

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 257 - Heimbach,
Bereich beiderseits des Markenweges -;

Der Bebauungsplan-Nr. 257 ist seit dem 16.06.1980 rechtsverbindlich.

Gleichsam mit dem Satzungsbeschluß hat der Stadtrat mit Drucksache-Nr. o357/79 beschlossen, für den Bereich dieses Plangebietes ein Umlegungsverfahren einzuleiten.

Die Anordnung und Einleitung des Umlegungsverfahrens wurde am 21.02.1980 im Rat beschlossen.

Der Planbereich ist deckungsgleich mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Neuwied vom 10.06.1983.

Änderungsnotwendigkeit:

Hat vorgelegen 13. Dez. 1984
Bezirksregierung Koblenz

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes hat die Umlegungsstelle den Umlegungsplan aufgestellt und mit den Betroffenen erörtert. Bei diesen Verhandlungen wurden von einigen Betroffenen Änderungswünsche und Forderungen erhoben, die in einigen Bereichen der geplanten privaten Grundstücksgrenzen und den Verkehrsflächen, insbesondere im Bereich der Stichstraßen westlich des Markenweges, eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern. Damit die geplante Bodenneuordnung einvernehmlich und kurzfristig mit den Betroffenen zustande gebracht wird, empfiehlt daher der Umlegungsausschuß den Bebauungsplan zu ändern. Unter Berücksichtigung der Vielzahl der Einzeländerungen, die neben der Umlegung auch die zeichnerischen, textlichen sowie grüngestalterischen Festsetzungen betreffen, wird der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit geändert und die Begründung, die textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zur Grünflächengestaltung entsprechend ergänzt.

In nachstehender Auflistung sind die vorgesehenen Änderungen schwerpunktmäßig dargestellt:

1. Zur Erschließung der außerhalb des Planbereiches westlich angrenzenden Garten- bzw. landwirtschaftlichen Grundstücke Nr. 156 u. ff. wird der auf dem Flurstück Nr. 2034/407 ausgewiesene befahrbare Wohnweg bis zur Planbereichsgrenze verlängert und auf 4,0 m verbreitert.

Dadurch wird eine Bewirtschaftung dieser außerhalb liegenden Flurstücke ermöglicht und sichergestellt. Die landwirtschaftlichen Fahrzeuge können diese Zufahrt mitnutzen, ohne daß eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzung für die Anlieger zu erwarten ist.

2. Die vor dem bebauten Grundstück Markenweg 38 ausgewiesenen Stellplätze sollen entfallen, um die vorhandenen wertvollen Anpflanzungen zu schützen und gleichzeitig die Entschädigungen damit gering zu halten.
Durch die Reduzierung von 3 öffentlichen Stellplätzen werden die nach RAS-E erforderlichen Bedarfsrichtzahlen für den ruhenden Verkehr dieses Planbereiches eingehalten. Es handelt sich hier vielmehr um eine Verlagerung des Angebotes, wobei zu berücksichtigen ist, daß der unmittelbare Bereich nur mit einer lockeren überwiegend Einfamilienhaus-Bebauung ausgewiesen ist.

3. Die Stichwege - Planstr. D- E- F - werden im Wendebereich teilweise geringfügig erweitert bzw. verlagert, damit die durch Umlegung neu gebildeten Grundstücke verkehrsgünstiger erschlossen sind. Die Garagen und Stellplätze werden im Zusammenhang hiermit neu geordnet.
4. Der öffentliche Weg Nr. 210/4 wird aufgeweitet, um den Bewegungsraum der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu verbessern. Die nördlich vorhandene Stützmauer an der Wegenordseite erfordert eine Verbreiterung des Weges zur Südseite, da eine gleichmäßige Inanspruchnahme der anliegenden privaten Grundstücke einen nicht zu vertretenden hohen und unwirtschaftlichen Kostenaufwand erfordern würde.
5. Die öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Planstraße C und Burghofstraße wird bei der Einmündung in die Burgstraße um 2,0 m nach Norden verschoben. Wegen der vorweggenommenen Besitzeinweisung der neu gebildeten Flurstücke Nr. 2274 - 2277 wird gleichzeitig eine Begradigung vorgenommen, die eine günstigere Erschließung ermöglicht.
6. Der öffentliche Kinderspielplatz an der Planstraße "C" wird nach Süden verlagert, da der Bedarf für die hier ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen nicht mehr gegeben ist und die Bauflächen nach Osten verlagert wurden. Dadurch konnte ein weiteres Baugrundstück auf der ausgewiesenen Spielplatzfläche geschaffen werden.
7. Auf Wunsch der neuen Eigentümer der Flurstücke Nr. 375/2 u. 382/3 wird auf die ausgewiesene Bebauung in der zweiten Zeile verzichtet. Die Baufläche am Markenweg wird entsprechend erweitert und die individuelle Gestaltungsmöglichkeit für eine Einzelhausbebauung damit verbessert.
8. Die Bauflächen im Bereich der Flurstücke 189/1, 197/4 bis 193 sollen erweitert werden, so daß zusätzlich ein weiteres Baugrundstück entsteht.
9. Allgemein werden die überbaubaren Flächen - soweit durch die Bodenneuordnung bedingt - begradigt bzw. geringfügig erweitert um den privaten Eigentümern eine individuellere Gestaltung ihrer Vorhaben zu ermöglichen.
10. Im Plan sind für verschiedene Grundstücke private Verkehrsflächen als Grundstücks- bzw. Garagenzufahrten ausgewiesen. Für die Flurstücke an der oberen Burgstraße wurde diese Festsetzung unter Berücksichtigung der besonderen Höhenverhältnisse der vorhandenen Anlagen und der vorgelagerten öffentlichen Grünflächen getroffen. Desweiteren sind verschiedene Bauflächen im oberen Bereich des Markenweges und der Planstraße C ausgewiesen, die nach dem Bauungsplan und der eingeleiteten Umlegung nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und daher jeweils über einen Privatweg erschlossen werden sollen. Hiermit soll eine wirtschaftliche Erschließung sowie die Versorgung dieser Grundstücke gesichert werden, die auch gleichzeitig die Belange einer sozialen Bodenordnung im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

11. Die Böschungsflächen entlang der Burghofstraße, Flurstücke Nr. 361/27 und 361/9, sollen als öffentliches Verkehrsgrün im Eigentum der Stadt verbleiben und nur ein Überfahrrecht zu den vorweg freiwillig umgelegten Grundstücken gestattet werden.
12. Das Maß der Nutzung für die ausgewiesenen I-gesch. Gebäude bestehend aus Erd- und Dachgeschoß (EG u. DG) soll geändert und als Höchstgrenze eine II-gesch. Bebauung "II (EG u. DG)" neu festgesetzt werden, um eine individuellere Gestaltung und Ausnutzung der Bauflächen zu gewährleisten.

13. Kosten und Finanzierung

Die in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan geschätzten Gesamtkosten von 2.740.000,-- DM sind, nachdem die Kosten für den Ausbau Markenweg und Planstraße A feststehen, realistisch und bleiben daher unverändert.

Diese Kosten werden lt. Erschließungssatzung mit 90 v.H. des beitragsfähigen Aufwandes auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Der restliche 10 v.H. Anteil (Mindestanteil gem. BBauG) übernimmt die Stadt.

Die Ausbaumaßnahme Markenweg und Planstraße A sind im Vermögenshaushalt 1984 der Stadt ausgewiesen. Die Maßnahmen für die restlichen Planstraßen werden nach Abschluß der Baulandumlegung zu gegebener Zeit im Vermögenshaushalt bereitgestellt. Die Erschließungsmaßnahmen werden über Darlehen finanziert.

Stand Mai 1984

Stadtverwaltung Neuwied
-Planungsabteilung -

Hat vorgelesen 13. Dez. 1984
Bezirksregierung Koblenz