

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 133 "Grünzone zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Wallersheim" einschließlich Randbebauung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz ist eine Grünzone ausgewiesen, um die beiden Stadtteile Neuendorf und Wallersheim städtebaulich zu trennen. Diese Grünzone soll im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich verankert werden. Während im Flächennutzungsplan der Schwerpunkt mehr auf eine private gärtnerische Nutzung gelegt wurde, soll jetzt im Hinblick auf die Erholungsbedürfnisse der Bewohner der Ortsteile Neuendorf und Wallersheim sowie des Neubaugebietes Herberichstraße mehr auf eine öffentliche Grünnutzung mit aktiven Erholungseinrichtungen, abgestellt werden. Dadurch konnte die ursprünglich im Flächennutzungsplan großzügig ausgewiesene Trennzone reduziert, die vorhandene Bebauung arrondiert und weitere Flächen der Bebauung zugeführt werden.

Bauliche und sonstige Festsetzungen

Ein Teil des Bebauungsplangebietes liegt im Hochwasserbereich. Dem wurde durch Höherlegung der Gebäude bzw. Festsetzung der FOK-Erdgeschosshöhe Rechnung getragen. Darüber hinaus wird die Planstrasse A durch Aufschüttung über das Hochwasserniveau angehoben. Zusätzlich zur bereits vorhandenen Wohnbebauung können etwa 65 Familienheime in Form von 1- und 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern erstellt werden. Mit Rücksicht auf einen vorhandenen Steinmetzbetrieb, der im Hinblick auf den gegenüberliegenden Friedhof ortsgebunden ist, wird am Nauweg in diesem Bereich die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) und um eine bessere Abstufung zum reinen Wohngebiet (WR) zu erreichen, die unmittelbar daran angrenzenden Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es ist vorgesehen, den Friedhof Neuendorf als Bezirksfriedhof für die Ortsteile Neuendorf und Wallersheim auszubauen. Zu diesem Zweck sind Erweiterungsflächen ausgewiesen.

Für die Kleinkinder sind entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung auf den Grundstücken selbst von den jeweiligen Bauherren Buddelplätze anzulegen. Für alle übrigen Altersgruppen werden innerhalb der Grünzone entsprechend den Richtlinien des Goldenen Planes ausreichende Flächen für Spielplätze sowie für einen Bolzplatz vorgesehen.

Zur Versorgung der Bewohner mit den Gütern des täglichen Bedarfs reichen die vorhandenen Einrichtungen aus.

Festsetzungen für den Verkehr

Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Strassennetz. Während Hochstrasse und Nauweg entsprechend den bestehenden Fluchtlinienplänen Nr. 14, 15 und 31 verbreitert werden sollen, enden alle bisher das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerenden Erschliessungsstrassen und Wege vor der Grünzone in Wendehämmern und werden als Fusswege weitergeführt. Dadurch wird erreicht, dass die Grünzone außer durch die Hochstrasse von keiner Verkehrsstrasse gekreuzt wird.

Hochstrasse und Nauweg erhalten eine Fahrbahnbreite von 6 m mit beiderseitigen Fußwegen von 1,50 bzw. 2,0 m. Alle Innenblockerschliessungsstraßen sollen als verkehrsberuhigte Zonen ausgebaut werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Garagen und Stellplätze erfolgt auf den eigenen Grundstücksflächen. Für Besucher des Friedhofs Neuendorf ist ein größerer Parkplatz vorgesehen.

Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Da die Grundstücke hinsichtlich ihrer Lage und ihres Zuschnitts teilweise für eine ordnungsgemäße Bebauung ungeeignet sind, müssen auf der Grundlage des IV. Teiles des Bundesbaugesetzes noch bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden.

Zur Finanzierung und damit zum zeitlichen Ablauf der Plandurchführung ist zu bemerken, daß im Investitionsprogramm 1978 - 1982 ein Anlaufbetrag von DM 140.000,- für die Grünzone zur Verfügung steht. Die Maßnahme soll 1983 fortgeführt werden.

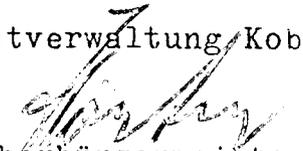
Für die Erweiterung des Neuendorfer Friedhofs sind für den Grunderwerb 1979 im Vermögenshaushalt DM 200.000,- vorgesehen, für die folgenden Jahre sind weitere Grunderwerbskosten eingeplant.

Die Straßen- und Kanalbaumaßnahmen sollen in Teilabschnitten verwirklicht werden. So stehen zunächst nur für den Grunderwerb Waldbottenstraße/Planstraße A im Haushaltsplan 1979 Mittel zur Verfügung. Kanal- und Straßenbau sind dann im Investitionsprogramm 1980 vorgesehen.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten werden auf etwa DM 6,3 Mio veranschlagt.

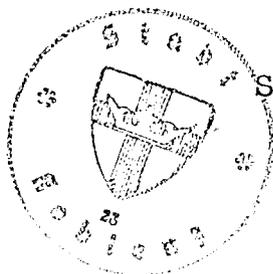
Koblenz, 07. 05. 1982

Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister

ausgefertigt:

Koblenz, 21.10.1992



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister