

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 272 - Auf der Bing -

Stand: September 1986

1. Grundlagen der Planung:

Das Plangebiet liegt an der westlichen Peripherie des Ortskernes des Stadtteiles Weis. Ein großer Teil der Fläche innerhalb des Plangebietes bildet das Betriebsgelände der Bimsbaustofffabrik Sinzig. Der übrige Teil des Gebietes ist mit Wohnhäusern bebaut, die an der Hauptstraße teilweise auch Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandelsgeschäfte enthalten.

Am Ostrand des Plangebietes verlief ehemals der Weiser Bach. Er ist heute verrohrt. Eine Freilegung des Baches ist aus Platzmangel nicht möglich. Die topographische Situation des Plangebietes wird jedoch durch den Verlauf des Baches noch heute weitgehend geprägt. So besteht vom tiefsten Punkt des Plangebietes (Einmündung der Unterbüngstraße in die Bachstraße = 85,03 m über NN) bis zum nördlichen Rand des Plangebietes an der Hauptstraße (Kanaldeckel vor dem Hause Hauptstraße 32 = 88,39 m über NN) ein Höhenunterschied von 3,36 m. Dagegen beträgt der Höhenunterschied zwischen der Einmündung der Unterbüngstraße in die Bachstraße zur Einmündung der Unterbüngstraße in die Margarethenstraße 9,0 m (= 94,03 m über NN).

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes der von der Hauptstraße und von der Bachstraße erschlossen wird als Mischgebiet und der übrige Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Landschaftsplan ist kein Hinweis enthalten, daß für das Plangebiet landespflegerische Maßnahmen erforderlich sind.

09. 10. 87

Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz

2. Planungsziel

Bereits dadurch, daß im Flächennutzungsplan das Gebiet der Bimsbaustofffabrik nicht mehr als Gewerbefläche dargestellt ist, wird deutlich, daß die Stadt dieses Gebiet langfristig als Wohnbau- bzw. Mischbaufläche entwickeln will. Diese Absicht gewann an Aktualität, als die Firma im Frühjahr des Jahres 1983 der Stadt erklärte, sie wolle ihren Produktionsbetrieb aussiedeln und die bisherige Betriebsfläche für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen. Die Firma entwickelte in Zusammenarbeit mit der Stadt einen Bebauungsvorschlag, nach dem die Betriebsfläche in ein Wohngebiet mit einer verdichteten Stadthausbebauung, dem am Rand zur Hauptstraße hin, auch Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen zugeordnet werden sollten, entwickeln werden sollte. Diesem Bebauungsvorschlag ist die Stadt beigetreten. Sie hat ihn zur Grundlage des hier behandelten Bebauungsplanes gemacht.

3. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke, die im Einzugsbereich der Hauptstraße und der Bachstraße liegen, als Mischgebiet ausgewiesen. Hier soll die Versorgungsfunktion, die die Hauptstraße im Stadtteil Heimbach-Weis hat, fortgeführt werden. Der übrige Bereich soll dem, in der Umgebung bereits vorhandenen, Wohngebiet zugeordnet werden.

Um unzulässige Beeinträchtigungen durch die gewerbliche Tätigkeiten innerhalb der Mischnutzung an der Haupt- und Bachstraße auszuschließen, werden die, an das Mischgebiet, angrenzenden Bereiche in einer Tiefe von ca. 45 m als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der restliche Bereich wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäude im Mischgebiet an der Hauptstraße sollen, entsprechend dem vorhandenen Straßenbild zwei- bis dreigeschossig errichtet werden können. Dabei ist auch die Tatsache berücksichtigt, daß die Keller-geschosse unter Umständen wegen der vorhandenen Höhenunterschiede des Geländes als Vollgeschosse angerechnet werden müssen.

Im Wohngebiet ist die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Eigenheimen angestrebt, dies nicht zuletzt auch deshalb, um die vorhandene soziale Struktur in der Umgebung nicht zu stören. Die zulässige Geschosßzahl wurde deshalb auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt, wobei der Ausbau der Dachräume über dem 2. Vollgeschosß, soweit sie dadurch nicht zum 3. Vollgeschosß i. S. der LBauO werden, nicht ausgeschlossen werden soll.

Die gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte der Geschosßflächenzahlen wurden in einzelnen Nutzungsbereichen an der Hauptstraße und der Bachstraße überschritten, um die Erhaltung des historischen Straßenbildes zu gewährleisten. Außerdem wurde für das Grundstück, Unterbüngstraße 18, eine höhere Grund- und Geschosßflächenzahl als im § 17 BauNVO vorgesehen, damit die hier vorhandene Gebäudesubstanz zu einem vollwertigen Familienwohnhaus erweitert werden kann. Da es sich hier um einen Einzelfall mit geringer Fläche handelt, ist nicht zu befürchten, daß die Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Gebietes durch diese Ausweisung beeinträchtigt werden.

5. Erhaltenswerte Bausubstanz

Die Gebäude Bachstraße 2 und 4 wirken zusammen mit anderen, außerhalb des Plangebietes liegenden Gebäuden, wegen ihrer äußeren Gestaltung prägend auf das Ortsbild aus. Sie sollten erhalten werden, weil sie geeignet sind, das Geschichtsbewußtsein und die Heimatverbundenheit der Bürger zu fördern.

6. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Da das Plangebiet nicht groß genug ist, um eine eigenständige städtebauliche Einheit zu bilden und es außerdem in eine Umgebung eingebettet ist, die bereits ein spezifisches Gepräge aufweist, ist es städtebaulich notwendig, daß für die Gestaltung der Dachlandschaft, die Anzahl, Anbringung und die Abmessungen von Werbeanlagen, sowie die Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet erlassen werden, damit nicht nur bei der Errichtung, sondern auch bei Änderungen und Erweiterungen von Gebäuden ein harmonisches Ortsbild gewährleistet bleibt.

7. Grünordnung

Die Fläche der Bimsbaustofffabrik ist z. Zt. ein vegetationsloser Bereich, der sich nachteilig auf das Kleinklima der Siedlungs- und Gartenlandschaft in der Umgebung auswirkt, Staubbelästigungen hervorruft und bei wolkenbruchähnlichen Regenfällen Erosionen auf dem Gelände selbst und in der Umgebung verursacht.

Es kann erwartet werden, daß die dargestellten Mißstände durch die Umwandlung der Betriebsfläche in Bauplätzen für Wohnhäuser aufgehoben werden, zumal im Bebauungsplan vorgeschrieben ist, daß die unbebauten Flächen der Grundstücke als Gartenflächen herzurichten und zu gestalten sind. Es wird daher festgestellt, daß es sich bei der Realisierung dieser Planung um die Beseitigung eines Mißstandes im Sinne der landespflegerischen Belange handelt.

8. Verkehr

Das Plangebiet wird an der Ostseite durch die Hauptstraße und die Bachstraße tangiert. Von diesen Verkehrsstraßen werden nur die unmittelbar angrenzenden Grundstücke erschlossen.

Im übrigen soll das Gebiet durch zwei verkehrsberuhigte Systeme, die durch einen Fußweg miteinander verbunden sind, erschlossen werden. 19. 10. 87

Hierbei handelt es sich:

Bezirksregierung Koblenz

1. Um die Bertramstraße von der Lindenstraße bis zur Unterbüngstraße und das Teilstück der Unterbüngstraße von der Bertramstraße bis zur Bachstraße.
2. Um ein Teilstück der Unterbüngstraße vor den Häusern Nr. 9, 14 und 18, das durch eine zusätzliche Sackgasse, die in Richtung auf die Hauptstraße verläuft, diese jedoch nicht erreicht, ergänzt wird. Der Anschluß dieses Straßenzuges an das System der Wohnsammelstraßen erfolgt über das bereits ausgebaute Teilstück der Unterbüngstraße zur Margarethenstraße.

Durch die vorstehend dargestellten Erschließungssysteme soll erreicht werden, daß die Wohnruhe in dem Gebiet erhalten wird.

9. Versorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die in der Umgebung vorhandenen Anlagen und Leitungen gesichert.

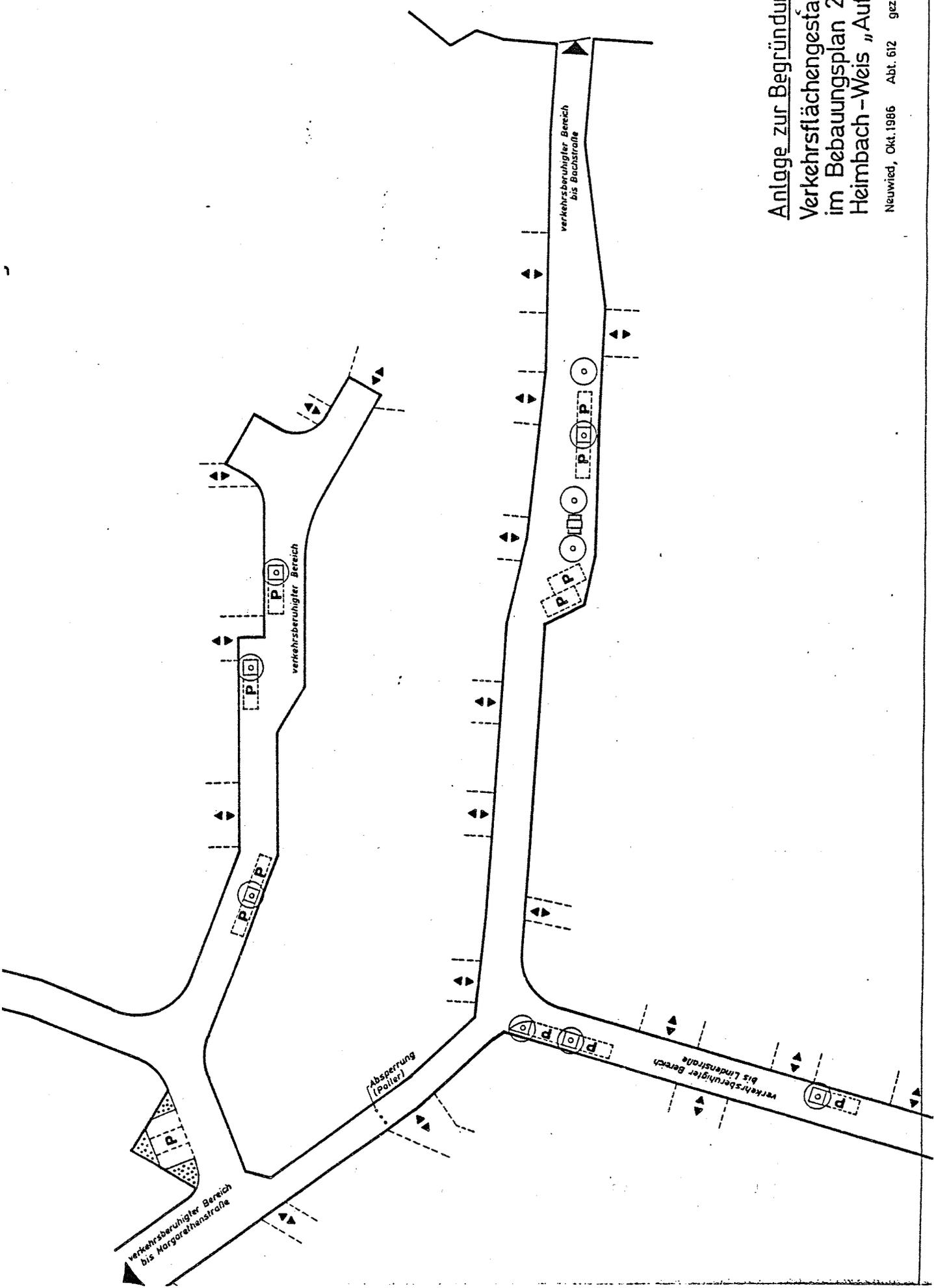
10. Bodenordnung

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist nicht erforderlich.

11. Kosten u. Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließungsanlagen (Kanalisation u. Straßen) entstehen der Stadt Kosten in Höhe v. 400.000,- DM. Von diesem Betrag werden 90% von den Anliegern in Form von Erschließungsbeiträgen erhoben. Der Stadt verbleibt ein Anteil von 40.000,- DM, der im Vermögenshaushaltsplan bereitgestellt werden muß.

Siehe Ergänzung auf dem nächsten Blatt



Anlage zur Begründung
 Verkehrsflächengestaltung
 im Bebauungsplan 272
 Heimbach-Weis „Auf der Bing“
 Neuwied, Okt. 1986 Abt. 612 gez. Cihlars