

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplanes - Nr. 513
- Oberbieber, Auf der Beun -

Stand: März 1992

Grundlagen der Planung und Planungsziel

Der Bebauungsplan-Nr. 513 wurde mit Bescheid vom 15.12.1986 von der Bezirksregierung Koblenz genehmigt und mit Bekanntmachung vom 16.01.1987 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Oberbieber. Es umfaßt Teilflächen der Flure 17, 18 und 20 mit einer Gesamtfläche von ca. 14 ha.

In der Begründung zum o.a. Bebauungsplan ist dargelegt, daß die südliche Hälfte des Plangebietes bereits mit einer lockeren ein- bis zweigeschossigen Wohnhausbebauung überzogen ist. Als Planungsziel wird die Weiterentwicklung dieser vorhandenen Struktur genannt. In der Begründung heißt es: " 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 max. Firsthöhen festgelegt werden. Unter Berücksichtigung der ruhigen Wohnlage und der hervorragenden naturräumlichen Situation wird der gesamte Planbereich als reines Wohngebiet ausgewiesen."

Um dieses Planungsziel weiter verfolgen zu können, ist aus städtebaulichen Gründen eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen notwendig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird daher festgesetzt, daß pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine höhere Wohnungszahl möglich. Die Ausnutzung dieser Festsetzungen und somit die Errichtung von mehreren Mehrfamilienwohnhäusern würde eine Verschlechterung bzw. Einschränkung des Bodenwertes und eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich bedeuten, für die die vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen nicht ausreichen. Bei der dadurch entstehende Dichte und Intensität der Nutzung können nachbarrelevante Spannungen nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der o.g. Gesichtspunkten einerseits und der bereits vorhandenen Wohnbebauung andererseits ist diese Änderung aus städtebaulicher Sicht notwendig und begründet.

Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -