

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 531/I der Stadt Neuwied im Stadtteil der Stadt Neuwied im Stadtteil Oberbieber "Auf dem Hahn"

Grundlagen der Planung und Änderungsziel

Der o. a. Bebauungsplan Nr. 531/I wurde mit Bekanntmachung vom 15.01.1988 in der Rhein-Zeitung rechtsverbindlich. Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Oberbieber und umfaßt eine Fläche von ca. 8,2 ha.

Für den Bebauungsplan wurde zur Neuordnung des Gebietes ein förmliches Umlegungsverfahren durchgeführt.

Mit Beschluß des Stadtrates vom 31.08.1989 wurde dieses Umlegungsverfahren bis auf einen Teilbereich abgeschlossen. Für den ausgeklammerten Teilbereich wurde ein Grenzregelungsverfahren eingeleitet, das den Bereich zwischen der Fliederstraße, Holunderweg, Eisenbachweg, Hahnweg, dem Wirtschaftsweg Nr. 197/4 und den Flurstücken Nrn. 192 und 193 in der Flur 7 umfaßt.

Im Rahmen dieses Grenzregelungsverfahrens wurde von der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses nach vorangegangenen Gesprächen mit den Betroffenen eine Ortsbegehung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, daß in dem Bereich, der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt ist, umfangreiche Aufschüttungen und aufwendige Gartengestaltungen durch die privaten Anlieger vorgenommen wurden.

Um den massiven Eingriff in Privateigentum, der durch das Grenzregelungsverfahren aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan entstehen würde, und damit verbundene hohe Entschädigungen für Aufwuchs und Einfriedungen zu mindern, wird der Bebauungsplan in dem Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen geändert.

Anstelle des bisher alleine auf der östlichen Seite des Eisenbachs ausgewiesenen Spielplatzes wird die Spielplatzfläche nun auf beide Seiten des Eisenbachs verteilt. Dadurch kann gleichzeitig die Mehraufteilung für die Flurstücke Nrn. 195/3, 195/5 und 196/1 reduziert werden. Für die Flurstücke Nrn. 184 - 188, entlang des Hahnweges wird, da es sich um vergleichsweise tiefe Baugrundstücke handelt, ab einer Grundstückstiefe von 40,0 m aus erschließungsbeitragsfähigen Gründen eine Nichtbaufläche festgesetzt.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten auch für die Änderung.

Nach Abschluß der Bebauungsplanänderung wird zur städtebaulichen Ordnung das Grenzregelungsverfahren weitergeführt.

Stadtverwaltung Neuwied

- Abt. 612 -

Februar 1994

hat vorgelegen

07. DEZ. 1994

Bezirksregierung Koblenz