

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 25 für das Baugebiet "Lüderitzstraße"

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich der B 42 im Ortsteil Pfaffendorf und umfaßt einen Bereich zwischen Ellingshohl und Balthasar-Neumann-Straße. Das Gelände ist verhältnismäßig eben, lediglich an der Lüderitzstraße / Albert-Schweitzer-Straße ist es leicht nach Südwesten geneigt und in dem unteren Teil der Ellingshohl fällt es steil nach Norden ab.

Das Gebiet ist zum größten Teil bereits bebaut, insbesondere entlang der Ellingshohl und im Bereich Lüderitzstraße / Albert-Schweitzer-Straße sind stärkere bauliche Ansätze vorhanden. Um die weitere Entwicklung in geordnete städtebauliche Bahnen zu lenken, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die bauliche Nutzung ist auf die Errichtung von Wohnbauten abgestellt. Insgesamt können hier 24 ein- bzw. zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser und 18 Häuser in Form von ein- bzw. zweigeschossigen Reihenhäusern gebaut werden. Ferner besteht die Möglichkeit, durch Schließung von Baulücken etwa weitere 8 - 10 Wohnhäuser zu errichten. Auf dem Grundstück Gemarkung Pfaffendorf, Flur 6, Flurstück 28/2 ist noch ein Wohnhaus festgesetzt, weil hier ein großer Freiraum vorhanden ist und insbesondere das Grundstück einen direkten Anschluß an die Albert-Schweitzer-Straße hat.

Das Gebiet wird verkehrsmäßig an zwei Stellen an die Balthasar-Neumann-Straße angeschlossen, und zwar an der Lüderitzstraße sowie im Zuge der Leo-Frobenius-Straße / Ellingshohl. Während im Bereich der Einmündung Lüderitzstraße nur der rechtsein- und rechtsausfließende Verkehr abgewickelt werden soll, wird der von der B 42 über die Balthasar-Neumann-Straße einfließende Verkehr über die Ellingshohl geführt. Die Trassierungselemente sowie die Querprofile der vorhandenen bzw. geplanten Straßen sind in bezug auf die innere Erschließung auf die Verhältnisse des Wohngebietes abgestellt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Bebauungsplan im erforderlichen Umfang Garagen eingeplant. Dabei wurde davon ausgegangen, daß - soweit eine direkte Zufahrt von der Straße vorhanden ist - die Garagen auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden können, während für alle anderen Fälle Gemeinschaftsgaragen vorgesehen sind.

Die Garagen sind soweit von der Straße zurückgesetzt, um damit noch eine zusätzliche Abstellmöglichkeit zu gewinnen. Die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs kann ohne Schwierigkeiten von den Läden, die innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb in den angrenzenden Wohngebieten liegen, übernommen werden.

Am Rande des Baugebietes ist außerdem ein Kinderspielplatz festgesetzt, der über Fußwege an das innere Straßennetz angeschlossen und auf kürzestem Wege zu erreichen ist.

Der im südöstlichen Bereich des Baugebietes liegende bereits bebaute Grundstückskomplex der Pfarrei St. Martin wurde durch eine entsprechende Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan übernommen.

Da ein großer Teil der Grundstücke von ihrer Lage und ihrem Zuschnitt her für eine geordnete Bebauung nicht geeignet sind, müssen vorher noch bodenordnerische Maßnahmen auf der Grundlage des BBauG durchgeführt werden.

Die der Stadt Koblenz entstehenden Kosten werden auf 1.300.000,-- DM veranschlagt.

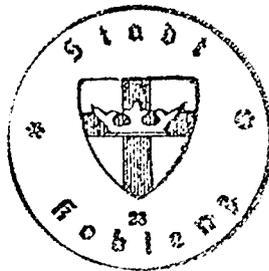
Koblenz, 23.07.1980

Stadtverwaltung Koblenz
In Vertretung:

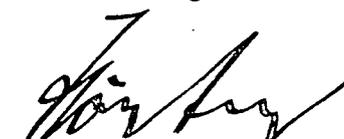

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Koblenz, 17.12.1992



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister