

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 129 für das Baugebiet "Kammertsweg"  
in Koblenz-Wallersheim

-----

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen dem Industriegebiet und dem Ortskern von Wallersheim. Im Osten wird das Gebiet vom Rhein und im Westen vom Bünenweg begrenzt.

Ein Teil dieses Gebietes ist im Laufe der letzten Jahre mit vorwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut worden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Im Hinblick auf die im Norden angrenzende industrielle bzw. gewerbliche Nutzung wurde dieses Gebiet als Mischgebiet eingestuft. Damit besteht die Möglichkeit, hier neben dem Wohnen auch noch kleinere gewerbliche bzw. Handwerksbetriebe unterzubringen.

Beiderseits des Kammertsweges sowie entlang des Herzpfades und des Bünenweges ist eine <sup>ein- bzw.</sup> zweigeschossige Bebauung geplant, wobei in dem Baublock zwischen Kammertsweg und Bünenweg zusätzlich noch eingeschossige Nebengebäude für eine gewerbliche Nutzung gebaut werden können. Mit Rücksicht auf die grosse Tiefe der östlich des Kammertsweges liegenden Grundstücke ist für den Bereich am Rheinufer eine Bebauung in zweiter Reihe in eingeschossiger Bauweise vorgesehen, die über private Zufahrten bzw. auf dem grossen Grundstück der ehem. Teerfabrik durch eine vom Kammertsweg auf das Grundstück führende Stichstrasse erschlossen wird. Innerhalb des Bebauungsplangebietes können insgesamt noch ungefähr 33 Hauseinheiten in Form von Einzel-, Doppel- oder Gruppenhäusern errichtet werden.

Die Haupterschliessung dieses Gebietes erfolgt über den Kammertsweg, der an verschiedenen Stellen und zwar im Zuge der Franz-Ludwig-Strasse über den Herzpfad sowie im Bereich des Ortsteils Wallersheim über die Deutschherrenstrasse an das örtliche Hauptstrassennetz angeschlossen ist. Der Kammertsweg ist bereits voll ausgebaut und hat eine Fahrbahnbreite von 6,0 m und beiderseitigen Fusswegen von 2,0 m Breite. Die weitere Erschliessung erfolgt über den Herzpfad und den Bünenweg. Der Bünenweg wird verbreitert und mit einem einseitig der Bebauung zugeordneten 2,0 m breiten Fussweg, einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und einem Schrammbord von 0,5 m ausgestattet. Er endet in Höhe der letzten Bebauung mit einem Wendepfad. Um das Neubaugebiet im Bereich des Ortsteils Wallersheim nicht noch durch zusätzlichen Verkehr zu belasten, wurde der Teil des Bünenweges, der nicht der Erschliessung dient, als Stichstrasse ausgebildet, während das Teilstück bis zum Ortskern Wallersheim lediglich als Fusswegverbindung ausgebaut werden soll.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, die als Trasse für eine weitere Rheinbrücke freigehalten werden soll. Die Festsetzung im Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung dieser für die Stadt Koblenz wichtigen Brückenverbindung.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im erforderlichen Umfang Garagen vorgesehen, die entweder als Sammelgaragen oder individuell auf den einzelnen Baugrundstücken errichtet werden können.

Die Versorgung der in diesem Gebiet wohnenden Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs kann von den im Ortskern von Wallersheim ansässigen Läden mit übernommen werden.

Zum Spielen steht den Kindern in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück der Schule ein ausgebauter Spielplatz zur Verfügung. Ein weiterer grosser Spielplatz ist im südlichen Bereich des Bünenweges geplant, der in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 bereits verankert ist.

Eine Neuordnung des Grund und Bodens ist nicht erforderlich.

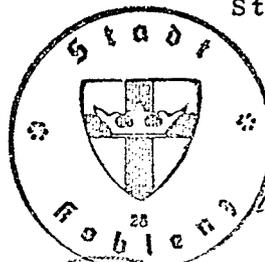
Zwei Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78, die am Bünenweg und Herzpfad liegen, werden von diesem Bebauungsplan miterfasst. Die in dem Bebauungsplan Nr. 78 für diese Teilflächen getroffenen Festsetzungen werden durch die Festsetzung dieses Bebauungsplanes ersetzt.

In dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz werden die Festsetzungen dieses Planes im vollen Umfang berücksichtigt.

Die der Stadt Koblenz durch diese Massnahme entstehenden Kosten werden mit DM 600.000,-- veranschlagt.

Koblenz, den 2. 08. 1977

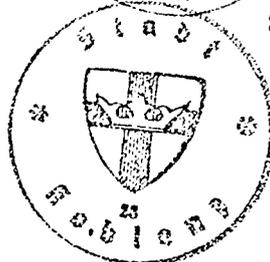
Stadtverwaltung Koblenz



*M. M. M. M.*  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Koblenz, 28.01.1993

Stadtverwaltung Koblenz



*H. J. J. J.*  
Oberbürgermeister