Gehört zur Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Neuwied vom 12.6.81 Abt. 6

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 029/024
- Irlich, Auf dem Ebenfeld-

A) Alte Planung

Der Bebauungsplan Nr. 029/024 - Irlich, Auf dem Ebenfeld - ist in der jetzigen Fassung seit dem 30.09.75 rechtsverbindlich. Er umfaßt Teilbereiche der Fluren 1 und 13 innerhalb des Straßenkarre`s Auf dem Ebenfeld, Auf Kätchesdell, Friesen- und Fichtenstraße sowie südlich der Straße "Auf dem Ebenfeld" zwischen Industrieweg und Fichtenstraße bis in die Höhe des Wendehammers Auf´m Kettgert. Ein Teil der Verkehrsflächen des Industrieweges, Auf Kätchesdell u. Auf dem Ebenfeld, liegt in der Flur 18 Wollendorf.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße "Auf dem Ebenfeld" mit Anschluß an die Rodenbacher Straße (K 16). Durch die westliche Verlängerung des Ebenfeldes wird ein weiterer Anschluß an die K 112 geschaffen. Diese Planung stützt sich auf den von der ehem. Gemeinde Irlich 1965 beschlossenen Flächennutzungsplan-Entwurf, der jedoch nicht rechtsverbindlich wurde. Entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich der mittlere und untere Planbereich voll bebaut und die Erschließung hierfür fertiggestellt.

B) Änderungsnotwendigkeit

Durch den im privaten Bereich inzwischen vollzogenen Wechsel des Grundeigentums und der planerischen Anpassung an die allgemeine marktgerechte Entwicklung in Bezug auf bauliche und verkehrliche Belange hat der Stadtrat am 23.02.78 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Aus Gründen einer wirtschaftlicheren Erschließung wurde im mördlichen Bereich die bisherige Verkehrsführung zugunsten von befahrbaren Wohnwegen dahingehend geändert, daß hiermit gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung für dieses Wohngebiet erreicht wird.

Die Stellplätze bzw. Garagen werden im Bereich der geplanten Reihenhäuser zentral angeordnet. Die beiden Gemeinschaftsanlagen Tiefgarage/ Parkdeck an der Karolinger Straße und Auf dem Ebenfeld werden nunmehr als Gemeinschaftsgaragen GGA mit einer Grünabschirmung ausgewiesen, da eine Realisierung der bisher vorgesehenen Parkdecks nicht durchzusetzen war.

Eine Normenkontrollklage gegen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie vorgebrachte Bedenken während der Offenlegung des geänderten Entwurfes erfordern eine erneute Offenlegung.

Das Gärtnereigrundstück Ecke Auf Kätchesdell/ Friesenstraße Flurstück Nr. 187/9 wird aus dem bisherigen Planbereich herausgenommen. Der hier angrenzende Bereich wird aus Gründen des Immissionsschutzes als Grünfläche bzw. Fläche für Garagen oder Stellplätze ausgewiesen und die geplante Bebauung als allgemeines Wohngebiet "WA" für eine zweigeschossige Bauweise festgelegt.

Von der Bpl-Änderung sind nur die Grundstücke nördlich der Planstraße C, Flur 1, Nr. 187/9, 176/9, 188/9, 189/9, 190/9, sowie die beiden Gemeinschaftsgaragen an der Karolinger Straße und Auf dem Ebenfeld, Flur 1, Nr. 4/17 und Flur 13, Nr. 196/22 betroffen. Der von der Änderung betroffene Bereich ist ca. 2,6 ha groß und liegt i. M. 100 m üb. NN.

Mit dieser Planänderung soll vorrangig die starke Nachfrage nach Bauland, insbesondere für den sozialen Wohnungsbau berücksichtigt werden. Gleichzeitig soll eine geordnete weitere Verdichtung der Bebauung geregelt und die rechtlichen Voraussetzungen für den notwendigen Ausbau der Erschließungsanlagen geschaffen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die im unteren und mittleren Planbereich bisher ausgebauten Erschließungsanlagen auch für den Bereich der Planänderung dimensioniert sind.

Gehört zur Genehmigungsverfügung
der Kreisverwaltung Neuwied
vom 2.6.81 Abt. 6

Auch wird mit dieser Planung eine städtebauliche Abrundung des Ortsbildes angestrebt unter gleichzeitiger Berücksichtigung des östlichen angrenzenden Plangebietes bis zur Rodenbacher Straße.

Das bisherige Planungsziel zur Schaffung von Wohnbauflächen als allgemeines und reines Wohngebiet wird auch für den Änderungsbereich weiter verfolgt. Im künftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied ist diese Änderung bereits berücksichtigt.

Für die Bereiche der bezeichneten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 029/024 werden daher die seit dem 30.09.75 rechtskräftigen Festsetzungen aufgehoben.

C) Planungsziel

1. Bauliche Nutzung

Während die Bebauung im mittleren und südlichen Bereich durch die Errichtung von überwiegend 2-geschossigen Reihenhäusern im reinen Wohngebiet abgeschlossen ist, wird im angrenzenden Bereich der im Nordwesten bestehenden Gärtnerei allgemeines Wohngebiet "WA" ausgewiesen. Als Schutzzone sind zwischen dieser unterschiedlichen Nutzungen private Grünflächen bzw. Stell- und Garagenplätze vorgesehen. Die im mittleren Bereich von der Änderung betroffenen Grundstücke werden in Fortführung der vorhandenen Bebauung als allgemeines Wohngebiet "WA" für zwingende zweigeschossige Reihenhausgruppen mit Satteldächern und 25 - 30° Dachneigung ausgewiesen. Zur städtebaulichen Auflockerung ist für den nordöstlichen Bereich zwischen den Planstr. A und C ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze, jedoch nur für Einzel- und Doppelhäuser mit der Dachneigung 30 - 40°, sowie eine Firsthögenbegrenzung festgelegt. Da bei dieser Ausweisung auch eingeschossige Wohnhäuser errichtet werden können, sind hierbei Drempel bis 75 cm hoch, sowie Dachgauben bei Neigungen über 35° zulässig. Als Dachneigung und für die Verkleidung der zulässigen Dachgauben sind nur dunkle erdfarbene Materialien zulässig, die sich in das Orts- und Landschaftsbild positiv einfügen.

Die baulichen Anlagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und insbesondere in der Farbgebung der städtebaulichen Gestaltung anzupassen, wobei auf die vorhandene Bebauung Rücksicht zu nehmen ist.

Für die Reihenhäuser sind die Stellplätze und Garagen am Ende der Karolinger Straße über eine private Zufahrt und Auf Kätchesdell ausgewiesen, damit der Innebereich weitgehendst verkehrsberuhigt erhalten bleibt. Die beiden an der Karolinger Strasse und Auf dem Ebenfeld vorgesehenen Parkdecks/Tiefgarage werden als Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen.

Für die 2-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung an den befahrbaren Wohnwegen Fichtenstraße sind die Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen. Die Bebauung ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange so konzipiert, daß eine gute Besonnung der Wohnräume gewährleistet ist.

Mit den textlichen und den gestalterischen Vorschriften soll die Entwicklung dieser Bereiche in Bezug auf die künftige Bebauung und Erschließung städtebaulich neu geordnet werden.

2. Grünanlagen

Die vorhandenen und geplanten Grünanlagen werden durch den Grünordnungsplan im Sinne des § 17 Landespflegegesetz sichergestellt. Auf die zusätzliche Ausweisung eines Spielplatzes im Änderungsbereich wird verzichtet, da in diesem Gebiet bereits 3 Spielplätze angelegt und im östlich angrenzenden Plangebiet Nr. 028 ein weiterer Spielplatz vorgesehen ist. Darüberhinaus steht die angrenzende freie Feldgemarkung als Erholungsfläche zur Verfügung. In ca. 400 m Entfernung ist ein Sportplatz mit weiteren Spielmöglichkeiten vorhanden. Die beiden Garagenhöfe erhalten einen geschlossenen dichten Grüngürtel, während die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen durch Beetpflanzungen ergänzt werden.

Gehört zur Genehmigungsverfügung
der Kreisverwaltung Neu ied
vom 12. 6. 81 Abt. 6

3. Verkehr

Die Haupterschließung erfolgt über die Straße "Auf dem Ebenfeld", die derzeitig an die Rodenbacher Straße (K 16) angebunden ist. Durch die geplante westliche Verlängerung soll eine weitere Anbindung an die K 112 geschaffen werden. Die innere Erschließung ist durch vorhandene und geplante Anliegerstraßen sowie durch befahrbare Wohnwege gesichert, die fußläufig die Wohnbereiche miteinander verbinden. Im nördlichen Bereich ist in Verlängerung der Planstraße B eine befahrbare Querverbindung für Notfahrzeuge ausgewiesen.

Für jede Wohnung ist ein privater Stellplatz oder Garage vorgesehen. Diese sind für die Reihenhauszeilen in Form von Gemeinschaftsstellplätzen oder -garagen unmittelbar an den Fahrstraßen ausgewiesen.

Der Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich ist durch die im Plan ausgewiesenen ca. 50 Parkstände sichergestellt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit öffentlichen Einrichtungen und Anlagen ist gesichert. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Citybereich dieses Stadtteiles ausreichend vorhanden.

Grund- und Hauptschule sowie Kindergarten und Sporteinrichtungen befinden sich innerhalb dieses Stadtteiles.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral durch Einrichtungen des Kreises.

Wasser-, Strom- und Gasversorgung sind innerhalb der ausgebauten Verkehrsflächen vorhanden und werden entsprechend dem Bedarf erweitert.

Der bebaute Bereich ist kanalisiert und an das zentrale Klärwerk I angeschlossen. Eine Erweiterung ist entsprechend dem genehmigten Entwässerungsentwurf gegeben.

Die zwischenzeitlich eingerichtete Buslinie über die Straße "Auf dem Ebenfeld" mit Haltestelle inn-erhalb des Plangebietes verbindet das Plangebiet mit den übrigen Stadtteilen.

5. Kosten

Zur Verwirklichung der im Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen entstehen voraussichtlich Kosten in folgender Höhe:

a) Straße, Wohnwege, Bürgersteige und Parkstreifen	400.000,-- DM
b) Kanäle	200.000,-- DM
c) Beleuchtung	30.000,-- DM
d) Erwerb von Straßenland einschl. Entschädigungen für Aufwuchs, Einfriedigung etc.	120.000,-- DM
insgesamt	750.000,-- DM

Der städt. Anteil hiervon beträgt lt. Erschließungssatzung 10 %.

6. Bodenordnung

Es ist beabsichtigt, den Grunderwerb für die öffentlichen Verkehrsflächen auf freiwilliger Basis durchzuführen. Die Realisierung der Planung soll durch Erschließungsvertrag gesichert werden.

Die Aufteilung der Bauplätze erfolgt im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern, sodaß keine Umlegungskosten anfallen.

Aufgestellt am 19.02.81

-Abt. 612-

Stadtverwaltung Neuwied