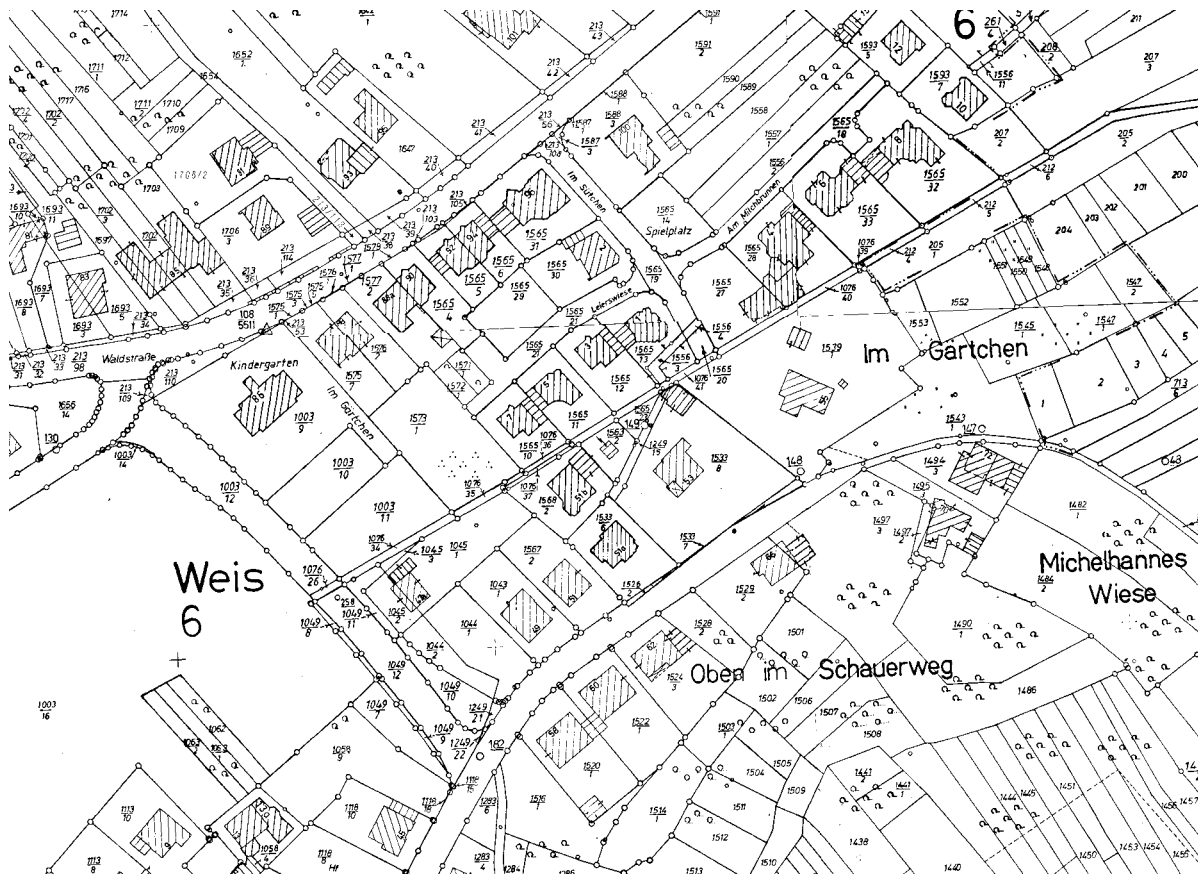


# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan **Nr. 297 I** der Stadt Neuwied

## "oberer Ackersweg"

im Stadtteil Heimbach-Weis, Gemarkung Weis, Flur 6



### Inhalt/Übersicht

- 1.0 Aufgabenstellung**
- 2.0 Grundlagen der Planung**
  - 2.1 Örtliche Gegebenheiten
- 3.0 Planerische Rahmenbedingungen**
  - 3.1 Übergeordnete Planungen und Rechtsverordnungen
- 4.0 Darstellung der beabsichtigten Planung**
  - 4.1 Erschließungskonzept
  - 4.2 Bebauungskonzept
- 5.0 Landespflege/Umweltverträglichkeit**
- 6.0 Bodenordnende Maßnahmen**

## **1.0 Aufgabenstellung**

Ziel und Aufgabe dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den städtebaulichen Abschluss der Bebauung und der Erschließungsstraße im oberen Bereich des Ackersweges im Stadtteil Heimbach-Weis zu schaffen.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 297 I "oberer Ackersweg" und liegt in der Gemarkung Weis, Flur 6.

## **2.0 Grundlagen der Planung**

### 2.1 Örtliche Gegebenheiten

#### 2.1.1 Örtliche Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Ackersweg Nrn. 53, 55, 66, 70, 72 und das Flurstück Nr. 1543/1 sowie Teile der Straßenparzellen beginnend im Bereich der Grundstücke Nr. 1044/1 bzw. Gebäude Ackersweg Nr. 58 bis zum Grundstück Ackersweg Nr. 70 und von dort aus einen Teilbereich des angrenzenden Wirtschaftsweges, den sogen. Michelhanneswiesenweg bis zur Flurgrenze.

#### 2.1.2. Größe des Plangebietes

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 297 I hat eine Größe von rd. 1 ha.

#### 2.1.3 Derzeitige Nutzungen

Die Grundstücke im Plangebiet sind bis auf die noch unbebaute Fläche des Flurstückes Gemarkung Weis, Flur 6, Nr. 1543/1 mit Einzelhäusern für den Einfamilienwohnbau bebaut und besitzen zum Teil sehr große Gartenanlagen.

Die Erschließung erfolgt über den bisher nur provisorisch fertiggestellten Ackersweg, der in einen Wirtschaftsweg (Michelhanneswiesenweg) übergeht.

Der Ackersweg wurde Ende der sechziger Jahre bis zum derzeitigen provisorischen Ende kanalisiert und hergestellt.

### **3.0 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen und Rechtsverordnungen**

##### Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt den Bereich des Bebauungsplanes im Bereich der vorhandenen Bebauung und für eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 1543/1 als "Wohnbaufläche" dar. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen sind als "landwirtschaftliche Nutzflächen" dargestellt. Die übrigen Bereiche sind bebaut und dementsprechend als Wohnbauflächen ausgewiesen.

##### Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes

Durch Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (vormals Bezirksregierung Koblenz) wurde der Bereich des Plangebietes als Wasserschutzzone III B festgelegt.

Im Bebauungsplan erfolgt hierzu eine nachrichtliche Übernahme mit entsprechenden Hinweisen in den textlichen Festsetzungen.

### **4.0 Darstellung der beabsichtigten Planung**

#### **4.1 Erschließungskonzept**

Bis in die achtziger Jahre hinein war vorgesehen den Ackersweg über eine Querverbindung zwischen den Gebäuden Ackersweg Nrn. 53 und 55 vorbei über die Straße "Im Sütchen" an die Waldstraße anzubinden und den Ackersweg im Bereich des Grundstückes Nr. 58 mit einer Wendeanlage von der zukünftig querenden nördlichen Erschließungs- und Entlastungsstraße abzuhängen. Dieses Erschließungskonzept wurde in den achtziger Jahren aufgegeben.

Der Ackersweg soll nunmehr wie alle die nördliche Erschließungs- und Entlastungsstraße querenden Straßen z.B. Burghofstraße, Kieselborner Weg, Flurstraße an die Erschließungs- und Entlastungsstraße angebunden werden. Demzufolge kann die Querspange zur Waldstraße entfallen.

Anstelle dessen wird jedoch eine Wendemöglichkeit für den Ackersweg erforderlich, die das ordnungsgemäße Befahren der Erschließungsanlage gewährleistet. Als Bemessungsfahrzeug wird das dreiachsige Müllfahrzeug der Planung zugrunde gelegt.

Die Erschließungsstraße selbst soll den bereits vorhandenen Straßenquerschnitt von sechs Meter Fahrbahnbreite und beidseitigem Bürgersteig aufnehmen und weiterführen. Die sechs Meter Fahrbahnbreite erlauben das einseitige Parken im Fahrbahnbereich. Dadurch kann der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen in diesem Bereich gedeckt werden. Eine weitere Ausweisung zusätzlicher Parkflächen ist nicht erforderlich.

In Verlängerung des Ackersweges verläuft als Wirtschaftsweg der sogenannte Michelhanneswiesenweg in einer Katasterbreite von ca. 2,20 m.

In der Örtlichkeit wird für den Bereich des Wirtschaftsweges, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, eine breitere Fläche zum Befahren genutzt. Daher soll eine Aufweitung dieses Weges auf 3,50 m erfolgen.

Für den straßenmäßigen Abschluss des Ackersweges wurden verschiedene Wendeanlagen untersucht.

Die Auswertung möglicher Wendeanlagen ergab, dass die Anlage, die der Planung nunmehr zugrunde liegt, die geringsten Eingriffe in Privateigentum erfordert und auch ausbautechnisch die kostengünstigste Variante darstellt.

Alternativüberlegungen mit Verschiebung der Wendeanlage in Richtung des freien Flurstückes Nr. 1543/1 verursachen mehr Erschließungsaufwand und Flächenabgaben von mehr Eigentümern und bringen aus Sicht der Verkehrsführung und -technik keine erkennbaren Vorteile.

Die Wendeanlage soll daher in den Einfahrbereich der Grundstücke Ackersweg Nrn. 53 und 55 gelegt werden. Dieser Bereich wird heute bereits provisorisch zum Wenden genutzt.

#### 4.2 Bebauungskonzept

Die Bebauung entlang des Ackersweges ist beidseitig zum größten Teil vollzogen. Es handelt sich überwiegend um eine eingeschossige Bebauung als Einzelhausbebauung. Am Ende des Ackersweges sind zwei zweigeschossige Wohngebäude vorhanden.

Als Bauweise wird entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur die Einzelhausbebauung festgeschrieben mit der Festlegung auf ein Vollgeschoss bzw. auf zwei Vollgeschosse bei den beiden oben erwähnten vorhandenen Gebäuden.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird als Gebietsart ein "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 Bau-nutzungsverordnung ausgewiesen.

Der Gebietsabschluss orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Dementsprechend wird für den östlichen Teilbereich des Flurstückes Nr. 1543/1 keine Baulandausweisung mehr getroffen und eine sogenannte Nichtbaufläche ausgewiesen.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 pro Gebäude begrenzt. Dies geschieht unter Berücksichtigung der vorhandenen Entwicklung, um nachbarrelevante Spannungen auszuschließen und aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Zur Einhaltung eines Gebäudeabstandes zur Erschließungsstraße wird eine Baugrenze parallel zum Ackersweg von 3,00 m bzw. von 2,00 m zum Wirtschaftsweg festgesetzt.

Zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf Müll- und Fahrradabstellplätze, Einfriedungen, Stützmauern, Zugänge und Zufahrten bis max. 5,00 m je Grundstück beschränkt.

Entlang des Wirtschaftsweges sind als bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen Einfriedungen und Zugänge zulässig.

Die Festsetzungen erfolgen aus straßenraumgestalterischen Gründen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

## **5.0 Landespflege/Umweltverträglichkeit**

Die Bebauung ist wie oben dargestellt bis auf einige Baulückenschließungen bereits vorhanden. Bauliche Erweiterungen bzw. die Bebauung der noch freien Grundstücksteile erfolgen auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuches. Dementsprechend ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Die gleiche Regelung wird für die Herstellung der Erschließungsanlage angewandt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach den UVP-Bestimmungen nicht durchzuführen, dementsprechend kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

## **6.0 Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Fertigstellung der Erschließungsanlagen wird aus drei Grundstücken Grunderwerb benötigt. Die Stadt geht davon aus, dass dieser nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf freiwilliger Basis getätigt werden kann.

Neuregelungen auf den privaten Grundstücksflächen sind nicht erforderlich.

Stadtverwaltung Neuwied

Stand: Oktober 2002