

Begründung

zum

**Bebauungsplan-Nr. 021 I
„Talweg/Marienstraße/Im Bremer/Steinstraße“
Stadtteil Irlich**

für

Satzungsbeschluß gemäß § 10 Baugesetzbuch

von

**Stadtbauamt Neuwied,
Planungsabteilung -Abt. 601-**

Stand: August 1998

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. AUFGABENSTELLUNG	1
2. BESTANDSSITUATION	2
2.1 Geltungsbereich	2
2.2 Topographie	4
2.3 Nutzung	4
3. VORGABEN BZW. EINORDNUNG DES PLANGEBIETES IN DIE ÜBER- GEORDNETEN PLANUNGSEBENEN	4
3.1 Regionaler Raumordnungsplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	6
4.1 Erschließung	6
5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise	9
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
5.7 Landespflege und Grünordnung	13
5.8 Kinderspielplatz	16
6. VER- UND ENTSORGUNG	16
6.1 Wasserversorgung	16
6.2 Abwasserbeseitigung	16
6.3 Stromversorgung	16
7. BODENORDNUNG	17

8. FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	18
8.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung archäologische Denkmalpflege	18
9. KOSTENSCHÄTZUNG	18

256

1. Aufgabenstellung

Im Februar 1991 wurde für das Grundstück Gemarkung Irlich, Flur 8, Nr. 197 eine Bauvoranfrage unter Einbeziehung des städtischen Flurstücks-Nr. 198/2 gestellt. Ebenso erkundigten sich mehrere Eigentümer sowie Bauinteressenten über die Möglichkeit einer Bebauung, insbesondere im inneren Bereich des Plangebietes.

Die Gemeinden haben gemäß dem Gebot der Erforderlichkeit des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für das Gebiet „Talweg, Im Bremer, Marien- u. Steinstraße“ besteht ein solches Planerfordernis.

Aus planungsrechtlicher Sicht läßt sich das Plangebiet bei der Beurteilung über die Zulässigkeit baulicher Vorhaben in zwei Bereiche gliedern. Zum einen kann für die vorhandenen Baulücken entlang der Erschließungsstraßen „Talweg, Im Bremer, Marien- u. Steinstraße“ der § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) herangezogen werden, während der Blockinnenbereich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ einzustufen ist. Hier ist als Beurteilungsgrundlage der § 35 BauGB heranzuziehen. Gemäß den Planungsleitlinien des § 1 BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie Innenentwicklung statt Außenentwicklung bietet sich eine Bebauung des Blockbereiches an. Dies aus folgenden Gründen:

- a) Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan
- b) Bedarf an Grundstücken für die aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern im Stadtteil Irlich
- c) Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und somit Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft.

Darüber hinaus ergibt sich auch aufgrund der offensichtlich nicht ausreichenden Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB ein hohes Planungserfordernis, was durch die Entwicklung im Einmündungsbereich Marienstraße/Im Bremer sowie im Talweg Nr. 56-58 zu belegen ist.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll daher neben der Schaffung von Wohnbauflächen die künftige Entwicklung des Plangebiets durch die Vorgabe eindeutiger Festsetzungen gesteuert werden.

Unstrittig stellt die geplante Bebauung -wie jede andere auch- einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar. Der drohende Eingriff wurde gemäß den Forderungen des § 8 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 17 Landespflegegesetz im Rahmen der Erstellung eines landespflege-rischen Planungsbeitrags erfaßt und bewertet.

Wie jeder andere Belang sind auch die Belange von Natur und Landschaft einer Abwägung zu unterziehen, wobei sie keine Vorrangstellung gegenüber anderen Belangen haben. Im Rahmen der Abwägung kommt die Stadt als Trägerin der Planungshoheit zu dem Ergebnis, daß die vorhandenen städtebaulichen Gründe für eine Bebauung in diesem Bereich höher einzustufen sind, als der drohende Eingriff in Natur und Landschaft.

Durch die Notwendigkeit der Schaffung neuer Baugrundstücke für eine Bebauung mit Einzel- u. Doppelhäusern im Stadtteil Irlich ergibt sich zwangsläufig die Ausweisung von Bauflächen.

Da im Stadtteil Irlich die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen nahezu erschöpft sind, bieten sich die zwischen „Talweg, Am Eiskeller, Marien- u. Steinstraße“ gelegenen unbebauten Flächen für eine Bebauung an. Eine Inanspruchnahme von derzeit im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellten Außenbereichsflächen wird abgelehnt, da hier der drohende Eingriff in Natur und Landschaft höher einzustufen ist als im vorliegenden, durch Bebauung bereits vorgeprägten Bereich.

Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Gründe ist eine Bauleitplanung in diesem Bereich gerechtfertigt und im Sinne der § 1 (3) BauGB erforderlich.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, daß die Aufstellung des Bebauungsplans eine Angebotsplanung darstellt, d.h. der „Zwang“ einer Bebauung für die im Blockinnenbereich gelegenen Flächen ist hieraus nicht abzuleiten.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB wurde in der Zeit vom 30. September bis 14. November 1997 durchgeführt. Insgesamt wurden 32 Fachbehörden am Verfahren beteiligt, wovon 5 Behörden Anregungen und Bedenken vortrugen.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung lag in der Zeit vom 19. Januar bis 20. Februar 1998 öffentlich zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07. Januar 1998 über die Auslegung informiert. Insgesamt wurden 29 Fachbehörden angeschrieben, wovon 6 Fachbehörden und 8 Privatpersonen eine Stellungnahme abgegeben haben.

Die vorgetragenen Anregungen bedingten eine erneute öffentliche Auslegung. Gemäß Stadtratsbeschluß vom 30. April 1998 wurde diese nach den Grundzügen des § 3 (3) BauGB durchgeführt. Auf gleicher Sitzung wurde auch beschlossen, das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 fortzuführen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 06. Juli bis 20. Juli 1998 durchgeführt. Anregungen, die eine Änderung der Plankonzeption zur Folge hätten bewirken können wurden nicht vorgetragen.

2. Bestandssituation

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteiles Irlich und hat eine Größe von ca. 4,1 ha. Der Bebauungsplan weist 2 räumlich getrennte Geltungsbereiche auf.

Der Geltungsbereich Nr. 21-I a hat eine Größe von ca. 3,0 ha und wird begrenzt durch

- die „Marienstraße“ im Norden,
- die „Steinstraße“ im Süden,
- „Im Bremer“ im Osten (Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan-Nr. 021-III) und
- den „Talweg“ im Westen.

Die Größe des Geltungsbereichs Nr. 21-I b beträgt ca. 0,6 ha. Hier werden die notwendigen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgewiesen.

258

Der Geltungsbereich umfaßt die Parzelle Nr. 131 (Flur 8, Gemarkung Irlich).

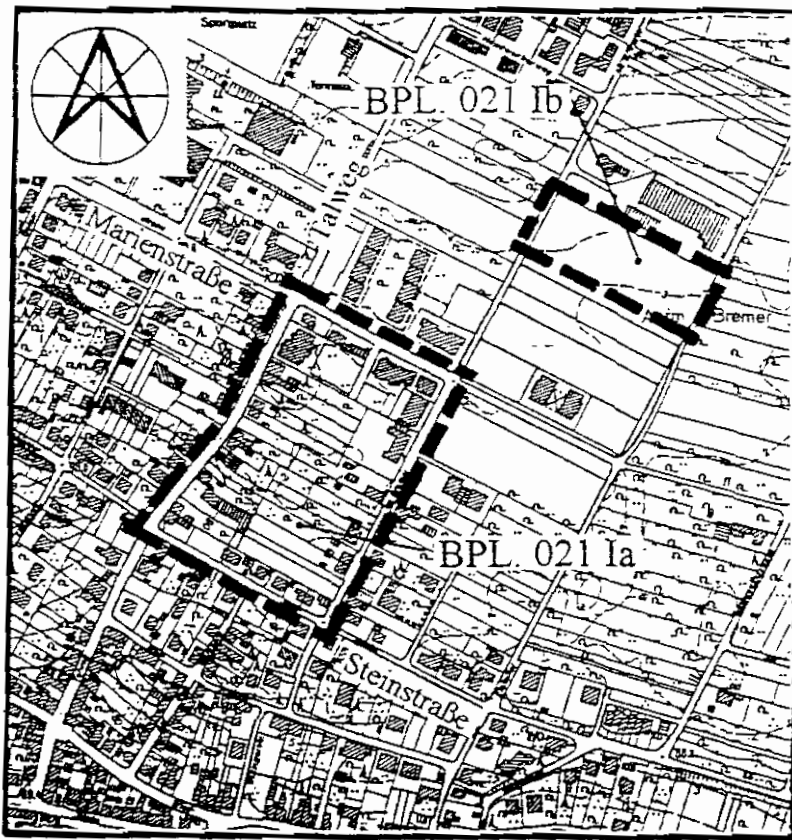


Abb. Lage des Plangebietes

2.2 Topographie

Das Gelände des Plangebietes ist fast eben.

2.3 Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. In Zusammenhang mit den intensiv bewirtschafteten Nutz- und Ziergärten sowie den Obstwiesenkomplexen ergibt sich ein eher dörflich (ländlich) geprägter Charakter für das Plangebiet. Lediglich im Einmündungsbereich „Marienstraße/Im Bremer“ besteht dieser Eindruck durch das Vorhandensein mehrgeschossiger Baukörper (verdichtete Bauweise) nicht.

Weiterhin ist im Plangebiet ein Handwerksbetrieb (Rolladenbau) ansässig. Die derzeit noch un bebauten Flächen dienen überwiegend als Nutz- oder Ziergarten.

3. Vorgaben bzw. Einordnung des Plangebietes in die übergeordneten Planungsebenen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 1988 weist der Stadt Neuwied die Funktion eines Mittelzentrums mit der Teilfunktion eines Oberzentrums zu. Des weiteren ordnet der Regionale Raumordnungsplan die Stadt dem Strukturtyp I (= Räume mit insgesamt günstiger Struktur) zu.

Im Zusammenhang mit der Zuweisung besonderer Gemeindefunktionen ist die Stadt als gewerblicher Entwicklungsort sowie als Erholungsgemeinde eingestuft.

Eine besondere Funktion für das Wohnen weist der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald nicht aus. Diese ist, soweit sie über die Eigenentwicklung einer Gemeinde hinausgeht, auf die zentralen Orte der verschiedenen Stufen beschränkt. Die Stadt Neuwied hat daher aufgrund ihrer Funktion eine verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen vorzunehmen.

Im zeichnerischen Teil ist für den Geltungsbereich Nr. 021-I a Siedlungsfläche dargestellt, während für den Geltungsbereich Nr. 021-I b landwirtschaftliche Fläche sehr guter bis guter Eignung eingetragen ist.

In diesem Fall weicht der Bebauungsplan von den Vorgaben der Regional- und Landesplanung ab.

Aus Sicht der Stadt Neuwied ist diese Abweichung jedoch zu vertreten. Aufgrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen geht die Ausweisung von Wohnbauflächen einher mit der Bereitstellung von Kompensationsflächen im Radius von 300 m zum Plangebiet.

Gemäß den Empfehlungen des landespflegerischen Planungsbeitrages ist die im Geltungsbereich Nr. 021-I b festgesetzte Kompensationsfläche aus ökologischer Sicht geeignet, um den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Neben dem ökologischen Aspekt wird zugleich auch ein Abschirmeffekt zwischen den nördlich gelegenen Gewerbeblä-

chen und der (neuen) Wohnbebauung geschaffen, was aus immissionsschutzrechtlicher Sicht positiv zu bewerten ist.

Dem Anpassungsangebot des § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind, wird aus Sicht der Stadt Neuwied entsprochen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß der gesetzlichen Vorgabe sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Bebauungsplanverfahren stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Nr. 021-I a als Art der Nutzung Wohnbaufläche im Sinne des § 1 (1) BauNVO dar. Damit wird die gesetzliche Vorgabe „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ erfüllt.

Die Festsetzung im Geltungsbereich Nr. 021-I b als Kompensationsfläche widerspricht jedoch den Darstellungen. Hier ist der Geltungsbereich Nr. 21-I b als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet. Über eine notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes fand im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens ein Schriftverkehr mit der Bezirksregierung Koblenz statt.

Wie die Bezirksregierung mit Schreiben vom 25. Juni 1997 jedoch mitteilte, ist die Festsetzung von Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von ca 1 ha „unschädlich“, wenn diese Flächen im Zuge der anstehenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend dargestellt werden.

Bei Ausgleichsflächen, deren Größenordnung deutlich über einem Hektar liegt, hält die Genehmigungsbehörde dagegen ein Parallelverfahren für geboten.

Da der notwendige Kompensationsbedarf für das vorliegende Bebauungsplanverfahren bei einer Größe von ca. 0,6 ha liegt, wird die mit der Bezirksregierung abgestimmte Vorgehensweise angewandt.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. Städtebauliche Konzeption

Wie im Bebauungsplangebiet Nr. 021-III lautet auch für dieses Plangebiet das Leitbild „Planen und Bauen im und am Bestand“.

Dies hat eine starke Beeinflussung der städtebaulichen Konzeption durch die Bestandssituation zur Folge. Insbesondere die bodenordnerischen Gegebenheiten gilt es soweit wie möglich zu berücksichtigen und in die städtebauliche Konzeption einzubinden.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Entwicklung eines Wohngebietes vor, in dem die aufgelockerte Bebauung in Form freistehender Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen entstehen sollen. Lediglich im Einmündungsbereich „Marienstraße/Im Bremer“ entsteht eine verdichtete Bebauung. Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist es keine Absicht, Baugrundstücke für den Mietwohnungsbau zu schaffen.

Durch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und den damit verbundenen zulässigen Nutzungen soll dem dörflichen Charakter des Plangebietes Rechnung getragen werden.

Folgende Leitziele für das Plangebiet lassen sich formulieren:

- Schließen der vorhandenen Baulücken im Bestand,
- Schaffung von ca. 18 (neuen) Baugrundstücken,
- Durchführung bodenordnerischer Maßnahmen und somit Herausbildung entsprechender Grundstücke,
- Wohnen als zentrale Funktion und von hoher Qualität,
- Entwicklung einer den heutigen Wohnansprüchen genügenden Bautypologie in Anlehnung an die ortstypischen Elemente,
- Grün- und Freiflächengestaltung unter Beachtung der gegebenen ökologischen Strukturen sowie
- Berücksichtigung zentraler stadtoökologischer Forderungen.

4.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung erfolgt hauptsächlich über den „Talweg“, der einen direkten Anschluß an die überörtlich bedeutsamen Straßen bietet.

Daneben haben die „Marien- und „Steinstraße“ Bedeutung für die äußere Erschließung. Die genannten Straßen werden künftig die Funktion einer Sammelstraße übernehmen, d.h., neben der Erschließung der anliegenden Grundstücke werden sie künftig innergebietsliche Verkehre aufnehmen und zu den überörtlich bedeutsamen Straßen ableiten.

Die Bedeutung der genannten Straßen äußert sich auch bei der Dimensionierung der Straßenquerschnitte.

Für den Talweg ist eine Gesamtbreite von 11,0 m vorgesehen. Der Straßenquerschnitt gliedert sich in eine 6,0 m breite Fahrfläche, einem 2,0 m breiten Parkstreifen sowie zwei je 1,50 m breite Gehwege.

Durch den Einsatz punktueller Verkehrsberuhigungselemente wie Fahrbahneinengungen soll auf dieser stark befahrenen Innerortsstraße eine Geschwindigkeitsreduzierung bewirkt werden.

262

Die Ausbauart der „Marienstraße“ ist durch den rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 021-II bestimmt. Hier gliedert sich der Straßenquerschnitt in einen 1,75 m breiten Fußweg, einen 2,0 m breiten Parkstreifen, eine Fahrfläche von 4,75 m sowie einen weiteren Fußweg mit einer Breite von 1,50 m.

Die Erschließungsstraßen „Im Bremer“ und „Steinstraße“ werden im sogenannten Mischungsprinzip ausgebaut.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße „Im Bremer“ ist mit 7,50 m vorgesehen. Der Straßenquerschnitt von 7,50 m ist in erster Linie durch die Bestandssituation bedingt. So finden sich im Bereich zwischen dem Einmündungsbereich „Steinstraße“ und der Parzelle 188/1 bereits bebaute Grundstücke. Um ein zu nahes Heranrücken des Straßenkörpers an die vorhandenen Gebäude (Gebäude Im Bremer Nr. 5, 12) zu vermeiden, wird der Straßenquerschnitt mit 7,50 m konzipiert. Der Abstand zwischen den bestehenden Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie neu beträgt ca. 3,0 m, womit den betroffenen Grundstücken eine ausreichende Fläche zur Gestaltung des Vorgartens zur Verfügung stehen dürfte.

Bei einem verkehrsberuhigten Ausbau wird neben der Verkehrsfunktion auch die Aufenthalts- und Erlebnisfunktion betont. Damit eine den Nutzungen entsprechend dimensionierte Fläche zur Verfügung steht, ist der genannte Querschnitt vorgesehen.

Die Stadt ist im westlichen Bereich der Straßenverkehrsfläche bereits im Eigentum verschiedener, zur Verbreiterung der Straße notwendigen Grundstücksteile. Von der Parzelle 188/1 bis Einmündung Marienstraße hat die Stadt auf einer Länge von ca. 90 m bereits etwa 180 m² Fläche erworben.

Die Erschließung der im inneren Bereich des Plangebietes liegenden Grundstücke wird über die Planstraßen A und B gewährleistet. Beide Planstraßen werden in Form einer Stichstraße konzipiert, an deren Ende sich ein Wendeanlagentyp gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85/95) befindet. Die Straßenquerschnitte betragen für die Planstraße A 6,50 m und für die Planstraße B 5,5,0 m.

Für die beiden als Anliegerstraße einzustufenden Straßen ist ein Ausbau im sogenannten Mischungsprinzip vorzunehmen. Der Ausbau nach dem Mischungsprinzip bedeutet, daß alle Verkehrsteilnehmer im Straßenraum gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander stehen, wobei die Aufenthalts- und Erlebnisfunktion besonders betont werden sollen. Des Weiteren ist diese Ausbauart durch einen niveaugleichen Straßenausbau, keine Entwertung der einzelnen Verkehrsfunktionen durch Borde sowie keine Fahrbahnmarkierungen gekennzeichnet. Betont wird dieser beabsichtigte Straßenausbau durch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ - hier verkehrsberuhigter Bereich“ - i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Verwirklichung dieser Festsetzung hat durch die entsprechende straßenrechtliche Widmung gem. dem Zeichenteil Nr. 325 der Straßenverkehrsordnung zu erfolgen. Gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen kann das Zeichenteil Nr. 325 immer dann angewendet werden, wenn die Dominanz der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der nicht verkehrlichen Nutzungen im Gesamtstraßenraum deutlich wird und die Verträglichkeit der Nutzungen durch Entwurf und Gestaltungsmaßnahmen sichergestellt ist. Ebenso ist diese Ausbauart für die Erschließungsstraße „Im Bremer“ angedacht.

Zwischen den Planstraßen A und B sieht der Bebauungsplan die Errichtung eines Fußweges vor. Der Fußweg erfährt in der Mitte zwischen den Planstraßen A und B eine Aufweitung. Hier soll ein „Kommunikationstreiff“ entstehen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind lediglich

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4) sowie
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5),

da sie sich nicht in die beabsichtigte Struktur des Plangebietes einfügen.

Gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend der Unterbringung von Wohngebäuden. Darüber hinaus sieht der Nutzungskatalog weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor.

Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung, der Kommunikation sowie der Gestaltung der Freizeit dienen. Dadurch wird eine gewisse Infrastruktur im Plangebiet geschaffen. Es soll jedoch keine Konkurrenz zum innerörtlichen Zentrum geschaffen werden, wo weiterhin schwerpunktmäßig die Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung angesiedelt werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Bestimmungsfaktoren bestimmt werden:

- Grundflächenzahl,
- Geschößflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse sowie
- Höhen der baulichen Anlagen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl hat eine Beschränkung der Versiegelung des Bodens zum Ziel. Je nach Grundstücksgröße variiert die Grundflächenzahl bzw. Geschößflächenzahl.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der sich daran anschließenden Abwägung ergab sich für die Parzellen Nrn. 183 und 186/1 eine Änderung der Grundflächen- und Geschößflächenzahl.

Die Parzellen weisen Breiten von ca. 12,50 m (Parzelle Nr. 183) sowie ca. 11,0 m (Parzelle Nr. 185/1) auf. Im Rahmen der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption sowie der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde diese Parzelle als eine Grundstückseinheit vorgesehen. Demnach wies das Grundstück eine Größe von ca. 800 m² auf. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die Grundflächenzahl wurde entsprechend der Planungsleitlinie „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ mit GRZ = 0,2 festgesetzt, wodurch sich ein überbaubarer Flächenanteil von 160 m² ergab.

Die Zusammenfassung der beiden Parzellen zu einer Grundstückseinheit hatte aufgrund der geringen Grundstücksbreiten der Einzelparzellen eine bessere Ausnutzbarkeit zum Ziel. Da der

264

Anwohner Im Bremer 17 im Eigentum beider Parzellen steht, und die Umsetzung der vorgebrachten Anregungen städtebaulich vertretbar ist, wird die städtebauliche Konzeption dahingehend geändert, daß die Flächen hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen als zwei eigenständige Parzellen gesehen werden. Die Grundflächenzahl wird nunmehr mit $GRZ = 0,4$ und die Geschößflächenzahl mit $GFZ = 0,8$ festgesetzt.

Zur Verbindung fehlgeleiteter Höhenentwicklungen sind im Bebauungsplangebiet Bestimmungsfaktoren für die Höhenentwicklung von Gebäuden festgesetzt. Dadurch soll eine homogene Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) ist im Plangebiet differenziert geregelt. Im Einmündungsbereich „Marienstraße/Im Bremer“ sind mehrgeschossige Gebäude vorhanden. Da auch auf der gegenüberliegenden Seite der Marienstraße solche Bauten zu finden sind, wird die Zahl der Vollgeschosse im Bereich mit dem Ordnungsbuchstaben A mit $Z = II-III$ festgesetzt. Dies bedeutet, daß mindestens 2 jedoch höchstens 3 Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Entsprechend der beabsichtigten mehrgeschossigen Bebauung wird die Firsthöhe (FH) mit $FH = 15,0$ m festgesetzt.

Auf den verbleibenden Flächen ist die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = II$ geregelt. Hier wird lediglich bei der Festlegung der maximalen Firsthöhe differenziert zwischen den Grundstücken im Blockinnern und den am Blockrand gelegenen Flächen. Im Blockinnenbereich (Ordnungsbuchstaben G bis K) darf eine Firsthöhe von $FH = 8,0$ m nicht überschritten werden, während am Randbereich (Ordnungsbuchstaben B bis F) die maximale Firsthöhe mit $FH = 10,0$ m festgesetzt wird.

Mit der Differenzierung der Höhenfestsetzung soll insbesondere die Dominanz der Straßenrandbebauung unterstrichen werden. Zudem wird auch der Bestandssituation Rechnung getragen. So weist die Straßenrandbebauung Gebäude mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß auf.

Weiterhin wird zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen die Erdgeschoßrohbodenhöhe (EFH) bestimmt; bei Niveaugleichheit von Gebäude und erschließender Verkehrsfläche darf eine EFH von $0,50$ m nicht überschritten werden.

Auf die Festsetzung weiterer Bestimmungsfaktoren wird verzichtet, um so den künftigen Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit einzuräumen.

5.3 Bauweise

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird im Plangebiet die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen der bebaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen den künftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zur Anordnung ihrer Gebäude auf ihrem Grundstück. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich dabei an dem Verlauf der Straßenbegrenzungslinie, wodurch eine erhöhte räumliche Wirkung erzielt wird.

Lediglich für die Parzellen Nrn. 187 und 193 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Bei der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption erwiesen sich die zum Talweg hin orientierten Parzellen Nrn. 187 und 193 als problematisch. Insbesondere hinsichtlich ihres Grund-

stückszuschnittes weisen diese Parzellen eine dem beabsichtigten Nutzungszweck nicht entsprechende Form auf. Verstärkt wird dies durch die Bebauung der benachbarten Parzellen.

Beide Parzellen weisen nur sehr schmale Grundstücksbreiten von ca. 11,0 m auf. Eine zeitgemäße Bebauung unter Beachtung der landesbauordnungsrechtlichen (Abstands-) Bestimmungen wäre nicht, bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Ausgenommen hiervon wäre die Zustimmung einer der Nachbarn bezügl. Zulässigkeit einer Grenzbebauung, wovon zum Zeitpunkt der Offenlage nicht auszugehen war. So scheiterte die Realisierung eines baulichen Vorhabens in Form einer Grenzbebauung auf der Parzelle Nr. 193 bisher an der fehlenden Zustimmung der angrenzenden Nachbarn. Dies nahm die Planungsabteilung zum Anlaß, den Nachbargrundstücken eine Grenzbebauung -die aufgrund der zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumentarien hätte festgesetzt werden können- nicht „aufzuzwingen“.

Die Bebauungsplankonzeption, die der öffentlichen Auslegung zugrunde lag, sah folgende Lösung vor:

- Aufteilung der Parzelle 193 (nur der zum Talweg hin orientierte Teil auf einer Länge von ca. 32 m) und Angliederung je zur Hälfte an die Parzellen-Nrn. 194 u. 190/1,
- Aufteilung der Parzelle 187 (nur der zum Talweg orientierte Teil auf einer Länge von ca. 30 m) und Zuteilung je zur Hälfte an die Parzellen-Nrn. 189/1 und 186/2.

Mit der Neuordnung sollte für diese Grundstücke ein Teil des im rückwärtigen Bereichs verlorengegangenen Flächenanteils ausgeglichen sowie ein höherer Freiflächenanteil zugeordnet werden. Jedoch wurden auch gegen diese Lösung Anregungen vorgetragen.

Die vorgetragenen Anregungen bezügl. der Festsetzung einer Grenzbebauung und Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche in östliche Richtung sind aus städtebaulicher Sicht durchaus positiv zu sehen und stellen eine Lösung dar, die auch seitens der Verwaltung alternativ zur umgesetzten Lösung angedacht wurde.

Folgende Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Parzellen Nrn. 187 und 193 sind zu treffen:

- Festsetzung einer abweichenden Bauweise, wobei an die südliche Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 193 angebaut werden darf,
- Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 6 m in östliche Richtung.

Die Verschiebung der Baugrenze in östliche Richtung widerspricht im Grundsatz der vorhandenen Bebauung entlang der künftigen Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 0 bis 3 m. Die beabsichtigten Änderungen für die Grundstücke bewirken jedoch das Herausbilden einer Haus-Hof-Bauweise, wie sie schwerpunktmäßig in den historischen Ortskernbereichen zu finden sind. Die Haus-Hof-Bauweise ermöglicht durch die Anordnung der Gebäude eine optimale bauliche Ausnutzung der ungünstig zugeschnittener Parzellen (insbesondere im Hinblick auf die Grundstücksbreite) und bietet gleichzeitig aber auch einen ausreichenden Flächenanteil für die Unterbringung von Freiflächen.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden bestehende Gebäude in ihrer Existenz weder durch die Führung öffentlicher Straßen und Wege oder öffentlicher Grünflächen noch durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen gefährdet. Dies gilt beispielsweise auch für das (Betriebs-)Grundstück Talweg Nr. 32. Hier ist das Betriebsgebäude durch eine überbaubare Grundstücksfläche überlagert worden. Dies bedeutet jedoch nicht, daß das Gebäude nicht mehr als solches zu nutzen ist, sondern vielmehr, daß bei einer etwaigen Betriebsverlagerung

an einen anderen Standort dem Betriebsinhaber die Möglichkeit einer Folgenutzung in Form der Wohnbebauung ermöglicht werden soll.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen empfiehlt sich aus Gründen der Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes. Bei der Festlegung der Gebäudestellungen wurde sich u. a. an der Bestandssituation im Plangebiet orientiert. Zudem soll durch diese Bebauung eine erhöhte räumliche Wirkung im Plangebiet erzielt werden.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO aus ortsbildgestalterischen Gründen im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Standplätze für Müllgefäße, da dies aufgrund der Zweckbestimmung und dem direkten Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche eine sinnvolle Lösung ist.

Innerhalb des Plangebietes sind jedoch nur solche Nebenanlagen zulässig, die sich nach dem Nutzungszweck und ihrer Funktion in die besondere Eigenart des Baugebietes einfügen. Dies sind beispielsweise Gartenlauben, Geräteräume, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser und ähnliche bauliche Anlagen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Regelung betrifft insbesondere Eckgrundstücke. Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, daß die Garagen bei Eckgrundstücken im seitlichen „Bauwich“ errichtet werden und somit unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie angrenzen, was zu keinem positiven gestalterischen Eindruck führen würde.

Des weiteren wird durch diese Festsetzung eine bessere (Aus-)Nutzbarkeit des Grundstücks gewährleistet (Vermeidung zusätzlicher Versiegelung auf den unbebauten Flächen). Von dieser Regelung ist lediglich der Bereich A ausgenommen. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ist hier eine verdichtete Bebauung zu erwarten. Damit wird auch ein erhöhtes PKW-Aufkommen und somit ein hoher Stellplatzbedarf anfallen. Aus gestalterischen Gründen sieht die städtebauliche Konzeption daher die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen vor. Neben gestalterischen Aspekten wird auch gewährleistet, daß den Bewohnern ein gewisser Flächenanteil auf den Grundstücken zur Verfügung steht. Den Anforderungen des § 1 (5) Nr. 1 BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen wird somit Rechnung getragen.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch das freistehende Einfamilienhaus, die Doppelhausbebauung sowie mehrgeschossige Bauten.

Damit der beabsichtigte städtebauliche Charakter im Plangebiet umgesetzt wird, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, wodurch die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude geregelt wird. Diese bezieht sich jedoch nur auf den Blockinnenbereich (Ordnungsbuchstaben G bis K), da für die Straßenrandbebauung kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht.

Durch die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird ein erhöhtes Maß an Wohnruhe gewährleistet, da das Individualverkehrsaufkommen gemindert wird. Gleichzeitig wird auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da die Zahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze im Plangebiet gering gehalten werden kann, wodurch weniger Fläche versiegelt wird.

Auch vor dem Hintergrund der hohen Verkehrsbelastung im Stadtteil Irlich empfiehlt sich die Regulierung der Zahl der neu hinzukommenden Wohneinheiten.

Ein weiterer Grund für die Regelung der zulässigen Wohneinheiten ist die Grundstücksgröße. Damit soll ein Beitrag zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse geleistet werden.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- bzw. Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in dem gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

Dabei wird sich an den Orts- bzw. regionstypischen Gestaltelementen orientiert. Dadurch soll in Anlehnung an die historische Bebauung eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelementen (z.B. Glas-/Stahlkonstruktion) entwickelt werden. Gleichzeitig wird gewährleistet, daß kein eigenständiges, vom bestehenden Siedlungskörper isoliertes Baugebiet entsteht.

Die Ortsrandlage sowie die topographischen Gegebenheiten des Plangebiets erfordern zudem ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Plangebietes. Ein wesentliches Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die, bedingt durch die Ortsrandlage einen möglichst harmonischen Charakter aufweisen soll. Daher werden für das Bebauungsplangebiet nur geneigte Dächer zugelassen.

Die Festsetzung des höchstzulässigen Dachneigungswinkel beträgt 15° bis 45° . Diese relativ großzügige Festsetzung räumt den künftigen Bauherren einen hohen Grad an Gestaltungsfreiheit ein und begünstigt i.V.m. anderen Festsetzungen eine moderne architektonische Bebauung. Die Zulässigkeit des Dacheindeckungsmaterials orientiert sich an den ortstypischen Elementen, wobei durch die Zulässigkeit von Metalleindeckungen und Sonnenkollektoren sowie von Dachbegrünungsmaßnahmen auch den geänderten Wohnbedürfnissen und den modernen Gestaltelementen Rechnung getragen wird. Dies begründet u. a. auch die Festlegung der zulässigen Dachneigungswinkel von 15° bis 45° .

Die Bestimmung der zulässigen Einfriedungsarten ist im Zusammenhang mit der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sehen.

Bei der Gestaltung der Grundstücksgrenzen zur Straßenverkehrsfläche hin soll nach Möglichkeit ein harmonischer Übergang zum Straßenraum hin angestrebt werden.

Neben den gestalterischen Aspekten sind die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke auch als Beitrag zur Stadtökologie zu sehen. Das Anlegen von Grünflächen oder Nutzgärten gewährleistet neben der Funktion als Aufenthalts- oder Nutzfläche auch eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser sowie eine Minimierung der Bodenversiegelung. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung über die (Oberflächen) Gestaltung der Zuwege, Zufahrten und Stellplätze.

Weitere gestalterische Regelungen beinhalten die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie die Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter und Stellplätzen.

5.7 Landespflege und Grünordnung

Gemäß den Forderungen des § 17 LPflG wurde für den Bebauungsplan Nr. 021 I ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt.

Im Rahmen der Ausarbeitung wurde auch gleichzeitig das Bebauungsplangebiet Nr. 021 III mit in die Untersuchung einbezogen.

Gemäß § 8a BNatSchG und § 17 LPflG sind die zur Vermeidung oder Minderung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild oder zum funktionalen Ausgleich/Ersatz aller nicht vermeidbaren Eingriffe, die in räumlichem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen, notwendigen Flächen und Maßnahmen vorzusehen.

Aus der Ermittlung der eingriffsrelevant versiegelten Flächen innerhalb der Bebauungsplangebiete Nr. 021 I und 021 III ergab sich ein Flächenbedarf von ca. 2,3 ha Ausgleichs- und Ersatzflächen, wovon ca. 1,2 ha für das Plangebiet Nr. 021 I nachgewiesen werden sollten (vgl. Maßnahmenplan des landespflegerischen Planungsbeitrags).

Gemäß den Empfehlungen des landespflegerischen Planungsbeitrages sollten im Plangebiet folgende Maßnahmen als Ausgleich und Ersatz für die zu erwartenden Eingriffe durchgeführt werden (gegenübergestellt sind die tatsächlich im Bebauungsplan umgesetzten Maßnahmen):

<u>Empfehlungen landespflegerischer Planungsbeitrag</u>	<u>tatsächlich umgesetzte Maßnahmen</u>
Entwicklung einer Obstwiese auf einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche; Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland 9.150 m ²	9.150 m ²
Aufwertung der ehemaligen Ackerflächen durch Anlage einer Strauchpflanzung aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen II. Ordnung 1.600 m ²	1.600 m ²
Anlage von Strauchpflanzungen auf privater Grünfläche Aufwertung der ehemaligen Ackerflächen durch Anlage einer Strauchpflanzung 5.400 m ² für Bebauungsplan Nr. 021 I und 021 III = 2.700 m ² für Bebauungsplan Nr. 021 I	ca. 1.600 m ²
Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum	geregelt durch textliche Festsetzung (je 100 m ² Straßenverkehrsfläche ein Hochstamm)
Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken Bebauungsplan Nr. 021 I und 021 III = 60 Bäume, => Bebauungsplan Nr. 021 I = 30 Bäume	ca. 50 Bäume
Vermeidung von unnötiger Versiegelung der Zufahrten, Zugänge und Stellplätze	geregelt durch textliche Festsetzung

<p>Das auf den Dachflächen gesammelte Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eines auf dem Grundstück gelegene Zisterne zu sammeln.</p>	<p>Empfehlung wird in Begründung aufgenommen</p> <p>12.350 m² Fläche sowie die Vermeidungsmaßnahmen und Baumpflanzungen werden umgesetzt</p>
--	---

Die Flächenbilanzierung ergab flächenmäßig einen notwendigen Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von ca. 1,35 ha. Der landespflegerische Planungsbeitrag weist durch seine Empfehlungen einen flächenmäßigen Anteil von ca. 1,23 ha nach. Darüber hinaus werden Baumpflanzungen und Vermeidungsmaßnahmen angeregt, die flächenmäßig zwar nicht erfaßt werden, jedoch bei der Bilanzierung zu berücksichtigen sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten flächigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprachen bis zur ersten öffentlichen Auslegung weitestgehend den im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellten Maßnahmen.

Das Defizit von 1.100 qm resultierte auf der nicht vollständigen Umsetzung der Pflanzbindungen auf dem Grundstück.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 021 I a und I b soll nach den Grundzügen des zum 01. Januar 1998 in Kraft getretenen Baugesetzbuches fortgeführt werden.

In der Neufassung heißt es in § 1 a (3) Satz 4 BauGB, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, daß die entlang der Erschließungsstraßen „Talweg, Im Bremer, Marienstraße und Steinstraße“ gelegenen unbebauten Grundstücke aus der landespflegerischen Eingriffsbilanzierung herauszunehmen sind und somit die Kompensationsfläche im Geltungsbereich Nr. 021 I b von ca. 1,1 ha auf ca. 0,6 ha reduziert werden kann.

Grund hierfür ist, daß bei der planungsrechtlichen Beurteilung über die Zulässigkeit baulicher Vorhaben für diese Flächen der § 34 BauGB („Bauen im unbeplanten Innenbereich“) herangezogen werden kann, d.h. für die Errichtung baulicher Anlagen auf den vorgenannten Flächen ist kein Planerfordernis abzuleiten. Dies hat zur Folge, daß für diese Vorhaben i.V.m. § 1 a (3) Satz 4 BauGB die Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht gegeben ist.

Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, daß für die Flächen im Blockinnenbereich nach wie vor die Notwendigkeit des Ausgleichs gegeben ist. Im Rahmen der Abwägung sind keine städtebaulichen Gründe zu erkennen, die eine weitere Reduzierung der Ausgleichs- und Ersatzfläche im Geltungsbereich Nr. 021 I b rechtfertigen würden. Gerade im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet Heldenberg sowie der Wohnnutzung im Bereich „Marienstraße“ bieten sich die dazwischen liegenden Flächen als begrünte Pufferzone an.

Die der „Ausgleichspflicht“ unterliegenden Flächen werden im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens daher auch mit den Flächenabzügen für die Kompensationsflächen konfrontiert werden. In erster Linie wird dabei der zu erwartende Flächenabzug davon abhängen, mit wel-

chem Ansatz die Kompensationsflächen bewertet werden. Bei dieser Beurteilung sind wiederum die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan maßgeblich.

Eine überschlägige Berechnung des zu erwartenden Flächenabzugs ergab - unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplans (Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche, keine Bauerwartung) - einen zu erwartenden Flächenabzug von ca. 20 %. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine grobe Berechnung, so daß im anschließenden Bodenordnungsverfahren Abweichungen möglich sind.

Dieser Berechnung liegen die Erkenntnisse aus Verfahrung mit ähnlichen Voraussetzungen zugrunde.

Zusammenfassend sind die vorgebrachten Anregungen hinsichtlich der Kompensationsfläche zurückzuweisen, da städtebaulich nicht begründbar. Eine Reduzierung dieser Fläche ist lediglich durch die Fortführung des Verfahrens und die daraus resultierende Anwendung des § 1 a (3) BauGB zu rechtfertigen. Die vorgebrachten Anregung bezügl. der künftigen Lage des zuteilenden Grundstücks ist erst im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens zu klären. Entscheidungsbedarf für das Bauleitplanverfahren entsteht hieraus nicht.

Im Flächennutzungsplan ist die als Kompensationsfläche festgesetzte Parzelle Nr. 131 (Gemarkung Irlich, Flur 8) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Erkenntnis aus anderen Bebauungsplanverfahren hat gezeigt, daß seitens der Eigentümer oftmals erhebliche Anregungen und Bedenken gegen die Festsetzung von Ausgleichsflächen vorgetragen wurden. Diese, auch als „Bauvoraussetzungsland“ zu bezeichnenden Flächen werden bei der Wertermittlung mit einem deutlich geringerem Wert als die eigentlichen Bauflächen angesetzt, was auf geringe Akzeptanz der Eigentümer stößt.

Im vorliegenden Fall erfährt die Parzelle durch die Festsetzung als Kompensationsfläche jedoch eine Wertsteigerung, da die Wertigkeit von Grünflächen im allgemeinen höher ist als die landwirtschaftlichen Flächen. Nach derzeitigem Stand ist die Parzelle bei der Bewertung als landwirtschaftliche Fläche einzustufen, die aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans für die Bebauung in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist. Auch die unmittelbar angrenzenden, konkurrierenden Nutzungsarten schließen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich aus. Die zwischen den gewerblichen Bauflächen und Wohnbebauung „Marienstraße“ liegenden Flächen übernehmen die Funktion von Abstandsflächen. Damit ein noch wirksamerer Abschirmeffekt zum Gewerbegebiet erzielt wird, ist die Entwicklung einer begrünten Pufferzone aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan haben weiterhin folgende stadtoökologische Zielsetzungen:

- Verbesserungen der klimatischen und lufthygienischen Situation,
- Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet,
- ablesbare Gliederung von Nutzungsbereichen sowie eine Steigerung der Erlebbarkeit und Attraktivität des Ortsbildes.

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele werden im Bebauungsplangebiet das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Neben der Eingrünung der Grundstücke werden auch grünordnerische Festsetzungen für den Straßenraum getroffen.

Vertiefende Aussagen zu den grünordnerischen Festsetzungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag enthalten.

5.8 Kindergarten

Die Stadt Neuwied ist im Eigentum der Parzelle 197/4. Auf dieser Parzelle war die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen. In der Zwischenzeit hat sich jedoch an einem anderen Standort im Stadtteil Irlich ein dringenderer Bedarf herauskristallisiert, so daß der Standort auf der Parzelle 197/4 nicht mehr als vorrangig einzustufen ist.

Nach telefonischer Auskunft der Abteilung für Vormundschaftswesen und wirtschaftliche Jugendhilfe vom 19. November 1997 besteht nach derzeitigem Kenntnisstand auch langfristig kein Bedarf mehr an diesem Standort.

Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplanentwurf hier die Entwicklung einer Wohnbebauung vor.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser zu gewährleisten, wobei ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandschutzbekämpfung zur Verfügung zu stellen sind. Dies kann durch eine Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes erreicht werden.

Nähere Einzelheiten werden frühzeitig in der anschließenden Ausbau- und Erschließungsplanung geregelt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung sollen die im Plangebiet anfallenden Abwässer durch Anschluß an den bestehenden Kanal abgeleitet werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die anfallenden Niederschlagswässer zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur sowie die Stadtwerke Neuwied haben darüber hinaus angeregt, die anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken soweit wie möglich zu versickern.

6.3 Stromversorgung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die Stadtwerke Neuwied geäußert, daß im Bereich der Straße „Im Bremer“ zwischen den Gebäuden Nr. 25 und 27 die Errichtung einer Trafostation zur Versorgung des Plangebietes notwendig ist. An diesem Standort ist jedoch eine Tiefgaragenzufahrt eines in der Zwischenzeit errichteten Mehrfamilienhauses vorhanden. Aus diesem Grund soll die Trafostation auf der gegenüberliegenden Straßenseite errichtet werden. Der Standort wird in die hier vorgesehene öffentliche Grünfläche integriert (Parzelle Nr. 145) und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzung gesichert.

7. Bodenordnung

Damit im Plangebiet nach Lage, Form und Größe der beabsichtigten Nutzung entsprechende Grundstücke entstehen, ist das förmliche Umlegungsverfahren nach §§ 45 - 79 BauGB durchzuführen, sofern es zu keiner freiwilligen Grenzregelung nach § 80 BauGB kommen sollte. Dies erscheint aufgrund der kleinteiligen Parzellierungsstruktur im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Rahmen des Ausbaus der „Steinstraße“, „Talweg“ und „Im Bremer“ wird die Abgabe privater Grundstücksflächen notwendig. Hier ist rechtzeitig in den Grunderwerb einzutreten.

Die vorhandene Parzellierung ist weitestgehend durch schmale, langgezogene Strukturen gekennzeichnet, die eine Bebauung unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben (Abstandsregelung) und heutigen Wohnansprüchen nicht oder nur im begrenzten Umfang zulassen.

Die Bebauung im Blockinnenbereich bedingt daher eine Neuordnung des Bestandes. Die städtebauliche Konzeption beinhaltet Vorschläge über die künftige Grenzregelung.

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange trug das Katasteramt Neuwied Bedenken hinsichtlich des künftigen Parzellenzuschnittes der entlang der Steinstraße gelegenen Grundstücke vor.

Derzeit weisen die Parzellen (Nrn. 171/1 bis 322/170) ungünstige Grundstücksproportionen (Verhältnis Länge:Breite) auf. Dies führt dazu, daß bedingt durch die Bebauung Freiflächen nur im eingeschränkten Maß zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan sieht nunmehr vor, daß die Parzellen Nrn. 171/1 bis 324/170 im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens ca. 9 m breite Flächenteile (neu) zugeordnet werden sollen.

Dadurch entstehen aus städtebaulicher Sicht günstige Grundstücksverhältnisse.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Angebotsplanung. Dementsprechend sind auch die Festsetzungen, insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen, gestaltet.

Insgesamt lassen die getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich der Bodenordnung und den sich daraus ergebenden „Folgen“ einen gewissen Spielraum zu, so daß von einer Anpassung an die Bestandssituation abgesehen wird.

Die bereits bebauten Grundstücke sind bei der Belanzierung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen nicht berücksichtigt und daher nicht einzubeziehen.

8. Fachbehördliche Hinweise

8.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, daß etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände etc.) der Meldepflicht gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz unterliegen. Archäologische Funde sind unverzüglich der zuständigen Dienststelle anzuzeigen, zu erhalten und abzuliefern.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz, ist unter der Rufnummer 0261/73626 zu erreichen.

9. Kostenschätzung

Für die innere Erschließung des Plangebietes, d.h. im wesentlichen Straßenneubau zuzüglich der weiteren Erschließungsaufwendungen, werden voraussichtlich finanzielle Aufwendungen im folgenden Rahmen erforderlich:

- Straßenneubau (incl. Begrünungsmaßnahmen ca. 150,-- DM/m ²)	ca. 350.000,-- DM
- Wasserversorgungsleitungen	
- Wasserentsorgungsleitungen	ca. 200.000,-- DM
- Summe	ca. 550.000,-- DM

Im Behördenanhörverfahren sollen die Stadtwerke Neuwied nach Möglichkeit eine grobe Kostenschätzung für die Wasserver- und -entsorgungsleitungen vornehmen.

Die hier vorgenommene Kostenschätzung liefert als Ergebnis nur grobe Anhaltswerte. Konkretere Kosten können erst in der nachfolgenden Ausbau- und Erschließungsplanung ermittelt werden.

