

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Neuwied - Irlich, Marienstraße Flur 8, Flurstück 138, 139 und 140

1. Grundlagen der Planung

Das Plangebiet liegt im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 021 „Im Weinberg“ der Stadt Neuwied.

Es umfaßt das Grundstück Gemarkung Irlich, Flur 8, Flurstücke 138, 139 und 140 sowie angrenzende öffentliche Wegeflächen. Der Flächennutzungsplan in Verbindung mit dem Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes weist das betreffende Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Bebauung der Grundstücke mit zwei-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß.

Vorab des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 Bau GB-Maßnahmen G geschaffen werden. Der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Satzungsverfahrens über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in der Stadtratsitzung am 19.04.1994 positiv beschieden.

2. Planungsziel

Die geplante Bebauung entspricht dem dringenden differenzierten Wohnraumbedarf der Bevölkerung. Realisiert werden zwei-geschossige Baukörper mit Wohneinheiten verschiedener, jedoch vorwiegend geringerer Größenordnungen, welche die derzeitigen und zukünftigen sozialen Entwicklungsstrukturen widerspiegelt.

Die gewählte, leicht verdichtete Bauweise trägt dem sparsamen und schonendem Umgang mit dem immer knapper werdenden verfügbaren Grund und Boden Rechnung.

Die Erschließung erfolgt über den Talweg und die verlängerte Marienstraße. Die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet resultiert aus der umgebenden Bebauung und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Gleichzeitig bildet das Plangebiet nach Norden die räumliche Grenze der Wohnbaufläche und dokumentiert dies in der Baumassengliederung sowie in der Vermittlung zur vorhandenen Umgebungsbebauung.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet behält sich der Vorhabenträger die Eingliederung von Funktionsbereichen nach § 4, Abs. 2 Bau NVO vor.

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

Das nach § 17 Bau NVO festgelegte Maß der baulichen Nutzung ist eingehalten. Geringfügige Überschreitungen der Grundflächenzahl 0,4 durch die Ausbildung von Garagenzufahrten und Stellplätzen bewegen sich innerhalb der nach § 19 Abs. 4 Bau NVO zugelassenen Toleranzbereiche. Die Geschößflächenzahl von 0,8 ergibt sich aus der festgesetzten Zweigeschossigkeit. Die Festlegung von Baugrenzen, Firstrichtungen, Geschossigkeit sowie Grund- und Geschößflächenzahl sichert die Eingliederung der Baumassen in eine geordnete städtebauliches Gesamtkonzept.

4. Festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe landschaftspflegerische Begleitplanung

Die Empfehlungen des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages sind entsprechend in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes unter Teil C, Punkt 1-3 verankert. Die unter Punkt 3.4 „Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan“ beschriebene Grundstücksfläche zur Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese befindet sich innerhalb von 300 m Entfernung zum Baugebiet.

5. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Baugestalterische Festsetzungen entsprechend der Rechtsgrundlage des § 86, Abs. 6 L Bau O wahren den Grundcharakter der angrenzenden Siedlungsformen und gestalten eine modifizierte Weiterentwicklung der Baukörpergestaltung entsprechend des technischen Entwicklungsstandes.

Die zurückhaltende Gestaltung und Einordnung von Neben- und Werbeanlagen ist sinnvoll und notwendig.

6. Verkehr und Versorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Talweg und die verlängerte „Marienstraße“.

Der Ausbau der „Marienstraße“ erfolgt als reine, 30 km/h Anliegerstraße.

Diese endet in einer Wendeanlage mit ausreichender Dimensionierung für Pkw und Müllfahrzeuge o.ä. Seitlich der Straße zum Plangebiet hin werden öffentliche Stellplätze in ausreichender Menge eingeordnet.

Durch die Ausbildung von Tiefgaragen soll soweit wie möglich der ruhende Anliegerverkehr von der Marienstraße entfernt werden. Die Stellplätze auf den Grundstücken werden durch differenziert eingeordnete Begrünung abgeschirmt.

Durch eine differenzierte Gestaltung und sparsame Bemessung der Verkehrsbereiche wird der Anteil der versiegelten Flächen gering gehalten und die räumliche Qualität, auch als Aufenthaltsbereich für Kinder, verbessert.

In Zusammenhang mit der Genehmigungsplanung für die Wohnhäuser werden auf den Grundstücksflächen die nach der L Bau O notwendigen Kinderspieleinrichtungen geschaffen.

Die Müllentsorgung erfolgt ebenfalls über die „Marienstraße“. Eine entsprechende Fläche für Müllbehälter ist im Anfahrbereich im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser wird durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt über einen durch den Vorhabenträger zu verlegenden Kanal in der "Marienstraße" und der Straße "Im Bremer" mit Anschluß an den vorhandenen städtischen Kanal in der "Steinstraße". Sie erfolgt im modifizierten Mischsystem, wobei das unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung gelangt.

hat vorgelegen

17. MAI 1995

Bezirksregierung Koblenz

7. Bodenordnung

Der Vorhabenträger ist selbst im Besitz der gesamten, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, erfaßten Fläche.

Die öffentlichen Straßenwegeparzellen werden nach Abschluß der Erschließungsmaßnahme an die Stadt Neuwied übergeben.