

Begründung

zum Bebauungsplan-Nr. 055/056 - Feldkirchen "In der Karbach"
gem. § 9 Abs. 3 BBauG
Stand: Januar 1985

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt Teilflächen der Gemarkungen Wollendorf, Flur 14 und Irlich, Flur 13. Der Planbereich wird von der Irlicher Straße, Keltenstraße, Renzentälweg und der Kreisstraße Nr. 112 -Ortsumgehung Feldkirchen- begrenzt. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 7,97 ha. Das Bebauungsplangebiet ist vom rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied aus dem Jahre 1983 erfaßt. Für die von der Genehmigung ausgenommenen Flächen bleiben die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes v. 22.3.70 der ehem. Gemeinde Feldkirchen rechtswirksam.

2. Heutige Situation

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich am Rande des Stadtteiles Feldkirchen. Von der K 112 bis zur Lohmannstraße ist der Bereich nordöstlich der Irlicher Straße durch die gewerbliche Nutzung der Fa. Lohmann geprägt. Der nördliche Teil der Irlicher Straße sowie entlang der Keltenstraße, Südstraße und des Renzentälweges ist bis auf wenige Baulücken überwiegend mit Ein- bzw. Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut. Auf den Grundstücken Südstraße Nr. 15 und teilweise Nr. 14 ist zur Zeit eine Werkstatt für einen Baggerbetrieb ansässig.

In der Tallage des Karbaches bilden die Gärten- u. Wiesengrundstücke einen zusammenhängenden Grünbereich zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung. Der Karbach ist innerhalb des Planbereiches vollständig verrohrt. Der Ausbau erfolgte auf der Grundlage eines Entwurfes der Amtsverwaltung Niederbieber, der von der Bezirksregierung Koblenz am 26.04.1966 unter AZ:406-873-9-1/1966 genehmigt wurde. Auf ein öffentliches Verfahren wurde seinerzeit verzichtet. Im Südzipfel zwischen K 112 und Irlicher Straße befindet sich ein städt. Abwasserkanal-Bauwerk, das als öffentliche Grünfläche angelegt ist.

Das Plangebiet ist über die K 112 mit Anschluß an die B 42 erschlossen. Über die ausgebaute Irlicher Straße ist die Erschließung der anliegenden Gewerbe- u. Wohnbaugrundstücke gesichert. Die Irlicher Straße, Keltenstraße sowie der Renzentälweg sind komplett ausgebaut und kanalisiert. Südstraße einschließlich der Planstraße sowie der Teilabschnitt Lohmannstraße und der Verbindungsweg sind z.Zt. noch unbefestigt. Das Gelände weist im nördlichen Bereich ein leichtes und im südlichen Teil ein stärkeres Gefälle auf und hat zum Karbach hin ein zusätzliches Talgefälle. Es liegt zwischen 72 m bis ca. 94 m über NN.

3. Planungsziel

→ Der FNP wird im Parallelverfahren geändert, da die im BPL-Entwurf vorgesehenen Nutzungsarten von den rechtsverbindlichen Festsetzungen teilweise abweichen. Es sollen die unterschiedlichen Gebietsarten der vorhandenen Wohn- Misch- u. gewerblicher Nutzung städtebaulich einander so zugeordnet werden, daß die Eigenart ihrer Bestimmung unter Berücksichtigung des geltenden Rechts gewahrt bleibt. Die gewerblichen Nutzungen sind entsprechend gegliedert und so gestaffelt, daß die Bestimmung des Immissionsschutzes eingehalten werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungsarten zulässig, die das Wohnen in den angrenzenden Wohngebieten nicht wesentlich stören. Für den gewerblichen Bereich wurde aus städtebaulichen Gründen die Geschoßzahl und Höhe der Gebäude unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufes auf NN. bezogen festgesetzt.

Zwischen dem Gewerbe- und Wohngebiet sind die Grünflächen zur Abschirmung der Gewerbebauflächen und als Schutzflächen für Anpflanzungen u. Pflanz-Bindungen vorgesehen. Zur Auflockerung der gewerblichen Baumassen sind entsprechende Grünabpflanzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Parkplätze werden durch bepflanzte Grünstreifen gegen Einsicht abgeschirmt.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen hinreichend erschlossen. Die Irlicher Straße bildet die Haupterschließung, die über die K 112 an die B 42 direkten Anschluß hat. Hierüber sind alle gewerblichen Flächen mit privaten Betriebsein- u. ausfahrten erschlossen, die aus Gründen der Leistungsfähigkeit des Verkehrs in ausreichend weiten Abständen festgesetzt sind. Zur Bildung einer zusammenhängenden Betriebsfläche soll ein Teilabschnitt der Lohmannstraße Flurst.-Nr. 144/3 und 105/7 sowie der untere Teil der Südstraße Nr. 160/7 eingezogen werden. Ersatzweise ist für die Lohmannstraße ca. 70 m weiter nördlich auf dem Flurstück Nr. 203/140 eine Planstraße vorgesehen, die die Südstraße mit der Irlicher Straße kurzschließt. Da die Betriebsflächen der Fa. Lohmann von der einzuziehenden Lohmannstraße bis einschließlich dem Flurstück Nr. 203/140 reichen, ist das öffentliche Interesse an dem einzuziehenden Teilabschnitt Lohmannstraße nicht mehr gegeben. Die innerhalb dieser Straßenabschnitte verlaufenden Kanäle werden durch Leitungsrechte zugunsten der Stadt gesichert. Der Grunderwerb für die Planstraße soll auf dem Tauschweg gegen die einzuziehenden Straßenflächen und für den Ausbau der Südstraße auf privater Basis erfolgen. Im Planbereich liegen soweitbekannt einheitliche Baugrundverhältnisse vor. Im Randbereich der Grundstücke des verrohrten Karbaches ist durch die teilweise vollzogene Anschüttungen mit schlechterem Baugrund zu rechnen. Mit dieser Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der unterschiedlichen Nutzungsarten erreicht und eine sinnvolle Abrundung des Ortsbildes erzielt werden. Mit den Gestaltungsvorschriften des Textes sind insbesondere zur Dachform und Gestaltung sowie für Dachaufbauten, Garagenaußenflächen und Werbeanlagen im Wohngebiet Festsetzungen getroffen worden, die aus städtebaulichen Gründen zur Erhaltung des heutigen Straßenbildes und der Bausubstanz notwendig sind. Damit sind sowohl die Belange des Wohnens als auch die Sicherung des Betriebes sowie die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wurde im Bereich der zur Zeit noch bestehenden Häuser Irlicher Straße Nr. 54-56 und der einzuziehenden Lohmannstraße eine Bushaltestelle ausgewiesen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbe- u. Gewerbegebiet gem. der Baunutzungsverordnung festgesetzt, da diese nach Art und Maß der Nutzung, der Definition dieser Gebiete entspricht. Dem Gewerbegebiet ist zur angrenzenden Wohnnutzung hin ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgelagert, das aufgrund seiner einschränkenden Festsetzungen immissionstechnische Voraussetzungen schafft, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb des Gewerbegebietes wurden die Gebäudehöhen so gestaffelt, daß eine maßstäbliche Abstimmung mit der umgebenden

19. Aug. 1985

Bebauung und eine Anpassung der Höhenentwicklung an das umgebende Gelände erzielt wird. Für die Wohn- u. Mischbauflächen wurden zwei Geschosse als Höchstgrenze sowie eine Firsthöhenbegrenzung festgesetzt, die der vorhandenen Bebauung entspricht. Die Festlegung der offenen Bauweise (Einzel- u. Doppelhäuser) sichert für die Baulücken eine angleichende lockere Bebauung, die eine gute Durchlüftung dieser Bereiche sowie den vorhandenen Wohnwert berücksichtigt. Dachneigungen und Firstrichtungen sind aus städtebaulicher Sicht verbindlich festgesetzt, damit ein geordnetes Straßenbild entsteht. Die Grund- u. Geschoßflächenzahlen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der Grundstückszuschnitte, sowie zugunsten der Freiraumflächen und des Wohnwertes unterhalb der zulässigen Werte der BauNVO festgesetzt. Die unterschiedlichen Bautiefen resultieren aus den ungleichen Grundstückstiefen, der bestehenden Bebauung, sowie den Festsetzungen zum Maß der Nutzung. In den Vorgartenflächen sind bauliche Nebenanlagen generell ausgeschlossen, um den Straßenraum städtebaulich aufzuweiten.

Die Flächen der ausgewiesenen Nutzungsarten besitzen folgende Größe:

1. Gewerbe- u. eingeschränktes Gewerbegebiet mit Parkplatz	ca. 3,16 ha
2. Mischgebiet	ca. 0,25 ha
3. Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,75 ha
4. private Schutzgrünflächen	ca. 1,20 ha
5. öffentl. Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsflächen	ca. 0,61 ha

5. Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz ausreichend erschlossen. Änderungen und Ausbaumaßnahmen sind für den Teilabschnitt der Planstraße sowie die Südstraße erforderlich. Die Planstraße wird als Ersatz für den Teilabschnitt der einziehenden Lohmannstraße neu angelegt. Mit dieser geplanten Änderung sollen die Betriebsflächen der Firma Lohmann einheitlich zusammengelegt werden. Im Text und der Planzeichnung sind für die gewerblichen Flächen die privaten Grundstücksein- u. Ausfahrten eingeschränkt festgesetzt, um die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Irlicher Straße sicherzustellen. Ausschließlich der Planstraße, Südstraße u. dem Verbindungsweg zwischen Süd- und Lohmannstraße sind alle anderen Straßen kanalisiert. Die Südstraße und der Verbindungsweg einschl. dem Teilabschnitt Lohmannstraße sind zur Zeit nur provisorisch ausgebaut. Im unteren Teilabschnitt der Südstraße und für die Planstraße ist zum plangerechten Ausbau noch Grunderwerb erforderlich. Die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen sind bzw. werden nach dem Separationsprinzip (d.h. Trennung von Fahrbahn und Gehsteigen) ausgebaut. Das Versorgungsnetz für Strom, Gas und Wasser ist komplett vorhanden und ist bei Bedarf entsprechend erweiterungsfähig. Die Versorgung mit öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen ist durch die vorhandenen Busverbindungen sichergestellt. Schulische Einrichtungen, Kindergärten sowie Sport- und Spielplätze stehen in diesem Stadtteil und angrenzenden Stadtteil Irlich in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Versorgung mit Bedarfsgütern ist durch die vorhandenen Geschäfte in diesem Stadtteil gewährleistet.

6. Grünflächen durch Pflanzungen und Pflanzbindungen

Mit den textlichen Festsetzungen zur Grünflächengestaltung soll eine sinnvolle Abschirmung der Gewerbegebiete nach den benachbarten Wohngebieten gegen Einblick, Belästigungen und Immissionen erreicht werden. Die gliedernden Pflanzengruppen sind gleichzeitig zur Auflockerung größerer Gebäudemassen in den Gewerbegebieten vorgesehen. Je nach Breite der Pflanzflächen sind unterschiedliche Leitpflanzungen vorgesehen, die eine Abschirmung bzw. Auflockerung dieser Flächen bewirken soll.

Für die unbebauten Flächen der Misch- und Wohngebiete sind gründergestalterische Festsetzungen getroffen, die eine geordnete Einbindung und Auflockerung der Baukörper und eine anpassende Begrünung an die vorhandenen Gärten gewährleistet. Auf die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes wurde verzichtet, da Einrichtungen dieser Art im Nahbereich vorhanden sind und durch die lockere Bebauung auf den relativ großen Privatgrundstücken ausreichend individuelle Spielmöglichkeiten bestehen.

7. Kosten und Finanzierung

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

a) Straßen u. Gehsteige ca. 2500 qm	240.000,-- DM
b) Kanäle ca. 340 lfdm. Ø 300	120.000,-- DM
c) Beleuchtung	35.000,-- DM
d) Erwerb von Straßenland einschl. Entschädigungen	15.000,-- DM
	<hr/>
	390.000,-- DM
	=====

Diese Kosten werden lt. Erschließungssatzung mit 90 v.H. des beitragsfähigen Aufwandes auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Der restliche 10 v.H.-Anteil (Mindestanteil gem. BBauG) übernimmt die Stadt. Die Erschließungsmaßnahmen werden im Vermögenshaushalt der Stadt ausgewiesen, die über Darlehen finanziert werden.

Bodenordnende Maßnahmen sollen soweit erforderlich auf privatrechtlicher Basis durchgeführt werden.

8. Nachrichtliche Festsetzung

Der Ausbau einer Teilstrecke des KARBACHES (Gewässer III. Ordnung) durch Verrohrung auf einer Länge von rd. 275 m zwischen der aufzuhebenden Lohmannstraße und des städt. Grundstückes Abwasserkanalbauwerk -gem. Genehmigungsbescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 26.04.1966, Az:406-873-9-1/1966- sowie die Verlegung der Trasse im unteren Teilbereich zwischen Schacht 2 und 5 -gem. Plan genehmigungsbescheid vom 23.02.84, Az:56-873-9-2/84- sind in der Planzeichnung und im Text nachrichtlich übernommen.

Neuwied, 16. Januar 1985
Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -

19. Aug. 1985
Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz

Nachtrag zur Begründung

8 a) Ergänzung zur nachrichtlichen Festsetzung

Der Korbach ist innerhalb des Planbereiches durchgehend verrohrt. Bei der Vorprüfung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, daß für den Teilabschnitt ab dem Schacht Lohmannstraße aufwärts bis zur nördlichen Planbereichsgrenze eine wasserrechtliche Genehmigung bisher nicht aktenkundig und somit aller Wahrscheinlichkeit nach nicht erteilt wurde. Entsprechend dem Schreiben der Bezirksregierung vom 15.02.85 - Az. 56-71-9-1/85 - steht lediglich fest, daß dieser Teilbereich bereits verrohrt war, als die Genehmigung für den abwärts verlaufenden Teilabschnitt im Jahre 1966 erteilt wurde. Die Verrohrung wurde seinerzeit von der damaligen selbständigen Gemeinde vorgenommen. Wer diese Verrohrung im einzelnen veranlaßt hat ist heute nicht mehr feststellbar, da die zuständigen Veranlasser zwischenzeitlich verstorben sind.

Damit das eingeleitete Verfahren des Bebauungsplanes termingerecht und ohne Verzögerung zum Abschluß gebracht werden kann, soll einvernehmlich mit dem zuständigen Referat 56 der Bezirksregierung für den bezeichneten Teilabschnitt umgehend ein kurzer Antrag zum Ausbau ohne Planfeststellung im vereinfachten Verfahren gem. § 31 Abs. 1 Satz 3 vorgelegt werden, auf dessen Grundlage der Ausbau nachträglich sanktioniert werden kann.

Bei objektiver Betrachtung sind keine oder nur derart geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten, daß bei verständiger Würdigung mit Einwendungen nicht gerechnet zu werden braucht.

In der Planzeichnung wird nach dem Ratsbeschluß ein Hinweis auf die nachträgliche Festsetzung ergänzt.

Neuwied, 15.04.85
Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -