

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 246: Hinter der Kirche in Koblenz-Güls
- Änderung und Erweiterung Nr. 3 -

- - - -

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Zentralbereich von Güls zwischen der Pastor-Busenbender-Straße und der rückwärtigen Bebauung der Gulisastraße. Die südliche Begrenzung bildet der Fußweg, der beide Straßen miteinander verbindet. Im Norden reicht der zu überplanende Bereich bis an die rückwärtige Bebauung der Straße "Am Mühlbach".

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der von der damals selbständigen Gemeinde Güls im Jahre 1961 beschlossene Bebauungsplan Nr. 246 sah innerhalb des jetzt zu ändernden Bereiches entlang der Pastor-Busenbender-Straße 3 freistehende Wohnhäuser auf sehr großen Grundstücken vor. Dieses läßt sich von dem Grundsatz, daß mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr vereinbaren. Auch hat in vergleichbaren nachbarlichen Bereichen aufgrund übergroßer Grundstücke eine Verfestigung städtebaulicher Mißstände in Form zahlreicher Umbauten von bestehenden Scheunen u.dgl. in Wohngebäude stattgefunden. Deshalb soll mit dem Errichten von 7 Doppelhäusern und einem Einzelhaus dieser Bereich neu und damit dauerhaft geordnet werden. Angemessene Grundstücksgrößen und ein geringes Bauvolumen sorgen dafür, daß dem zur Zeit verstärkten Bedarf nach Wohnraum auf finanzierbarer Basis Rechnung getragen wird.

Für eine kurzfristige Verwirklichung spricht, daß die Gesamtfläche nur einen Eigentümer hat, der sich einer Trägergesellschaft bedient, die im Rahmen eines Erschließungsvertrages hier eine in sich geschlossene Bebauung schafft.

Die Erweiterung verfolgt das Ziel, ein am Verbindungsweg zwischen Pastor-Busenbender-Straße und der Straße "Am Mühlbach" gelegenes Grundstück einer Doppelhausbebauung zuzuführen. Die Möglichkeit besteht desgleichen auf der anderen Wegeseite.

3. Erschließung

In der bereits endgültig ausgebauten Pastor-Busenbender-Straße, die zugleich die Funktion als Wohnsammelstraße erfüllt, mündet ein 4,35 m breiter Erschließungsweg ein, der mit seinem südlichen Ende auf die bestehende Fußwegeverbindung stößt.

Das nach Norden weisende Wegestück erschließt den rückwärtigen Teil des Planbereiches. Die im Norden des Gebietes vorgesehene Wohnbebauung wird über den vorhandenen Verbindungsweg erschlossen, der auf eine Breite von 4,35 m erweitert wird.

4. Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf kann sowohl in Form von Garagen, wie auch als Carports, freistehend an die Gebäude angelehnt und in die Gebäude integriert erfolgen, wobei die Einfahrt jeweils als Stellplatz für einen weiteren Pkw mitbenutzt werden kann. Des weiteren stehen im öffentlichen Strassenraum nochmals 6 Parkplätze zur Verfügung, so dass der Bedarf als ausreichend gedeckt zu bezeichnen ist.

5. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der topografischen Lage des Plangebietes mit seiner teils starken Neigung nach Osten erfolgt die Entwässerung im Trennsystem über die Erschliessungsstrasse und den Fussweg zur Gulisastrasse.

Für die Müllentsorgung werden nahe dem Einmündungsbereich in die Pastor-Busenbender-Strasse geeignete Flächen zum Aufstellen von Abfallbehältern geschaffen.

Die bestehenden Anlagen für Wasser, Gas und Elektrizität reichen aus, um die Versorgung des Baugebietes zu übernehmen.

6. Bauliche Nutzung

Die zur Errichtung vorgesehenen 7 Doppelhäuser und das Einzelhaus bilden in sich eine städtebauliche Einheit und heben sich von der umliegenden Bebauung der siebziger und achtziger Jahre ab, ohne als Fremdkörper zu wirken. Dieses wird durch verhältnismässig geringes Bauvolumen, die vorgesehene Begrünung und durch die topografische Lage des Gebietes erreicht. Die im Norden vorgesehenen Wohngebäude schliessen gleichfalls eine Lücke zur Nachbarbebauung.

7. Landespflegerische Massnahmen

Dem landespflegerischen Ziel entsprechend, die in diesem Bereich typischen Gärten zu erhalten, kann nicht in vollem Umfang Rechnung getragen werden, da bereits in der näheren und entfernteren Nachbarschaft durch Umwandlung von Scheunen in Wohngebäuden und An- sowie Neubauten der Grüncharakter stark eingeschränkt ist und auch zukünftig im Rahmen der Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB diese Tendenz nicht zu verhindern ist.

Selbst die Festsetzung eines Teilbereiches des Plangebietes als öffentliche Grünfläche würde den Zusammenhang zu weiteren Erholungsflächen vermissen lassen und hätte eine fehlende Akzeptanz seitens der Bevölkerung zur Folge. Statt dessen ist beabsichtigt, der geplanten Gestaltung des Dorfplatzes als öffentliche Grünanlage ein erhebliches Teilstück hinzuzufügen und es in diesem Sinne gleichfalls zu gestalten und es so der Bevölkerung zugänglich zu machen.

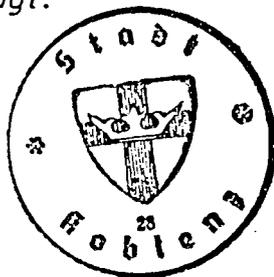
Darüber hinaus wird gem. textlicher Festsetzung ein Pflanzgebot mit entsprechenden Obstbaumhochstämmen erlassen.

8. Bodenordnende Massnahmen

Aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse können die Ziele des Bebauungsplanes ohne Umliegung verwirklicht werden.

Die der Stadt Koblenz durch diese Massnahme entstehenden Kosten werden auf DM 600.000,- veranschlagt.

Koblenz, 04.09.1990



Stadtverwaltung Koblenz

[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

bitte wenden

Ausgefertigt:
Koblenz, 13.01.1994



Stadtverwaltung Koblenz
[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister