

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 074 III - Feldkirchen, Bereich
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. 1,62 ha der Flur 4, Gemarkung Wolendorf. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes hatte der Stadtrat bereits 1983 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der eine Erweiterung der Wohnbauflächen in nordöstlicher Richtung i. V. m. dem Ausbau der Albert-Schweitzer-Straße vorsah.

Das Gelände hat leichtes Südgefälle und liegt zwischen 118 - 131 m über NN. Die Albert-Schweitzer-Straße ist kanalisiert und der Ausbau alsbald vorgesehen.

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. Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebietserweiterung und der höheren anteiligen Verkehrsfunktion als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgeführt bzw. eingeleitet werden, die die rechtliche Voraussetzung zur Verwirklichung der Bodenordnung und der erforderlichen Erschließung schaffen soll. In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung sind Bauflächen für zweigeschossige Gebäude als Höchstgrenze für Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen, die bauliche Erweiterungen an den bestehenden Wohngebäuden ermöglichen sollen. Der Ausbau der Albert-Schweitzer-Straße ist im Verkehrstrennprinzip (Fahrbahn - Gehsteige - Parkplätze) vorgesehen, da sie gleichzeitig Erschließungs- u. Verkehrsfunktion übernehmen soll.

Die ca. 500 m lange geradlinige Strecke der Albert-Schweitzer-Straße soll unter Anwendung der Empfehlung für Stadtstraßen -EAE 85- durch die punktuelle Straßenraumgestaltung eine wirksame Geschwindigkeitsdämpfung erhalten, die zur Verbesserung der Verkehrssicherheit beitragen soll.

Im Einmündungsbereich der Rockenfelder- und Heinrich-von-Kleist-Straße 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 eine allgemeine Verbesserung des Wohnumfeldes bewirken werden.

hat vorgelegen

- 2 -

- 3. DEZ. 1993

Bezirksregierung Koblenz

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 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzungsart "WA" wurde im Hinblick auf die anteilige Verkehrsfunktion der Albert-Schweitzer-Straße als Fortführung der Nutzungsfestschreibung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 074 gewählt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte unterhalb der gem. BauNVO höchstzulässigen Werte festgesetzt, die auf die im Umfeld vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nimmt.

Die Ausnahmen 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.

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 angleichend berücksichtigt und gleichzeitig eine ordnende 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 erhalten und hergestellt wird. Die Gestaltungsfestsetzungen für Dachaufbauten und Einschnitte sowie für Garagen- und Nebengebäude sind hierin einbezogen.

Aus gleichem Grund werden auch Regelungen über die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedigungen und Stützmauern festgesetzt zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Vorbeugung gegen eine Materialvielfalt.

Für die Dacheindeckung der baulichen Anlagen sind nur blendfreie Materialien (Dachziegel, Schiefer o. ä.) zulässig. Ausnahmsweise können Solar- und Fotovoltaikanlagen zugelassen werden.

Für Einfriedigungen 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 Abstimmung mit der Unteren- und Oberen Landespflegebehörde ist wegen des geringfügigen Eingriffes ein landespflegerischer Planungsbeitrag nach § 17 LPflG nicht erforderlich. Die geforderten Voraussetzungen können in der Planzeichnung und Text festgesetzt und geregelt werden (Aktenverm. v. 08.05.90).

hat vorgelegt

Nach den Vorgaben des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan sind die Bauflächen des Plangebietes unproblematisch, da die bereits bebauten Wohngrundstücke landschaftsgärtnerisch gestaltet sind.

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 durch die noch mögliche Bauflächenerweiterung in die 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. Der vorhandene Spielplatz Ecke Albert-Schweitzer-/Johann-Gottfried-Herder-Straße wird im Bebauungsplan festgeschrieben. Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird der Spielplatz abgepflanzt. In diesem Stadtteil stehen darüber hinaus öffentliche Grünanlagen und Spielplätze in ausreichendem Maße und zumutbarer Entfernung zur Verfügung.

6. Verkehr

Die Erschließung der Baugrundstücke 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.

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

Nach Beschluß des Tiefbauausschusses von 1990 zur flächenhaften Verkehrsberuhigung in den Stadtteilen soll die Albert-Schweitzer-Straße sowie alle Wohnnebenstraßen als 30 km/h-Zone ausgebaut und gestaltet werden.

7. Versorgung

Die Albert-Schweitzer-Straße ist kanalisiert. In diesem Straßenabschnitt sind alle Versorgungsanlagen wie Wasser/Gas/Strom vorhanden. Durch entsprechende Netzerweiterung kann die Versorgung des Plangebietes gesichert werden.

8. Bodenordnung

Der Grunderwerb für die Verkehrsflächen der Albert-Schweitzer-Straße soll durch ein Grenzregelungsverfahren gem. § 88 ff BauGB durchgeführt werden.

Stand: April 1993

Stadtverwaltung Neuwied

- Abteilung 612 -

hat vorgelegen
- 3. DEZ. 1993
Bezirksregierung