

Begründung

Zum Bebauungsplan - Nr. 073 II - Feldkirchen,
Bereich Straße "Am Kehlberg" -

Stand: Januar 1993

1. Grundlagen der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteiles Feldkirchen im Norden der Flur 12, Gemarkung Wollendorf. Der Geltungsbereich umfaßt die Straße "Am Kehlberg" sowie alle Anliegergrundstücke dieser Straße.

Über diese provisorisch befestigte Wegeparzelle, i. M. ca. 3,50 m breit, sind z. Z. 16 Wohnhäuser, sowie zwei weitere noch unbebaute Wohnbaugrundstücke erschlossen. Der jetzige Stichweg hat keine Wendemöglichkeit. Ein Abwasserkanal ist bislang nicht vorhanden. Im ersten Drittel sowie am Ende dieser Stichstraße sind zwei Fußwege vorhanden, die eine Verbindung zur Stefan-Zweig-Straße herstellen. Die Endverbindung wird seit Jahrzehnten nicht mehr als Fußweg genutzt, da durch den großen Höhenunterschied von ca. 14 m eine verkehrsgerechte und sichere Benutzung nicht gewährleistet ist. Die vorhandene Bebauung dient ausschließlich der Wohnnutzung. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuwied.

2. Planungsziel

Mit dieser Planung soll vorrangig der Ausbau einer bedarfsgerechten und verkehrssicheren Anliegerstraße forciert werden, da im vergangenen Jahr am Ende dieser Straße zwei Wohnhäuser errichtet wurden. In diesem Zusammenhang wurde der Wendehammer mit Stützmauer angelegt. Der Ausbau dieser ca. 140 m langen Straße ist unter Berücksichtigung der EAE 85 als Anliegerweg Typ 1 mit Wendeanlage vorgesehen. Die Straßenbreite beträgt 4,75 m mit einer Einengung im mittleren Drittel auf 3,75 m i. H. der Grundstücke "Am Kehlberg" 3 und 5. Diese Einengung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und der Höhenverhältnisse dieser beiden Grundstücke geboten, da die vorhandenen priv. Stellplätze ansonsten beseitigt werden müßten und keine Ersatzplätze geschaffen werden könnten. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage sowie insgesamt 4 Parkplätze im öffentlichen Bereich vorgesehen.

Da die südlichen Anliegergrundstücke zwischen 1 - 2 m unterhalb des Straßenniveaus liegen und im Grenzbereich überwiegend mit Stützmauern eingefriedigt sind, wird die Verbreiterung der Straße in die nördlichen Anliegergrundstücke vorgenommen. Dadurch können die Aufwendungen für diese Erschließungsanlage möglichst gering gehalten und die Nutzungsansprüche angemessen berücksichtigt werden. Während der Weg Flurstück-Nr. 161 als fußläufige Verbindung zur Stefan-Zweig-Straße erhalten bleibt, soll die Verbindung am Ende der Stichstraße aufgehoben werden. Ein erschließungsgerechter Ausbau ist wegen des großen Höhenunterschiedes wirtschaftlich nicht vertretbar und das Erfordernis nicht zwingend geboten. In der Bürgerversammlung am 25.10.1988 wurde von den Anliegern übereinstimmend dargelegt, daß dieser Verbindungsweg aufgehoben werden sollte, da der mittlere Verbindungsweg zweckmäßiger liege und zudem verkehrssicherer zu nutzen sei.

Die Wegefläche soll den Anliegergrundstücken zugeschlagen werden und gegen die geplante Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche getauscht werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird für die weitere Entwicklung und städtebauliche Ordnung der Anliegergrundstücke die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend dieser Vorgabe und der vorhandenen Nutzung ist die Nutzung der Bauflächen als reines Wohngebiet festgesetzt. Zur Erzielung eines geordneten Straßen- u. Ortsbildes, wurden Baugrenzen festgelegt. Die Bautiefe für die geplanten Wohngebäude und die zulässigen Erweiterungen wurden in dem Maße begrenzt, damit der Gebietscharakter der vorhandenen lockeren Bebauung auch weiterhin gesichert bleibt.

Unter Berücksichtigung der beengten Verkehrsverhältnisse, der geländebedingten Einschnürung im mittleren Teilabschnitt der Straße "Am Kehlberg" (3,75 m Breite) und dem geringen Angebot an öffentlichen Parkständen ist es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, die Anzahl der Wohnungen zu begrenzen. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird daher festgesetzt, daß für Teilflächen des Plangebietes pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den allgemein zulässigen Werten der BauNVO.

4. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (gem. § 86 LBauO)

In Angleichung an die bestehende Bausubstanz und seiner städtebaulichen Struktur wurden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen, die das vorhandene Orts- u. Landschaftsbild ausgleichend berücksichtigen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zuläßt. Die Festlegung der Dachformen und Dachneigungen wurde aus städtebaulichen Gründen gewählt, damit ein im Zusammenhang geordnetes Straßen- u. Ortsbild hergestellt wird. Die Gestaltungsfestsetzungen für Dachaufbauten und Einschnitte sowie für Garagen- und Nebengebäude sind hierin mit einbezogen.

Zur Erzielung eines harmonischen Orts- u. Landschaftsbildes sind nur dunkelfarbige und blendfreie Bedachungsmaterialien zulässig, die sich in die Landschaft (Rheintallage) rücksichtsvoll integrieren. Solar- und Fotovoltaikanlagen können zugelassen werden.

Für Einfriedungen und Stützmauern sowie für Abgrabungen und Anschüttungen der natürlichen Geländeoberfläche sind im Textteil Begrenzungen und Regelungen festgesetzt, mit denen ein geordnetes Bild dieser Anlagen und des Baugebietes erreicht werden soll.

5. Festsetzung zur Grünflächengestaltung

Die im Text des Bebauungsplanes durch Pflanzbindungen festgesetzten Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen sind für die Vielfalt und Schönheit und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes des Baugebietes von wesentlicher Bedeutung. Der vorgesehene Straßenbaum soll neben der Gliederung, Orientierung und Beschattung des Straßenraumes das Straßenbild und das Kleinklima verbessern.

Als weitere Aufwertung der Vielfalt und Schönheit des Wohngebietes wurde im Text festgesetzt, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mit Baum- u. Strauchgruppen zu gliedern sind. Damit eine landschaftsgerechte Grüngestaltung gewährleistet wird, wurde die Verwendung von vorzugsweise heimischen Gehölzen empfohlen und der Anteil von Nadelgehölzen auf 25 % begrenzt.

Die Festsetzung zur geplanten Grünordnung entspricht den Aussagen und Empfehlungen des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan. Sie entsprechen den Anforderungen einer landespflegerisch erwünschten und geordneten Ausdehnung des Wohnsiedlungsbereiches. In diesem Stadtteil stehen darüber hinaus öffentliche Grünanlagen und Spielplätze in ausreichendem Maße und zumutbarer Entfernung zur Verfügung, so daß für den Planbereich die Festsetzung eines weiteren Spielplatzes nicht erforderlich ist.

6. Verkehr

Das Plangebiet ist über die ausgebaute Käthe-Kollwitz-Straße an den Ortskern von Wollendorf (Stadtteil Feldkirchen) angeschlossen. Die Straße "Am Kehlberg" selbst ist derzeit nur provisorisch in einer Breite von ca. 3,0 - 3,5 m befestigt. Kehlbach- und Stefan-Zweig-Straße sind ausgebaut.

Zum endgültigen erschließungsgerechten Ausbau wurde entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsmaßnahmen -EAE 85- des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau der Querschnitt des Typs "Anliegerweg 1" mit 4,75 m Gesamtbreite gewählt. Aufgrund vorhandener Einfriedungsmauern und in Anbetracht des geringen Verkehrsaufkommens wurde eine kurze Einengung auf 3,50 m Breite und 30 m Länge in Kauf genommen. Eine Beeinträchtigung der Erschließungsfunktion ist nicht zu befürchten, da eine lockere Bebauung vorhanden ist und die Anzahl der zulässigen Wohnungen begrenzt wird.

Der Wohnweg schließt am Ende mit einem Wendehammer ab, dessen Dimensionen das Befahren mit den in Neuwied verwendeten Müllfahrzeugen gewährleisten.

Aufgrund der schwierigen Lage- und Höhenverhältnisse steht zwischen vorhandener Stützmauer und der Grundstücksgrenze zum Anliegergrundstück Haus Nr. 12 nur eine Wendehammertiefe von 9,75 m zur Verfügung. Die Breite beträgt am Ende 4,50 m.

Hat vorgelesen 14. 10. 93
Bezirksregierung Koblenz

Nachdem am 15.01.93 durchgeführten Fahrversuch unter Anleitung des Einsatzleiters der Fa. Scheele, des Vertreters der Kreisverwaltung Neuwied als Abfallbeseitigungsbehörde und der Planungsabteilung, erfordert diese verfügbare Tiefe ein 3 - 4maliges Rangieren mit dem eingesetzten 2-achsigen Müllfahrzeug. Entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften sind jedoch bei beengten Verhältnissen Wendeanlagen so anzulegen, daß nur ein ein- bzw. zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist, wobei die Fahrzeugüberhänge zu berücksichtigen sind. Um diesen öffentlichen Anforderungen zu genügen, ist für den Fahrzeugüberhang an der Talseite auf dem Grundstück "Am Kehlberg 12" eine Freihaltezone durch ein begrenztes Fahrrecht zugunsten der Müllentsorgung festgesetzt. Diese Fläche ist an den befristeten Müllabfuhrtagen (1 x pro Woche) freizuhalten. Die hierfür vorgesehene Teilfläche ist z. Z. nicht eingefriedet und mit Verbundpflaster befestigt. (Auf den Aktenvermerk vom 25.01.93 der Abt. 612 wird hingewiesen)

Unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Nutzungsansprüche ist diese einschränkende Festsetzung vertretbar, zumal die talseitigen Grundstücke wegen den topographischen Gegebenheiten nicht zur Flächenabgabe für den Ausbau der Straße herangezogen werden.

7. Versorgung

Die Straße "Am Kehlberg" ist bislang noch nicht kanalisiert. Teilweise sind die Grundstücke durch Klärgruben und Sickerschächte entsorgt, bzw. die südlichen Grundstücke zum Kanal der Kehlbachstraße entwässert. Die Fortführung der Abwasseranlagen - ab Käthe-Kollwitz-Straße - in das Plangebiet ist unproblematisch, da das Gelände und die Straße ansteigend sind. In dem vorhandenen Straßenabschnitt sind alle Versorgungsanlagen wie Wasser/Gas/Strom vorhanden. Durch entsprechende Netzerweiterungen kann die Versorgung des Plangebietes gesichert werden.

8. Bodenordnung

Der Grunderwerb für die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsflächen soll auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes privatrechtlich erfolgen.

Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -

Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz