

62

Begründung

Zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 074 II - Feldkirchen,
Bereich nordöstlicher Teilabschnitt der Heinrich-Heine-Straße
Stand: Februar 95

Grundlagen der Planung und Darstellung der beabsichtigten Änderung

Der o. a. Bebauungsplan Nr. 074 II ist seit dem 04.12.1992 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet liegt am Nordostrand der bebauten Ortslage des Stadtteils Feldkirchen und umfaßt eine Fläche von rund 2,8 ha in der Flur 4, Gemarkung Wollendorf. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Anschluß an das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, das rechtskräftig abgeschlossen ist.

Zur Zeit laufen für das Gebiet die Vorbereitungen zur Erschließung. Die entsprechende Ausbauplanung liegt vor.

Von verschiedenen Bauinteressenten wurden bereits Bauanträge bei der Bauordnungsabteilung eingereicht, um unmittelbar nach Abschluß der Erschließungsarbeiten mit dem Bauen beginnen zu können.

Bei der Überprüfung der bereits jetzt vorliegenden Anträge wurden verschiedene Unstimmigkeiten in den Bebauungsplanfestsetzungen festgestellt, die eine Gleichbehandlung der Anträge nicht möglich machen.

Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 22.02.1995 beschlossen, den Bebauungsplan in den nachfolgenden Punkten zu ändern:

- a) Entlang der südlichen Häuserzeile der Heinrich-Heine-Straße wird die Firsthöhe von 8,00 m auf max. 10,0 m über Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden festgesetzt. Dadurch wird eine Ungleichbehandlung gegenüber der nördlich gelegenen Häuserzeile aufgehoben. Die Änderung dient außerdem der einheitlichen Gestaltung des Straßenzuges.
- b) Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1992 wurden zum Teil sehr enge Ausweisungen der überbaubaren Flächen vorgenommen. Um einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen, hier insbesondere nördlich der Planstraße 'A' erweitert.
- c) Bei der Überarbeitung des Planes werden die Grund- und Geschoßflächenzahlen neu berechnet und korrigiert, da hier einige Unstimmigkeiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes keine eindeutige Auslegung zulassen.

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden übernommen.

Da ein erkennbarer Bedarf an einer schnellen Bebauung des Gebietes besteht, dies wird u. a. durch die bereits vorliegenden Bauanträge dokumentiert, wird das Änderungsverfahren gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt und die Planung kurzfristig überarbeitet, um keine unnötigen Spannungen in dem Neubaugebiet zu schaffen und offenkundige Ungleichbehandlungen auszuschließen.

Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -