

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 85 für das Baugebiet: Trierer Straße/Wellingsweg/Eifelstraße/  
Bubenheimer Weg

- - - - -

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

Die Bebauung innerhalb dieses Bebauungsplanes ist gekennzeichnet durch zwei in Bezug auf die Art der Bebauung sich voneinander unterscheidende Wohnbaugebiete. Während das Gebiet an der Trierer Straße überwiegend mit 2-geschossigen Wohnhäusern, in Einzel-, Doppel- bzw. Gruppenhausbauweise bebaut ist, ist in dem nördlichen Bereich, in dem Gebiet um die Monschauer- bzw. Bitburger Straße, eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit einer vorwiegend 4-geschossigen Zeilenbauweise vorherrschend. An diese schließt sich dann am Bubenheimer Weg noch eine Gruppe von 10-geschossigen Wohnhochhäusern an.

In dem Gebiet um die Monschauer- bzw. Bitburger Straße, das ebenfalls zum größten Teil bebaut ist, beschränken sich die Festsetzungen im Bebauungsplan im wesentlichen darauf, die städtebauliche Ordnung zu sichern und dort, wo Kinderspielflächen bzw. Flächen für den ruhenden Verkehr oder für ähnliche Einrichtungen fehlen, die Rechtsgrundlage für die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Grundstücksflächen zu schaffen. Darüber hinaus ordnet der Bebauungsplan die Erschließung der Baugrundstücke in dem Bereich zwischen Eifelstraße, Monschauer Straße und Bitburger Straße. Die vorgenannten Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, während die anderen jetzt nicht gemeindeeigenen Straßenflächen (Laacher Straße, Euskirchener Straße, Münstereifeler Straße, Schleidner Straße, Gemündner Straße, Prümer Straße, Gerolsteiner Straße, Dauner Straße, Manderscheider Straße, Gillenfelder Straße und Kyllburger Straße) durch entsprechende Festsetzungen den Baugrundstücken zugeordnet werden. Diese Flächen sind für die öffentliche Erschließung der Grundstücke nicht erforderlich.

In dem Baugebiet werden einmal rd. 2500 Menschen in etwa 680 WE wohnen. Hierfür stehen insgesamt 610 Einstellplätze zur Verfügung, so daß auf 100 Wohnungen ungefähr 90 Einstellplätze kommen.

Im zentralen Bereich dieses Baugebietes liegen die Flächen für einen Kindergarten und Kinderspielfläche, die von allen Seiten auf kürzestem Wege zu erreichen sind. Die Flächengröße beträgt für beide Einrichtungen insgesamt rd. 5500 m<sup>2</sup>.

Auf dem Eckgrundstück Bitburger Straße/Wellingsweg ist außerdem noch ein kleiner Platz eingeplant, der als Festplatz für Kirmesveranstaltungen dienen soll und daneben auch als Bolzplatz von den älteren Kindern benutzt werden kann.

Das öffentliche Straßennetz ist zum größten Teil vorhanden, lediglich der Himmeroder-Platz und die von dort zur Trierer Straße führende Fußwegeverbindung muß noch entsprechend ausgebaut werden. Außerdem ist für den Ausbau eines Fußweges eine geringfügige Verbreiterung der Bitburger Straße vorgesehen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das vorhandene Ladenzentrum oder durch die in der Nähe liegenden Läden an der Trierer Straße bzw. am Bubenheimer Weg gewährleistet.

Bezüglich der Bebauung an der Trierer Straße überwiegt allgemein die Wohnnutzung, jedoch sind daneben noch eine Anzahl Läden, kleinere, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen u. ä. vorhanden. Soweit von ihnen für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke keine unzumutbaren Störungen oder Belästigungen ausgehen, haben diese Betriebe durchaus ihre Daseinsberechtigung und können auch dort bleiben.

Die im Bereich Trierer Straße/Wellingsweg liegenden Grundstücke sind im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Aufrechterhaltung des dortigen Betriebes und ermöglicht auch eine spätere Umwandlung dieses Gebietes zum Zwecke des Wohnungsbaues. Eine Neuordnung des Grund und Bodens gemäß IV. Teil Bundesbaugesetz ist nicht erforderlich.

Die der Stadt Koblenz durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten werden auf insgesamt 670.000,-- DM veranschlagt. Die Mittel werden unter Fortschreibung des Investitionsprogrammes ab 1982 bereitgestellt.

Koblenz, 08.01.1980

Stadtverwaltung Koblenz

  
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:  
Koblenz, 01.02.1993

