

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 267 - Heimbach-Weis, Tennisanlage

A) Heutiger Zustand

Das Plangebiet liegt nördlich der bebauten Ortslage Stadtteil Weis im Landschaftsschutzgebiet. Es umfaßt die im Anschluß an die bebaute Ortslage zwischen dem Weiser Bach und der Waldstraße gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 14,0 ha. Nach Nordosten wird es begrenzt durch Waldgebiete sowie den Zoo Neuwied, deren Parkplätze z. T. innerhalb dieses Planbereiches ausgewiesen sind.

Die Flächen sind überwiegend durch Obstplantagen sowie Weidenflächen und einer abschnittsweise vorhandenen, waldähnlichen Ufervegetation genutzt. Diese natürlichen Gegebenheiten bilden zusammen mit der Topographie ineinander übergehende Landschaftsräume.

Ca. 2,7 ha, die fast ausschließlich als Obstplantagen genutzt sind, werden für die Tennisanlage als Sonderfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet stellt in Verbindung mit dem Zoo und der Waldnähe für die Stadt Neuwied und insbesondere den Stadtteil Heimbach-Weis ein ausbaufähiges Naherholungsgebiet dar, daß bereits heute einen erheblichen Erholungswert bietet. Die frühere Gemeinde Heimbach hatte bereits Planungsabsichten, entlang des Weiser Baches einen Grünzug mit Fußweg einzurichten, der das Gemeindezentrum mit dem Wald verbinden sollte.

B) Bauliche Planung

1. Gebäude

Die im Anschluß an die bebaute Ortslage ausgewiesene Bebauung wird in Anpassung an den überwiegend vorhandenen Nutzungscharakter als reines Wohngebiet "WR" in offener Bauweise ausgewiesen.

Für den Bereich der Tennisanlage ist entsprechend seiner Zweckbestimmung Sondergebiet "SO" ausgewiesen, wobei für das Clubhaus die Festsetzung nach § 4 BauNVO anzuwenden sind. Unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung des Geländes ist hier eine Begrenzung der Geschosse, Dachneigung und Firsthöhe verbindlich festgelegt, damit die Bebauung sich städtebaulich und landschaftlich in die Umgebung einfügt.

2. Sportanlagen

Die Tennisanlagen sind nach den Richtlinien des Institutes für Sportstättenbau des Deutschen Sportbundes ausgewiesen. Insgesamt sind 5 Spielfelder vorgesehen. Diese werden unter Berücksichtigung der Höhenlage des Grundstückes terrassenförmig angeordnet, damit gegenseitige Störungen des Spiel-

Gehört zur Genehmigungsverfügung
der Kreisverwaltung Neuwied
vom 23. Juni 1961 /bl. 5-61/3

betriebes vermieden und eine Angleichung an das Gelände erreicht wird. Bei Abgrabungen und Anschüttungen sind die Flächen weitgehendst dem natürlichen Gelände des angrenzenden Landschaftsbildes anzupassen, wobei die max. Böschungeneigung 1 : 3 nicht überschritten werden darf.

3. Grünanlagen

Die Bereiche der ausgewiesenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch den Bebauungsplan nicht verändert. Dies gilt ebenso für den vorhandenen privaten Parkplatz des Neuwieder Zoo's.

Für die Bereiche des reinen Wohngebietes und Sondergebietes soll durch Grünordnungsplan im Sinne des § 11 Landespflegegesetz eine dem Landschaftsbild angepaßte Begrünung sichergestellt werden. Die Begrünung der Tennisplätze, die gleichzeitig als Windschutz und dunkler Hintergrund dient, soll parkartig in das Gelände eingebettet werden. Die zentralen Stellplätze werden durch entsprechende Begrünung so angelegt, daß sie trotz der massiven Anordnung unauffällig in die Landschaft eingefügt wirken.

4. Verkehr

Die Zufahrt in dieses Gebiet ist durch die ausgebaute Waldstraße mit Anbindung an die Ortsdurchfahrt L 260 Stadtteil Weis sichergestellt.

Nach der Verkehrsplanung der Stadt Neuwied ist als Entlastung der Ortsdurchfahrt L 260 eine Sammelstraße beschlossen, die als äußere Erschließung ca. 200 m südlich das Plangebiet tangiert. Die private Erschließung des Sondergebietes erfolgt über eine neu anzulegende Zufahrt von der Waldstraße aus, über die neben den ausgewiesenen Stellplätzen auch die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten privaten Grundstücken westlich der Sonderfläche sichergestellt werden. Die über die Stellplätze zu den Obstplantagen ausgewiesene private Zufahrt stellt eine Ersatzlösung für den Wegfall der bisherigen Graswege dar, die über ein Wegerecht zu sichern ist. Bei diesem Bebauungsplan sind die Planungsabsichten der ehem. Gemeinde Heimbach-Weis, entlang des Weiser Baches einen Grünzug mit fußläufiger Verbindung vom Gemeindezentrum bis zum Wald, aufgenommen worden und im Entwurf als geplante Fußwege dargestellt. Diese können jedoch nur langfristig sichergestellt werden, da die Grundstücke derzeit noch überwiegend in Privatbesitz sind.

5. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit jeglicher Art von öffentlichen Einrichtungen und Anlagen ist sichergestellt. Hierbei kann davon ausgegangen werden, daß speziell für die Sportanlagen

öffentliche Einrichtungen in diesem Sinne nicht erforderlich sind bzw. die Tennisanlage eine ähnliche Einrichtung dieser Art darstellt.

Die Versorgung mit Wasser ist gegeben. Jedoch ist der Einbau einer Druckerhöhungsanlage auf Kosten des Abnehmers erforderlich. Die stündliche Wasserentnahme ist auf 5 cbm beschränkt.

Die Stromversorgung ist über die Hauptzuleitung zum Neuwieder Zoo sichergestellt. Abwassertechnisch sind bis zur Fertigstellung des Klärwerkes II private biologische Kleinkläranlagen vorzuhalten. Die vorgeklärten und Oberflächenabwässer sind dem vorhandenen Kanal Waldstraße zuzuführen.

6. Kosten

Da die Waldstraße ausgebaut ist, entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes der Stadt keine Kosten.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Planbereich nicht erforderlich.