

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 771/I der Stadt Neuwied "Im Bitzen" im Stadtteil Heimbach-Weis

Stand: Mai 1995

---

### 1. Grundlagen der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Heimbach-Weis, in der Gemarkung Weis, Flur 3.

Es wird begrenzt durch die Anliegerstraßen 'Im Bitzen' und 'Pfeifersweg' im Norden, die 'Engersgaustraße' (K114) im Osten, die Parzellen 480/4; 654/391; 1087/346; 349 im Süden, sowie dem Wirtschaftsweg 'Reylstraße' im Westen.

Von Nord-West nach Süd-Ost verläuft die vom Bebauungsplan Nr. 282 anschließende 'Bachstraße' durch das Planungsgebiet. In ihrem nördlichen Teil ist sie bereits ausgebaut.

Die Anliegerstraßen 'Im Bitzen' und 'Pfeifersweg' sind, in dem zum Plangebiet gehörenden Teil, bereits bis auf wenige Parzellen bebaut; Der 'Pfeifersweg' zweigeschossig in geschlossener Bauweise, die Straße 'Im Bitzen' eingeschossig in offener Bauweise.

Im ausgebauten Teil der 'Bachstraße' befinden sich bereits Baukörper in eingeschossiger, offener Bauweise.

Der weitere Verlauf der 'Bachstraße' wurde noch nicht angelegt, das aufgefüllte Gelände stellt eine Ruderalflur im Bereich ehemaliger Kiesgruben dar.

Die Planstraße zwischen 'Reylstraße' und 'Wasemweg' ist noch nicht ausgebaut und vom 'Wasemweg' nur im Ansatz angelegt. Hier befindet sich auch eine eingeschossige Bebauung. Im weiteren Verlauf findet man derzeit eine Obstplantage die höhenmäßig einen starken Geländevorsprung zum angrenzenden Regenrückhaltebecken aufweist.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche bzw. an der 'Engersgaustraße' als gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan ist gem. §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von rd. 7,6 ha und weist zum Teil erhebliche Geländeunterschiede, insbesondere im Bereich des ehemaligen Obstplantagengeländes, auf.

Das gesamte Plangebiet liegt in der durch Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 17.04.1991 festgesetzten Wasserschutzzone III B.

## 2. Darstellung der Planungsabsichten

In der Stadt Neuwied und damit auch im Stadtteil Heimbach-Weis herrscht z. Zt. eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken und der entsprechenden Ausweisung von Bauland.

Die bestehenden rechtsverbindlichen B-Pläne weisen nur noch sehr wenige Baulücken aus, ebenso sind im Stadtteil selbst nur noch wenige Bebauungsmöglichkeiten vorhanden, so daß die Erschließung eines neuen Baugebietes dringend geboten ist.

Der Bebauungsplan dient somit zur Schaffung von dringend benötigten Wohnraum und wird entsprechend §2 BauGB-Maßnahmen G vom 28.04.1993 aufgestellt.

Von Nord-West nach Süd-Ost soll die 'Bachstraße' das Plangebiet erschließen und den Anschluß zur 'Engersgaustraße' bilden.

Die vom ausgebauten Teil nach Norden erschlossenen Grundstücke sind mit max. 2 Vollgeschossen als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu bebauen.

Für die nach Süden erschlossenen Grundstücke sind Einzel- bzw. Doppelhäuser im eingeschossiger Bauweise vorgesehen.

Ebenfalls eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser werden auf den Grundstücken vorgesehen, die durch die Planstraße A erschlossen werden.

Im weiteren Verlauf der 'Bachstraße' sind die, entsprechend dem Flächennutzungsplan, als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Grundstücke im Norden als zweigeschossige, im Süden als eingeschossige Baukörper vorgesehen.

Den Siedlungsrand bilden die, über 'Wasemweg' und den Planstraßen D und E, neuerschlossenen Grundstücke. Hier werden zur besseren Durchlüftung, sowie zur unmittelbaren Verflechtung mit der Landschaft nur eingeschossige Einzelhäuser zugelassen.

Die am Ende der 'Bachstraße' liegenden, sowie die über die Planstraßen B und C erschlossenen Grundstücke sind entsprechend den Vorgaben im Flächennutzungsplan als "Mischgebiet" ausgewiesen. Hier werden Einzel- sowie Doppelhäuser in zweigeschossiger, offener Bauweise vorgesehen.

Entlang den Straßen 'Im Bitzen' und 'Pfeifersweg', die zum großen Teil schon bebaut sind, wird die vorhandene Bebauung aufgenommen und für die noch freien Grundstücke festgeschrieben. Das gleiche gilt für das Gebiet entlang der 'Engersgaustraße', welches gemäß der vorhandenen Bebauung sowie den Festsetzungen im Flächennutzungsplan als "Mischgebiet" festgelegt wird.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude begrenzt. Diese Begrenzung wird erforderlich, um vom vorneherein nachbarrelevante Spannungen zu vermeiden und die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen ausreichend dimensionieren zu können.

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der tatsächlich vorhandenen Bebauung wird entlang der 'Engersgaustraße' ein Mischgebiet gem. §6 BauNVO ausgewiesen.

Die übrigen, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes verlaufenden Straßen erfüllen die Funktion von Anliegerwegen. In den als 'Verkehrsberuhigte Zonen' ausgebildeten Bereichen, wird auf die Anlage eines Fußweges verzichtet. Die entstehenden Mischflächen werden beim späteren Ausbau als Pflasterflächen gestaltet. Die Planstraße A erhält eine Fahrbahnbreite von 4,75 m sowie in Teilbereichen einen Grün- bzw. Parkstreifen von 2,00 m Breite. Die Stichstraßen E und F sollen wiederum eine Breite von 4,75 m erhalten.

Der gesamte übrige Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. §4 BauNVO ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Entsprechende Einrichtungen befinden sich bereits in der näheren Umgebung. Durch den Ausschluß sollen der Wohnwert gesteigert und Nutzungskonflikte von vorneherein ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt innerhalb der Grenzen, die gem. §17 BauNVO nicht überschritten werden dürfen. Die Geschosflächenzahl liegt im Bereich der unbebauten Grundstücke unterhalb der zulässigen Höchstgrenze, um den Grad der zulässigen Versiegelung in den Griff zu bekommen.

### 4. Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist bereits unter Pkt. 2 dargestellt.

Die äußere Erschließung erfolgt von der 'Engersgaustraße' und Straße 'Im Bitzen', sowie von Norden von der 'Bachstraße'.

Die 'Bachstraße' übernimmt die Funktion als Sammelstraße und endet an der 'Engersgaustraße'. An diesem Kreuzungspunkt ist die Anlegung einer Linksabbiegespur eingeplant.

Entsprechend ihrer Funktion erhält die 'Bachstraße' eine Fahrbahnbreite von 5,00 m, einen beidseitigen Bürgersteig von 1,50 m und seitlich angeordnete Parkplätze von 2,00 m Breite. Beim späteren Ausbau sollen Materialwechsel an den Kreuzungspunkten eine Minderung der Geschwindigkeit bewirken.

Die übrigen neuen Planstraßen im Bereich des Mischgebietes erfüllen die Funktion von Anliegerstraßen und erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,25 m sowie jeweils entsprechend an dem Bedarf, der sich an der EAE 85' orientiert, öffentliche Stellplätze zugeordnet.

## 5. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Um auf die gestalterische Entwicklung in dem Plangebiet Einfluß zu nehmen, sind im Textteil zum B-Plan Regelungen auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung getroffen.

Für die Gebäude wurde unter Berücksichtigung der näheren Umgebung das Satteldach vorgeschrieben.

Gleichzeitig sind Gestaltungsregeln über Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser festgesetzt, um die Gliederung und Gestaltung der Dächer in einem erträglichen Rahmen zu halten. Aus dem gleichen Grund wurden auch Regelungen über die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Stützmauern festgesetzt, zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Vorbeugung einer Materialvielfalt in den Wohngebieten.

## 6. Landespflege und Grünordnung

Gem. § 17 Landespflegegesetz wurde vom Büro Schnug-Börgerding ein landespflegender Planungsbeitrag erarbeitet.

Zielsetzung dieses landespflegerischen Konzeptes ist, gem. § 1 BauGB die Umweltverträglichkeit einer Bebauung zu überprüfen. Nach § 8 BNatSchG und § 17 LPflG sind die zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild oder zum funktionalen Ausgleich/Ersatz aller nicht vermeidbaren Eingriffe, die in räumlichem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen, notwendigen Flächen und Maßnahmen vorzusehen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben der Entwicklung einer Landschaft zu dienen, in der die langfristige Sicherung der Funktionen des Landschaftshaushaltes gem. den Grundsätzen der §§ 1 und 2 BNatSchG gewährleistet ist.

Der Schwerpunkt wird vor allem auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen gelegt.

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag geforderten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan-Entwurf integriert und in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen entsprechend verankert.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist daher Bestandteil dieser Begründung.

## 7. Bodengutachten

In Teilen des Bebauungsplangebietes befindet sich die Altablagerung Nr. 1300045-214. Im Rahmen des durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurden durch das Chemisch Technische Laboratorium Heinrich Hart GmbH/Melsbach verschiedene umweltgeologische und hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt.

Nach Auswertung der Gutachten und unter Beteiligung des Staatl. Amtes für Abfall- und Wasserwirtschaft Montabaur und der Bezirksregierung Koblenz bestehen aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Erstellung des Bebauungsplanes und Ausweisung eines Baugebietes.

Die Erdarbeiten in dem mit ▲▲▲ gekennzeichneten Bereich sind gutachterlich zu überwachen und sofern Bodenverunreinigungen festgestellt werden zu melden (Pkt. 6.0 der textl. Festsetzungen Teil A).

Desweiteren ist geregelt, daß bei vollunterkellerten Gebäuden im mit ▲▲▲ markierten Gebiet die Ausführung einer Flachgründung mit einer Stahlbetonvollplatte nach vorherigem Bodenaustausch erforderlich ist.

Die getroffenen Maßnahmen ergeben sich aus den als Bestandteil zur Begründung gehörenden Bodengutachten des Büros Hart/Melsbach und des geotechnischen Büros H. Jungen in Koblenz.

#### 8. Bodenordnung

Für die Realisierung des B-Planes ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren erforderlich, da durch die geringe Anzahl der Eigentümer eine private Regelung erfolgt.