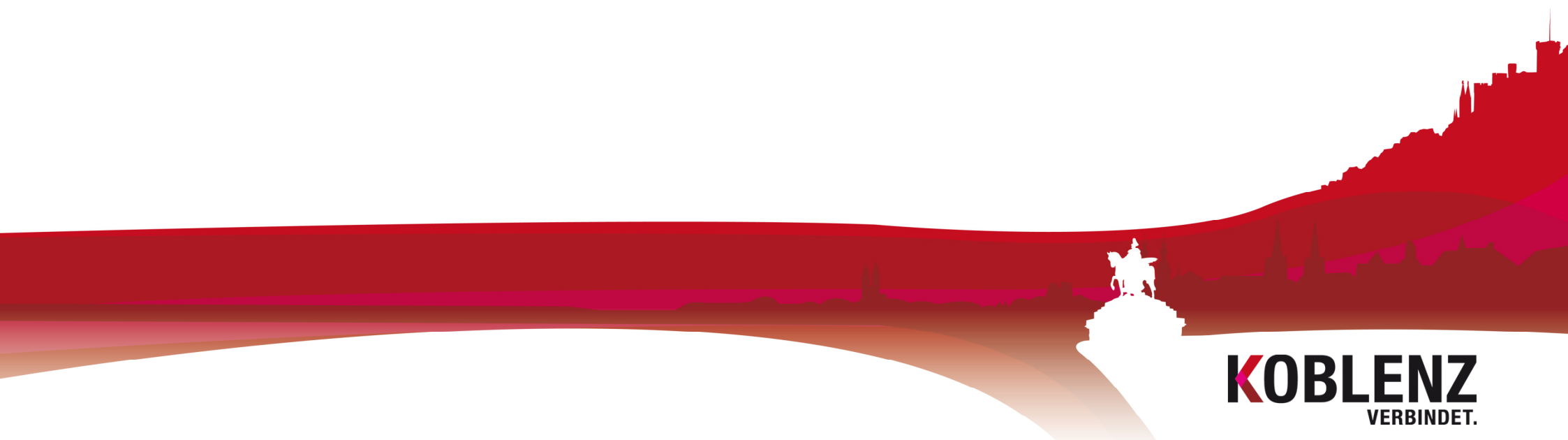
Q Quartierszeichen



Quelle: Vertikale Nachverdichtungsstudie
der Stadt Koblenz

Stadtverwaltung Koblenz
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

ENTWURF



KOBLENZ
VERBINDET.

ENTWURF

Maßstab 1:2000

20

Saarplatz

Moselweißer Straße

St.-Elisabeth-Straße

Franz-Weis-Straße

David-Roentgen-Straße

Vorkstraße

Moseling B 9

Hoevelstraße

Bardelebenstraße

Legende

GRÜNFLÄCHEN
ÖFFENTLICH/PRIVAT

ÖFFENTLICHER RAUM
FUSSWEGE/QUARTIERSPLATZ

FUSSWEGE ÜBER PRIVATEN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

BAUFELDBEREICHE
1-14

PRIVATE FLÄCHEN

STRASSEN

BESTANDSBEBAUUNG

BAUMREIHEN UND
GRÜNSTREIFEN

Gebäudetypologie

AUFGELOCKERTE
BLOCKRANDBEBAUUNG

- RAUMBILDENE GEBÄUDE
AN DEN STRASSEN
- AUFLÖCKERUNG ZU DEN INNEN-
BEREICHEN (PUNKTHÄUSER, ZEILEN,
HALLEN)

ENTWURF

Entwurfsbeschreibung

Neuordnung des öffentlichen Raumes

- **Durchgrüntes Quartier mit Abfolge von Freiräumen und Plätzen mit Aufenthaltsfunktion im städtischen Eigentum** entlang einer **zentralen Quartiersachse** sowie weiteren Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit
- Berücksichtigung von wichtigen Wegeverbindungen und Blickbeziehungen sowie des Bestands bei der Planung des Wegenetzes
- **Flächenneuordnung zugunsten der Quartiersachse, hierzu Wegfall der öffentlichen Parkplätze** an der St. Elisabeth Straße und der Bardelebenstraße und **Reduzierung des öffentlichen Straßenraumes** (Fahrbahnquerschnitt, Parkraum) zugunsten von privaten Flächen, bei qualitativer Straßenraumbegrünung mit Gehwegen
- Wegeverbindungen von Nord nach Süd innerhalb der neuen Grünfläche und im neu gestalteten öffentlichen Straßenraum
- Orientierung der Wegeverbindungen von West nach Ost weitestgehend an vorhandenen Grundstücksgrenzen und Durchfahrten

Neue Entwicklungsmöglichkeiten auf privaten Flächen

- Entwicklung **neuer Nutzungsarten** im Sinne der Festsetzung eines **Urbanen Gebietes**
- Ermöglichung **hoher Bebauungsdichten**, die der Lage und dem Charakter eines innerstädtischen Quartiers angemessen sind
- Ermöglichung einer relativ **freien Grundstücksgestaltung** unter Berücksichtigung des Lärmschutzes und der Umgebungsbebauung und **im Sinne einer aufgelockerten Blockrandbebauung** mit raumbildenden Gebäuden an den Straßen und Auflockerung zu den Innenbereichen (Punkthäuser, Zeilen, Hallen im gewerblichen Bereich)



ohne Maßstab

ENTWURF Platzabfolge

ohne Maßstab



- Quartiersachse mit Platzabfolge von Freiräumen mit Aufenthaltsfunktion
- Platzabfolge kurzfristig bei Neubebauung der Baufelder 1, 2, 8 und 9 umsetzbar
- Kleiner Quartiersplatz an der St.-Elisabeth-Straße als Bindeglied zur Kirche
- Öffentliche Grünflächen zur Quartierserholung in Ergänzung zum vorhandenen Spielplatz
- Großer belebter Stadtteilplatz (öffentliche Nutzungen im Baufeld 8) an der David-Roentgen-Straße (Fahrradroute) als Bindeglied Richtung Goldgrube/ Innenstadt
- Die detaillierte Ausgestaltung der Quartiersachse und der Plätze wird im Zuge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanverfahrens ausgearbeitet
- Ergänzende miteinander vernetzte halböffentliche oder private Freiräume und Plätze innerhalb der privaten Baufelder werden im Zuge der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung festgelegt

Legende

PLATZKANTE
AKZENT



ENTWURF

Mobilitätskonzept

Mobility Hub

- **Quartiersgarage** für Bewohner, Berufstätige und Besucher
- Unterbringung von Sharing-Anbietern
- Ziel ist eine hochwertig gestaltete und **begrünte Gebäudefassade**, die den Blick auf die parkenden Fahrzeuge verdeckt
- **Modulares System**, welches sich nach Bedarf erweitern lässt

Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen

- Schaffung einer **zentralen Verbindungsachse** für Fußgänger und Radfahrer von West nach Ost (Bestand Nord-Süd), Vernetzung dieser in Richtung Kirche über eine **neue zentrale Freiflächenachse** (Nord-Süd) im Bereich des Spielplatzes
- **Aufwertung der Gehwege im öffentlichen Straßenraum**, Schaffung zahlreicher weiterer **Fußwegeverbindungen**
- Aufwertung der **Fahrradroute (Bestand Nord-Süd)**
- **Begrünung und Belebung** (durch entsprechende Nutzungen) der Wegeverbindungen

Neue Straßenquerschnitte

- Neue und **angemessene Straßenquerschnitte**, die an die neue Nutzung angepasst sind
- **Reduzierung** der überdimensionierten **Straßenquerschnittsbreiten und Fahrbahnbreiten** unter Berücksichtigung des Baumbestands, Baumpflanzungen/ Baumrigolen
- **Differenzierung** in Fahrradroute und Straße für den Gewerbeverkehr

Reduzierung der Parkplätze im öffentlichen Raum

- Bestand: Senkrechtaufstellung mit nur wenig Bäumen und hohem Platzbedarf
- Planung: **Längsaufstellung mit zahlreichen Baumpflanzungen/ Baumerhalt** und geringem Platzbedarf

Mögliche neue Straßenquerschnitte (Beispiele):



Fahrradroute:

St.-Elisabeth-Straße und
David-Roentgen-Straße

Straße für den Gewerbeverkehr:

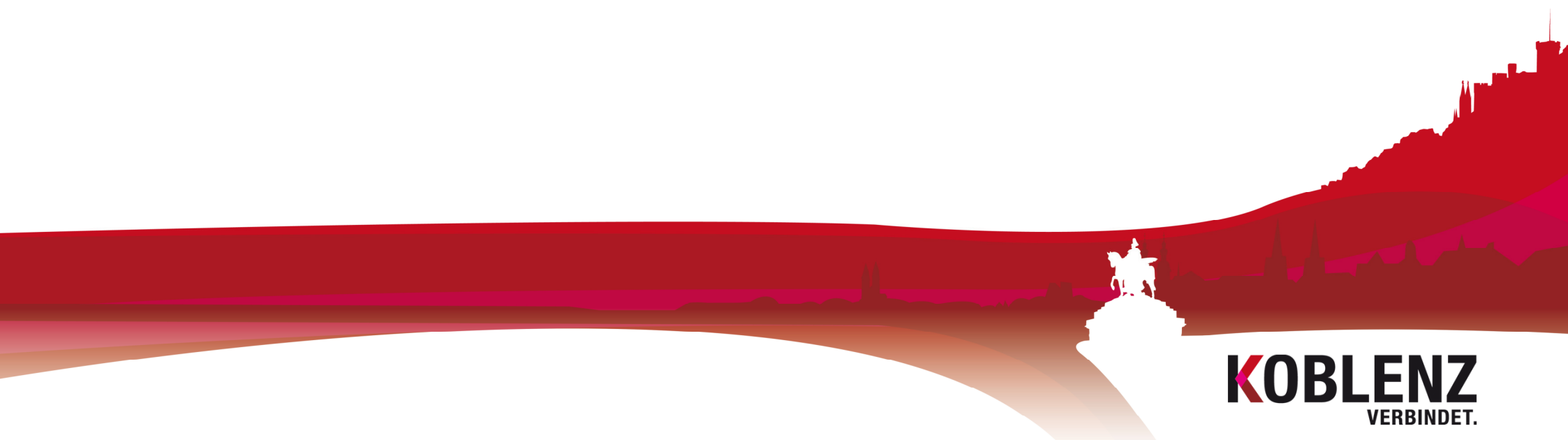
Franz-Weis-Straße

Reduzierung der überdimensionierten Straßenquerschnitte/
Neuordnung der Funktionen und Parkplätze im Straßenraum (Beispiel):



Stadtverwaltung Koblenz
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung

UMSETZUNG

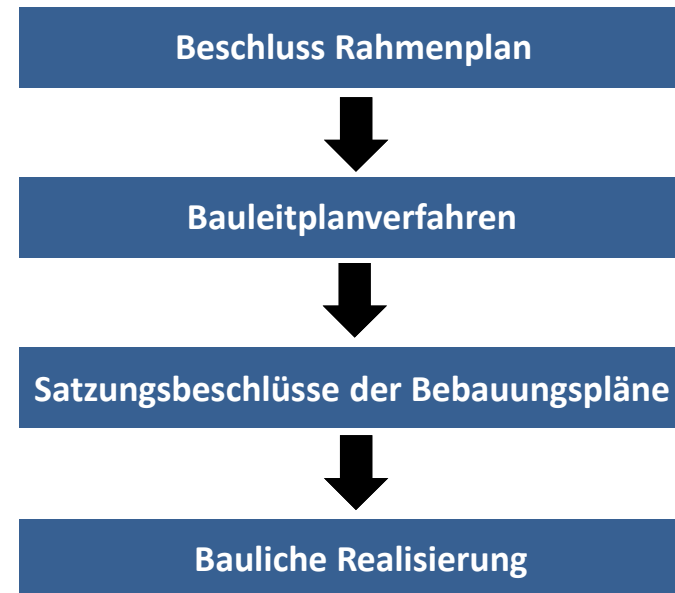


KOBLENZ
VERBINDET.

UMSETZUNGSSTRATEGIE

Mögliche weitere Schritte:

- Herbeiführung der **Beschlussfassung des Stadtrates** über den Rahmenplan
- Erstellung von mehreren **Bebauungsplänen** und **Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren** im Geltungsbereich des Rahmenplans unter Beachtung der Rahmenplanziele und unter Einbeziehung und Bindung der Eigentümer mittels städtebaulicher Verträge
- Herbeiführung der **Satzungsbeschlüsse** über die Bebauungspläne
- Schrittweise **bauliche Realisierung** der Rahmenplanziele und bauplanungsrechtlichen Vorgaben aus den Bebauungsplänen



UMSETZUNGSSTRATEGIE

Abschnitt I
Kurz- bis mittelfristige
Umsetzung

- Neuentwicklung wird seitens der Eigentümer angestrebt
- Maßnahmen fügen sich in die unmittelbare Umgebung ein

Abschnitt II
Mittelfristige Umsetzung

- Maßnahmen fügen sich in die unmittelbare Umgebung ein und ergänzen die bereits umgesetzten Pläne

Abschnitt III
Langfristige Umsetzung

- Maßnahmen ergänzen die bereits umgesetzten Pläne



Ansprechpartner **Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung (Amt 61), Sachgebiet Bebauungsplanung**
Katja Schneiders-Schwabenland, zuständige Sachbearbeiterin Bebauungsplanung
Sebastian Althoff, Sachgebietsleiter Bebauungsplanung

Quellen Geoportal der Stadt Koblenz
Auskunft Eigenbetrieb der Stadt Koblenz – Grünflächen- und Bestattungswesen –
Lärmkartierung der Stadt Koblenz von 2022
Vertikale Nachverdichtungsstudie der Stadt Koblenz von 2022
Masterplan Koblenz von 2014
Landschaftsplan der Stadt Koblenz von 2007