

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 24 für das Baugebiet "Langenaustrasse"

- - - -

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Koblenz aufgestellt. Mit diesem Plan sollen die bau- und bodenrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Das Neuordnungsgebiet liegt im engeren Bereich des Ortsteiles Wallersheim zwischen Wallersheimer Weg und Büngertsweg. Mit Ausnahme einer Teilfläche im unmittelbaren Ortskern von Wallersheim, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, enthält das gesamte übrige Gebiet eine Festsetzung als Reines Wohngebiet. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung wurde die vorhandene Bausubstanz so weit wie möglich geschont. Dennoch muss ein Teil der in der Nachkriegszeit errichteten Gebäude später einmal beseitigt und durch Neubauten ersetzt werden. Es handelt sich jedoch meistens um Bauten, die den heutigen Anforderungen in keiner Weise mehr gerecht werden.

Der Bebauungsplan enthält neben 4-geschossigen Stockwerksbauten für den Mietwohnungsbau, überwiegend 2- bzw. 3-geschossige Gruppenhäuser, die wahlweise als Familienheime (evtl. mit Einliegerwohnung) oder auch als Miethäuser gebaut werden können. Insgesamt werden in diesem Gebiet im Endausbau später einmal rd. 2000 Menschen wohnen.

Die Versorgung der Bewohner mit den Gütern des täglichen Bedarfs kann teilweise von den vorhandenen Läden mitübernommen werden. Darüberhinaus sind aber auch mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes an der Deutschherrenstrasse und dem Büngertsweg die rechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung einer ausreichenden Anzahl von Läden oder nichtstörenden Handwerksbetrieben geschaffen.

Im Zentrum des Neuordnungsgebietes, an der Deutschherrenstrasse, ist für die kirchlichen Gemeinschaftseinrichtungen ein Grundstück ausgewiesen, auf dem sowohl die Kirche mit Kindergarten als auch die erforderlichen Sonderbauten untergebracht werden können.

Die verkehrliche Erschliessung des Neuordnungsgebietes erfolgt über die Deutschherrenstrasse, Langenaustrasse, Bünenweg und

Püngertsweg; wobei der Deutschherrenstrasse als Haupteerschliessungsstrasse für den Ortsteil Wallersheim besondere Bedeutung zukommt. Sie erhält infolgedessen auch für die Fahrbahn ein breiteres Regelprofil von 9,0 m und beiderseitige Gehwege von je 1,5 m Breite. Die Langenaustrasse als Erschliessungsstrasse erhält eine Fahrbahnbreite von 6,0 m und beiderseitige Gehwege von je 1,5 m Breite, der Bünenweg eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und beiderseitige Gehwege von je 1,25 m Breite. Von den Erschliessungsstrassen zweigen kurze, 6,0 m breite Stichstrassen ab, die der zusätzlichen Erschliessung der rückwärtigen Wohnbauten dienen. Sie enden mit einem Wendeplatz, an dem auch die für mehrere Hausgruppen zusammengefassten Garagen-Sammelanlagen liegen. Hier sind auch an zentraler Stelle, für mehrere Hausgruppen zusammengefasst, Standorte für Abfallbehälter untergebracht.

Zum Abstellen der Kraftfahrzeuge entfällt im Neuordnungsgebiet etwa auf jede Wohnung ein Abstellplatz. Der Anteil der Garagen liegt hier bei 85 Garagen auf 100 WE.

Im nördlichen und südlichen Randbereich des Neuordnungsgebietes sind für die Kinder zwei grosse Spielplätze mit einer Gesamtfläche von rd. 6 500 m² vorgesehen. Der nördliche Spielplatz ist dabei so bemessen, dass neben dem Spielplatz für die Kleineren auch ein Bolzplatz angelegt werden kann. Daneben müssen selbstverständlich die privaten Bauherren im Rahmen der Vorschriften der Landesbauordnung auch auf eigenem Grundstück noch zusätzliche Buddelplätze für die Kleinkinder anlegen.

Der grösste Teil der im Neuordnungsgebiet liegenden Grundstücke ist in bezug auf Grösse und Zuschnitt für eine den heutigen Erfordernissen entsprechende Bebauung ungeeignet. Es muss infolgedessen noch vorher eine Neuordnung des Grund und Bodens im Rahmen der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden.

Die der Stadt Koblenz durch diese Neuordnung entstehenden Kosten werden auf etwa DM 2 800 000.-- veranschlagt.

Koblenz, den 16.10.1972

Der Oberbürgermeister

