B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 33 für das Baugebiet "Niederfelderweg/Alte Heerstraße/B 42"

- - - - -

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes die bau- und bodenrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Einer Bebauung dieses Gebietes standen bislang die dortigen Eigentumsverhältnisse insbesondere der für eine ordnungsgemäße Bebauung ungeeignete Zuschnitt der Grundstücke im Wege. Es muß deshalb vorher eine Neuordnung des Grund und Bodens durchgeführt werden. Zur Beschleunigung des Verfahrens ist in Erwägung gezogen, die Bodenordnung auf freiwilliger Grundlage abzuwickeln.

Die vorgesehene bauliche Nutzung ist vorrangig auf die Schaffung von Familienheimen abgestellt. Insgesamt können innerhalb des Geltungsbereiches etwa 15 Hauseinheiten in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern, in 1- bzw. 2-geschossiger Bauweise errichtet werden.

Die Haupterschließung erfolgt über den Niederfelderweg, der hierfür noch verbreitert werden muß. Er erhält einen zweispurigen Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 6,oo m und beiderseitigen Gehwegen von je 1,5o m. Vom Niederfelderweg führt eine kurze Stichstraße in den rückwärtigen Bereich des Gebietes und erschließt hier nochmals zusätzlich eine kleinere Baugruppe. Diese Straße erhält eine 4,5o m breite Fahrbahn und wird mit einem Wendeplatz abgeschlossen.
Im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke ist im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die nicht in das Bauland einbezogen, sondern weiterhin einer gärtnerischen Nutzung vorbehalten bleiben soll.

Die im Bebauungsplan besonders bezeichneten Verkehrsflächen entsprechen den in dem Planfeststellungsverfahren für den Bau der Südtangente Koblenz (Verbindungsstraße zwischen der Bundesstraße 327 - Hunsrückhöhenstraße -

und der Bundesstraße 42 mit dem Bau einer neuen Rheinbrücke) durch Beschluß des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr - Oberste Straßenbaubehörde - vom 27.5.1969, Az.: V/5 - B 338 - 3796/69 - gem. §§ 17 und 18 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung vom 6.8.1961 (BGBl. I S. 1742) festgestellten Plan und wurden in Anwendung des § 9 Abs. 4 BBauG zum besseren Verständnis des Bebauungsplanes nachrichtlich in diesen übernommen.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten werden auf 291.000,-- DM veranschlagt.

Koblenz, den

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister

Ausgefertigt:
Koblenz, 21.12.1993

Stadtverwaltung Koblenz

Oberbürgermeister