

Begründung
zum Bebauungsplan-Nr. 024/029 „Auf dem Ebenfeld“
-5. Änderung-

1. Aufgabenstellung

Der Rat der Stadt Neuwied beschloß in seiner Sitzung am 14. Nov. 1996 die 5. Änderung des seit dem 14. März 1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Nr.: 024/029 „Auf dem Ebenfeld“, die vorhergehenden Änderungen wurden 5. Juni 1981, 31. Okt. 1984, 30. Dez. 1987 und 28. Okt. 1988 rechtskräftig.

Aufgrund der aus städtebaulicher Sicht nicht ausreichend gelösten Situation des ruhenden Verkehrs und basierend auf mehreren Bauanträgen im Bebauungsplangebiet beschloß der Stadtrat, die textlichen Festsetzungen zu den Ziffern B „Nebenanlagen“ und D „Baugestaltung“, daß Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO, wie auch Stellplätze und Garagen außerhalb der bebaubaren Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig sind.

Darüber hinaus beinhaltet der Beschluß, daß Garagen auch mit geneigten Dächern zulässig sind. Die textlichen Festsetzungen verweisen darauf, daß sich die Dachneigung der Garagen und Nebenanlagen dem Hauptgebäude anzupassen hat und die maximale Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.

Von den geänderten textlichen Festsetzungen zur Dachneigung müssen aus städtebaulicher Sicht die drei Gemeinschaftsgaragenhöfe:

- a) westlich der Karolinger Straße,
- b) südlich der Straße „Auf dem Ebenfeld“ und
- c) an der nördlichen Grenze des Plangebietes

ausgeschlossen werden, da hier eine einheitliche Gebäudestruktur städtebaulich zwingend ist.

Eine weitere städtebauliche Zielsetzung des 5. Bebauungsplanänderungsverfahrens ist das Planwerk im Bereich der privaten Grünfläche Flurstück Nr. 9/103 und der öffentlichen Grünfläche Flurstück Nr. 4/10 zu ändern, um die ursprünglich vorgesehene städtebauliche Konzeption, welche eine große zusammenhängende öffentliche Grünfläche im Norden des Planbereiches vorsieht, zu realisieren. Bis dato mußte auf eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz aufgrund des Nutzungskonfliktes mit der angrenzenden Gärtnerei „Auf Kättchesdell“ verzichtet werden, da jedoch der Gärtnereibetrieb 1996 eingestellt wurde und im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 041/I und II „Friesenstraße“ ein neues Wohnbaugebiet mit einer Ein- und Zweifamilienhäuserstruktur entstehen wird, sind nun die planungsrechtlichen Möglichkeiten vorhanden, hier einen großen zusammenhängenden Grünbereich zu gestalten.

Die neu zu gestaltende öffentliche Grünfläche soll im Zusammenhang mit der Kinderspielplatzfläche aus dem o.g. Vorhaben- und Erschließungsplan „Friesenstraße“ einen ca. 1400 m² großen Treffpunkt für Jung und Alt innerhalb bzw. zwischen den beiden Wohngebieten werden. Der Platz als Mittelpunkt innerhalb des beengten Wohnumfeldes bietet die Möglichkeiten ein Treffpunkt und ein Platz der Kommunikation zu werden.

In diesem Zusammenhang kann der sehr ungünstig und beengt gelegene Kleinkinderspielplatz nördlich der Hauses Karolinger Straße 23 entfallen und die Parzelle

4/10 kann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Städtebaulich sinnvoll erscheint es, das Baufenster des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO um 4,0 m zu erweitern. Die notwendigen seitlichen Grenzabstände können zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden und gemäß des Beschlusses des Stadtrates soll das o.g. Grundstück dem Eigentümer des Hauses Karolinger Straße 23 zum Kauf angeboten werden.

2. Planungsänderung

2.1 Neuausweisung der privaten Grünfläche Flurstück-Nr. 9/103 in eine öffentliche Grünfläche und der öffentlichen Grünfläche Flurst.-Nr. 4/10 in eine Wohnbaufläche.

Seit der Rechtskraft der ursprünglichen Form des Bebauungsplanes im Jahre 1978 hat sich das städtebauliche Umfeld hinsichtlich der Gärtnerei an der nördlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes geändert. Der ehemalige Eigentümer der Gärtnerei hat seinen Betrieb 1996 stillgelegt und das Grundstück an einen Bauträger veräußert. Auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei entstehen im Rahmen eines Vorhaben- u. Erschließungsplanes ca. 30 Wohneinheiten in der Form von Doppel- u. Reihenhäusern.

Hierdurch sah sich das Stadtbauamt der Stadt Neuwied veranlaßt, den Sachverhalt erneut zu überprüfen und zu überplanen. Die ehemaligen Pläne der Stadt Neuwied sahen vor, daß auf der öffentlichen Grünfläche ein großer Kinderspielplatz angelegt werden sollte. Dieser Gedanke wurde mit der Planänderung aufgegriffen. Jedoch soll hier nicht nur ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter von 0-12 Jahren entstehen, sondern der Plan sieht hier vor, einen Treffpunkt - **einen Punkt der Kommunikation und der Gemeinschaft**- für alle Altersgruppen des Wohngebietes zu schaffen. Aus diesem Grund wurde im Planwerk der öffentl. Grünfläche die Zweckbestimmung Parkanlage u. Kinderspielplatz zugeordnet. Mit dieser Zweckbestimmung kann den jeweiligen Wohnbedürfnissen entsprechend der Altersstruktur der Bevölkerung im Wohnumfeld entgegengekommen werden.

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahren vorgesehene schlechte Alternativstandort (Lage im Norden,starke Beschattung, beengte Spielmöglichkeiten etc.) nördlich des Hauses Karolinger Str.23 kann entfallen und auf der Fläche soll das Baufenster für das allgem. Wohngebiet mit der Zweckbestimmung:Zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Grundflächenzahl von 0,8. Als Dachform wurde ein Satteldach und daraus abgeleiteter Konstruktion mit einer Neigung zwischen 25° - 35° festgelegt.

Das Baufenster soll um 4,0 m verlängert werden, so daß der seitliche Abstand von 3,0 m zum Schutz der anliegenden Grundstückseigentümer eingehalten wird und keine Beeinträchtigungen für die angrenzende Nachbarschaft zu befürchten sind.

2.2 Änderung der textlichen Festsetzung Ziffer B „Nebenanlagen“

Die textlichen Festsetzungen zu den Nebenanlagen sollen gem. des Beschlusses des Rates der Stadt Neuwied den neuen gesetzlichen Grundlagen (§ 69 LBauO) angepaßt werden. Im Bebauungsplanbereich sollen zukünftig je Grundstück eine Nebenanlage bis zu einer Größe von 30 cbm Rauminhalt als Ausnahme zugelassen werden, wenn es in Holzbauweise mit Naturholzverbretterung ausgeführt wird. Hiermit wird den veränderten Wohnbedürfnissen hinsichtlich eines steigenden Bedarfes an modernen Gartengeräten Rechnung getragen.

Da das Plangebiet überwiegend durch eine verdichtete Reihenhausbebauung der 80-er Jahre geprägt ist und den einzelnen Häusern im ursprünglichen Bebauungsplan mittels Baulast nur ein Stellplatz oder eine Garage zugeordnet wurde, entsteht in Zeiten wachsender Mobilisierung die Nachfrage nach zusätzlichen Garagen, Carports und Stellplätzen. Daher wird auf einzelnen Grundstücken, wo die Erschließung über eine angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist die Möglichkeit eingeräumt, außerhalb der überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche und in den seitlichen Abstandsfläche des Wohngebäudes die Möglichkeit eingeräumt als Ausnahme eine Garage oder ein Carport zu errichten. Weiterhin existiert die Möglichkeit sofern auf dem Grundstück Zufahrten für Garagen und Carports bestehen kann als Ausnahm ein weiterer Stellplatz genehmigt werden.

2.3 Änderung der textlichen Festsetzung Ziffer D „Baugestaltung“

In der Vergangenheit wurden immerwieder Bauanträge für Garagen, Carports und Nebenanlagen mit geneigten Dach eingereicht mit der Begründung, daß die Dichtigkeit von Flachdachbauten nicht langfristig zu gewährleisten ist. Mit der Überarbeitung der textlichen Festsetzung werden die immerwiederkehrenden bauphysikalischen Problemen der Bauherrn beachtet und jedem Bauherrn die Freiheit eingeräumt, sich zwischen einem Flachdach oder einem geneigten Dach zu entscheiden.

Von diesen textlichen Festsetzungen werden die drei Garagenhöfe:

- a) westlich der Karolinger Straße,
- b) südlich der Straße „Auf dem Ebenfeld“ und
- c) an der nördlichen Grenze des Plangebietes

im Planbereich ausgeklammert, da hier eine einheitliche städtebauliche Gestaltung für das Erscheinungsbild der Siedlung zwingend ist.

Mit den geänderten textlichen Festsetzungen und dem überarbeiteten Planwerk wird den modifizierten Bedürfnissen der Wohnbevölkerung im Bereich Mobilisierung und architektonischer Gestaltung entgegen gekommen und der Zeitgeist aufgegriffen. Der Wohnwert des Planbereiches wird durch diese Festsetzungen verbessert und die Wohnqualität gesteigert.

3. Kostenschätzung

Die Kosten für den Ankauf der öffentlichen Grünfläche und die gärtnerische Neuanlage bzw. -gestaltung müssen anhand von Gutachten und konkreten Ausbauplanungen ermittelt werden.

Stadtbauamt/Planungsabteilung
Juni /1997

C. Peter