

B e g r ü n d u n g

zum Eebauungsplan Nr. 31 für das Baugebiet Brenderweg / Andernacher
Strasse / Wallersheimer Weg / Memeler Strasse

- - - - -

Der vorliegende Eebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächen-
nutzungsplanes der Stadt Koblenz entwickelt. Mit diesem Plan sollen
die bau- und bodenrechtlichen Grundlagen für eine geordnete
städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Der Eebauungsplan schliesst in seinem Geltungsbereich verschiedene
Nutzungsarten ein; während im Bereich des Brenderweges mehr die
Wohnnutzung vorherrscht, überwiegt am Wallersheimer Weg die gewerb-
liche Nutzung. An der Andernacher Strasse dagegen entspricht die
vorhandene Eebauung mehr dem Charakteristikum der gemischten Nutzung.
Diesem Tatbestand wurde im Eebauungsplan auch Rechnung getragen und
die Randzone an der Andernacher Strasse als Mischgebiet festgesetzt.

Mit Ausnahme eines Teilgebietes an der Memeler Strasse haben sich
am Wallersheimer Weg in den rückliegenden Jahren vor allem Gewerbe-
betriebe angesiedelt. Wenn sich auch hier, angesichts der in grossem
Umfang vorhandenen Bausubstanz eine nach modernen städtebaulichen
Gesichtspunkten durchgreifende Neuordnung nicht mehr durchführen
lässt, so ist doch hinsichtlich der Randbebauung nicht auf Fest-
setzungen verzichtet worden, die zur Verbesserung des Strassenbildes
beitragen. Die übrigen Festsetzungen wurden hier auf ein Minimum
beschränkt.

Um weiteren Eetrieben zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeiten zu
schaffen, sind im Innenblock noch einige Gewerbequartiere ausge-
wiesen worden, die in bezug auf die Erschliessung zum Wallersheimer
Weg hin orientiert sind. Vom Wallersheimer Weg führt eine Stich-
strasse mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und beiderseitigen Fuss-
wegen mit einer Breite von je 2,0 m als Stichstrasse zentral in den
Eaublock, wo sie in eine das Gewerbegebiet tangierende Erschliessungs-
strasse einmündet. Von dieser Erschliessungsstrasse wird der grösste
Teil der im Innenblock liegenden Gewerbegrundstücke erschlossen. Sie
hat ebenfalls eine Fahrbahnbreite von 6,0 m und einen einseitigen
Fussweg von 2,0 m Breite. Sie wird beiderseits mit einem Wendepplatz
abgeschlossen, der so bemessen ist, dass auch grössere Fahrzeuge
wenden können.

Zur Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung am Brenderweg ist darüber hinaus im Bebauungsplan noch eine grössere Fläche als Reines Wohngebiet festgesetzt, in dem noch etwa 210 Wohnungen in Stockwerksbauten errichtet werden können. Die verkehrliche Erschliessung dieses Gebietes erfolgt über eine Stichstrasse, die vom Brenderweg aus mitten in das Wohngebiet hineinführt. Da es sich hier lediglich um eine interne Erschliessungsstrasse handelt, wird auch diese Strasse mit einem Wendepfatz abgeschlossen. Das Fahrprofil beträgt 6,0 m. Sie erhält beiderseits Fusswege in einer Breite von 1,5 m. Zum Abstellen der Kraftfahrzeuge kommen in diesem Gebiet 90 Stellplätze auf 100 Wohnungen.

Dem Bebauungsplan ist ausserdem ein Bepflanzungsplan beigefügt, der Festsetzungen über die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern enthält. Durch Bepflanzungen der Flächen an der Nahtstelle zwischen Wohn- und gewerbliche Bebauung soll eine weitgehende Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungsarten erreicht und Störungen oder Lärmbeeinträchtigung des Wohnbereiches so weit wie möglich vermieden werden.

Die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs kann entweder von den am Brenderweg gelegenen Läden oder von den Geschäften am Schüllerplatz mitübernommen werden. Eine zusätzliche Festsetzung von Läden erübrigt sich angesichts des vorhandenen Angebots in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus können auch in dem Allgemeinen Wohngebiet am Brenderweg Läden, die der Versorgung des Wohngebietes dienen, errichtet werden.

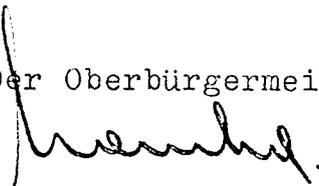
Neben der Nutzungsfestsetzung für das Wohnen und Arbeiten enthält der Bebauungsplan ausserdem noch Flächen für den Gemeinbedarf. Auf der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesenen Fläche wurde bereits die Gemeinschaftsschule Lützel gebaut. Die im südlichen Planbereich, am Brenderweg gelegene Gemeinbedarfsfläche ist einem kath. Kirchenzentrum für den Pfarrbezirk Lützel vorbehalten, und hier soll ausserdem später noch eine kleinere Schule untergebracht werden. Auf einer Teilfläche ist bereits eine katholische Kirche gebaut worden.

Sowohl die Ansiedlung von neuen Gewerbegebieten als auch die Arrondierung des Wohngebietes erfordern eine durchgreifende Grundstücksneuordnung im Rahmen des Bundesbaugesetzes.

Die der Stadt Koblenz durch diese Massnahmen entstehenden Kosten für die Erschliessung dieses Gebietes werden mit DM 2 600 000.-- veranschlagt.

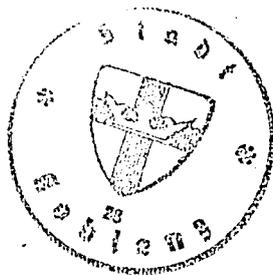
Koblenz, den 5.1.1970

Der Oberbürgermeister



Ausgefertigt:

Koblenz, 02.06.92



Stadtverwaltung Koblenz

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. J. J.', written in a cursive style.

Oberbürgermeister