

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 233 für das Baugebiet: "Im Schildchesacker"
in Koblenz-Bubenheim

I. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Bubenheim und erstreckt sich auf das zum grössten Teil noch unbebaute Gelände südlich der Strasse "In den Wiesen" zwischen den Hausgrundstücken 14 und 36. Das Gebiet wird z.Z. noch landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Da es im Hinblick auf seine zentrale Lage zum Ortskern von Bubenheim für eine bauliche Nutzung gut geeignet ist, soll es jetzt auch einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Ausserdem soll mit diesem Bebauungsplan die neue Trasse der Orts-umgehungsstrasse von Bubenheim planungsrechtlich abgesichert und damit die Voraussetzungen für eine spätere Realisierung dieser Strassenbaumassnahme geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des sich z.Z. im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz erstellt.

II. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung ist hier auf die Schaffung von Familienheimen in Form von freistehenden Einzelhäusern oder als in Gruppen zusammengefasste Reihen- bzw. Doppelhäuser abgestellt. Insgesamt können hier 37 Wohnhäuser errichtet werden, davon 8 als eingeschossige Einzelhäuser und 25 als zweigeschossige Reihenhäuser mit flachgeneigten Dächern sowie 4 zweigeschossige Doppelhauseinheiten.

Da entlang der Strasse "In den Wiesen" eine gemischte Nutzung mit stärkerem gewerblichen Anteil vorherrscht und in unmittelbarer Nähe des neuen Wohngebietes ein Lagerbetrieb liegt, wurde im Randbereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Abstufung vom reinen Wohngebiet (WR) zum Mischgebiet hin vorgenommen.

III. Innere Erschliessung

Die innere Erschliessung des Wohngebietes erfolgt über ein verzweigtes und hinsichtlich der Strassenbreiten sehr differenziertes Stichstrassensystem, das über eine zentrale Erschliessungsstrasse an die Strasse "In den Wiesen" angebunden ist. Die Haupteerschliessungsstrasse ist mit wechselseitig angeordneten Parktaschen und versetzten Fahrbahnen so gestaltet, dass dadurch eine Verkehrsberuhigung bewirkt wird. In diesem Sinne soll auch durch einen einheitlichen Ausbau der Strassenflächen - d.h. ohne Trennung des Fussgängers vom Fahrverkehr - bzw. durch eine sparsamere Dimensionierung der Strassenflächen von vornherein dem Fussgänger ein grösserer Vorrang eingeräumt werden.

IV. Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in ausreichendem Umfang Vorsorge getroffen worden. Während bei den Reihenhausgrundstücken die Garagen im Haus liegen, können bei den freistehenden Häusern die Garagen in der üblichen Form im Bauwich untergebracht werden. Den beiden Doppelhäusern sind in der Verlängerung der Anliegerstrassen jeder Hauseinheit eine Garage mit Vorplatz zugeordnet. Ausserdem stehen für Besucherfahrzeuge im öffentlichen Strassenraum nochmals rd. 30 Parkplätze zur Verfügung, so dass auf eine Grundstückseinheit ein Anteil von 1,8 Stellplätzen entfällt.

V. Äussere Erschliessung

Im Süden wird das neue Wohngebiet von einem Teilstück der neuen Umgehungsstrasse tangiert, die z.Z. von Mülheim-Kärlich kommend durch die Ortslage von Bubenheim führt. Sie soll aus der engen Ortslage herausgenommen und nördlich an Bubenheim vorbeigeführt werden. Im Bereich dieses Bebauungsplanes kreuzt sie die Strasse "In den Wiesen" und wird östlich des Baugebietes an das Hauptstrassennetz anschliessen. Aufgrund ihrer Verkehrsbedeutung wird diese Strassen völlig anbaufrei gehalten.

VI. Immissionsschutz

Um die von der neuen Umgehungsstrasse ausgehenden Emissionen wirksam abzuschirmen, ist zwischen Strasse und neuem Wohngebiet ein ca. 25 m breiter Geländestreifen für die Unterbringung eines Lärmschutzwalles vorgesehen. Der Wall soll stark eingegrünt und sowohl in der Strasse "In den Wiesen" als auch gegenüber dem östlich geplanten Anschlussknoten um das gesamte Baugebiet herumgeführt werden, so dass eine optimale Schutzwirkung entsteht.

VII. Kinderspielplatz

Im östlichen Bereich des Wohngebietes ist ein ca. 700 qm grosser Kinderspielplatz eingeplant, der seinen Zugang über das Wohnwegenetz direkt von der Haupteerschliessungsstrasse aus erhält. Er ist hinsichtlich seiner Grösse so bemessen, dass er den Richtlinien des Spielplatzprogramms von Rheinland-Pfalz entspricht. Der etwas grössere Flächenanteil ergibt sich daraus, dass der Einzugsbereich etwas grösser gefasst worden ist, um auch den Kindern des angrenzenden Gebietes "In den Wiesen" eine Spielgelegenheit zu geben.

VIII. Bodenordnende und sonstige Massnahmen

Die südlich der Umgehungsstrasse liegende Fläche soll weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Die Erschliessung dieser Fläche wird künftig vom sogenannten "Anwendungspfad" aus erfolgen.

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

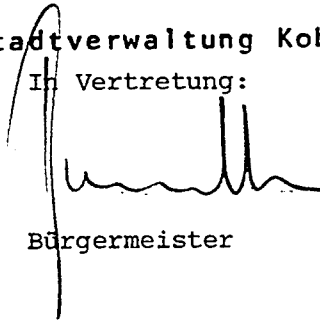
Die der Stadt Koblenz durch diese Massnahme entstehenden Kosten werden auf DM 3 Mio veranschlagt.

Diese Massnahme wird in haushaltstechnischer Hinsicht bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms berücksichtigt.

Koblenz, 08. August 1983

Stadtverwaltung Koblenz

In Vertretung:



Bürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 27.01.1994

Stadtverwaltung Koblenz



Oberbürgermeister