

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 236 "Schul- und Sportgelände Rübenach"  
- Änderung Nr. 4 -

---

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfaßt die Eckbebauung mit den rückwärtigen Grundstücken im Bereich der Straßeneinmündung Schultheiswiesenweg/Grabenstraße.

### 1. Ziel und Zweck des Änderungsplanes

Die für die rückwärtige Bebauung im Bereich des Getreidesilos geplante Stichstraße soll entfallen. Aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse ist die Erschließung der geplanten Wohnhäuser auch über die Grundstücke der vorhandenen Wohnbebauung Grabenstraße 17 und 19 sowie Schultheiswiesenweg 10 gesichert.

### 2. Festsetzungen für die Bebauung

Südlich an das Getreidesilo ist in Angleichung an dessen Firsthöhe ein 2-geschossiges Wohnhaus mit vorgegebener Firsthöhe geplant. Hingegen nördlich angrenzend ist das geplante Wohnhaus auf ein Vollgeschoss mit ausbaufähigem Dachgeschoss begrenzt, um eine Beschattung der benachbarten Wohnbebauung entlang des Schultheiswiesenweges zu minimieren.

### 3. Grüngestaltung

Entgegen den Forderungen der unteren Landespflegebehörde, für die durch die Planänderung entfallenden Bäume Ersatzpflanzungen vorzunehmen, wurden aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten entlang der Grabenstraße/Mühlenteich keine zusätzlichen Baumstandorte festgesetzt. Ein Ausgleich hierfür wird durch die ursprünglich für den Trassenbau der Mühlenstraße östlich der Wilhelmsmühle benötigte Fläche, die nunmehr als gärtnerisch zu nutzende Fläche festgesetzt ist, geschaffen.

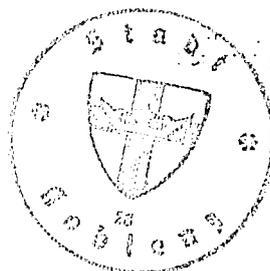
### 4. Bodenordnende Maßnahmen

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, 19.08.1993



Stadtverwaltung Koblenz

In Vertretung:

Bürgermeister