

Drucksache Nr. 1754/87

- 06. März 1987 -

- Abteilung 612 -

Vorlage für

1. Stadtvorstand
2. Planungsausschuß am 19.03.87
3. Hauptausschuß am 31.03.87
4. Stadtrat am 09.04.87

Bebauungsplan Nr. 002 "Rhein-Wied-Eck/Schultheiß-Damen-Straße,
Gemarkung Irlich, Flur 9, 10 und 16

Satzungsbeschluß

Beschlußvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 002 "Rhein-Wied-Eck/Schultheiß-Damen-Straße,
Gemarkung Irlich, Flur 9, 10 und 16 wird als Satzung beschlossen.

Hat vorgelegen 04. 08. 87
Bezirksregierung Koblenz

Erläuterungen:

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluß des Stadtrates vom 26.08.80,
Drucksache Nr. 0811/80 und Offenlegungsbeschluß vom 26.02.86, Druck-
sache Nr. 1034/86 wurde der o. a. Bebauungsplanentwurf mit Text und
Begründung in der Zeit vom 05.11.86 - 05.12.86 gem. § 2a Abs. 6 BBauG
öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte am 09.12.85.

Die Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt und beteiligt.
Über während der Beteiligung und Auslegung, vorgebrachten Anregun-
gen und Bedenken hat der Stadtrat in seiner Sitzung am Druck-
sache-Nr. beraten und Beschluß gefaßt.

Der Bebauungsplan kann nunmehr als Satzung beschlossen werden.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 002 "Rhein-Wied-Eck/Schultheiß-Damen-Straße" im Stadtteil Irlich

Stand: Dezember 1985

1. Geltungsbereich

Das o. a. Plangebiet liegt im Bereich der Gemarkung Irlich, Flur 9, 10 und 16. Es wird im Süden begrenzt von der "Wied", im Westen von der Wiedbrücke, Flur 10, Flurstück 101, dem Flurstück 102/2 Rhein-Wied-Eck, welches in nördlicher Richtung durchschnitten wird und entlang dem westlichen Flurstücksbereich 87/2 in der Flur 16 bis zur Schultheiß-Damen-Straße, im Norden von der Schultheiß-Damen-Straße und im Osten in der Flur 9 von den Flurstücken 234, 233 die Flurstücke 198 (teilweise), 230 (teilweise) und 211 (teilweise) bis hin zur Wied.

2. Heutige Situation

Das Plangebiet ist ca. 3,0 ha groß, liegt im Schnitt zwischen der "Wied" und der Straße am Rhein-Wied-Eck bei ca. 59 m über NN und im Bereich Rhein-Wied-Eck und der Schultheiß-Damen-Straße von Westen nach Osten ansteigend ca. 62 - 74 m über NN. Der Bereich zwischen der Wied und der Straße am Rhein-Wied-Eck liegt im Überschwemmungsgebiet der Wied. Das vorhandene Mischgebiet zwischen der Schultheiß-Damen-Straße und Rhein-Wied-Eck ist bebaut. Im Flurstück 13, Hausnummer 28 kann eine Erweiterung erfolgen. In den restlichen Flächen ist bereits vorhanden ein öffentlicher Kinderspielplatz, ein Fahrschulübungsgelände, beide im Eigentum der Stadt Neuwied, ein Steilhangbereich zwischen der Schultheiß-Damen-Straße und Rhein-Wied-Eck im Eigentum der Rasselstein AG, ein Gebäude des "Fanfaren-Club" auf dem Gelände der Schützengesellschaft Tell, die städtische Fläche Kirmesplatz mit Gebäude der Kirmesgesellschaft und das Gelände der ehemaligen Verladerampe Rasselstein AG entlang der Wied, sowie Teilflächen der Schützengesellschaft Tell. Die Abwässerbeseitigung für die Gebäude Fanfaren-Club, Kirmesgesellschaft und Schützengesellschaft Tell erfolgt z. Zt. noch durch Einlaß in Gruben und wird entsprechend leergepumpt und abgefahren.

Im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Neuwied ist das Plangebiet als Mischgebiet und Grünbereich ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Neuwied entwickelt.

3. Planungsziel

Am 26.08.1980 hat der Stadtrat mit Drucksache Nr. 0811/80 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den o. a. Bereich beschlossen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine geordnete Bebauung eingeleitet und die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließungseinrichtungen im Planbereich geschaffen werden. Die vorhandene Bebauung in der Schultheiß-Damen-Straße, ausgehend von der Hausnummer 2 - 20 a, die von der Grund- und Geschößflächenzahl erheblich über der Norm liegen, wurden festgeschrieben und sind bei der Festsetzung der Erschließungskosten entsprechend zu belasten. Die öffentlichen Straßen-, Wege- und Grünflächen sollen durch Einbeziehung von Teilflächen der Firma Rasselstein AG und der Schützengesellschaft Tell erweitert werden. Der Wegfall der alten Wiedbrücke und die Neuplanung der Wiedbrücke lt. Entwurf vom Juli 1985 des Straßenneubauamtes Vallendar wurden bei der Planaufstellung entsprechend berücksichtigt. Die vorhandene Gasfernleitung im Bereich der Rhein-Wied-Straße mit einem 8 m breiten Sicherheitsstreifen ist

von Bebauung und Anpflanzungen aus tiefgreifendem Wurzelgeflecht freizuhalten. Aus Gründen des Umweltschutzes soll für die Gebäude Fanfaren-Club, Schützen-gesellschaft, Kirmesgesellschaft und Kirmesplatz ein Kanal einschließlich Hebeanlage bis zur westlichen Grenze Kirmesplatz verlegt und von dort der Höhenunterschied hin zum Anschlußkanal Brunnenstraße durch eine Druckleitung überbrückt werden. Das vorhandene Mischgebiet, das bereits von der Schultheiß-Damen-Straße aus kanalisiert ist, kann im Bereich der Straße Rhein-Wied-Eck ausgehend von Haus Nr. 2 bis Nr. 28 nicht an die Druckleitung angeschlossen werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Mischgebiet werden ausgeschlossen. Für die Gebäude sind Satteldächer zulässig. Die Firstrichtungen sowie die minimal und maximal begrenzten Firsthöhen sind zur Erzielung eines geschlossenen wirkenden Ortsbildes verbindlich festgesetzt.

5. Festsetzung zur baulichen Gestaltung gem. § 123 Landesbauordnung (LBauO)

Um auch gestalterisch die Entwicklung des Mischgebietes sicherzustellen, sind im Textteil des Bebauungsplanes Regelungen auf der Grundlage des § 123 der LBauO eingeführt worden.

6. Grünflächen durch Pflanzungen und Pflanzbindungen

Die öffentlichen Grünflächen sollen, soweit noch nicht vorhanden, mit heimischen Baum-, Busch- und Straucharten bepflanzt werden. Im Bereich des Kinderspielplatzes sind giftige Pflanzarten nicht zulässig. Der Anteil der Nadelgehölze soll im Geltungsbereich des Planes höchstens 25 % betragen.

Für die unbebauten Privatflächen des Plangebietes sind grüngestalterische Festsetzungen getroffen, die eine geordnete Einbindung und Auflockerung der Baukörper und eine anpassende Begrünung an die vorhandenen Gärten gewährleisten.

Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz

7. Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden von der Schultheiß-Damen-Straße und in der Mitte des Geltungsbereiches von der Straße Rhein-Wied-Eck erschlossen. Ein Fußweg verbindet die beiden o. a. Straßen in Höhe des vorhandenen Gebäudes "Fanfaren-Club". Aufgrund der extremen Steillage (ca. 15 m Höhenunterschied) ist der Fußweg als Treppenanlage auszubauen. Die Straße Rhein-Wied-Eck mündet z. Zt. noch in die Brunnenstraße, wird aber nach Bau und Höherlegung der neuen Wiedbrücke im Bereich der Brunnenstraße abgehängt und an die neue Wiedbrücke angebunden. Die Straße Rhein-Wied-Eck dient zur Erschließung des Mischgebietes von rückwärts (Südseite) für 32 vorhandene und 3 geplante Garagenstellplätze, dem Grünbereich mit Spielplatz, dem Fahrschulübungsgelände, dem Kirmesplatz mit Gebäude "Kirmesgesellschaft", für ca. 120 geplante öffentliche Stellplätze, dem Gebäude "Fanfaren-Club", den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wie "Schützengesellschaft Tell" und geplanten sportlichen Einrichtungen z. B. Tennisplätze. Die ausgewiesenen Verkehrsanlagen entsprechen den Erfordernissen für den Ausbau von Stadtstraßen.

8. Versorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist bei den vorhandenen Gebäuden sichergestellt und für Neuausweisungen durch eine Netzerweiterung technisch möglich.

Schule, Kindergarten sowie Spiel- und Sportflächen sind in diesem Stadtteil vorhanden und fußläufig gut erreichbar. Die Busverbindung liegt in zumutbarer Entfernung. Die Versorgung mit Bedarfsgütern ist durch vorhandene Geschäfte im Nahbereich gewährleistet. Die Abfallbeseitigung ist durch die Versorgungseinrichtung auf Kreisebene gesichert. Die Abwässer werden über Kanäle in die Kläranlage I Neuwied geleitet.

9. Bodenordnung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sollen zur Abrundung der bereits vorhandenen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen von der Stadt erworben werden

10. Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entstehen nach überschläglicher Ermittlung Kosten in folgender Höhe:

a) Straße, Parkflächen und Beleuchtung	ca. 430.000,-- DM
b) Kanal	ca. 150.000,-- DM
c) Öffentliches Grün und Wegeflächen	ca. 90.000,-- DM
d) Grunderwerb	<u>ca. 50.000,-- DM</u>
Zus.	<u><u>ca. 720.000,-- DM</u></u>

Die Finanzierung der Maßnahmen wird wie folgt vorgenommen:

Zu a)

u. b): Die Baukosten werden durch Erschließungsbeiträge und Mittel des Vermögenshaushaltes der Stadt abgedeckt und dort gegebenenfalls durch Darlehensaufnahme aufgebracht.

Zu c): Die Kosten für die öffentlichen Anpflanzungen und Wegeflächen werden durch Erschließungsbeiträge und Mittel des Vermögenshaushaltes der Stadt abgedeckt und dort gegebenenfalls durch Darlehensaufnahme aufgebracht.

Zu d): Die Kosten für den Erwerb der Flächen zur Abrundung der öffentlichen Grünflächen werden durch Mittel des Vermögenshaushaltes der Stadt abgedeckt und dort gegebenenfalls durch Darlehensaufnahme aufgebracht.