

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 236 "Schul- und Sportgelände Rübenach"

- Änderung Nr. 3 -

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfaßt die Keltenstraße, die Mühlenstraße mit der beidseitigen Randbebauung sowie eine am nordwestlichen Rand des Plangebietes verlaufende Stichstraße gegenüber des Schulparkplatzes mit angrenzender Bebauung.

1. Ziel und Zweck des Änderungsplanes

Die örtlichen Gegebenheiten im Bereich der Keltenstraße, wie Neubau von Garagen, Wohnhäusern, Änderung und Neuordnung von Einfahrten und Zugängen, haben sich im Laufe der letzten Jahre teilweise gravierend geändert, so daß es erforderlich wird, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher festgesetzten Baumstandorte neu festzulegen.

Weiterhin sah der rechtsverbindliche Bebauungsplan einen Verlauf der Mühlenstraße östlich der "Wilhelmsmühle", weiterführend in Richtung Aachener Straße vor. Aufgrund eines durch die Untere Landespflegebehörde per Rechtsverordnung sichergestellten Biotopes, das durch die geplante Trasse durchschnitten würde, wird diese Linienführung aufgegeben und die Mühlenstraße wie in ihrem bisherigen örtlichen Verlauf westlich der "Wilhelmsmühle" vorbeigeführt. Hierdurch wird es erforderlich, die der Mühle westlich gegenüberliegende geplante Wohnbebauung der neuen Situation anzupassen.

Die im nördlichen Planbereich geplante Stichstraße zwischen Grabenstraße und Schultheiswiesenweg durchschneidet bisher den im rückwärtigen Gartenbereich des Hauses Grabenstraße Nr. 19 stehenden Baukörper mit dem Ziel, das Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Die zweigeschossige Halle soll nunmehr aufgrund ihrer äußerst guten Substanz und massiven Bauweise erhalten und zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Um dies zu gewährleisten, wird der Stichweg verschoben und die angrenzend geplante Wohnbebauung der veränderten Straßenführung angeglichen.

2. Festsetzung für die Bebauung

Die gegenüber der "Wilhelmsmühle" geplante Wohnbebauung orientiert sich an den bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Lediglich durch die Verlagerung des Wendehammers ergibt sich eine geänderte Stellung der Hauskörper zueinander. Zur besseren Nutzung der vorhandenen Grundstücke und als städtebaulicher Abschluß der Bebauung gegenüber der Grünzone entlang des Bachlaufes, wird eine eingeschossige Hausgruppe festgesetzt, die aus max. 4 Hauseinheiten bestehen kann. Um eine einheitliche Gestaltung der Hausgruppe zu erreichen, setzt der Text eine Angleichung der Firsthöhen fest.

Dies trifft in gleichem Maße auf die Bebauung entlang der geänderten Stichstraße zu. Durch die vorhandene Firsthöhe des Hallenbaues ist es städtebaulich erforderlich, die beidseitig angrenzenden geplanten zweigeschossigen Wohnbauten durch Festlegung einer zwingend vorgeschriebenen Firsthöhe dem vorhandenen Gebäude gestalterisch anzupassen.

=

3. Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen

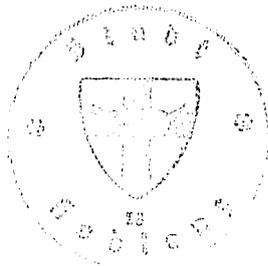
Entgegen den Forderungen der Unteren Landespflegebehörde, für die durch die Planänderung entfallenden Baumpflanzungen Ersatzpflanzungen vorzunehmen, werden aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten im Bereich der Mühlenstraße keine zusätzlichen Baumstandorte festgesetzt. Dies gilt auch für die geforderten Festsetzungen im Bereich der Grabenstraße/Am Mühlenteich. Ein Ausgleich dafür wird durch die ursprünglich für den Trassenbau benötigte versiegelte Fläche, die nunmehr als gärtnerisch zu nutzenden Fläche festgesetzt ist, geschaffen.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Da die Grundstücke im Plangebiet sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch ihres Zuschnittes für eine ordnungsgemäße Bebauung weitgehendst geeignet sind, werden bodenordnende Maßnahmen gem. Baugesetzbuch nur in begrenztem Umfang erforderlich.

Durch diese Maßnahme entstehen der Stadt Koblenz keine zusätzlichen Kosten.

Ausgefertigt:
Koblenz, 23.03.93



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister