

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 243 "Verlängerte Planstraße" - Ortsteil Güls -

- - - - -

Vor der Eingemeindung hatte die damalige Gemeinde Güls zur Steuerung ihrer baulichen Entwicklung begonnen, für diesen Bereich bereits einen Bebauungsplan aufzustellen und das Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Der Plan wurde jedoch aus formellen Gründen von der Bezirksregierung nicht genehmigt, so daß eine Neubearbeitung erforderlich wurde.

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet, das nördlich des Ortsteils Güls liegt. Im Osten und Süden grenzt das neue Baugebiet an den alten Ortskern, im Westen und Norden wird das Baugebiet von Flächen begrenzt, die der Land- und Forstwirtschaft dienen.

Das Plangebiet liegt zum größten Teil in einem stark nach Südosten geneigten Steilhang. Die bauliche Nutzung ist hier bis auf ein Hanggelände im Westen des Baugebietes, das von der Bebauung ausgenommen ist, auf die Errichtung von Wohnhäusern abgestellt. Ein Großteil der Bebauung ist schon vorhanden, insbesondere an den Straßen "Am Zehnthof", "Hospitalstraße" und "Planstraße". Durch die Hanglage können in den meisten Fällen die Kellergeschosse zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Insgesamt ist die Errichtung von ca. 55 Wohnhäusern als Einzel- und Doppelhäuser und 6 Reihenhäuser möglich.

Über die Straße "In der Laach" wird das Baugebiet an die Moseluferstraße (B 416) angeschlossen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Planstraße A, die eine 5,50 m breite Fahrbahn und 1,50 m breite Fußwege erhält. Das gleiche Querprofil erhält auch die Planstraße B. Die vorhandenen, im Baugebiet liegenden Straßen, werden im Rahmen der Möglichkeiten ausgebaut.

Die vorhandene Planstraße und die Planstraße A werden durch Fußwege miteinander verbunden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf den Baugrundstücken im erforderlichen Umfang Garagen geplant und den Wohnhäusern zugeordnet. An einigen Stellen sind auch Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Alle Garagen werden so weit von der Straße abgerückt, daß davor noch ein Stellplatz zum zusätzlichen Abstellen eines Fahrzeuges entsteht.

Daneben sind an einer Stelle noch einige zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum eingeplant.

Die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs kann ohne Schwierigkeiten von den im alten Ortskern ansässigen Läden mit übernommen werden.

In der Mitte des Baugebietes ist für einen Kinderspielplatz ein ca. 550 qm großes Grundstück eingeplant, das unmittelbar an der Planstraße A liegt.

Das von der ehemaligen Gemeinde Güls eingeleitete Umlegungsverfahren wurde weitgehend übernommen. Lediglich an einigen Stellen sind noch bodenordnende Maßnahmen auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes notwendig, für die der vorliegende Bebauungsplanentwurf die Grundlage schaffen soll.

Die der Stadt Koblenz entstehenden Kosten werden auf DM 3.420.000 veranschlagt.

Koblenz, den **25. August 1975**

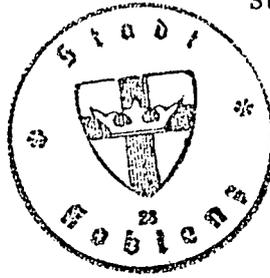
Der Oberbürgermeister

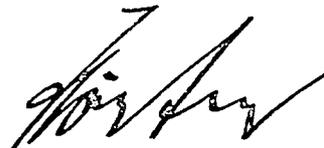


ausgefertigt:

Koblenz, 21.09.92

Stadtverwaltung Koblenz




Oberbürgermeister