

zum Bebauungsplan Nr. 074 - Feldkirchen, südlicher Bereich
zwischen Albert-Schweitzer-Straße und Landesblindenanstalt.

1. Lage und heutiger Zustand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Feldkirchen mit dztg. 5.900 Einwohnern innerhalb der Gemarkung Wollendorf, Flur 4, und hat eine Größe von ca. 3,9 ha. Nach Süden ist es begrenzt durch die Feldkircher Straße, nach Osten durch das Landesheim für Blinde und Sehbehinderte sowie nach Westen u. teilweise nach Norden durch die bebaute Ortslage. Entlang der Albert-Schweitzer-Straße sind bereits Wohnhäuser in 1 - 2 -geschossiger Bauweise vorhanden. Die Albert-Schweitzer-Straße ist kanalisiert und dem jetzigen Bedarf entsprechend mit einer Schwarzedecke ausgebaut. Das Gelände hat leichtes Südgefälle und liegt zwischen 105 - 118 m über NN. Im mittleren und nördlichen Bereich wurde ein Bimsabbau vorgenommen. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt rd. 500 m.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der ehem. Gemeinde Feldkirchen von 1970 ist dieser Bereich als Wohnbaufläche mit einem begleitenden Grünzug ausgewiesen.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll die starke Nachfrage nach Bauland gedeckt und unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Aufgrund der Entwicklung im Bereich des angrenzenden Landesheimes für Blinde und Sehbehinderte hat sich der Wohnungsbedarf in diesem Bereich noch erhöht. Im zukünftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied wurde dieses Planziel bereits berücksichtigt. Mit der ausgewiesenen Planstraße "A" soll die Erschließung der geplanten nördlichen Wohngebietserweiterung, die in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits ausgewiesen ist, langfristig gesichert werden. Die geplante Bebauung ist in Anlehnung und als Fortführung an die restliche bebaute Umgebung in offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage zu einer geordneten Entwicklung in Bezug auf die Verteilung und Anordnung der baulichen Nutzung, die Verkehrsflächen, Grünflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, sowie die Gliederung der städtebaulich wichtigen Räume bilden.

3. Bauliche- und sonstige Nutzung

a) Gebäude:

Die geplante Bebauung für ca. 50 Wohnhäuser ist als reines bzw. allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise, II-geschossig, mit Satteldächern ausgewiesen.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung und bei gleichzeitiger Sicherung einer guten Durchlüftung werden daher nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Im östlichen Bereich der Planstraße "A und B" sind im Hinblick auf Ansprüche der Betroffenen im späteren Umlegungsverfahren zwei Bauflächen für Hausgruppen vorgesehen. Ein Ausbau der Dachgeschosse sowie die Errichtung von Dachgauben ist bei 1-geschossigen Gebäuden mit Dachneigungen über 30° und einem Dremmel von max. 75 cm zulässig. Als Dacheindeckung sind nur dunkelfarbige Materialien zugelassen, die sich der vorhandenen Bebauung harmonisch anpassen und in das Landschaftsbild positiv einfügen.

Zur Erzielung eines städtebaulich geordneten Gesamteindrucks sind neben der ausgewiesenen Dachneigung mini- und maximale Firsthöhen festgelegt. Ferner sind zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung nur Baugrenzen festgelegt, die jedoch eine individuelle Gestaltung der Einzelvorhaben in Bezug auf eine Staffelung gewährleisten. Die Garagen und Stellplätze sind jeweils den Wohnhäusern zugeordnet und nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die bestehende Bebauung wurde bei den Festlegungen berücksichtigt.

Mit den textlichen Festlegungen soll die künftige Entwicklung des Baugebietes in Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild neu geordnet werden.

b) Grünflächen

Die vorhandenen sowie geplanten Grünanlagen werden durch einen Grünordnungsplan im Sinne des § 17 Landespflegegesetz sichergestellt. Die Bepflanzung und die gärtnerische Gestaltung wird unter Berücksichtigung der heimischen Pflanzarten und in Anlehnung an die vorhandenen Wohngärten durchgeführt. Für das Gebiet ist am Ende der Planstraße "B" eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen. In ca. 300 m Entfernung befinden sich 2 weitere Spielplätze von denen einer als Spielplatz für Heranwachsende ausgebaut ist. Als Erholungsflächen stehen darüber hinaus der Bereich um die Feldkirche mit Friedhof sowie die angrenzende Feldgemarkung zur Verfügung. Zur Verbesserung der Gebietsorientierung, der Verkehrssicherheit und der Qualität des Wohngebietes wird im Bereich der Planstraße "A" und der Albert-Schweitzer-Straße soweit noch möglich zwischen Bürgersteig und Parkstreifen eine Baumbepflanzung ausgewiesen, die durch Pflanzgebot gesichert wird.

c) Verkehr

Die äußere Erschließung ist durch die ausgebaute Feldkircher Straße mit unmittelbarem Anschluß an die vor 2 Jahren neu ausgebaute Kreisstraße Nr. 112 gesichert. Im Süden des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle der VRW. Die innere Erschließung erfolgt über die bereits heute z. T. ausgebaute Albert-Schweitzer-Straße sowie über neu herzustellende Planstraßen.

Gehört zur Genehmigungs-Sache
der Kreisverwaltung Neu-
vom 6. 09. 81
Abt. 6

Die Albert-Schweitzer-Straße wird als Anliegerstraße mit 6,0 m breiter Fahrbahn und unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Bebauung mit beidseitigen Gehwegen je 1,50 m breit ausgewiesen, da sie vorwiegend PKW-Verkehr aufzunehmen hat. Der gleiche Ausbauquerschnitt ist für die Planstraße "A" vorgesehen, da sie den Ansatz für die Erschließung der geplanten nördlichen Wohngebietserweiterung bildet. Zur Sicherung der Anlagen für den ruhenden Verkehr sind an der Planstraße "A" und soweit möglich an der Albert-Schweitzer-Straße einseitig Parkstände in Längsaufstellung vorgesehen. Beide Straßen sollen zur besseren verkehrlichen Orientierung und zur Auflockerung des Straßenbildes eine Baumbepflanzung zwischen dem Gehweg/Parkstreifen erhalten. Der innere Wohnbereich wird durch die Planstraße "B und C" zangenförmig über 5,50 m breite befahrbare Wohnwege mit Wendemöglichkeit erschlossen. Durch Fußwege sind diese Wohnstraßen miteinander verbunden. Der südlich gelegene öffentliche Parkplatz erhält durch die Planstraße "C" eine neue Anbindung an die Albert-Schweitzer-Straße.

Für einzelne Grundstücke ist die Möglichkeit einer hinteren Bebauung mit der Erschließung über private Zufahrten vorgesehen.

Als Grundlage für die Verkehrsanlagen sind die Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen "RAST" zugrunde gelegt.

d) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung dieses Bereiches mit öffentlichen Einrichtungen und Anlagen sowie mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ausreichend gesichert.

Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m, zur Grundschule und Kindergarten ca. 800 m. Alle weiterführenden Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden. Haltestellen der Buslinie Feldkirchen/Neuwied befinden sich unmittelbar im südlichen Planbereich.

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung ist innerhalb der Albert-Schweitzer-Straße bereits vorhanden. Die Versorgungsleitungen sind ausreichend bemessen und dem Bedarf entsprechend erweiterungsfähig.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Kanalisation innerhalb der Albert-Schweitzer-Straße und dem Weg Nr. 338/3 entsprechend dem genehmigten Entwässerungsentwurf gesichert. Der Kanal ist an das Klärwerk I angeschlossen.

e) Kosten

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entstehen voraussichtlich Kosten in folgender Höhe:

Verkehrsflächen, Straßen, Gehsteige, Parkstreifen u. Wohnwege	740.000,--	DM
Kanal	140.000,--	DM
Beleuchtung	75.000,--	DM
Erwerb von Straßenland einschl. Entschädigung	25.000,--	DM
Spielplatz	20.000,--	DM
	<u>1.000.000,--</u>	<u>DM</u>
	=====	

Der städt. Anteil hiervon beträgt lt. Erschließungssatzung 10 %.

f) Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes ist zur Durchsetzung des Planzieles eine Umlegung im Sinne der Vorschriften des BBauG erforderlich. Die Kosten der Umlegung betragen ca. 50.000,-- DM.

Aufgestellt Abteilung 612
Neuwied, den 08.01.1981