B E G R Ü N D U N G vom 22.01.1998

zum Vorhaben- und Erschließungsplan 017, "Refugium - Villa am Sonnenhügel" Neuwied-Irlich, Wollendorfer Str. 88, Gemarkung Irlich, Flur 13, Parz. 59/7, 58, 245/4 61/8, 61/10, 62, 59/6, 63, 72/28, 72/43, 72/34, 72/40, 66/19 270/6, 72/41 sowie teilweise 74/12, 251/9, 79/15, 79/21.

Stand 03.11.1997

---

1. Grundlagen der Planung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Irlich, zwischen Wollendorfer Str., Industrieweg und der K 112 (Büng).
Gemarkung Irlich, Flur 13 und umfaßt die Parzellen: 59/7, 58, 245/4 61/8, 61/10, 62, 59/6, 63, 72/28, 72/43, 72/34, 72/40, 66/19 270/6, 72/41 sowie teilweise 74/12, 251/9, 79/15 und 79/21.

Im Hinblick auf den derzeitig dringenden Bedarf an altengerechten Wohnungen sollen im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bei Erhaltung der "Villa Selter" und der Remise ca. 90 Wohnungen entstehen.

Dem Antrag des Investors bzw. Vorhabenträgers auf Einleitung eines Satzungsverfahrens über einen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde stattgegeben. Das Satzungsverfahren wurde durch Stadtratsbeschluß vom 23.05.1996 eingeleitet.
Dabei wurde beschlossen, daß das Plangebiet im Nordosten zur Anbindung an den östlichen Teil der Straße "Im Kirchgraben", im westlichen Teil, um die Parzelle 63 sowie angrenzende Parzellen im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 3 BauGB MaßnG erweitert wird.

2. Bestandssituation bzw. Bestandsanalyse

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Irlich, in dem Bereich zwischen Wollendorfer Str., Industrieweg und der K 112 (Büng).

2.2 Topographie

Das Gelände fällt von der Nordwestecke (ca. 82,00 m ü.NN) zur Wollendorfer Str. (ca. 68,00 m ü.NN).

2.3 Nutzung

Das Grundstück ist derzeit mit einem Villengebäude aus dem Jahre 1922 sowie einer Remise bebaut.

2.4 Altablagerung

Zur Untersuchung etwaiger Verunreinigungen aus der bisherigen Grundstücksnutzung wurde ein Gutachten des chem. techn. Labors Heinrich Hart GmbH, 56581 Melsbach erstellt. Es wurden keine Verunreinigungen festgestellt.

Zur Überprüfung des Gutachtens sollen im Zuge der Baumaßnahme Baggerschürfe durchgeführt werden und untersuchen zu lassen.
Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen im Teil C Nr. 2.4 aufgenommen.

2.5 Landespflegerische Rahmenbedingungen
Das parkartige angelegte Grundstück ist zum Teil mit alten Kiefern, alten Lärchen sowie einigen alten großkronigen Kastanien und Eschen bepflanzt.

3. Planungsziel

Durch die geplante Bebauung sollen im Innenbereich in zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden 78 altengerechte Wohnungen errichtet werden.
Ebenso sollen neben der Hausmeisterwohnung in der Remise an der Wollendorfer Str. (WA-2 Bereich) ein Wohngebäude mit max. 8 Wohnungen (Textl. Festsetzung A) 8.) entstehen und die angrenzenden fremden Grundstücke baurechtlich geordnet werden. Weiterhin soll die Erschließung der Parzelle 63 über die Altenwohnanlage sichergestellt werden.

Durch die vorgesehene Art der baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung wurde die Fläche im Vorhaben- und Erschließungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

Die vorhandene "Villa Selters" soll durch Festlegungen im Durchführungsvertrag geschützt und erhalten werden.

4. Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Die geplanten altengerechte Wohnungen sollen in bis zu dreigeschossigen Gebäuden in zweibündiger Bauweise mit max. 22 m Bautiefe beidseitig der vorhandenen Villa angeordnet werden.
Die dabei entstehenden Gebäudeflügel (West- und Ostflügel) sind dabei jeweils in Südrichtung abgeknickt und entsprechend der Topographie gestaffelt, so daß west-ost-orientierte Wohnungen in Terrassenform entstehen.

Zudem entsteht in der Nordostecke (Nordflügel) ein zwei- bis dreigeschossiges Wohngebäude, das mit dem Gebäudekomplex an der "Villa Selters" als WA-3 und WA-4 Gebiet bezeichnet ist.

Die Baulücke (WA-2) an der Wollendorfer Str. 98-100 soll durch zwei Wohnhäuser, die mit einer Spange verbunden sind und sich höhenmäßig der benachbarten Bebauung anpassen, geschlossen werden.
Dabei wurde die Gebäudehöhe so begrenzt, daß der Rheinblick des darüberliegenden Westflügels gewährleistet bleibt.

Im Bereich (WA-1) der Parzelle 63 sowie des vorhandenen Wohnhauses Wollendorfer Str. 102 wurden Festlegungen getroffen, die die Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses sowie die Bebauung der Parzelle 63 ermöglicht.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wollendorfer Str. zwischen den Häusern "Wollendorfer Str. 86" und "90" sowie fußläufig von der Straße "Im Kirchgraben" über den Spielplatz im Nordwesten und zwischen den Gebäuden"Industrieweg 15" und "Im Kirchgraben 3" im Nordosten.

Durch das Plangebiet führt von der Zufahrt an der Wollendorfer Str. eine private Erschließungsstraße an der "Villa Selter" vorbei zu dem Grundstück Parzelle 63.
Vor der "Villa Selter" entsteht ein Wendeplatz für 3-achsige Müllfahrzeuge, sowie eine Umfahrt um einen Anger, auf dem mehrere zu erhaltende Bäume stehen.
Diese Erschließungsstraße wird mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt, der Energieversorgungs- und Telekomunikationsunternehmen belegt. Ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger Parzelle 63 wird im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans öffentlich rechtlich geregelt.
Die leitungsrechtliche Erschließung der Parzelle 63 erfolgt von der Straße "Im Kirchgraben" über den Kinderspielplatz.

Die Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Straße mit einer Breite von 4,75 m für Begegnungsverkehr PKW/LKW geplant. Im Bereich der Stellplätze wird die Straße auf 6,00 m ausgeweitet, an dem LKW/LKW Begegnungsverkehr möglich ist. Bis zur Villa Selter ist ein 1,50 m breiter Gehweg vorgesehen.
Die vorhandene Bushaltestellen auf der Wollendorfer Str. sollen von dem derzeitigen Standort in der Nähe der Häuser Wollendorfer Str. 102 und 99 an die Zufahrt des VEP-Plangebietes verlegt werden.
Hierzu muß auf der gegenüberliegenden Seite auf dem Gelände der Stadtwerke Neuwied GmbH ein Bushaltestellenhäuschen geplant und aufgestellt werden.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Generell ist der Vorhaben- und Erschließungsplan durch fehlende gesetzliche Regelung nicht zwingend an die Vorschriften und Bestimmungen der BauNVO und des PlanzV gebunden.
Um klare Aussagen bezüglich der späteren planungsrechtlichen Beurteilungen treffen zu können, hat sich der Vorhabenträger bei der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes weitgehend an die PlanzV und die BauNVO gehalten.

Die im Plangebiet durch das Schallgutachten des Büros Pies in Boppard-Buchholz ermittelten Immissionen ergaben, daß bei den Gewerbegeräuschimmissionen die Tagesorientierungswerte von 55 dB (A) und die Nachtorientierungswerte von 40 dB (A) für ein WA-Gebiet eingehalten werden. Die Verkehrsgeräusch-Immissionswerte von 55 dB (A)-Tag und von 45 dB (A)-Nacht werden durch die hohe Verkehrsdichte der angrenzenden Straßen (K 112, B 42) und der Bahnstrecke Neuwied/-Linz überschritten.

Zur Minderung der Geräuschimmissionen wurde im Schallgutachten eine aktive Schallschutzmaßnahme entlang der Westgrenze (3 m hoch) sowie an der Südgrenze (4 m hoch) vorgeschlagen. Für die Einhaltung der Richtwerte müssen jedoch alle Fenster in der Schallschutzklasse 2 (R'w 30-34 db), die der K 112 und B 42 zugewandten Seite z.T. in der Schallschutzklasse 3 (R'w 35-39 dB) ausgeführt werden.
Da die vorgeschlagenen Schallschutzwände in den Obergeschossen zu keiner Verbesserung führen, das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören würde, dem Gesamteindruck besonders durch die vorhandene Hanglage entgegen steht und den gewollten Rheinblick verhindert, wurde ein Nachtragsgutachten ohne Schallschutzwand erstellt.

Bei diesem Nachtrag ohne Schallschutzwand ergaben sich durch die Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Gebäude entlang der Wollendorfer Str. keine Verbesserung durch die zuerst vorgeschlagene Schallschutzwand.
Somit sind für die Innenbereiche die im Hauptgutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen anzuwenden.

Im Außenbereich besteht jedoch weiterhin eine Überschreitung der Verkehrsgeräusch-Immissionswerte für das WA-Gebiet.
Eine Anhebung der Grenzwerte durch Ausweisung als MI-Gebiet ist nicht akzeptabel, da die hier ausschließlich geplante Wohnnutzung, die im MI-Gebiet vorgesehene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht darstellt und somit einem Etikettenschwindel gleich käme.

Da die umliegende vorhandene Bebauung in gleicher Weise von dem Verkehrslärm betroffen ist, das geplante Gebiet im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und der nicht rechtskräftige B-Plan 043 hier ebenfalls WA-Gebiet vorsieht, wurde unter Abwägung dieser Punkte und der getroffenen passiven Maßnahmen das Plangebiet als WA-Gebiet ausgewiesen.

Aufgrund der konkreten Planungsabsichten wurden die gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten z.T. ausgeschlossen.

Als Grundfläche sind im mittleren und nordöstlichen Geltungsbereich (WA-3 und WA-4) für den Westflügel max. 1100 m2 (westlich der "Villa Selter") für den Ostflügel max. 1300 m2 (östlich der "Villa Selter") für das Gebäude in der Nordostecke max. 680 m2, für die Villa 250 m2 und für die Remise 160 m2 festgesetzt.

Bei der Geschoßfläche werden für den Westflügel max. 2820 m2 für den Ostflügel max. 3900 m2 für das Gebäude in der Nordostecke max. 1760 m2, für die Villa 500 m2 und für die Remise 320 m2 ausgewiesen.

Die Gebäude an der Wollendorfer Str. (WA-2) sind durch Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,8 mit max. zwei Vollgeschossen, die Gebäude im westlichen Planbereich (WA-1) durch Grund- und Geschoßflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,6 mit max. zwei Vollgeschossen gemäß § 17 Bau NVO festgesetzt.

4.4 Festsetzung zur baulichen Gestaltung

Die auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 6 LBauO getroffenen baugestalterischen Festsetzungen dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Wahrung und Weiterentwicklung des Plangebietes.

Für die Gebäude im Plangebiet sind für die Häuser an der Wollendorfer Str. (WA-2) flachgeneigte Dächer von 0-10° bei maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen, um der bergseitigen Bebauung einen Blick über diese Gebäude zum Rhein zu ermöglichen und die Dominanz der Baukörper zu mildern.

Für die Gebäude im westlichen Teil des Geltungsbereiches (WA-1) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° bei einem Vollgeschoß festgelegt.

Die Gebäude im mittleren und nordöstlichen Geltungsbereich (WA-3 und WA-4) sollen gestaffelte Gebäudeformen mit begrünten Flachdachflächen bei zwei- bis dreigeschossiger Bebauung erhalten.
Die Begrünung der Flachdachflächen werden als Ersatzmaßnahme für den Grünflächenbedarf herangezogen.

Gleichzeitig sind im Text zum Vorhaben- und Erschließungsplan Gestaltungsregeln über Dachaufbauten (Gaupen, Zwerchhäuser) für die Gebäude mit einer Dachneigung über 30° festgesetzt, die eine maßvolle architektonische Gliederung und Gestaltung der Dachlandschaft berücksichtigt. Für die Gebäude mit einer Dachneigung kleiner als 30° sind keine Dachaufbauten zugelassen. Angleichend werden Festsetzungen über die Gestaltung von Neben- und Werbeanlagen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen, die dem Schutz des Gesamtbildes dienen.

4.5 Kinderspielplatz

Die Fläche des Kinderspielplatzes wird an die Stadt Neuwied übergeben, von dieser eingerichtet und unterhalten.

4.6 Ver- u. Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die Netzerweiterungen vorhandener Leitungen.

Die abwässermäßige Erschließung des Geländes erfolgt über einen noch zu erstellenden Kanalhausanschluß von der Wollendorfer Str. aus. Da in der Wollendorfer Str. die Kanäle als Trennkanalisation errichtet sind, sind alle Entwässerungsleitungen auf dem Grundstück, wenn erforderlich, nach Schmutz- und Regenwasser zu trennen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird - außer dem des Wa-1 und WA-2 Bereiches - vollständig auf dem Gelände gesammelt und zur Verdunstung bzw. Versickerung gebracht. Hierbei muß gewährleistet sein, daß die an der Wollendorfer Str. vorhandenen Häuser nicht beeinträchtigt werden.

Zur Verhinderung, daß Oberflächenwasser über die private Zufahrt auf die öffentliche Fläche läuft, ist an der Wollendorfer Str. eine entsprechende Auffangrinne einzubauen. Da damit gewährleistet werden soll, daß kein Oberflächenwasser der "Abwasserbeseitigung der Stadt Neuwied" zur Weiterleitung angeboten wird, besteht keine Notwendigkeit, die Regenwasserbehandlung weiter zu untersuchen.

An der Grundstücksgrenze ist für den Schmutzwasserkanal vom Vorhaben- und Erschließungsträger ein Übergabeschacht zu errichten. Die auf dem Gelände zu erstellenden Abwasserleitungen sind künftig als Privatkanäle zu betrachten.

Die Entwässerung der zwei an der Wollendorfer Str. zu errichtenden Gebäude ist durch vorhandene Anschlüsse an das bestehende Kanalnetz sichergestellt. Das auf dem Flurstück Nr. 63 zu errichtende Gebäude wird zur Straße "Im Kirchgraben" in Mischkanalisation entwässert. Die anfallenden Abwässer sind über eine Hebeanlage in die bestehende Leitung zu pumpen. Die Anlagen sind auf Kosten des Eigentümers der Parz. 63 herzustellen und zu unterhalten.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist sichergestellt und erfolgt - wie das vorhandene Gebäude Wollendorfer Str. 102 - für die neuen Häuser im WA-2 Gebiet direkt von der Wollendorfer Str. aus.
Die Gebäude im WA-3 und WA-4 Gebiet sowie die Parzelle 63 werden über die Einfahrt Wollendorfer Str. 88 über die geplante Erschließungsstraße mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Die Müllbehälterstandplätze für die gesamte Anlage sind z.T. im Gebäude oder in den Außenanlagen geplant. Zum Zeitpunkt der Entleerung werden die Abfallbehältnisse an den Erschließungsweg gefahren und dort im Randbereich der Wendeanlage bereitgestellt. Die notwendige Freihaltung der Wendeanlage für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug ist hierbei sichergestellt.
Der Vorhabenträger trifft mit dem Träger der Abfallentsorgung Neuwied eine Vereinbarung für das Befahren des Grundstückes und regelt die Müllentsorgung.

4.7 Denkmalschutz

Nach anfänglichen Bedenken zur Größe der an die Villa geplanten Flügelbauten stimmte die Denkmalspflege der Planung zu, zumal in den Planungen aus dem Jahre 1982 und 1986 sowie in dem B-Plan Nr. 043 der Abbruch der Villa vorgesehen war.
Die weitere Planung der Villa wird mit der "Unteren Denkmalspflege" abgestimmt.

5. Immissionsschutz

Die Berechnungen des Schallgutachtens des Büros Pies in Boppard-Buchholz zeigen, daß bei dem Plangebiet "Refugium - Villa am Sonnenhügel" die Geräuschemmission der benachbarten Fa. Lohmann die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten.
Die Verkehrsgeräuschemmissionen der Kreisstraße 112 sowie der Bahnlinie Köln/Niederlahnstein überschreiten jedoch die zulässigen Tages- und Nachtwerte deutlich.
Da aus städteplanerischer Sicht ein aktiver Schallschutz (Schallschutzwand/Schallschutzwall) nicht in Frage kommt, wurden an den Gebäuden ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenster und schallgedämmte Be- und Entlüftung von schallbelasteten Schlafräumen notwendig.

Diese Schallschutzmaßnahmen wurden durch Festlegungen in der textlichen Festsetzung Teil A Nr. 6 für die einzelnen Bereiche festgesetzt. Diese Maßnahmen bestehen aus dem Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 und 3 sowie dem Einbau von schalldämmenden Be- und Entlüftungsanlagen an den Fenstern der schallbelasteten Schlafräume. Zudem empfiehlt das Schallgutachten Schlafräume auf der der Bahn und K 112 abgewandten Seite anzuordnen und für die bestehenden Gebäude Wollendorfer Str. 88 und 102 bei evtl. anstehenden Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen Schallschutzfenster sowie schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen bei südorientierten Schlafräumen einzubauen.

6. Umweltverträglichkeit und Grünordnung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 8a Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSCHG) auch auf Vorhaben in einem Gebiet einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB - Maßnahmen G anzuwenden. Gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPflG) ist im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages darzulegen, welche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind und wie diese vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können.

Der Landespflegebeitrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 017 wurde in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung Neuwied erstellt. Dabei wurde das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet landespflegerisch untersucht und entsprechende Maßnahmen im V+E Plan festgelegt.

Die Freiflächen des Planungsgebietes setzen sich aus parkartig aufgelockertem Baumbestand mit hohem Anteil an Nadelbäumen und Obstbäumen sowie Rasenflächen und kleinen Nutzgartenanlagen zusammen.

Das Vorhaben stellt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar.

Als Kompensationsmaßnahmen für die Flächenneuversiegelung sind die Dachflächen als Gründächer vorgesehen. Zudem werden Verdunstungs- bzw. Versickerungsmulden mit vor- und nachgeschalteten Zisternen hergestellt. Der Verlust von Gehölzbewuchs (Obstbäume ausgenommen) wird durch Neupflanzungen im Eingriffsgebiet ausgeglichen. Die Anpflanzungen dienen zudem der Neugestaltung des Landschaftsbildes.
Der Verlust von Obstbäumen wird durch Neupflanzungen an anderer Stelle kompensiert.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) wurden die im Landespflegebeitrag vorgeschlagenen Anpflanzungen und landespflegerischen Maßnahmen im Text Teil C im einzelnen festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB wurden Maßnahmen zur Regenwassernutzung bzw. Versickerung im Text Teil C Nr. 1.1 ff festgesetzt.

Das auf den im mittleren und nordöstlichen Bereich geplanten Gebäuden und das auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwasser wird über eine Versickerungsstrecke dem Erdreich zugeführt.
Die Versickerung erfolgt in der dafür vorgesehenen Versickerungsstrecken, denen Zisternen vor- und nachgeschaltet sind, um einen Versickerungs- und Verdunstungskreislauf zu ermöglichen.

7. Bodenordnung

Da der Vorhabenträger - außer den Parz. 66/19, 72/34, 72/40, 72/43, 72/28, 251/9 (Stadt Neuwied), den Parz. 63, 74/12, 79/21, 79/15, 270/6, 62, 61/10, 59/6 (Nachbarn) selbst im Besitz der Flächen bzw. über diese verfügungsberechtigt ist, sind zur Realisierung der Planung der Altenwohnungen keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Fachbehördliche Hinweise

8.1 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes können bei Erdarbeiten archäologische Befunde und Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zu Tage treten. Gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutz- und pflegegesetzes sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz (Telefon 0261/73626) mitzuteilen. Der Beginn der Erdarbeiten ist eine Woche vor Beginn - dieser Dienststelle - anzuzeigen.

8.2 Bei der Ausführung von Staßenbaumaßnahmen und Anpflanzungen ist vorher die BZN 63 Im Langendorferfeld 3, 56564 Neuwied (Telefon 02631 / 88-400) zu informieren.

9. Hinweis

Da die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten ("Durchführungsvertrag") gem. § 7, Abs. 1 Satz 1, Nr. 2 Bau GB-Maßnahmen Voraussetzung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist, wird der Entwurf des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Neuwied und dem Vorhabenträger in der Anlage als nachrichtlicher Bestandteil in die Begründung übernommen.

Architekturbüro Georg + Juhr
in Abstimmung mit dem
Stadtbauamt Neuwied