

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 297 Heimbach-Weis "Obere Waldstraße"

Räumlicher Geltungsbereich und heutiger Zustand

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Stadtteils Heimbach-Weis zwischen der Waldstraße im Nordwesten und dem Bornepfad im Südosten.

Im Südwesten wird das Gebiet durch die geplante Sammelstraße begrenzt.

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes erstreckt sich ausschließlich entlang der ausgebauten Waldstraße und besteht aus 1 bis 2 geschossigen Wohnbauten, wobei das 2. Vollgeschoss innerhalb des Dachraumes liegt.

Diese Gebäudeform ist auch vorwiegend nördlich der Waldstraße und südlich des Bornepfades anzutreffen.

Inmitten des Plangebietes liegt ein altes Firmengelände, das als Fertigungs- und Lagerstätte für Betonfertigteile dient. Das Pachtverhältnis erlischt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes, sodaß hier keine Beeinträchtigung für die geplante Wohnbebauung zu erwarten ist.

Das Gelände fällt nach Südwesten entlang der Waldstraße bis zum Kreuzungspunkt mit der geplanten Sammelstraße um ca. 13 m auf 127 m ü.NN. Die jetzige Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Waldstraße.

Planungsziel und städtebauliche Festsetzung

Das zum großen Teil aus einem alten Firmengelände und größeren Wiesenflächen im Südosten bestehende Gebiet soll durch die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Neben der Schließung der Baulücken entlang der Waldstraße bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die verkehrsgemäße Anbindung des Geländes an die Waldstraße.

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und in Anpassung an die bereits bestehende Bebauung wurde das Gebiet größtenteils als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Durch die Nähe zum Wald und die günstige Südwestlage ist dem Plangebiet ein erhöhter Wohnwert beizumessen. Die 1 bis 2 geschossige Bauweise (wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegt) mit Einzel- und Doppelhäusern paßt sich der kleingliedrigen, bestehenden Bebauung an.

Um den Wohnwert nicht zu mindern wurden die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen für das reine Wohngebiet nicht zugelassen.

Die Ausweisung der Dächer im reinen Wohngebiet mit Neigungen von 30 - 45° sollen die vorhandene Siedlungsstruktur berücksichtigen.

Die Wahl zwischen Walm- Satteldächern, Zeltdächern und versetzten Pultdächern ermöglicht eine individuelle architektonische Gestaltung. Durch die Festsetzung der Traufhöhe soll die Höhenentwicklung der Gebäude eingeschränkt und der Charakter des Umfeldes aufgenommen werden, gleichzeitig soll jedoch eine weitgehende Ausnutzung des Dachraumes ermöglicht werden.

Da entlang der Sammelstraße im Vergleich zur Waldstraße eine erhöhte Geräuschentwicklung zu erwarten ist, wurde die Randbebauung als allg. Wohngebiet ausgewiesen, die zur Betonung der Straßenkreuzung 2-3-geschossig bebaubar ist.

Die Begrenzung der Dachneigung auf 25-30° soll hier eine Überhöhung der Gebäude vermeiden.

Mit der Errichtung eines Spielplatzes in der Mitte des Plangebietes wird der zu erwartende Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder abgedeckt. Durch das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen und dem Setzen eines Zaunes soll der Spielplatz vom PKW-Verkehr der Straße "Im Sütchen" getrennt werden. Seine Größe wurde auf ca. 400 m² beschränkt, da südwestlich des Planungsgebietes, in etwa 400 m Entfernung, ein 3000 m² großer Abenteuerspielplatz errichtet werden soll, durch den Flächen für die Freizeitgestaltung der älteren Kinder angeboten werden.

Der Standort des Spielplatzes ist neben seiner zentralen Lage als ideale Nutzungserweiterung des Straßenspielraumes der "Leierswiese" anzusehen.

Gleichzeitig unterstützt die Ausweisung der Stichstraße als verkehrsberuhigte Zone den Charakter des reinen Wohngebietes.

19. Aug. 1985

Dr. v. d. ...
Bezirksregierung Koblenz

Verkehr - innere und äußere Erschließung -

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße von der Waldstraße her. Diese Stichstraße "Im Sütchen" wird bis an den Bornenpfad weitergeführt, um später den Anschluß des Ackerweges an die Waldstraße zu gewährleisten.

Dieser Anschluss ist notwendig, weil aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs ein Anschluss des Ackerwegs an die südwestlich des Plangebietes vorgesehene Sammelstraße nicht erfolgen soll.

Parallel zur Waldstraße sind zwei Wohnwege zur Erschließung des südöstlichen Plangebietes ausgewiesen.

Diese werden in ihrer Gestaltung als verkehrsberuhigte Zonen mit Grünflächen, Parkzonen und variierenden Pflasterflächen für den ruhenden Verkehr, den Fahr- und Fußgängerverkehr angelegt.

Da ein Durchgangsverkehr in den Straßen "Am Milchbrunnen" und "Leierswiese" nicht möglich ist, wurde an den Enden der Wohnwege je einen Wendehammer angeordnet, sodaß die Fahrzeuge auf kürzestem Weg an- und wiederabfahren können.

Diese Wendehammer wurden so bemessen, daß Versorgungs- und Nutzfahrzeuge wie Müllwagen, Feuerwehr- und Krankenwagen, unter Berücksichtigung der Unfallverhütungsvorschriften, gefahrlos auf ihnen wenden können.

Das W A-Gebiet an der geplanten Sammelstraße wird über eine private Verkehrsfläche erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist entlang der Waldstraße, durch deren Erschließung gesichert.

Ein Anschluß der zusätzlich neugeschaffenen Bauflächen an die Anlagen der Waldstraße ist möglich.

Ein durch das Plangebiet verlaufendes Kabel der KRW wird in Abstimmung mit dem Erschließungsträger neu verlegt.

Die Abwässer werden über den Kanal der Waldstraße in die Großkläranlage geleitet.

Für die Bebauung im Bereich der Straße "Am Milchbrunnen" wird die Abwasserbeseitigung durch das dort ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Versorgungseinrichtung auf Kreisebene geregelt.

Schule, Kindergarten sowie Spiel- und Sportplatz sind im Ortskern von Heimbach-Weis vorhanden und fußläufig zu erreichen. Dies trifft auch für die öffentlichen Verkehrsmittel zu.

Die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch die Geschäfte im Ortskern sichergestellt.

Kosten

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Baumaßnahmen entstehen voraussichtlich Kosten in folgender Höhe:

- Straßen, Bürgersteige, Parkstr., Bepflanzung	210.000,00 DM
- Kanal	104.000,00 DM
- Beleuchtung	20.800,00 DM
- Erwerb von Verkehrsflächen	250.000,00 DM
	<u>584.800,00 DM</u>

Nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neuwied sind Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 % der aufgewendeten Kosten zu erheben.

Es ist vorgesehen, mit dem Bauträger einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Finanzierung

Die der Stadt verbleibenden 10 % der Kosten werden zu gegebener Zeit im Vermögenshaushalt der Stadt bereitgestellt.

Bodenordnung

Der überwiegende Teil der Neubaufäche im Plangebiet ist Eigentum der Bau-trägergesellschaft.

Da sich sämtliche Erschließungsflächen in Ihrem Besitz befinden und die Planung entsprechend abgestimmt wurde, sind weitere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

19. Aug. 1985
Bezirksregierung Koblenz