

747

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Nr. 513 -Oberbieber, Flur 18 "Auf der Beun"

A) Räumlicher Geltungsbereich und heutiger Zustand

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Oberbieber. Es umfaßt Teilflächen der Flur 17, 18 und 20 mit einer Gesamtfläche von ca. 14 ha. Im Süden wird das Gebiet durch die Kreisstraße Nr. 108 (Altwieder Straße) begrenzt, die auch gleichzeitig die Haupteerschließung bildet. Es handelt sich um eine überwiegend leichte Südhang-Lage mit rd. 20 m Höhenunterschied, bei einer mittleren Höhe von ca. 120 m über NN. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 400 m.

Die südliche Hälfte des Plangebietes ist mit einer lockeren ein- und zweigeschossigen Wohnhausbebauung überzogen, so daß es bereits heute der zusammenhängend bebauten Ortslage zuzuordnen ist.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt zur Zeit über das vorgegebene Netz der Wirtschaftswege, die zum Teil provisorisch ausgebaut bzw. befestigt sind. Die Altwieder Straße ist kanalisiert und an das Klärwerk I angebunden. Der Dahlienweg und Eifelblick sind provisorisch an diesen Kanal angeschlossen. Die restliche Bebauung ist über Kläranlagen mit Sickerschacht entsorgt. Bis auf die Wohnhäuser entlang der Altwieder Straße sind alle neueren Vorhaben auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplan-Entwurfes der früheren Gemeinde Oberbieber aus dem Jahre 1964 (Satzungsbeschuß o4.12.1964) zugelassen worden. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch nicht rechtsverbindlich.

Die unbebauten noch nicht erschlossenen Bereiche werden derzeit teilweise noch als Hausgärten (Obst- und Gemüseanbau) genutzt. Ein großer Teil der Grundstücke liegt brach.

Den südwestlichen Teil des Plangebietes durchfließt ein namenloser offener Wassergraben.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist dieser Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

B) Planungsziel

Für den Stadtteil Oberbieber soll mit diesem Bebauungsplan vorrangig die starke Nachfrage nach Bauland berücksichtigt werden. Gleichzeitig soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung sowie die rechtlichen Voraussetzungen für den notwendigen Ausbau der Erschließungsanlagen geschaffen werden. Dabei ist die vorhandene bauliche Substanz - vorwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise - auch für die Erweiterungsflächen richtungsweisend, wobei aus städtebaulichen Gründen nur Einzel- u. Doppelhäuser, die Dachformen, die Dachneigungen und die maximalen Firsthöhen festgelegt werden. Unter Berücksichtigung der ruhigen Wohnlage und der hervorragenden naturräumlichen Situation wird der gesamte Planbereich als reines Wohngebiet ausgewiesen. Mit diesem Bebauungsplan sollen vordringliche Infrastrukturmaßnahmen so frühzeitig eingeleitet werden, damit der Stadt hieraus keine schwerwiegenden Nachteile für ihre städtebauliche Entwicklung erwachsen.

Das bisher nur über die Altwieder Straße und Buchlöhweg erschlossene Baugebiet soll unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse im nördlichen Bereich eine weitere Anbindung über die Märkerwaldstraße erhalten. Mit dieser weiteren zangenförmigen Anbindung wird das Gebiet an das überörtliche klassifizierte Straßennetz (B 256 und K 108) angeschlossen und erhält somit fußläufige Anbindung an die Personen-Nahverkehrseinrichtungen.

Der Planbereich bildet ein dünnbesiedeltes in sich abgeschlossenes Wohngebiet, das sich unter Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten und insbesondere durch eine wirtschaftliche Erschließung dieser Hanglagen für eine Verkehrsberuhigung prädestiniert. Es sollen daher alle Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche gem. der Straßenverordnung ausgewiesen und diese Verkehrsflächen ihrer besonderen Zweckbestimmung zugeordnet werden. Diese geplante Verkehrsberuhigung soll nicht nur die allgemeine Verkehrssicherheit erhöhen, sondern neben der Vermehrung der Freiflächen und Verbesserung der Aufenthaltsmöglichkeit gleichzeitig auch den Lärm und die Abgase minimieren. Im Zusammenwirken soll dies zu einer Verbesserung des Straßenbildes sowie des Wohnumfeldes führen.

Die außerhalb des Planbereiches festgesetzte Ortsdurchfahrt bei km 0,000 an der Ortsausfahrt Altwieder Straße nach Melsbach soll um 70 m Ortsauswärts verlegt werden. Nach den Ortsdurchfahrtsrichtlinien ist die OD. grundsätzlich dort festzusetzen, wo die geschlossene Bebauung an Kreisstraßen endet, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Mit der südlich vorhandenen und nördlich geplanten Bebauung ist die geschlossene Ortslage im Sinne des Landesstraßengesetzes hergestellt. Aus Verkehrssicherheitsgründen steht das Ortsschild ohnehin bereits ca. 140 m außerhalb der OD. Ein nachrichtlicher Hinweis erfolgt in der Planzeichnung.

Der nördliche, bisher noch unbebaute Planbereich, soll zwischen 0,75 - 1,0 m ausgebimt und der Flächenabtrag gleichmäßig durchgeführt werden. Damit werden die Straßensteigungen wesentlich verbessert, die Wirtschaftlichkeit dieser Verkehrsanlagen begünstigt und die geplante Bebauung städtebaulich an die Landschaft und die Erschließung angepaßt.

Diese Maßnahme wurde im Zuge der baureifen Straßenplanung, die unter Beachtung der topographischen Gegebenheiten vorweg erfolgte, berücksichtigt.

~~Der offene Wasserlauf, Flurstück Nr. 247, soll im Bereich des unteren Dahlienweges verrohrt werden, damit die Flurstücke Nr. 180 und 181 günstiger genutzt und eine geschlossene städtebaulich zusammenhängende Lösung erzielt wird. Der Wassergraben zwischen den Flurstücken 180 - 181 wird daher aufgehoben und dem angrenzenden Straßenverlauf folgend in den bereits verrohrten Bachlauf im Kreuzungsbereich Altwieder Straße/Dahlienweg angeschlossen. Ein diesbezüglicher nachrichtlicher Hinweis erfolgt in der Planzeichnung. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied entwickelt.~~

C) Städtebauliche Nutzung

1. Gebäude

In Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung wird entlang der Altwieder Straße und dem Scheiberling eine offene zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen. Aus städtebaulichen Gründen sind die Dachneigungen für die einzelnen Teilbereiche unterschiedlich festgelegt und zur Erzielung eines geordneten städtebaulichen Gesamteindruckes die Firsthöhe begrenzt worden.

Für die weiteren Bauflächen wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und den unterschiedlichen Hanglagen eine offene zweigeschossige Bauweise, ~~bestehend aus Erd- und Sockelgeschoß bzw. Erd- und Dachgeschoß einschränkend~~ festgesetzt. Die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise für die Wohnhäuser Dahlienweg Nr. 26 u. 28 erfolgte unter Berücksichtigung des Bestandes. Für den gesamten Planbereich sind Sattel- oder gegeneinander versetzte Pultdächer und für Eckgrundstücke als Ausnahme Walmdächer zulässig. Mit der ausnahmsweisen Zulassung von Walmdächern soll den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Eckgrundstücke planerischer Spielraum gelassen werden.

Im Bereich der angrenzenden Feldgemarkung sind weitgehend nur Einzelhäuser festgelegt, um einen großzügigen und freien Übergang zu den Grünflächen zu gewährleisten. Im gesamten Planbereich ist die künftige Nutzung nur durch Baugrenzen geregelt, so daß eine individuelle Gestaltung der einzelnen Wohngebäude auch in Bezug auf eine gestaffelte Anordnung gewährleistet ist. In diesem Planbereich sind bisher 80 Wohnhäuser vorhanden und unter Berücksichtigung der erforderlichen Baulandumlegung rund 125 Wohnhäuser geplant.

Die baulichen Anlagen sind in ihrer äußeren Gestaltung, insbesondere in der Farbgebung, dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist. ~~Als Dacheindeckung sind nur dunkle erdfarbige Materialien zulässig, die das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.~~ Mit den textlichen Festlegungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden. Die Garagen und Stellplätze sind den jeweiligen Vorhaben zugeordnet und nur entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Mit dieser Planung soll das Gebiet städtebaulich neu geordnet und gleichzeitig hiermit eine Abrundung des Ortsbildes erzielt werden.

2. Verkehr

Das vorhandene Wegesystem ist nach dem Kataster zur Erschließung einer kleinteilig parzellierten landwirtschaftlichen Nutzung angelegt. In Bezug auf die bereits zugelassene Bebauung sind die vorhandenen provisorischen Erschließungsanlagen unzureichend, so daß zu einer geordneten Erschließung und zur Sicherheit eines reibungslosen Verkehrs die vorhandenen Anlagen ausgebaut werden müssen, wobei z.T. neue Trassen festzulegen sind.

REVISIONS- 15. Okt. 1986

Die äußere Erschließung ist durch die B 256 (Friedrich-Rech-Straße) und die K 108 (Altwieder Straße) sichergestellt. Durch den zangenförmigen Ring, der über den östlichen Teil der Straßen Eifelblick-Buchlöhweg bis zur Märkerwaldstraße führt, erhält das Baugebiet Anschluß an diese klassifizierte Straßen. Die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen die zur Erschließung der vorhandenen und geplanten Baugrundstücke vorgesehen sind, sollen als verkehrsberuhigte Bereiche gem. der Straßenverkehrsordnung mit besonderer Zweckbestimmung ausgebaut werden. Je nach der zu erwartenden Verkehrsbelastung sind die Straßenbreiten zwischen 8,75 m bis 4,75 m festgesetzt. Mit dieser Festlegung und dem höhengleichen Ausbau der zweckbestimmten Flächen ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen dem Fahr-, dem ruhenden- und dem fußläufigen Verkehr berücksichtigt. Das Verkehrskonzept ist so angelegt, daß die Verkehrsstärken vermindert und die Kraftfahrer zu langsamer und rücksichtsvoller Fahrweise veranlaßt werden. Zugleich soll das Straßenbild sowie das Wohnumfeld in diesem reinen Wohngebiet durch die innerhalb des Straßenraumes versetzten Einbauten (Parkstände in Verbindung mit Bäumen und Pflanzbeeten) verbessert und mehr Freiraum sowie Spielmöglichkeiten geschaffen werden. Der untere Teil der Gladiolenstraße und der Weg Flurstück Nr. 233 sollen wegen den starken Höhenunterschieden und aus Sicherheitsgründen nur fußläufig ausgebaut werden. Die bestehenden Zufahrten zu Garagen bleiben erhalten. Eine weitere Fußwegeverbindung ist zwischen Resedastraße und Eifelblick vorgesehen um den Bewohnern weite Umwege zur Ortsmitte bzw. den öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen zu ersparen. Am Ende der Sackgassen sind Wendeanlagen ausgewiesen, die die Belange Müllbeseitigung sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt. Bei den beiden ca. 50 m langen Sackgassen in Verlängerung der Resedastraße sowie südlich vom Buchlöhweg, sind Müllbehälter-Sammelplätze vorgesehen, da aus topographischen und wirtschaftlichen Gründen nur Wendeanlagen für PKW und kleine Lieferfahrzeuge ausgebaut werden sollen. Der erforderliche Stellplatzbedarf ist auf die Mindestanforderung begrenzt worden.

Die Verkehrsanlagen sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse und den topographischen Gegebenheiten nach den technischen Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen und den gesetzlichen Vorschriften geplant. Die vorweg erstellte baureife Straßenplanung berücksichtigt die notwendige Verkehrsführung und -sicherheit sowie die Geländehöhen und wurde daher im BPL inhaltlich übernommen. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Koblenz, wird der nördl. Gehsteig der Altwieder Straße bis zur O.D.-Neufestsetzung weitergeführt und im Kurvenbereich eine Aufweitung der Fahrbahn vorgenommen.

3. Grünanlagen

Für den gesamten Planbereich werden die vorhandenen sowie geplanten Grünflächen durch den Grünordnungsplan im Sinne des § 17 LPflG vom 5.2.1979 sichergestellt. Die Auswahl der Gehölze orientiert sich an der vorhandenen Bepflanzung und berücksichtigt heimische Pflanzarten. Vorhandene Obstbäume sind aus ökologischen Gründen, soweit möglich, zu erhalten. Die Ausweisung und Anordnung von Spielplätzen innerhalb dieses Planbereiches ist aus planerischer Sicht nicht notwendig, da ein größerer Spielplatz in dem unweit angrenzenden Schulbau- gebiet sowie ein Sportplatz vorhanden sind und darüberhinaus westlich der angrenzenden Wohnsiedlung Schauinsland ein Spiel- und Bolzplatz angelegt wurde. Weiterhin stehen Spiel- und Erholungsflächen in der angrenzenden Feldgemarkung und im nahegelegenen Wald sowie in dem Naherholungsgebiet Aubachtal zur Verfügung. In diesem Stadtteil ist im neuen FNPL zwischen dem Gewerbegebiet "Im Mühlengrund" und der vorhandenen Wohn- bebauung eine weitere Öffentliche Sportanlage westlich des Aubaches vorgesehen.

4. Ent- und Versorgung

Die Altwieder Straße ist kanalisiert und über die Grafenwiese sowie den Hauptsammler an das Klärwerk I angebunden. Die Ent- wässerung des Dahlienweges und Eifelblick erfolgt z.Zt. noch über einen privaten Kanal mit Anschluß an den städt.Kanal in der Altwieder Straße. Die restliche Bebauung wird derzeit noch über Kleinkläranlagen und Sickerschächte entwässert.

Die künftige Abwasserbeseitigung ist für den Bereich der bisher vorhandenen Bebauung durch genehmigte Projektpläne geregelt. Für den nördlichen Teil des Plangebietes liegt derzeit ein Erweiterungsentwurf zur Genehmigung bei der Aufsichtsbehörde vor.

Die geordnete Entwässerung des gesamten Plangebietes soll ent- sprechend festgelegter Prioritäten des Tiefbauamtes abschnitts- weise durchgeführt werden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Gas und Wasser ist z.T. bereits vorhanden. Die Erweiterung des Versorgungsnetzes auf den künftigen Bedarf ist technisch möglich, da die geplante Entwicklung seit 1970 im Ansatz berücksichtigt wurde.

Alle Folgeeinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Freibad, Spiel- und Sportplatz sind durch ihre Nähe zum Baugebiet fußläufig gut zu erreichen. Die Versorgung mit Bedarfsgütern ist durch die vorhandenen Geschäfte im Ortskern gewährleistet.

Die Nahverkehrseinrichtungen sind durch die vorhandenen Bus- haltestellen der Stadtwerke Neuwied und Postbuslinien günstig erreichbar.

5. Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entstehen voraussichtlich Kosten in folgender Höhe:

a) Straßen, Gehwege u. Parkflächen	1.500.000,-- DM
b) Kanal	1.000.000,-- DM
c) Beleuchtung	170.000,-- DM
d) Erwerb von Straßenland einschließlich Entschädigungen für Einfriedigungen und Aufwuchs	290.000,-- DM
	<hr/>
	2.960.000,-- DM

Diese Kosten werden laut Erschließungssatzung mit 90 v.H. des beitragsfähigen Aufwandes auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Der restliche 10 v.H.-Anteil (Mindestanteil gem. BBauG) übernimmt die Stadt.

Die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig im Vermögenshaushalt der Stadt ausgewiesen, die über Darlehen finanziert werden sollen.

6. Bodenordnung

Zur geordneten Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke ist für den nördlichen derzeit noch unbebauten Planbereich eine Umlegung erforderlich. Dies betrifft ca. 40% des Plangebietes.

Die Umlegungskosten betragen für diesen Anteil voraussichtlich 190.000,-- DM.

Notvermerk 15. Jan. 1986
Beckmann

7. Nachrichtlicher Hinweis

a) Die festgesetzte Ortsdurchfahrtsgrenze an der Ortsausfahrt Kreisstraße Nr. 108 -Altwieder Straße- bei km 0,000 soll durch die im angrenzenden BPL vorgesehene Baugebiets-Erweiterung um 70 m ortsauswärts verlegt werden. Die Baugebietserweiterung und die südlich der Altwieder Straße vorhandene Bebauung bilden die zusammenhängend bebaute Ortslage im Sinne des Landesstraßengesetzes. Ein Antrag auf Verlegung der OD. wird gleichzeitig im Rahmen der Beteiligung nach § 2 Abs. 5 BBauG an die Straßenaufsichtsbehörde gestellt.

~~b) Der offene Wasserlauf, Flurstück Nr. 247, soll im Teilbereich des Dahlienweges zwischen Altwieder Straße und der Abzweigung Rosenstraße verrohrt und der Verlauf zwischen den Flurstücken 180 und 181 zugunsten einer besseren städtebaulichen Ausnutzung aufgehoben werden. Dem Straßenverlauf folgend, soll der geplante verrohrte Wasserlauf an den bereits kanalisierten Lauf im Kreuzungsbereich der Altwieder Straße/Dahlienweg angeschlossen werden. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wird im Rahmen der Beteiligung nach § 2 Abs. 5 BBauG gleichzeitig eingeholt.~~

Neuwied, den 16. Januar 1984

Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -