

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 054 - Feldkirchen, Lohmannstraße/Irlicher Straße -

### A) Heutiger Zustand

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteiles Feldkirchen in der Gemarkung Wollendorf, Flur 15. Es ist durch die Lohmannstraße erschlossen. Dieser Bereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der ehem. Gemeinde Feldkirchen für eine Wohnbebauung vorgesehen. Entlang der Lohmannstraße ist das Plangebiet zum Teil bereits mit 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Restflächen werden derzeit gärtnerisch genutzt bzw. sind als Brachland ungenutzt.

Das Gelände hat leichtes Gefälle und befindet sich ausschließlich in privatem Besitz. Der Gebietscharakter wird durch die überwiegende Wohnbebauung geprägt. Südlich der Lohmannstraße befindet sich ein Gewerbebetrieb. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.500 qm.

### B) Bauliche Planung

#### 1. Gebäude

In der bisher offengelegten Fassung war für den gesamten Planbereich allgemeines Wohngebiet "WA" ausgewiesen. Gegen diese Festsetzung hatte das Gewerbeaufsichtsamt Koblenz erhebliche Bedenken vorgebracht, da ein Dauerschallpegel ermittelt wurde, der den Richtwert für allgemeines Wohngebiet selbst zur Tageszeit schon überschreitet. Diese Bedenken können nur dann ausgeräumt werden, wenn geeignete Schallschutz-Ersatzmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Technischen Überwachungsverein festgelegt werden. Die vom TÜV-Rheinland - Abt. Umweltschutz-Lärm - durchgeführten Messungen haben eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte ergeben. In dem Gutachten vom 21.04.1980 sind Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen, nach deren Durchführung zu erwarten ist, daß die zulässigen Immissions-schutzwerte eingehalten werden.

Im Einvernehmen mit dem TÜV-Rheinland und dem angrenzenden Gewerbebetrieb wurde daher für die bebauten und un bebauten Grundstücke entlang der Lohmannstraße die Ausweisung eines Mischgebietes als Abstufung zwischen dem Gewerbe- und dem Allgemeinen Wohngebiet festgelegt. Durch freiwilligen Grundstückstausch und Arrondierung der Bauflächen sollen die Mischgebietsflächen dem angrenzenden Gewerbebetrieb (Firma Lohmann) zugeordnet werden. Innerhalb des Mischgebietes wird neben der teilweisen erdgeschossigen Büro- oder Geschäftsnutzung im Obergeschoß eine Wohnnutzung angestrebt.

Durch die Anhebung der festgesetzten Richtwerte und den darüberhinaus noch erforderlichen Ersatzmaßnahmen können nach Auffassung des TÜV-Rheinland die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten und das mit dem Bebauungsplan angetrebte Planziel vollzogen werden.

Gehört zur Genehmigungsverfügung  
der Kreisverwaltung Neuwied  
vom 28. 4. 81 Abt. 6

## 2. Grünanlagen

Die vorhandenen und geplanten Grünanlagen werden durch einen Grünordnungsplan im Sinne des § 11 Landespflegegesetz sichergestellt.

## 3. Verkehr

Die Zufahrt in dieses Plangebiet ist durch die vollausgebaute Lohmannstraße sichergestellt. Der Innenbereich wird durch eine Planstraße - die als befahrbarer Wohnweg mit Wendehammer nach den "RAST" - Richtlinien ausgebaut werden soll - erschlossen. Die Breite beträgt insgesamt 5,50 m.

Die spätere Anschlußmöglichkeit der nördlich angrenzenden Gartenflächen ist hierbei berücksichtigt, obwohl die Betroffenen bei der Bürgerversammlung am 24.01.1979 sich einstimmig gegen eine Ausweisung ihrer Gärten als Bauland ausgesprochen haben.

## 4. Versorgung

Eine Versorgung des Baugebietes mit jeder Art von öffentlichen Einrichtungen und Anlagen ist sichergestellt. Wasser-, Gas- und Stromversorgung sind innerhalb der Lohmannstraße vorhanden und werden dem Bedarf entsprechend erweitert. Der vorhandene Kanal hat Anschluß an Klärwerk I. Eine Erweiterung in dieses Baugebiet ist nach dem Entwässerungsentwurf gegeben. Die Müllentsorgung erfolgt zentral durch Einrichtungen des Kreises.

## 5. Kosten

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen für Straße, Kanal und Beleuchtung sowie dem Erwerb von Straßenland entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe von DM 15.000,-- .

## 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da eine freiwillige Umlegung durch die betroffenen Grundstückseigentümer vorgenommen werden soll. Die Verkehrsflächen und -einrichtungen werden über einen Erschließungsvertrag geregelt.