Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 074 II - Feldkirchen, Bereich östlicher Teilabschnitt der Heinrich-Heine-Straße sowie mittlerer und nördlicher Teilabschnitt der Albert-Schweitzer-Straße -

---

1. Grundlagen der Planung

Das Plangebiet liegt am Nordostrand der bebauten Ortslage des Stadtteiles Feldkirchen. Es umfaßt eine Teilfläche von ca. 2,86 ha der Flur 4, Gemarkung Wollendorf. Im Flächennutzungsplan von 1983 ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Bereits 1983 hatte der Stadtrat auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der eine Erweiterung der Wohnbauflächen von insgesamt 10 ha vorsah, die sich nach Norden bis zur Rockenfelder Straße entwickeln sollte.

Unter Berücksichtigung der konjunkturbedingten Wohnbauentwicklung hat der Stadtrat am 30.08.1986 und am 31.08.1989 eine Begrenzung des Plangebietes auf ca. 2,86 ha beschlossen, die sich bedarfsgerecht nach Norden an das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 074 anschließen soll. Das Gelände hat leichtes Südgefälle und liegt zwischen 118 - 123 m über NN. Der Planbereich ist über die Albert-Schweitzer-Straße sowie die geplante Fortführung der Heinrich-Heine-Straße erschlossen. Beide Straßen sind kanalisiert und der Ausbau noch in diesem Jahr vorgesehen. Neben den bereits bebauten Grundstücken an der Albert-Schweitzer-Straße und Heinrich-Heine-Straße werden die geplanten Bauflächen zur Zeit noch überwiegend landwirtschaftlich oder als Hausgärten genutzt bzw. bilden Brachlandflächen.

2. Planungsziel

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied von 1983 entwickelt. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie den Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind Wohnbauflächen vorgesehen. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als reines und allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für den angrenzenden Wohnbereich der Albert-Schweitzer-Straße wird unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebietserweiterung und der höheren anteiligen Verkehrsfunktion die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes der Bevölkerung dieses Stadtteiles erforderlich, zumal die Baugrundstücke innerhalb des südlich angrenzenden Bebauungsplan-Bereiches Nr. 074 inzwischen fast vollständig bebaut und bis auf vorhandene Baulücken keine weiteren überplanten neuen Wohnbauflächen mehr verfügbar sind.

Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgeführt bzw. eingeleitet werden, die die rechtliche Voraussetzung zur Verwirklichung der erforderlichen Erschließung und Baulandumlegung schaffen soll. In Anlehnung an die west- u. südlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung sind Bauflächen für zweigeschossige Gebäude als Höchstgrenze für Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen. Angrenzend an die Flächen der Landesblindenanstalt sind eingeschossige Gebäude als freistehende Häuser geplant, die die landschaftspflegenden Belange in Verbindung mit einer guten Durchlüftung berücksichtigen sollen.

Über die Albert-Schweitzer-Straße und die Fortführung der Heinrich-Heine-Straße wird das Plangebiet erschlossen. Der Ausbau der beiden Straßenabschnitte ist im Verkehrstrennprinzip (Fahrbahn - Gehsteige - Parkplätze) vorgesehen, da sie gleichzeitig Erschließungs- und Verkehrsfunktion übernehmen sollen. Die in die Heinrich-Heine-Straße einmündenden Anliegerwege sollen teilweise im Verkehrsmischprinzip

Bau- und Umweltdezernat 13. Nov. 1992
Bauleitplanung Koblenz

ausgebaut werden. Dabei sollen die nach Norden anschließenden Planstraßen in einem späteren Bebauungsplan weitergeführt werden. Die Verkehrsfläche der Heinrich-Heine-Straße wird unmittelbar bis zum freien Feld geführt, damit eine mögliche östliche Baugebietserweiterung langfristig offen bleibt.

Mit der gleichzeitigen Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 074 Ä soll unter Berücksichtigung der ca. 500 m langen geradlinigen Strecke der Albert-Schweitzer-Straße und für den Teilabschnitt der Heinrich-Heine-Straße unter Anwendung der Empfehlung für Stadtstraßen -EAE 85- durch die punktuelle Straßenraumgestaltung eine wirksame Geschwindigkeitsdämpfung erreicht werden, die zur Verbesserung der Verkehrssicherheit beitragen soll.

In den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen sowie in ca. 50 m Abschnitten sind Fahrbahnversätze, Fahrbahneinengungen, Teilaufpflasterungen und wechselseitige Parkstreifen vorgesehen, die durch ergänzende Straßenbaumpflanzungen das Strassenbild optisch begrenzen sollen. Neben der beabsichtigten Beruhigung des Verkehrs, wird gleichzeitig die Emissionsbelastung gemindert, so daß die Maßnahmen allgemein eine Verbesserung des Wohnumfeldes bewirken werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend dieser Vorgabe ist die Nutzung der Bauflächen an der Albert-Schweitzer-Straße und zwischen Heinrich-Heine-Straße und der Sondergebietsfläche des Landesheimes für Sehbehinderte als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die restlichen Grundstücke sind als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsart "WA" wurde im Hinblick auf die Verkehrsfunktion der Albert-Schweitzer-Straße als Fortführung der teilweise Nutzungsfestschreibung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 074 sowie der Sondergebietsnutzung des Bebauungsplanes Nr. 076 gewählt, weil auf den Sondergebietsflächen zur Plangebietsgrenze in ca. 25 m Entfernung die Heizzentrale des Landesheimes für Sehbehinderte steht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte unterschiedlich in allen Fällen jedoch unterhalb der gem. BauNVO höchstzulässigen Werte festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO sind im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um den Wohnwert zu steigern und Nutzungskonflikte von vorne herein auszuschließen. Dieser Ausschluß wird damit gerechtfertigt, daß in der Citylage dieses Stadtteiles alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in zumutbarer Entfernung vorhanden sind. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohngebietsumfeldes, des Wohnwertes und der ruhenden privaten Verkehrsflächen wird die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 WE gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB aus städtebaulichen Gründen begrenzt.

4. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (gem. § 86 LBauO)

In Angleichung an die bestehende benachbarte Bausubstanz und seiner städtebaulichen Struktur wurden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen, die das vorhandene Orts- und Landschaftsbild ausgleichend berücksichtigt und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zuläßt. Die Festlegung der Dachformen, Dachneigungen, Firstrichtung und die Begrenzung der First- und Traufhöhen wurde aus städtebaulichen Gründen gewählt, damit ein im Zusammenhang geordnetes Straßen- und Ortsbild hergestellt wird. Die Gestaltungsfestsetzungen für Dachaufbauten und Einschnitte sowie für Garagen- u. Nebengebäude sind hierin einbezogen.

Hat vorgelegen 13. Nov. 1990
Bezirksregierung Koblenz

Zur Erzielung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind nur dunkelfarbige und blendfreie Bedachungsmaterialien zulässig, die sich in die Landschaft (Rheintallage) rücksichtsvoll integrieren.

Für Einfriedungen und Stützmauern sowie für Abgrabungen und Anschüttungen der natürlichen Geländeoberfläche sind im Textteil Begrenzungen und Regelungen festgesetzt, mit denen ein geordnetes Bild dieser Anlagen und des Baugebietes erreicht werden soll.

5. Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Die im Bebauungsplan und Text durch Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote festgesetzten Bäume und Sträucher sind für die Vielfalt und Schönheit und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes des Baugebietes von wesentlicher Bedeutung. Die wechselseitig vorgesehenen Straßenbäume sollen neben der Gliederung, Orientierung und Beschattung der Straßenräume das Straßenbild und das Kleinklima verbessern.

Nach den Vorgaben des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan sind die Bauflächen des Plangebietes unproblematisch, da die bereits bebauten Wohngrundstükke landschaftsgärtnerisch gestaltet sind und es sich bei den Wohngebietserweiterungsflächen überwiegend um Ackerlandflächen handelt. Die im Grenzbereich der geplanten Wohngebietserweiterung zur Landesblindenanstalt vorhandenen Obstbäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB durch Bindungen gesichert. Als Abgrenzung zur freien Landschaft und in Fortführung der vorhandenen Obstbaumreihe wird an der Süd- und Ostgrenze der Grundstücke im Bereich der Heinrich-Heine-Straße, soweit die Bebauung es zuläßt, das Anpflanzen von Bäumen als Obstbaumgürtel festgesetzt.

Unabhängig von den in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmen ist in Teil C Nr. 3-5 der textlichen Festsetzungen die grünordnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen geregelt. In Verbindung mit den vorhandenen und geplanten Grünordnungsmaßnahmen ergibt sich eine wesentliche Erhöhung des Grüninventars, so daß der Eingriff der geplanten Bebauung in die z. Z. vorhandenen Freiflächen als ausgeglichen zu bilanzieren ist.

Die Festsetzung zur geplanten Grünordnung entspricht den Aussagen und Empfehlungen des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan. Sie entsprechen den Anforderungen einer landespflegerisch erwünschten und geordneten Ausdehnung des Wohnsiedlungsbereiches. In diesem Stadtteil stehen darüber hinaus öffentliche Grünanlagen und Spielplätze in ausreichendem Maße und zumutbarer Entfernung zur Verfügung, so daß für den Planbereich die Festsetzung eines weiteren Spielplatzes nicht erforderlich ist.

6. Verkehr

Die äußere Erschließung dieses Plangebietes ist über die Albert-Schweitzer-Straße gesichert. Zur Zeit ist sie mit einem Bitumenbelag provisorisch befestigt. Diese Straße soll im Verkehrs-Trennprinzip mit 5,50 m breiter Fahrbahn, beidseitigen Bürgersteigen von 1,50 m und versetzten Parkstreifen ausgebaut werden. Die geplanten Fahrgassenversprünge, Einengungen, Teilaufpflasterungen in Verbindung mit Materialwechsel und Straßenbaumpflanzungen sollen dabei eine angemessene Minderung der Fahrgeschwindigkeit und der Fahrzeugemissionen bewirken.

13. Nov. 1992
Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz

Dies trifft in gleichem Maße auch für die als innere Erschließung vorhandene und geplante Heinrich-Heine-Straße sowie die Planstraße B zu. Die Planstraßen A und C werden nach dem Verkehrs-Mischprinzip als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als befahrbarer Wohnanliegerweg ausgebaut.

Die als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 (4a) der Straßenverkehrsordnung vom 01.08.1980 nach einem baureifen Gestaltungsplan ausgebaut.

Innerhalb dieser Bereiche gilt:

a) Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt;

b) der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten;

c) die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig, müssen sie warten;

d) die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern;

e) das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Alle Verkehrsanlagen wurden auf der Grundlage der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsanlagen "EAE 85" nach den bedarfsorientierten Verkehrsbelangen und den städtebaulichen Anforderungen entwickelt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Teilabschnitte der bisherigen Wirtschaftswege, Flurstücke Nr. 325/2, 41/2 und 236/1 werden aufgehoben, da das öffentliche Erfordernis entfallen ist.

7. Versorgung

Die Albert-Schweitzer-Straße sowie die bis an das Plangebiet grenzende Heinrich-Heine-Straße sind kanalisiert. Die Fortführung der Abwasseranlagen in das Plangebiet ist unproblematisch, da das Gelände ansteigend ist. In beiden vorhandenen Straßenabschnitten sind alle Versorgungsanlagen wie Wasser/Gas/Strom vorhanden. Durch entsprechende Netzerweiterungen kann die Versorgung des Plangebietes gesichert werden.

8. Bodenordnung

Für die erschlossenen Grundstücke der Heinrich-Heine-Straße und Nebenstraßen ist zur städtebaulichen Neuordnung eine Baulandumlegung erforderlich. Der Grunderwerb für die Verkehrsflächen der Albert-Schweitzer-Straße soll durch ein Grenzregelungsverfahren gem. §§ 80 ff BauGB durchgeführt werden. Für die auf der Grundlage des Bebauungsplanes 074 durch die 1985 abgeschlossene Umlegung gebildeten Flurstücke Nr. 41/1 und 41/2 an der Heinrich-Heine-Straße ist entsprechend der Neuplanung eine bodenordnungsrelevante Anpassung notwendig. Die beiden Flurstücke sind daher in den Planbereich Nr. 072 II mit einbezogen worden, um eine gerechte Umverteilung sicherstellen zu können.

Stand: Juli 1990

Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -

Hat vorgelegen: 3. Nov. 1990
Bezirksregierung Koblenz

Ergänzung d. Begründung

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 074 II für den nördlichen Teilabschnitt der Albert-Schweitzer-Straße in Feldkirchen

Stand: Sept. 1991

Der Stadtrat hat am 31.08.1989 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 074 II um den o. a. nördlichen Teilbereich der Albert-Schweitzer-Straße zu erweitern.

Diese Ergänzung wurde insbesondere deshalb vorgenommen, um den verkehrsgerechten Ausbau der gesamten Albert-Schweitzer-Straße zu ermöglichen. Dabei sollen in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Fahrbahnen sowie in ca. 50 m Abschnitten Fahrbahnversätze, -einengungen, Teilaufpflasterungen sowie wechselseitige Parkstreifen sowie Baumpflanzungen vorgesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden von seiten der Anlieger Rockenfelder Straße 46 Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich des Flurstückes Nr. 11, Flur 4, Gemarkung Wollendorf, erhoben. Die Anlieger machen geltend, daß sie diese Fläche weiterhin benötigen zum einen als Nutzgarten, um durch den Verkauf von Obst und Gemüse zum Lebensunterhalt beizutragen und zum anderen zum Lagern und Trocknen von Brennholz.

Der Bebauungsplan-Entwurf weist die vorgenannte Fläche als öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn, Bürgersteig, Parkplätze, Verkehrsgrün - aus.

Während die Inanspruchnahme als Verkehrsfläche für Fahrbahn, Bürgersteig und Parkplätze im öffentlichen Interesse zwingend geboten ist, ist die ausgewiesene Verkehrsgrünfläche auch als private Grünfläche aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Der Bebauungsplan wird deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB geändert.

Die zur Verbesserung des Straßenbildes vorgesehene Anpflanzung von Bäumen (Baumhasel - corylus colurna) bleibt erhalten. Die Bäume werden jedoch im Abstand von 1,0 m zur Bürgersteighinterkante angeordnet, um die Beschattung der privaten Gartenfläche so gering wie möglich zu halten.

Alle sonstigen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -

Hat vorgelegen 13. Nov. 1992
Bezirksregierung Koblenz