

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 96 für das Baugebiet "Im Acker und Wolfsangel"
(Gemarkung Kesselheim)

Im Zuge der notwendigen Ortserweiterung wurde im Januar 1968 von der Gemeinde Kesselheim der Bebauungsplan "Im Acker und Wolfsangel" aufgestellt, der das Gebiet als Wohngebiet mit Gelände für eine Friedhofserweiterung auswies.

Nach der Eingemeindung Kesselheims nach Koblenz nahm die Stadtverwaltung eine Überarbeitung des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor, da eine angemessenere Verdichtung sinnvoller und eine andere Verkehrsführung geboten erschien.

Das Plangebiet, ca. 7,0 ha gross, grenzt nordwestlich an den Ortsteil Kesselheim. Es ist von fast ebener Geländebeschaffenheit und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Der nordöstliche Teil fällt zusammen mit dem Friedhof in das natürliche Überschwemmungsgebiet des Rheines (natürliche Überschwemmungsgrenze bis 65,50 ü.NN.).

Es ist vorgesehen, diesen Teil, mit Ausnahme des Friedhofsgeländes, durch Aufschüttung im wesentlichen hochwasserfrei zu halten.

Das Plangebiet ist in 2 Baugebiete unterteilt: In ein "Reines Wohngebiet (WR)" im überwiegenden Maße und in ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Südosten, das die Errichtung von Läden und sonstigen Einrichtungen des täglichen Bedarfes zulässt.

Geplant sind 2- bis 3-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser als Doppel- und Reihenhäuser in lockerer Gruppierung und vorwiegend offener Bauweise, mit ausreichendem Garagenraum und Stellplätzen. Der vorhandene Gebäudebestand wurde bei der Planung mit übernommen. Es sind insgesamt ca. 150 WE vorgesehen, die einer Einwohnerzahl von ca. 500 Menschen entsprechen.

Die Erschliessung erfolgt über eine ringförmige Wohnstrasse, i.M. 9,0 m breit mit ausreichendem Parkraum, die an die Mühlheimer Strasse und die L 126 (St. Sebastian - Koblenz-Kesselheim) anbindet.

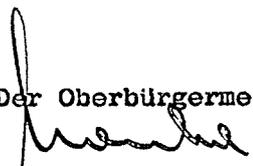
An öffentlichen Grünflächen sind im Planbereich das Friedhofsgelände mit Erweiterung und ein zentraler Kinderspielplatz vorgesehen.

Für den Planbereich sind Umlegungsmassnahmen erforderlich.

Die Erschliessungskosten werden insgesamt ca. 2 800 000.-- DM betragen.

Koblenz, den 25. 3. 1971

Der Oberbürgermeister



b.w.

Ausgefertigt:

Koblenz, 25.02.1993

Stadtverwaltung Koblenz



[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

[Handwritten signature]