

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 251 Heimbach - Weis " Auf dem Mühlenspitz"

A. Räumlicher Geltungsbereich und heutiger Zustand

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteiles Heimbach-Weis und hat eine Flächenausdehnung von ca. 1,4 ha.

Es umfaßt Teilflächen der Flur 11 innerhalb der Gemarkung Heimbach. Im Bereich der Straße auf dem Mühlenspitz ist das Gebiet lückenhaft mit vier Wohnhäusern bebaut.

Der südliche Teil stellt sich heute als verlassener Bauhof einer Bauunternehmung dar. Der westliche Teil wird heute noch von einem Baustoffhändler verwendet. Dieses Unternehmen wird in absehbarer Zeit seine Tätigkeit einstellen.

Das Gelände fällt nach Südwesten vom Niveau der Straße auf dem Mühlenspitz bis zum Fußweg im Süden um ca. 8,00 m auf 97,00 m üNN. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße "Auf'm Mühlenspitz".

Durch die unmittelbar bevorstehende Kanalisierung der Abteistraße kann das gesamte Gebiet an die Kanalisation mit Großkläranlage angeschlossen werden. Das Plangebiet ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan als Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

B. Planungsziel und Festsetzungen

1. Das Plangebiet besteht in der Hauptsache aus einem verlassenen Bauhof und einem mit Lagerhallen bebauten Grundstück einer Baustoffhandlung, die ihre Tätigkeit in Kürze einstellen wird. Durch die Planung soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet und die rechtlichen Voraussetzungen für den notwendigen Ausbau der Erschließungsanlagen und einer teilweise erforderlichen Umlegung geschaffen werden. Hierzu gehört insbesondere die verkehrsbedingte Verbreiterung der Straße am Mühlenspitz und der Verrohrung des über das Gelände führenden Bachlaufes. Um eine Ausgleichung an die Nachbarschaft zu erreichen, ist eine einheitliche Festlegung als WR-Gebiet angegeben. Die Bebauung erfolgt überwiegend mit 1-geschossigen Einzelhäusern, 1- und 2-geschossigen Doppelhäusern und einer 2-geschossigen Baugruppe von vier Einfamilienhäusern. Die Dachlandschaft soll mittels Satteldächern bzw. gegeneinander geneigten Pultdächern mit 30 - 45° Neigung der Vorhandenen angepaßt werden.

Durch ausreichende Lücken zwischen den einzelnen Gebäuden sowie Schneissen für Fußwege wird eine ausreichende Durchlüftung gewährleistet. Um eine weitgehend individuelle architektonische Gestaltung zu ermöglichen wurde die Firstrichtung der Gebäude nicht bindend festgelegt. Ebenso wurden nur Baugrenzen und keine Baulinien eingetragen, um die Stellung der Gebäude innerhalb einer bebaubaren Fläche variabel zu gestalten.

Die Garagen und Stellplätze sind innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Von vorgelegt 15. Feb. 1984
Bezirksregierung Koblenz

Die geplante baulichen Anlagen sollen sich in ihrer äußeren Gestaltung und Farbgebung dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anpassen. Da in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist, der Spielplatzplan der Stadt Neuwied in diesem Bereich keinen neuen vorsieht und die Einfamilienhausbebauung mit Garten einem Kleinkind unter Aufsicht der Mutter ein Spielen ermöglicht, wird auf die Anordnung eines weiteren Kinderspielplatzes verzichtet.

2. Verkehr- innere und äußere Erschließung

Über den Markenweg bzw. Abteistraße erfolgt eine zangenförmige Zufahrt zu den Einfahrten bzw. inneren Wohnstraßen. Da in diesem Bereich überwiegend nur Wohnerschließungsverkehr besteht, werden die Straße auf dem Mühlenspitze und die Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Zone im Sinne der Straßenverkehrsordnung im Wechsel von Grüninseln mit Pflasterflächen, ruhendem Verkehr und Fahr- und Fußgängerverkehr ausgebaut. Dadurch können die Strassenflächen für andere Tätigkeiten als nur zum Fahren der Autos genutzt werden wie z. B. als Spielfläche für Kinder und Fußgängerbereiche.

Durch Anlegen von zahlreichen Wendemöglichkeiten wird dem Zielverkehr die Möglichkeit geboten, auf kürzestem Weg an- und wieder abzufahren. Durch diese Anordnung ist es ebenfalls möglich, unter Berücksichtigung der Unfallverhütungsvorschriften Versorgungs- und Nutzfahrzeuge wie Müllwagen, Feuerwehr und Krankenwagen im Plangebiet verkehren zu lassen. (Über ein Fußwegsystem gelangt der Fußgänger abkürzend vom Markenweg zur Abteistraße bzw. die Hausfrau zum Einkauf in die vorhandenen Läden.)

Die Verkehrsanlagen sind nach Erfordernissen der gesetzlichen Vorschriften und technischen Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen ermittelt und festgelegt.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist innerhalb der bebauten Bereiche bereits vorhanden.

Die erforderliche Netzerweiterung für den künftigen Bedarf ist technisch möglich, da die geplante Entwicklung dem Flächennutzungsplan entspricht. Schule, Kindergarten sowie Spiel- und Sportplätze sind in diesem Stadtteil vorhanden und fußläufig gut erreichbar.

Busverbindung zur Stadtmitte sowie zu anderen Stadtteilen ist vorhanden und deren Haltestellen in zumutbarer Entfernung.

Die Versorgung mit Bedarfsgütern ist durch vorhandene Geschäfte im Ortskern gewährleistet.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Versorgungseinrichtung auf Kreiszebene gesichert. Die Abwässer werden über Kanäle in der Abteistraße in die Großkläranlage geleitet, sofern die Gebäude nicht über die Kanalisation der Burghofstraße entwässert werden.

4. Kosten

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

a) Straßen, Bürgersteige und Parkstreifen	DM 240.000.--
b) Kanal	DM 190.000.--
c) Beleuchtung	DM 27.000.--
d) Erwerb von Verkehrsflächen sowie Entschädigung für Einfriedigungen und Aufwuchs.	DM 50.000.-- <hr/>

Nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neuwied sind Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 v.H. zu erheben.

Der Stadtanteil 10 v.H. ist aus Haushaltsmitteln bereitzustellen.

Es ist vorgesehen, mit dem Bauträger einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

5. Bodenordnung

Im Bereich des Geländes "Lambert" ist eine Parzellenvereinigung durchgeführt. Eine Umlegung zur geordneten Erschließung ist nicht erforderlich. Veränderungen im Bereich der privaten Grundstücke können auf freiwilliger Basis erfolgen.

Mit vorgelegt 15. Feb. 1984
Bezirksregierung Koblenz