

✓

Begründung
zum Bebauungsplan "Am Helzenbach"
Gemarkung Stadt Kirchberg, Flur 41 und 42

1. Anlaß zur Planung

In Kirchberg besteht trotz beträchtlicher Wohnungs-Neubautätigkeit der letzten Jahre nach wie vor eine starke Nachfrage nach Bauland für die Schaffung von Wohnraum. Um diese Nachfrage zu befriedigen, hat der Stadtrat die Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes beschlossen.

Als Erschließungsgelände ist ein ca. 10 ha großes Gebiet am Helzenbach, nordöstlich von der Metzenhausener Straße, südöstlich von der Eisenbahnlinie Simmern-Hermeskeil begrenzt, bestimmt, das in dem derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet ausgewiesen ist.

Dies Gelände schließt zwar nicht unmittelbar an das dem Stadtkern nördlich vorgelagerte, bereits erschlossene Baugebiet an, bietet aber, da es sich zu ca. 90 % im Eigentum der Stadt befindet, den Vorzug, ohne Durchführung eines Umlegungsverfahrens sofort und unmittelbar der Erschließung zugeführt werden zu können.

Außerdem vermag die Stadt hier durch Bereitstellung der in ihrem Eigentum stehenden Bauflächen zu äußerst niedrigem Verkaufspreis die Preisgestaltung für Baugebiete im Raum Kirchberg nachhaltig zu beeinflussen und durch die niedrigen Grundstückserwerbskosten auch weniger Bemittelten den Bau eines Einfamilienhauses zu ermöglichen.

Die aufgeführten Gründe rechtfertigen die Bebauung eines Geländes, das zunächst nicht im Zusammenhang mit der bisherigen Bebauung steht.

Hat vorgelegen!

2. Planungsaufbau

Bezirksregierung Koblenz

7. Jan. 1972

Das durch den Bebauungsplan erfaßte Gelände wird bei den örtlichen Gegebenheiten zweckmäßiger Weise von der Metzenhausener Straße - K 11 - erschlossen.

Das Straßen-Erschließungssystem erhält im Endausbau sinnvoller Weise auch eine Anschlußspange an die B 421.

Der Bebauungsplan erschließt das Planungsgebiet "Am Helzenbach" mit der Straße A, die neben dem Lauf des Helzenbaches angeordnet ist. Auf der rechten Seite dieser Straße A sind in der Nord Süd-Richtung gestaffelte Mietwohnungen vorgesehen. Die lockere Bebauungsform ermöglicht eine reichliche Durchgrünung, die den Wohnungen zur Ost- und Westseite entsprechenden Wert verleiht. Die zur Linken der Straße A vorgesehene Grüngestaltung entlang des Helzenbaches verschafft dieser Straße einen besonderen Reiz.

Von der Straße A zweigen für die Bebauung mit Reiheneigenheimen von 2-geschossigen Einzeleigenheimen nach links 4 Wohnstraßen ab. Die jeweils dazwischen vorgesehenen Wege sind für die Erschließung der Gärten der Reiheneigenheime notwendig. Um auch den Einzeleigenheimen die Möglichkeit, den Garten zur guten Himmelsrichtung (Südwest) entwickeln zu lassen, werden die Einzelhäuser an diesen Wohnweg orientiert; während die Garagenzufahrt von den Wohnstraßen vorgesehen ist. Jede Wohnstraße (B, C, D und E.) ist dazu angetan, daß sich darin eine Wohngemeinschaft entwickeln kann. Die Garagen für die Reiheneigenheime sind in Hofform an den Anfang der Wohnstraßen gelegt, um diese von unnötigem Autoverkehr freizuhalten. Entlang der Eisenbahnlinie sind Eigenheime mit Sattel-, Walm- oder Flachdach geplant. Zwischen der Bahnlinie und den Gärten ist als Schutz ein Grünstreifen vorgesehen, der als öffentliches Grün auch von den Anliegern unterhalten werden kann.

Die im Westen am Eingang der Straße A geplante Grünanlage mit einem Weiher ist wegen des nassen und unbrauchbaren Baugrunds zweckmäßig und wird zugleich eine einladende Wirkung für den neuen Wohnbezirk hervorrufen.

Durch die Anordnung der einzelnen Wohnstraßen (B, C, D u. E) besteht die gute Möglichkeit, die vorgesehene Baumaßnahme in einzelnen, in sich abgeschlossenen Bauabschnitten durchführen zu können.

Hat vorgelegen!

Bezirksregierung Koblenz

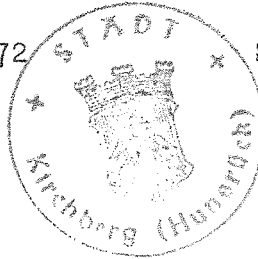
.....7. Jan. 1972.....

Für die Straße A ist eine Fahrbahnbreite von 7,00 m vorgesehen; auf der linken Seite (nach Nordwesten) ein Schrammbord von 0,50 m, auf der rechten Seite größtenteils ein Parkstreifen von 4,50 m Breite für die Schrägaufstellung und ein Bürgersteig von 1,50 m Breite. Drei Garagenhöfe versorgen die Mietwohnungen mit den erforderlichen Garagen. Nach dem 6. Wohnblock ist eine Abzweigstraße geplant, an der in Platzform Läden geplant sind.

Erschließungskosten

Straßenbau	
Straßenbeleuchtung und Bachumlegung	1.177.924,-- DM
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	<u>465.801,-- DM</u>
Insgesamt:	<u>1.643.725,-- DM</u> =====

Kirchberg, den 2. Mai 1972



Stadtverwaltung Kirchberg

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Hat vorgelegen!

Bezirksregierung Koblenz
7. Jan. 1972

Ausgefertigt: Kirchberg, <u>07. JAN. 1994</u>	Stadt Kirchberg <i>[Handwritten Signature]</i> Stadtbürgermeister
--	---

