

Begründung

zum

**Bebauungsplan-Nr. 021 III „Marien-
/Steinstraße/Im Bremer/Am Eiskeller“
Stadtteil Irlich**

für

Satzungsbeschluß gemäß § 10 Baugesetzbuch

von

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

Stand: Dezember 1998

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. AUFGABENSTELLUNG	1
2. BESTANDSSITUATION	2
2.1 Geltungsbereich	2
2.2 Topographie	3
2.3 Nutzung	3
3. VORGABEN BZW. EINORDNUNG DES PLANGEBIETES IN DIE ÜBER-GEORDNETEN PLANUNGSEBENEN	3
3.1 Regionaler Raumordnungsplan	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	4
4.1 Erschließung	5
5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise	10
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
5.7 Landespflege und Grünordnung	12
5.8 Kinderspielplatz	17
6. VER- UND ENTSORGUNG	18
6.1 Wasserversorgung	18
6.2 Abwasserbeseitigung	18
6.3 Stromversorgung	18
7. BODENORDNUNG	19

8. FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE **20**

8.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung archäologische Denkmalpflege **20**

9. KOSTENSCHÄTZUNG **20**

1. Aufgabenstellung

Im Stadtteil Irlich sollen die im Bereich „Marienstraße“, „Steinstraße“, „Am Eiskeller“ sowie „Im Bremer“ gelegenen Flächen der verbindlichen Bauleitplanung zugeführt werden. Dadurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 (5) BauGB gewährleistet werden.

Aufgrund der Siedlungsentwicklung des Stadtteils Irlich am östlichen Ortsrand stellen sich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beurteilung über die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Plangebiet wie folgt dar:

Galt der überwiegende Teil des Plangebiets bisher als sogenannter Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so hat sich die Beurteilungsgrundlage durch die Realisierung von baulichen Vorhaben in den angrenzenden Gebieten geändert. Die entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen „Marienstraße“, „Steinstraße“ und „Im Bremer“ gelegenen Flächen weisen den Charakter eines (unbeplanten) Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB auf. Die nicht eindeutig definierte Umgebungsbebauung - die bei der Beurteilung über die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB zu berücksichtigen ist - hat im Plangebiet die Ansätze einer fehlgeleiteten Siedlungsentwicklung hervorgerufen. Dies führte dazu, daß der Stadtrat auf seiner Sitzung am 05. Oktober 1995 zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und der Planung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschloß.

Die im Innern des Plangebiets liegenden Flächen weisen insgesamt eine derartige Größe auf, daß von einer Baulücke nicht mehr gesprochen werden kann. Unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen sind diese Flächen als sogenannter Außenbereich im Innenbereich zu bezeichnen. Als Beurteilungsgrundlage für bauliche Vorhaben ist der § 35 BauGB heranzuziehen, der eine Wohnbebauung in diesem Bereich nicht zulassen würde.

Gemäß der Leitthese „Innenentwicklung statt Außenentwicklung“ und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Optimierungsgebotes (§ 1 (5) BauGB) bieten sich diese Flächen für eine Bebauung an. Auch vor dem Hintergrund, daß im Stadtteil Irlich aufgrund restriktiver Faktoren Wohnbauflächen nur noch im begrenzten Umfang zur Verfügung stehen. Ähnliche Voraussetzungen finden sich im Bebauungsplangebiet Nr. 021 I, das unmittelbar westlich angrenzt.

Insbesondere unter dem Leitbild „Planen und Bauen im und am Bestand“ wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, daß die vorhandene Belange wie vorhandene (Bestands-) Bebauung, Natur- und Landschaftsschutz sowie Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung soweit wie möglich berücksichtigt. Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurden weitestgehend berücksichtigt und bedingten die Änderung der städtebaulichen Konzeption, insbesondere dem Verlauf der Erschließungsstraßen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 3. Juli bis 15. August 1997 am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Insgesamt wurden 31 Fachbehörden angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Insgesamt 6 Träger haben Anregungen und Bedenken zum Planwerk vorgetragen, wobei die Stellungnahme des Katasteramtes die Änderung der Plankonzeption notwendig machte (vgl. Kapitel 4.1, 5 und 7).

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 19. Januar bis 20. Februar 1998 durchgeführt. Insgesamt wurden 30 Träger öffentlicher Belange angeschrieben, wovon 9 Fachbehörden eine Stellungnahme abgaben. Darüber hinaus gingen noch Anregungen von 10 Privatpersonen zum Planwerk ein. Der Stadtrat behandelte auf seiner Sitzung am 30. April 1998 die eingegan-

genen Anregungen. Das Abwägungsergebnis bedingte eine erneute öffentliche Auslegung, die nach den Grundzügen des § 3 (3) BauGB durchgeführt wurde.

Auf der gleichen Sitzung beschloß der Stadtrat die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997.

Die erneute Offenlage wurde in der Zeit vom 06. Juli bis 20. Juli 1998 durchgeführt. Hierbei ergab sich für das Anwesen Steinstraße Nr. 15 ein Änderungsbedarf hinsichtlich der Grund- und Geschosßflächenzahl. Dies bedingte die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB.

Die hier vorliegende Begründung ist Bestandteil der Planurkunde, welche den politischen Gremien zum Satzungsbeschluß vorgelegt wurde.

2. Bestandssituation

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Irlich. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die

- „Marienstraße“ im Norden,
- „Steinstraße“ im Süden,
- „Im Bremer“ im Westen sowie
- eine etwa 50 m von dem Weg „Am Eiskeller“ entfernte gedachte Linie im Osten.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 4 ha.



Abb. Lage des Plangebiets

2.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ebenes Gelände.

2.3 Nutzung

Die im Plangebiet vorhandene Nutzung ist gekennzeichnet durch das Nebeneinander von Wohnbebauung, Streuobstwiesen, Nutz- und Ziergärten und einer Ackerfläche am nördlichen Plangebietsrand. Die Bebauung weist den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO auf.

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eingehende Beschreibungen der Nutzungen bezüglich der Grünordnung.

3. Vorgaben bzw. Einordnungen 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. Desweiteren ordnet der Regionale Raumordnungsplan die Stadt dem Strukturtyp 1 (= 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 des Regionalen Raumordnungsplanes ist für das Plangebiet als Nutzungsart Siedlungsfläche dargestellt. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet.

Insgesamt widerspricht die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 021 III nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird somit entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt für die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird entsprochen.

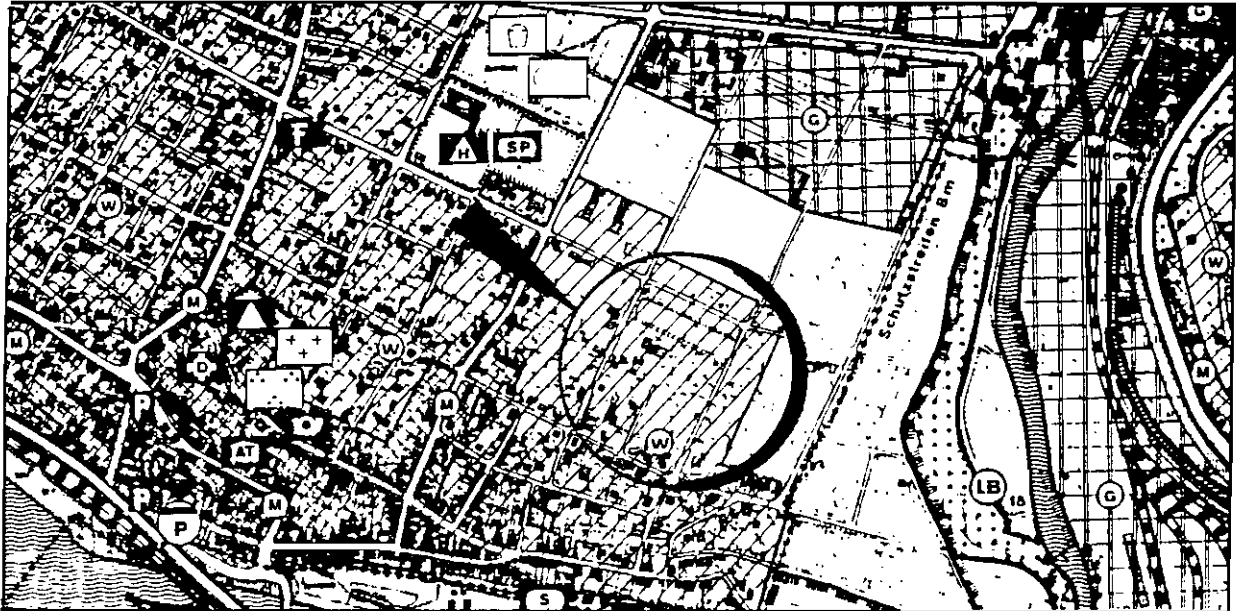


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. Städtebauliche Konzeption

Das Leitbild „Planen und Bauen im und am Bestand“ beeinflusst stark die städtebauliche Konzeption. Insbesondere die vorhandene Bebauung und die damit zusammenhängenden bodenordnerischen (Parzellierung) und grünordnerischen (Anlage der Nutzgärten, bestehende randliche Eingrünungen der Grundstücke) Gegebenheiten gilt es zu berücksichtigen und in die Plankonzeption einzubinden.

Zusammenfassend lassen sich folgende Leitziele für das Plangebiet formulieren:

- Schaffung von ca. 30 (neuen) Baugrundstücken,
- Schließen der vorhandenen Baulücken im Bestand durch Wohnungsneubauten,
- Konzeption der Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung der Bestandssituation,
- Wohnen als zentrale Funktion und von hoher Qualität, Entwicklung einer den heutigen Wohnansprüchen genügenden Bautypologie in Anlehnung an die ortstypischen Elemente,
- Ausnutzung der exponierten Wohnlage und Entwicklung energiesparender Wohnformen,
- Grün- und Freiflächengestaltung unter Beachtung der gegebenen ökologischen Strukturen sowie Berücksichtigung zentraler stadtökologischer Forderungen und
- Ausweisung eines Kinderspielplatzes.

4.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an die äußere Erschließung wird über die „Marien-“ und „Steinstraße“ sichergestellt. Die beiden genannten Erschließungswege führen direkt zu den Hauptverkehrsstraßen „Talweg“ und „Rodenbacher Straße“.

Das Rückgrat der inneren Erschließung bildet die Planstraße A, welche als Schleifenstraße in das Plangebiet geführt wird.

Die Planstraße A übernimmt künftig die Funktion einer Anliegerstraße, d.h. sie dient in erster Linie als Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken und Häusern. Der Straßenquerschnitt beträgt 6,50 m.

Bei der Konzipierung der Planstraße B wurde die Trasse der Wegeparzelle Nr. 298 aufgenommen. Dabei wird sich an den bestehenden Grundstückssituation orientiert und der Querschnitt von 3,50 m beibehalten. Ein Eingriff in die Bestandssituation und der damit drohende Verlust erhaltenswerter Sträucher- und Heckenpflanzungen wird somit vermieden.

Die Planstraße C - die im Bebauungsplanentwurf Stand Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - enthalten war, entfällt. Ursprünglich wurde die Planstraße C als Stichstraße von der Marienstraße in das Plangebiet geführt, womit die Erschließung der dort vorgesehenen Grundstücke gewährleistet wurde.

In der vorliegenden Planfassung ist die Planstraße C durch einen 5 m breiten Grünstreifen ersetzt. Dieser übernimmt Verbindungsfunktion zwischen der Marienstraße und der neu geplanten öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Ausgleichs- und Ersatzfläche und Kinderspielplatz).

Der vorhandene Erschließungsweg „Am Eiskeller“ wird auf einer Länge von ca. 70 m als Anliegerstraße ausgebaut, der Straßenquerschnitt beträgt 6,50 m. Im weiteren Verlauf soll dieser als Trampelpfad geführt werden und somit der Erreichbarkeit der östlich angrenzenden Flächen dienen.

Die fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Grünflächen dient hauptsächlich der Feierabenderholung.

Für die Steinstraße ist ein Straßenquerschnitt von 5,50 m vorgesehen.

Der Ursprung der Straßenquerschnittsgestaltung geht auf den Bebauungsplanentwurf 021 zurück, für den am 30. September 1976 der Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde. Dabei war für die „Steinstraße“ eine Querschnittsbreite von 11,50 m vorgesehen. Grund hierfür war die Planungsabsicht, daß die „Steinstraße“ Bestandteil der geplanten Ortsverbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Irlich, Feldkirchen und der Innenstadt werden sollte. Von der Realisierung dieser Verbindungsstraße wurde im Laufe der Zeit jedoch abgesehen.

Im Jahre 1986 wurde eine Ausbauplanung für die „Steinstraße“ erstellt, wobei dieser Planung die Funktion als Anliegerstraße zugrunde gelegt wurde. Dementsprechend wurde die Straßenquerschnittsgestaltung mit einer Breite von 6,50 m konzipiert, wobei die Ausbauplanung nur eine einseitige Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen vorsah. Dies wurde durch die ungünstigen Grundstückseinschnitte insbesondere im Bereich „Steinstraße 19 - 23“ begründet. Durch Inanspruchnahme in diesem Bereich wären nach Süden orientierte Freiflächen weggefallen. Der schmale Grundstückszuschnitt und der doch sehr begrenzten Freiflächenanteil der vorgenannten Grundstücke führte zunächst zu keiner Inanspruchnahme privater Flächen in

diesem Bereich. Anschließend stieg die Verwaltung auf Grundlage der Ausbauplanung in den Grunderwerb ein, wobei Teilflächen (z.B. Parzellen Nrn. 119/1 122/5, 124/2) erworben werden konnten.

Ein weiterer Konfliktpunkt stellt die vorhandene Bestandsbebauung dar, die z.T. einen Abstand von nur 3,0 m bis zur bestehenden Straßenbegrenzungslinie aufweist. Durch die einseitige Verbreiterung und Ausbaubreite von 6,50 m würde die Straße bei verschiedenen Grundstücken unmittelbar an die Gebäudefront heranrücken.

Die geschaffenen Rahmenbedingungen -Ausbauplanung und Erwerb von Teilflächen- wurden in die Bebauungsplankonzeption übernommen, wohlwissend, daß die aktuelle Rechtsprechung sich auf das Prinzip der Solidargemeinschaft beruft und in Bestandsgebieten eine beidseitige Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen fordert.

Die vorgebrachten Anregungen haben eine Überplanung der Steinstraße zwischen den Einmündungsbereichen Im Bremer/Steinstraße und Am Eiskeller/Steinstraße zur Folge. Von der ausführlich dargelegten Planungsabsicht der Nicht-Inanspruchnahme wird zugunsten des Prinzips der Solidargemeinschaft und der Berücksichtigung der Bestandssituation Abstand genommen.

Zudem erfolgt eine Reduzierung des Straßenquerschnittes von 6,50 m auf 5,50 m. Dieses Abrücken von der ursprünglichen städtebaulichen Absicht, hier einen verkehrsberuhigten Bereich mit ausreichend dimensionierten Flächen für die einzelnen Nutzungen unter Gleichstellung der verschiedenen Funktionen Aufenthalt - Erlebnis - Verkehr im Straßenraum entstehen zu lassen, ist begründet durch die Bestandssituation (die Wohngebäude stehen teilweise nur 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt). Im Rahmen der Abwägung wird einer Reduzierung der Straßenverkehrsfläche Vorrang gegenüber dem Flächenbedarf der Funktion „verkehrsberuhigter Bereich“ eingeräumt.

Im Gegensatz hierzu steht beispielsweise die Erschließungsstraße „Im Bremer“, wo die Bestandsbebauung und die zur Verfügung stehenden Flächen einen seiner Funktion entsprechenden verkehrsberuhigten Bereich unter ausreichender Wahrung privater Interessen zuläßt. Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, daß die in den Schreiben angeführten „technischen Schwierigkeiten“ wie z.B. Anschluß an das örtliche Kanalnetz im Rahmen des Straßenausbaus lösbar und abschließend zu regeln sind.

Zudem entsteht der Stadt durch die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen und der daraus resultierenden Notwendigkeit des Entfernens von Zäunen, Hecken u.ä. eine Entschädigungspflicht gegenüber den Eigentümern. Dies wird während des Straßenausbaus zu klären sein.

Auch der Befürchtung der Anwohnerin Steinstr. 13, daß durch die geplante Verbreiterung der Steinstraße die Nutzung des Kellers nicht mehr möglich ist, kann abgeholfen werden. Von diesem Grundstück wird ein ca. 1,0 m breiter Streifen benötigt werden. Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, daß der Keller auch weiterhin nutzbar sein wird. Ggf. notwendige Veränderungen im Eingangsbereich unterliegen der Entschädigungspflicht der Stadt.

Planungsabsicht der Stadt war seit 1976 -wie oben ausgeführt- die Verbreiterung des Straßenquerschnitts der „Steinstraße“

Von dieser Notwendigkeit kann aus verkehrsplanerischen und städtebaulichen Gründen nicht abgesehen werden. Eine im Jahre 1995 seitens der Beitragsabteilung getroffene Aussage, daß eine Verbreiterung der Steinstraße nicht vorgesehen sei, führt im vorliegenden Fall der An-

wohnerin „Im Bremer 4“ zu Mißverständnissen. Im Beitragsbescheid vom 08. Februar 1995 ist bei der Berechnung der beitragspflichtigen Grundstücksfläche bereits das noch abzutretende Straßenland berücksichtigt worden. Es handelt sich hierbei um ca. 49 m² Grundstücksfläche. Dies ist die Fläche, die zur Verbreiterung der Steinstraße auf Grundlage der Ausbauplanung von 1986, benötigt wird. Eine Verbreiterung der Erschließungsstraße „Im Bremer“ in diesem Bereich ist bisher nicht durch eine konkrete Planung vorgesehen und konnte somit dem Beitragsbescheid nicht zugrunde gelegt werden. Der Anwohner „Im Bremer 4“ bezieht sich in Punkt 2 des Widerspruchsschreibens vom 17.02.1995 jedoch auf eine mögliche Abgabe privater Grundstücksflächen im Bereich „Im Bremer“. Im Schreiben der Verwaltung vom 24.03.1995 hätte dieser Punkt detaillierter ausgeführt werden müssen, da die getroffene Formulierung nicht eindeutig erkennen läßt, daß der Beitragsbescheid bereits den Flächenabzug für die Verbreiterung der „Steinstraße“ gemäß Ausbauplanung beinhaltet und nicht die Erschließungsstraße „Im Bremer“.

Im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung soll gewährleistet werden, daß der Ausbau der Planstraßen A sowie „Am Eiskeller“ im sogenannten Mischungsprinzip erfolgt.

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. Desweiteren 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.

Im Einmündungsbereich Planstraße A / „Am Eiskeller“ sieht der städtebauliche Entwurf die Konzeption eines Platzes vor.

Neben der Lenkungsfunktion des Anliegerverkehrs kommt diesem Platz eine hohe kommunikative Bedeutung zu. Die Überlagerung verkehrlicher, aufenthaltsbezogener und städtebaulicher Ansprüche soll durch den Einsatz gestalterischer Elemente verdeutlicht werden.

Neben der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Straßenraum sieht die Plankonzeption im Einmündungsbereich „Am Eiskeller/Steinstraße“ die Bereitstellung von Flächen für Parkplätze vor. Daher weist die „Steinstraße“ in diesem Bereich eine Breite von 11,50 m auf, was dem ursprünglich angedachtem Straßenquerschnitt entspricht. Die der ersten öffentlichen Auslegung zugrunde liegende Plankonzeption verfolgte eine Reduzierung der Straßenfläche von 11,50 m auf 6,50 m und eine Rückübertragung an die angrenzenden Privatgrundstücke.

Die nochmalige Straßenquerschnittsreduzierung auf 5,50 m, die steigende Mobilität und die Bestandsituation - insbesondere die vorhandenen Grundstückszufahrten lassen Probleme bei der Anlage der Parkplätze erwarten - haben jedoch die Notwendigkeit ergeben, hier zusätzliche Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorzusehen.

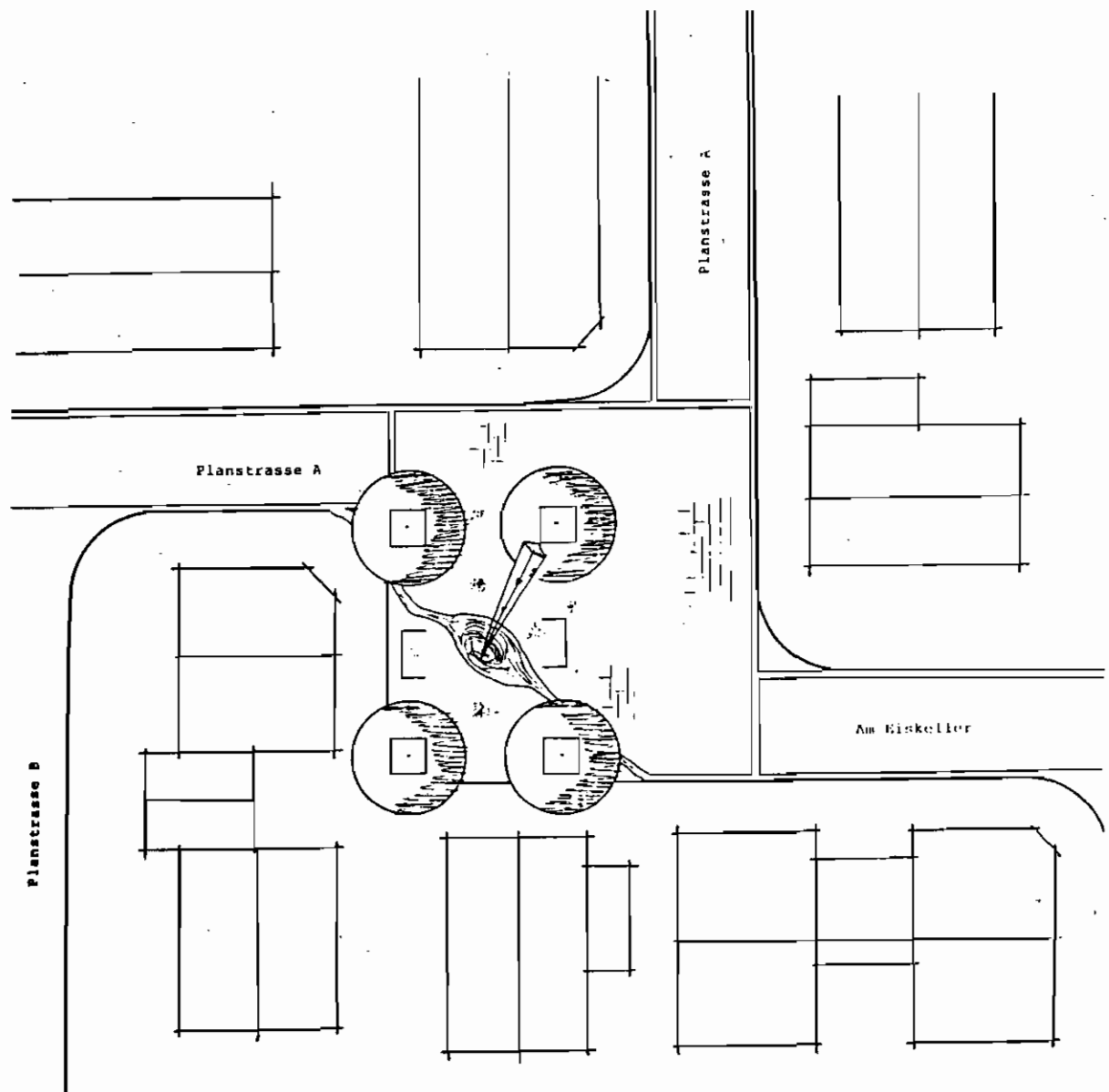


Abb. Gestaltungsvorschlag „Platz“

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

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

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

Zur Verhinderung 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 Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgesetzt.

Als Bestimmungsfaktor für die Höhenentwicklung wird die Firsthöhe festgelegt. Als Maßbezugspunkt für die Bemessung wird das Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschosßrohden bis Oberkante First angegeben.

Die Firsthöhe ist mit $FH = 8,0$ m festgesetzt.

Daneben wird zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen die Erdgeschoßfußbodenhöhe (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.

Baulinien werden im Einmündungsbereich „Marienstraße“ / Planstraße A und Planstraße A / Grünfläche sowie im Platzbereich festgesetzt. Damit soll die städtebauliche Bedeutung dieser Bereiche betont werden.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen empfiehlt sich aus Gründen der Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes. Bei der Festlegung der Gebäudestellungen wurde sich zum einen an der Bestandssituation im Plangebiet orientiert, zum anderen wird dadurch auch die Betonung der oben genannten städtebaulichen Bereiche unterstützt und hervorgehoben. Nach Möglichkeit soll durch die Orientierung des längsten Teils der Traufe nach Süden bzw. Westen eine gute Belichtung der Gebäude gewährleistet werden.

Neben der Betonung städtebaulicher Bereiche soll durch die wechselnde Festsetzung der Gebäudestellungen am östlichen Plangebietsrand ein aufgelockerter Übergang zur freien Landschaft hergestellt werden.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen und bauliche 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 Plangebiets sind jedoch nur solche Nebenanlagen zulässig, die sich nach dem Nutzungszweck und ihrer Funktion in die besondere Eigenart des Baugebiets 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.

Desweiteren wird durch diese Festsetzung eine bessere (Aus)-Nutzbarkeit des Grundstücks gewährleistet (Vermeidung zusätzlicher Versiegelung auf den unbebauten Flächen).

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.

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 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 Architekturgestaltelemente (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 Plangebiets. 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°. 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 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.

Als ein Beitrag zur Stadtökologie sind die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke 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 Stellplätze.

5.7 Landespflege und Grünordnung

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

Im Rahmen der Ausarbeitung wurde auch gleichzeitig das Bebauungsplangebiet Nr. 021 I 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. Das Planwerk, welches den Fachbehörden im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgelegt wurde, sah eine 100 % Umsetzung des landespflegerischen Planungsbeitrages vor.

Demnach ergab sich aus der Ermittlung der eingriffsrelevant versiegelten Flächen innerhalb der Bebauungsplangebiete Nr. 021 I und 021 III ein Flächenbedarf von ca. 2,3 ha Ausgleichs- und Ersatzflächen, wovon ca. 1,1 ha für das Plangebiet Nr. 021 III nachgewiesen werden sollten.

Die während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken haben eine Änderung der Plankonzeption zur Folge gehabt, was eine „Teilüberprüfung“ der Flächenbilanzierung bedingte.

Diese stellte sich wie folgt dar:

Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen:	ca. 3.200 m ²
Versiegelung durch überbaubare Grundstücksflächen:	ca. 6.000 m ²
gesamt:	ca. 9.200 m ²

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

Empfehlungen landespflegerischer Planungsbeitrag	tatsächlich umgesetzte Maßnahmen
Erhalt, Sicherung und Entwicklung der Obstwiesen und teilweise intensiv genutzten Wiesen und Weiden durch Extensivierung 5.400 m ²	5.400 m ²
Entwicklung einer Obstwiese auf einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche Umwandlung von Acker in extensives Grünland 1.600 m ²	1.600 m ²
Entfernen der standortfremden Fichtenaufforstung im Bereich der Wiesen / Weiden östlich des Baugebietes 450 m ²	450 m ²
Anlage von Strauchpflanzungen auf privater Grünfläche Aufwertung der ehemaligen Ackerfläche durch Anlage einer Strauchpflanzung 5.400 m ² für Bebauungsplan Nr. 021 I und 021 III = 2.700 m ² für Bebauungsplan Nr. 021 III	ca. 1.300 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 III = 30 Bäume	ca. 50 Bäume
Vermeidung von unnötiger Versiegelung der Zufahrten, Zugänge und Stellplätze	geregelt durch textliche Festsetzung
Das auf den Dachflächen gesammelte Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eines auf dem Grundstück gelegenen Zisterne zu sammeln.	Empfehlung wird in Begründung aufgenommen
Gesamtfläche: 10.150 m ² und die flächenmäßig nicht erfaßbaren Baumpflanzungen und Vermeidungsmaßnahmen	8.750 m ² Fläche sowie die Vermeidungsmaßnahmen und Baumpflanzungen werden umgesetzt
Defizit: 1.400 m ²	

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

Die im Bebauungsplanentwurf -Stand Beteiligung der Träger öffentlicher Belange- festgesetzten flächigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen lagen ca. 1.400 m² unter den im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellten Maßnahmen. Diese Differenz kam dadurch zustande, daß nur für die neuzubildenden Parzellen Pflanzbindungen im Sinne des § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt wurden. Für die bereits bebauten Grundstücke wurde von dieser Festsetzung abgesehen, da entsprechende Maßnahmen bereits umgesetzt worden sind und somit kein Regelungsbedarf besteht.

Mit Ausnahme davon setzte der Bebauungsplan die Empfehlungen des landespflegerischen Beitrags weitestgehend um.

Während der Beteiligung der Fachbehörden wurden seitens des Katasteramtes erhebliche Bedenken gegen die Bebauungsplankonzeption vorgetragen. Nach Ansicht des Katasteramtes bestanden gegen den vorbezeichneten Bebauungsplan aus Kataster- und bodenordnungstechnischer Sicht insoweit Bedenken, als in dem vorliegenden Gebiet umfangreiche Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereitzustellen sind; dies kann u. U. dazu führen, daß die Umliegung zur Enteignung und damit unzulässig wird.

Aufgrund den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - dieser stellt für den Bereich der Kompensationsflächen Wohnbaufläche dar - ergaben sich für das Katasteramt nicht zu lösende Probleme hinsichtlich der Ermittlung des Wertansatzes der Flächen und die daran anschließende praktische Umsetzung. Aufgrund des hohen Anteils öffentlicher Fläche könnten Flächenabzüge in Höhe von ca. 40 % entstehen, was einem enteignungsgleichen Eingriff gleichkäme.

Ziel des Bebauungsplanes sollte die Umsetzung der getroffenen Festsetzungen in die Praxis sein. Da dies aufgrund der zu erwartenden Probleme nicht der Fall sein würde, wurde das Planwerk hinsichtlich seiner landespflegerischen Festsetzungen überarbeitet.

Seitens der Planungsabteilung wurden verschiedene Alternativen erarbeitet und der Abwägung zugrunde gelegt. Die Alternativendiskussion stellte sich wie folgt dar:

Alternative A

Planung:

- Verzicht auf Ausgleichsflächen östlich des Erschließungsweges „Am Eiskeller“
- Wegfall des Kinderspielplatzes im o. g. Bereich
- Wegfall von 6 Baugrundstücken und der Planstraße C
- Herausbilden eines Grünzuges zwischen den Erschließungswegen „Im Bremer“ und „Am Eiskeller“ und Festsetzung als Ausgleichs- und Ersatzfläche sowie Anlage einer fußläufigen Verbindung
- Anordnung des Kinderspielplatzes im Bereich des ehemals geplanten Wendehammers der Planstraße C
- Konzeption eines Grünstreifens mit „integriertem“ Trampelpfad von der Marienstraße aus, womit Anbindung des Kinderspielplatzes gewährleistet wird.
- Erhöhung des Flächenanteils für die grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken
- „Freihalten“ eines Grundstückstreifens, damit bei einer evtl. Wohnbauflächenausweitung in östliche Richtung eine Verlängerung der Planstraße A möglich ist.

Vorteile:

- sinnvolle Umsetzung der Eingriffsregelung, da Ausgleich im Plangebiet selbst bzw. z. T. sogar auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt
- bessere Integration des Kinderspielplatzes in das Siedlungsgefüge
- höherer Grünflächenanteil im Plangebiet
- aus stadtökologischen Gründen eine insgesamt positive Lösung
- der Charakter des Plangebietes (Streuobst/Nutzgarten) kann teilweise erhalten werden
- durch Wegfall der Planstraße C und 6 Baugrundstücken wird Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Nachteile:

- Wegfall von 6 Baugrundstücken
- Umsetzung des landespflegerischen Planungsbeitrages zu 100% nicht möglich.

Alternative B**Planung:**

- Reduzierung der Ausgleichsfläche von ca. 0,7 ha auf 0,2 ha im Bereich östlich des Erschließungsweges „Am Eiskeller“
- Erhöhung des Flächenanteils für grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken
- Standort Kinderspielplatz bleibt erhalten
- „Freihalten“ eines Grundstücksstreifens, damit bei einer evtl. Wohnbauflächenausweitung in östliche Richtung eine Verlängerung der Planstraße A möglich ist.

Vorteile:

- kein Wegfall von Baugrundstücken notwendig
- wenn im Rahmen der FNP-Fortschreibung keine Bauflächenerweiterung in östliche Richtung erfolgt, so stellt Ausgleichsfläche einen homogenen Ortsrand dar.

Nachteile:

- 100 % Umsetzung des landespflegerischen Planungsbeitrages ist nicht möglich
- Kinderspielplatz in Randlage
- Verschiebung der Ausgleichsflächenproblematik in den Randbereich auf Flächen, die eigentlich nicht von dem Eingriff in Natur und Landschaft betroffen sind.

Alternative C**Planung:**

- Wegfall der Ausgleichsfläche
- „Freihalten“ einer Trasse für die Verlängerung der Planstraße A
- Erbringung der notwendigen Ausgleichsflächen auf einer städtischen Parzelle an anderer Stelle
- Verlegung Standort Kinderspielplatz.

Vorteile:

- Umsetzung des landespflegerischen Planungsbeitrages zu 100 % möglich
- bessere Integration des Kinderspielplatzes in das Siedlungsgefüge.

Nachteile:

- Ersatzfläche an anderer Stelle ohne Bezug zum Plangebiet
- geringer Grünflächenanteil im Plangebiet
- Wegfall von zwei Baugrundstücken.

Abwägungsergebnis:

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile gegen- und untereinander kam die Verwaltung zu dem Ergebnis, daß die Alternative A in die planungsrechtliche Konzeption umgesetzt werden soll.

Aufgrund den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche und der Festsetzung des Bereichs östlich „Am Eiskeller“ als Ausgleichsfläche ergaben sich Probleme hinsichtlich der Bewertung der Flächen und somit für das Umlegungsverfahren. Dies führte dazu, daß der Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form nicht in die Praxis umzusetzen war.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der Fortschreibung. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wird eine umfassende Wohnbauflächenpotentialbewertung durchgeführt werden. Dabei wird u. a. auch zu prüfen sein, inwieweit eine Beibehaltung der Wohnbauflächendarstellung östlich des Erschließungsweges „Am Eiskeller“ bzw. eine darüber hinausgehende Erweiterung aus städtebaulichen Aspekten sinnvoll und machbar ist.

Damit diesem Abwägungsprozeß nicht vorgegriffen wird, soll aus Sicht der Verwaltung die Kompensationsfläche in diesem Bereich wegfallen. Auch vor dem Hintergrund, daß ein Grünstreifen von ca. 50 m Breite in diesem Bereich eine erhebliche Trennwirkung für eine evtl. später daran anschließende Wohnbebauung hätte.

Nach Umsetzung der Alternative A in den Bebauungsplan stellt sich die überarbeitete Flächenbilanzierung wie folgt dar:

• Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen:	ca. 2800 m ²
• Versiegelung durch überbaubare Grundstücksflächen nach Grundflächenzahl:	ca. 5200 m ²
gesamt:	ca. 8000 m ²
• Anteil öffentlicher Grünfläche:	ca. 3600 m ²
• Anteil Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen:	ca. 2200 m ²
gesamt:	ca. 5800 m ²
Defizit:	ca. 2200 m ²

Während für die öffentlichen Versiegelungsflächen ein Überschuß von ca. 800 m² nachgewiesen wurde, bestand für die durch Bebauung auf privaten Grundstücken hervorgerufenen Eingriffe ein Defizit von ca. 3000 m².

Eine noch weitergehende Regelung auf den privaten Grundstücken zum Nachweis der erforderlichen Kompensationsflächen wurde im Rahmen der Abwägung nicht befürwortet. Die

künftigen Grundstückseigentümerin sollten durch die Maßnahmen nicht zu stark in ihrer Gestaltungsfreiheit bzw. Eigentum eingeschränkt werden.

Die Festsetzung der landespflegerischen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken sollte für die Eigentümerin zumutbar und umsetzbar sein.

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Rahmen der Abwägung ein Belang wie jeder andere. Sie nehmen keine Vorrangstellung gegenüber anderen Belangen an und sind dementsprechend gleichrangig und gleichwertig zu behandeln.

Eine Abweichung von dem landespflegerischen Planungsbeitrag war aus den genannten Siedlungsstrukturellen und dem Ziel „Umsetzung des Bebauungsplanes in die Praxis“ gerechtfertigt. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB kam die Stadt als Trägerin der Planungshoheit zu dem Ergebnis, daß es nicht Planungsabsicht für das Bebauungsplangebiet Nr. 021 III ist, eine Vollkompensation zu erbringen.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß Ratsbeschluß vom 30. April 1998 nach den Grundzügen des zum 01. Januar 1998 in Kraft getretenen Baugesetzbuches fortgeführt.

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

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, daß die entlang der Erschließungsstraßen gelegenen, unbebauten Grundstücke aus der landespflegerischen Eingriffsbilanzierung herauszunehmen sind, was zu einer Verringerung des Ausgleichsflächenbedarfs führt. 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 und somit nicht der Ausgleichspflicht unterliegen. Diese Regelung gilt auch für die Erschließungsflächen.

Die genannten gesetzlichen Neuregelungen führen zu einer Verringerung der festgesetzten Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen um ca. 500 m².

Darüber hinaus haben die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan weitere 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 Kinderspielplatz

Die ursprüngliche Planfassung sah den Kinderspielplatz im Bereich der Parzelle Nr. 17 östlich des Weges „Am Eiskeller“ vor. Dieser Standort war in die Kompensationsfläche integriert.

Durch den Wegfall der Kompensationsfläche wurde auch der Standort des Kinderspielplatzes neu diskutiert. Dieser wird nunmehr in den Bereich der Parzellen Nrn. 144 und 145 verlagert und dort in die öffentliche Grünfläche eingebunden.

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 Schmutzwässer durch Anschluß an den bestehenden Kanal abgeleitet werden.

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die oberflächlich anstehenden Schichten (Oberboden, Auffüllungen, Bims) zur Verrieselung bzw. Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser nicht geeignet sind, da der ab Tiefen von ca. 1,20 m bis 1,60 m anstehende Löß(-lehm) wasserstauende Wirkung hat. Ein Einstau infolge der Versickerung würde erhebliche Baugrundrisiken nach sich ziehen. Erst ab Tiefen zwischen 1,90 m und 3,0 m wird ausreichend wasserdurchlässiger Kiessand angetroffen, der für die Errichtung dezentraler Versickerungseinrichtungen genutzt werden kann. Technisch realisierbar ist dies z. B. über Schacht- und Rigolenversickerungen oder durch Verrieselungsmulden mit untergeschaltetem Kiesfiltergraben.

Auf den öffentlichen Flächen wird daher von einer Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser abgesehen.

Den privaten Grundstückseigentümern obliegt es im eigenem Ermessen eine Versickerung der Niederschlagswasser unter Beachtung der gutachterlichen Empfehlungen vorzunehmen.

6.3 Stromversorgung

Seitens der Stadtwerke wurde während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, daß sich im Plangebiet bereits Stromversorgungsanlagen befinden. Die Versorgung der neu hinzukommenden Bereiche kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden.

Darüber hinaus wird in die öffentliche Grünfläche zur Erschließungsstraße „Im Bremer“ hin orientiert eine Fläche für die Errichtung einer Trafo-Station vorgesehen.

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. Im bebauten Bereich des Plangebiets bietet sich auch die freiwillige Grenzregelung i.S. der §§ 80 ff. BauGB an. Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß sich die Grundstückseigentümer über die Grenzregelung einig sind. Im Rahmen des Ausbaus der „Steinstraße“ und „Im Bremer“ wird die Abgabe privater Grundstücksflächen notwendig. Hier ist rechtzeitig in den Grunderwerb einzutreten.

Für die Parzelle 146/8 („Im Bremer“ Nr. 20) sieht die städtebauliche Konzeption die Arrondierung eines etwa 12 m breiten und 29 m langen Grundstücksstreifens vor. Sollte sich im Umlegungsverfahren herausstellen, daß der Eigentümer mit dieser Zuteilung nicht einverstanden ist, so kann dieser Grundstücksteil an die unmittelbar angrenzenden, neuzubildenden Parzellen angegliedert werden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung trug das Katasteramt Neuwied erhebliche Bedenken gegen die umfangreiche Festsetzung von Kompensationsflächen vor. In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 5.7 der Begründung verwiesen.

Im Jahr 1971/1972 wurde zwischen den Eigentümern der Parzelle Nr. 154 Flur 15 (Rheinstraße) und der Stadt Neuwied als damalige Eigentümerin der Parzellen-Nrn. 25 u. 26, Flur 9 (Steinstraße) ein Grundstückstausch vorgenommen. Grund hierfür war die beabsichtigte Nutzung der Parzelle Nr. 154 als öffentliche Gemeinbedarfsfläche (u.a. Straßenland, Grünfläche, Kinderspielplatz).

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine Bebauung der Parzellen Nrn. 25 u. 26 war die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens notwendig, wobei hier ein freiwilliges Bodenordnungsverfahren durchgeführt werden sollte. Die Umlegung wurde unter Einbeziehung der Parzellen Nrn. 24 u. 27 vollzogen. Im Rahmen der Umlegung wurden der Stadt Flächen zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen zugeteilt.

Der vorliegende Bebauungsplan bezieht nunmehr das seinerzeit aus der freiwilligen Umlegung entstandene Grundstück Nr. 24/3 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein, da aus planungsrechtlicher Sicht ein Regelungsbedarf besteht.

Die Parzelle Nr. 24/3 ist die einzige unbebaute Fläche im Bereich östlich der Erschließungsstraße „Am Eiskeller“ bzw. nördlich der „Steinstraße“. Insbesondere die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück beinhaltet einen städtebaulichen Regelungsbedarf. Die westlich und östlich der Baulücke vorhandenen Gebäude der Parzellen Nrn. 24/2 u. 24/4 sind mit einem Abstand von ca. 11 m zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet. Damit bei einer möglichen Bebauung der Parz.-Nr. 24/3 die vorhandene Bauflucht eingehalten wird, ist die Steuerung der Gebäudeanordnung durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Insbesondere vor dem Hintergrund, daß im weiteren Verlauf der Steinstraße die Gebäude mit einem Abstand von 3-5 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet sind.

Aufgrund der im Jahr 1972 durchgeführten freiwilligen Umlegung ergibt sich i.V.m. den planungsrechtlichen Festsetzungen keine Notwendigkeit erneut bodenordnerisch in das Grundstück einzugreifen. Auch von der im Bebauungsplan angedachten Zuteilung eines etwa 4 m breiten Streifens, aus der Straßenverkehrsfläche (die Steinstraße weist in diesem Bereich eine Breite von ca. 12 m auf, benötigt werden nach vorliegender Straßenplanung jedoch nur 6,50 m) wird Abstand genommen. Bedingt durch die vorgetragenen Anregungen der Anwohner

„Steinstraße“ und der daraus resultierenden Reduzierung des Straßenquerschnittes soll dieser Streifen nunmehr weiterhin als Verkehrsfläche (z.B. Unterbringung von Parkplätzen) genutzt werden.

9. Fachbehördliche Hinweise

9.1 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.

10. Kostenschätzung

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

- Straßenneubau (incl. Begrünungsmaßnahmen ca. 150,00 DM/m²) ca. 410.000,00 DM
- Wasserversorgungsleitungen
- Wasserentsorgungsleitungen
- Summe

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

Der Stadtvorstand hat die Vorlage am 12.01.1999 zustimmend beraten.