

LION Bau GmbH & Co.KG

Ihr Partner für Hoch- und Tiefbau, Schlüsselfertigbau, Industriebau
Auf dem Hahnenberg 5, 56218 Mülheim-Kärlich
Telefon: 02630/ 933-403 Telefax: 02630/ 933-258

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 041
„Friesenstraße“, Neuwied-Irlich

Stand: Februar 1996

1

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Ortsrand von Neuwied-Irlich und umfaßt die Flächen der Grundstücke 47/2, 47/6, 47/5, 154/2, 154/4, Teilflächen der Parzelle 187/9, Flur 1, Gemarkung Irlich, sowie Teilflächen der Grundstücke 54 und 55, Flur 18, Gemarkung Wollendorf.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die angrenzenden Parzellen entlang der Friesenstraße.

Im Süden teilweise durch die vorhandene Straße „Auf Kätchesdell“, sowie durch die Parzelle 9/103.

Im Westen erfolgt die Begrenzung durch die Parzellen 54 und 55.

Im östlichen Teil durch die vorhandene Bebauung auf den Parzellen 389/4 und 9/115.

2. Bestand

Bei der überplanten Fläche handelt es sich im wesentlichen um Wiesen und Ackerflächen, diese sind im Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, sowie um ein ehem. Gärtnerigelände.

Das Gelände ist als eben anzusehen.

3. Planungsziel

Durch die geplante Bebauung sollen ca. 46 Wohneinheiten entstehen, die sich in Ihrer Bebauung in Einzel- und Doppelhäuser aufteilen, die wiederum teilweise in Höfe zusammengefaßt werden.

Aufgrund der zentralen Lage von Neuwied-Irlich (Bonn-Koblenz) bietet das Baugebiet bei gleichzeitigem Bezug zur Natur, ideale Voraussetzungen dem Wohnraumbedarf der Bevölkerung, gerade im Bereich des Familienwohnens, Rechnung zu tragen.

Zur Schaffung des dringenden Wohnraumes wurde das beschleunigte Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes gewählt.

Im Hinblick auf das Familienkonzept sowie die Ortsrandlage der Grundstücke wurden Höfe gebildet, die als Gemeinschaftsflächen genutzt, ein Teil des Wohnens darstellen, und somit positiv auf das soziale Umfeld der angrenzenden Bebauung wirken.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Generell ist der Vorhaben- und Erschließungsplan durch fehlende gesetzliche Regelung nicht zwingend an die Vorschriften und Bestimmungen der BauNVO 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 weitgehend an die PlanZV und die BauNVO gehalten.

Als Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen wurden 0,4 bzw. 0,8 bei der Geschossigkeit II gemäß § 17 BauNVO festgelegt.

Um den Gebietscharakter von Neuwied-Irlich zu betonen, wurde WA festgesetzt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind die Bauflächen im Plangebiet durch Festsetzung von Bauweise, Baugrenzen, Firstrichtung, Geschossigkeit und Geschoßflächenzahlen bestimmt.

Um eine Übernutzung der Grundstücke zu verhindern und das Verkehrsaufkommen so gering wie möglich zu halten, sind die Wohngebäude bis auf 3 bzw. 2 und 1 WE begrenzt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Reihenhausbebauung bzw. das freistehende Einfamilienhaus.

Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine ähnlich Bauweise auch im Plangebiet entwickelt werden.

Hierzu wurden die Wohneinheiten auf 1, 2 bzw. 3 Wohneinheiten pro Haus begrenzt. Dies gewährleistet die Wohnruhe, sowie eine Minimierung des Individualverkehrs.

6. Umweltverträglichkeit und Grünordnung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 8, Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSCHG) auch auf Vorhaben in einem Gebiet einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB - Maßnahmen G anzuwenden. Gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPfG) ist im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages darzulegen, welche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind und wie diese vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können.

Der Landespflegebeitrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vom Büro für Landschaftspflege Schnug-Börgerding erstellt. Dabei wurde das im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Gebiet landespflegerisch untersucht und entsprechende Maßnahmen im V + E Plan festgelegt.

Während insbesondere der örtliche Siedlungsrand aufgrund des größeren Strukturenreichtums, einer Durchmischung von älteren Gärten und Obstwiesen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der Nähe zu den Fließgewässern, bezogen auf die Landschafts-Schutzfunktion eine größere Empfindlichkeit aufweist, ist der nördliche Ortsrand von Irlich mit seiner Exposition zur freien, intensiv genutzten Feldflur als unempfindlicher einzustufen.

Die Fläche soll für Wohnzwecke genutzt werden, da

- die Lage der Baufläche am nordwestlichen Ortsrand im landschaftlichen System insgesamt nicht auf eine nachhaltige Störung übergeordneter Zielsetzungen zur Landschaftsentwicklung schließen läßt.
- es sich bezogen auf die städtebauliche Struktur von Irlich bei der Erweiterung um eine aus der vorhandenen Siedlung entwickelte sinnvolle Anbindung an die Ortslage handelt.
- Wohnraumbedarf für Familien in stadtnaher Lage vorliegt
- Ver- und Entsorgung im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung gesichert werden kann.
- bei Einhaltung schutzwürdiger Bereiche und Optimierung von Teilzonen nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes nicht verbleiben werden.

Die im landespflegerischen Gutachten festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der geplanten V + E Planfläche sowie auf den externen Ersatzflächen wurden zur Kompensation der Grünflächen vorgeschrieben.

Die hier empfohlenen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen wurden durch entsprechende textliche und zeichnerische Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan verankert.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist daher Bestandteil dieser Begründung.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) wurden in der textlichen Festsetzung sowie Festsetzungen bezüglich der Erhaltung von vorhandenen Bäumen und Gebüsch und das Anlegen von Grünflächen als Ausgleichsflächen getroffen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind flächenmäßige Bepflanzung z.T. mit hochstämmigen Bäumen anzulegen. Weiter sind Heckenbepflanzungen an der westlichen Grundstücksgrenze von 47/2 festgelegt.

Nachdem landespflegerischen Planungsbeitrag sind die für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs allein nicht ausreichend

Weitere Ausgleichsflächen sind daher auf Teilflächen der Grundstücke des Vorhabenträgers Parzelle 54 und 55, Flur 18, Gemarkung Wollendorf geplant.

Zur Minderung der anfallenden Regenwässer wird empfohlen, das Dachflächenwasser zu sammeln und zur Bewässerung zu nutzen.

Neben den erläuterten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wurden weitere Festsetzungen entsprechend den Empfehlungen des Landespflegebeitrages zur Grünflächengestaltung auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Diese Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Eingriffe auf den Baugrundstücken selbst kompensieren und darüber hinaus die Gestaltungsqualität im Plangebiet erhöhen.

Entgegen der im Landespflegebeitrag vorgesehenen Ausgleichsflächenfestsetzung im Bereich der Wohnhöfe nördlich der Friesenstraße, die diesen angrenzenden Grundstücken unmittelbar zugeordnet werden, wurde eine Teilfläche dieses Grünstreifens in einer Breite von ca. 3,75 m mit den entsprechenden Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt, um eine Anrechenbarkeit auf die Baugrundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zu erreichen. Hierdurch ergibt sich der gleiche Zweck, wie bei der Festsetzung als Ausgleichsfläche, so daß die notwendigen Kompensationsmaßnahmen erfüllt werden.

Durch den direkten Bezug dieser Ausgleichsmaßnahmen (Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Baumpflanzungen, Anlegen von Ausgleichsflächen, zusätzliche flächenmäßige Bepflanzungen) erhalten sie einen besonderen ökologischen Wert, da sie in besonderem Maß zur Durchgrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung des Kleinklimas und der Stadtökologie beitragen.

Desweiteren wurde als Kompensation für die Flächenversiegelung am Standort der im Nachgang zum Landespflegebeitrag festgelegten Anlage für die Fernwärmeversorgung eine Grünfläche im Bereich des Wendehammers ausgewiesen.

Hinweis

Ein hydrogeologisches Bodengutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt vor. Das Gutachten hat ergeben, daß sich der vorhandene Löß wegen seiner geringen Durchlässigkeit für eine dezentrale Versickerung innerhalb des Baugebietes nicht eignet.

7. Festsetzung zur baulichen Gestaltung

Die auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 6 LBauO getroffenen baugestalterischen Festsetzungen dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die ein Siedlungs- und Landschaftsbild mit eigenständigem Charakter sichert.

8. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friesenstraße sowie den Stichwegen, die östliche Hofbebauungen erschließen und die anschließenden Wirtschaftswegen in nördlicher und westlicher Richtung. Die Friesenstraße sowie der Stichweg 6 sind für den Begegnungsverkehr LKW/PKW nach „EAE 85“ mit einer Straßenbreite von 4,75 m und 6,00 m ausgelegt. Die Stichwege 1 - 5 sind für den Begegnungsverkehr LKW/PKW/R nach „EAE 85“ mit den Straßenbreiten von 3,50 m - 7,50 m (Hofbereich) ausgelegt. Die Straßenführung in der Friesenstraße besitzt einen Fahrbahnverschwenk sowie Fahrbahneinengungen, die durch die seitliche Anordnung der privaten und öffentlichen Parkplätze gebildet werden.

hat vorgelegen

17. JUNI 1996

Bezirksregierung Koblenz

Als Bemessungsfahrzeug für die Friesenstraße dient ein 3-achsiges Mühlfahrzeug für das am westlichen Ende der Friesenstraße ein Wendebereich angelegt ist.

Die öffentliche Grünfläche, südlich der Friesenstraße gelegen, wird durch zwei Fußwege ausgehend von der Friesenstraße, erschlossen.

Die Straßen werden verkehrsberuhigt ausgeführt.

Für das Baugebiet sind 16 öffentliche Stellplätze geplant, so daß bei den vorgesehenen 46 Wohneinheiten je 3 Wohneinheiten ein Stellplatz zur Verfügung steht.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser/Strom/Telefon/Fernwärme kann durch entsprechende Netzerweiterung sichergestellt werden.

- Aus Gründen des Umweltschutzes, der Einsparung von Primärenergie und zum Schutz des menschlichen Lebensraumes wird ein Satzungsverfahren über den Anschluß- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung eingeleitet.
- Die Entsorgung der anfallenden Abwasser erfolgt im Mischsystem.
- Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser von den Grundstücken wird in die Mischwasserleitungen der Stichwege (Hofbebauungen) geleitet und in den neuen Mischwassersammler in der Friesenstraße geführt. Dieser schließt, in südöstlicher Richtung verlaufend, an die vorhandene Kanalisation in der Friesenstraße an. Das neue Baugebiet Friesenstraße wird komplett über den vorhandenen Kanal Friesenstraße entwässert, da sich in dem vorhandenen Kanal „Auf Kätchesdell“ noch freie Kapazitäten für ein evtl. neu entstehendes Baugebiet „Auf Kätchesdell“ befinden. Die Entwässerung wird in den Stichwegen (Hofbebauungen) durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Flächen sichergestellt.
- Sonstige Leitungsrechte für Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Post) sind für die jeweiligen Grundstücke ebenfalls durch Baulasten sichergestellt.
- Bei der Vorsehung von Kellergeschossen innerhalb der Grundstücke müssen die Schmutzwasser mittels Hebepumpenanlagen an den Sammler angeschlossen werden.

10. Bodenordnung

Der Vorhabenträger ist im Besitz aller Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außer die mögliche Spielplatzenerweiterung mit der Flurstücksnummer 9/103.

Daher sind zur Realisierung der Planung keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Grundstücke nördlich und südlich der Friesenstraße liegend, werden durch Grundstücksteilungen in Baugrundstücke eingeteilt.

Hinweis:

Da die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten („Durchführungsvertrag“) gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG Voraussetzung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist, wird der Entwurf des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Neuwied und dem Vorhabenträger in der Anlage als *nachrichtlicher Bestandteil* in die Begründung übernommen.

Stadtbauamt
17. JUNI 1996
Stadtregierung Neuwied