

BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 516
Grafenwiese, Neuwied, Oberbieber Flur 13,

Stand: Juli 1994

1. Grundlagen der Planung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oberbieber nördlich des Aubachs zwischen Grafenwiese und Schauinsland sowie Oleanderweg und Narzissenweg und umfaßt die Flächen der Grundstücke Gemarkung Oberbieber Flur 13, Parz. 60/1, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, sowie Teilflächen der Parz. 234/1 und 235, 109, 110, 111, 112, 113, 230 und 246.

Diese nach südosten zum Aubach fallenden Grundstücke werden z.Z. als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Streuobstwiese genutzt und sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Hinblick auf den derzeitigen dringenden Bedarf an Baugrundstücken soll im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes in beschleunigter Weise eine Einzel- und Doppelhausbebauung verwirklicht werden.

Dem Antrag des Investors bzw. Vorhabenträgers auf Einleitung eines Satzungsverfahrens über einen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde stattgegeben, das Satzungsverfahren wurde durch Stadtratbeschuß vom 19.04.1994 eingeleitet. Dabei wurde beschlossen, die südlich der Grafenwiese im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche mit in die Satzung einzubeziehen um die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicherzustellen und das Gebiet besser abzurunden.

2. Planziel

Durch die geplante Bebauung sollen ca. 10 Einzel- und 34 Doppelhäuser mit ca. 44 Wohneinheiten entstehen.

Damit wird dem dringenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Nähe zum Gewerbegebiet am Dahlbachsweg in Niederbieber, wurde die Fläche im Vorhaben- und Erschließungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

Unter Beachtung der Struktur des angrenzenden Wohngebietes sowie dem sozialen Auftrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse und des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist diese leicht verdichtete Bebauung städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

Das Plangebiet wird durch die Grafenwiese, den Oleanderweg sowie durch zwei Stichstraßen (Planstraße A + C) verkehrsberuhigter Bereich erschlossen. Zudem führt ein Fußweg von der südlichen Stichstraße (Planstraße C) durch die öffentlichen Grünfläche zur Grafenwiese in der eine kleine Kinderspielfläche vorgesehen ist.

Da an der Ecke Narzissenweg/Schauinsland ein großer öffentlicher Spielplatz vorhanden ist, ist eine Begrenzung der geplanten Spielfläche auf der intensiv begrünten Grünfläche zu vertreten.

3. 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.

Im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Nähe zum Gewerbegebiet am Dahlbachsweg und der hier vorhandenen Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund der konkreten Planungsabsichten wurden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten generell ausgeschlossen.

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

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

4. 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 (LPflG) 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 Nr. 516 wurde in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung Neuwied erstellt. Dabei wurde das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet landespflegerisch untersucht und entsprechende Maßnahmen im V+E-Plan festgelegt.

Die Landschaftsplanung sowie die Planung vernetzter Biotopsysteme stellen für den Planungsraum als Ziel Extensivgrünland und Ackerbauflächen mit typischen Ortsrandstrukturen wie Obstbäumen und Gebüsch dar. Die Flächen sind Teile einer insgesamt zu erhaltenden Obstbaulandschaft zwischen Melsbach, Ober- und Niederbieber, die wiederum Teil der Prioritätenflächen der Obstlandschaft des Neuwieder Beckenrandes ist.

Abweichend von diesen Zielsetzungen soll die Fläche für Wohnbauzwecke genutzt werden, vor allem da

- die Fläche im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist,
- eine Anbindung an den Ortskern und eine Einbindung in die Siedlungsstruktur an dieser Stelle im Sinne der Abrundung und Verdichtung ohne weiteres möglich ist,
- Ver- und Entsorgung im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung gesichert werden kann,
- ein dringender Bedarf an Wohnraumflächen vorliegt,
- bei Erhaltung schutzwürdiger Bereiche und Optimierung von Teilzonen nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes nicht verbleiben werden,
- im Rahmen der Bebauungsplanung wesentliche Gehölzbestände geschützt und entfallende Obstbäume auf den Grundstücken und in den Randbereichen ersetzt werden,
- eine Erhaltung und Entwicklung der ökologischen und ästhetischen Funktionen von Obstbaukomplexen durch die Umwandlung von Ackerflächen in Obstwiesen in Arrondierung vorhandener Obstbaumbestände betrieben werden kann,
- Eingriffe in den Wasserhaushalt durch den Entzug von Oberflächenwasser durch die Vorgabe wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge sowie die Empfehlung zur Brauchwassergewinnung z.B. für Gartenbewässerung reduziert werden,

Von einer Öffnung des Grabenlaufes (Flurstück Nr. 246) wird abgesehen, da es sich im Ursprung nicht um ein natürliches Fließgewässer handelt und über die Grabenparzelle hinaus Flächen für eine biotopgerechte Randzonenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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 Teil A Nr. 4 sowie Festsetzungen bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Quellen, Bäume, Gebüsch und das Anlegen von Grünflächen als Ausgleichsflächen getroffen. Demnach sind um die vorh. Quellen Geländeänderungen auf der öffentlichen Grünfläche sowie in der angrenzenden bezeichneten Fläche zur Erhaltung der Quelle unzulässig. Entlang einiger Grundstücksgrenzen sind flächenmäßige Bepflanzung z.T. mit hochstämmigen Bäumen anzulegen. Auch sind Baumpflanzungen entlang der Straßengrenze festgelegt. Zudem sollen Flächendreiecke sowie Grünstreifen entlang des Narzissenweges als Ausgleichsflächen mit hochstämmigen Obstbäumen angelegt werden.

Nach dem 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 Grundstücken des Vorhabenträger in der Gemarkung Oberbieber Flur 20 Nr. 89 und 193 geplant.

Auf diesen z.Z. landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist die Anlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese vorgesehen.

Da die Flächen nicht innerhalb des Plangebietes liegen, wurde hierauf in den textl. Festsetzungen nur hingewiesen. Die Zuordnung und Umsetzung dieser Maßnahme wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan konkret geregelt.

Den ausgewiesenen Bauflächen südlich der Grafenwiese wurden im Plan die Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar auf den Baugrundstücken zugeordnet und festgesetzt.

Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser konnte aufgrund der vorhandenen Geologie (Tonschichten) nicht erfolgen. Die Regenwässer werden über einen Kanal zum Aubach geführt und eingeleitet.

Zur Minderung der anfallenden Regenwässer wird empfohlen das Dachflächenwasser zu sammeln und z.B. für die Gartenbewässerung 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.

Durch den direkten Bezug dieser Ausgleichsmaßnahmen (Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Baumpflanzungen, Anlegen von Ausgleichsflächen, zusätzliche flächenmäßige Bepflanzungen sowie der Erhaltung der Quellbereiche) zum Eingriffsort 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.

In einigen Bereich sind flächhafte Festsetzungen für Hecken- und Baumpflanzungen im Bereich von geplanten gemeinsamen Grundstücksgrenzen ausgewiesen. Hiermit soll eine gewisse Mindestdurchgrünung erreicht werden und bei den relativ kleinen Grundstücken ein größerer Freiflächenanteil ermöglicht werden, der bei der Einhaltung der gemäß Nachbarrechtsgesetz von Rhl.-Pfalz vorgeschriebenen Pflanzabstände teilweise nicht gewährleistet wäre.

5. Festsetzung zur baulichen Gestaltung

Die auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 6 LBauO getroffenen baugestalterischen Festsetzungen dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Wahrung und Weiterentwicklung der angrenzenden Wohnsiedlungsform.

Für die Gebäude im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° vorgesehen. Gleichzeitig sind im Text zum Vorhaben- und Erschließungsplan Gestaltungsregeln über Dachaufbauten (Gaupen und Zwerchhäuser) festgesetzt, die eine maßvolle architektonische Gliederung und Gestaltung der Dachlandschaft berücksichtigt. Angleichend werden Festsetzungen über die Gestaltung von Neben- und Werbeanlagen getroffen, die dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dienen.

6. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Grafenwiese und den Oleanderweg sowie die zwei Stichstraßen (Planstraße A und C). Die Straßen sind für Begegnungsverkehr Lkw/Pkw nach "EAE 85" mit einer Breite von 5,25 m mit Einengung durch öffentliche Parkflächen versehen. Die Wendeanlagen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Die Planstraße A soll nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen des B-Plangebietes 516 von dort erschlossen werden, so daß der 3,50 m breite Oleanderweg zwischen Planstraße A und C auf einen Fußweg zurückgebaut werden kann. Der Oleanderweg von Planstraße A zum Schauinsland wird als Fußweg angelegt.

Von der Planstraße C führt ein Fußweg durch die öffentliche Grünfläche zur Grafenwiese.

Die Straßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche geplant. Es sind 15 öffentliche Stellplätze geplant, so daß bei den vorgesehenen 44 WE etwa je 3 WE ein Stellplatz zur Verfügung steht.

7. Ver- und Entsorgung

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

Die Entsorgung der Abwasser erfolgt im Trennsystem.

Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser kann aufgrund der vorhandenen Geologie (Lehm- und Tonschichten) nicht erfolgen.

Die Schmutzwasserleitungen werden wie die Regenwasserleitungen von den Planstraßen A und C in den Oleanderweg und von dort in die Grafenwiese geführt. Die Verlegung der Kanäle im talseitigen Bereich der Planstraße C erfolgt über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche zur Grafenwiese.

Die Regenwasser werden von dort durch einen Kanal zum Aubach geführt und in diesen eingeleitet.

Die Verlegung der Schmutzwasserleitung erfolgt von der Grafenwiese über die ehemalige Grabenparzelle Nr. 246 zum Gewinnweg parallel des Aubaches zum Dahlbachweg und wird dort an die vorhandene Kanalisation angeschlossen.

Das Mischwasser der zur Zeit an die Hebeanlage angeschlossenen Grundstücke am Schauinsland sollen wie die Häuser aus dem zukünftigen östlich angrenzenden B-Plan-Bereich (Trennsystem) an die geplante Entwässerung angeschlossen werden.

Das hierfür erforderliche genehmigungsrechtliche Verfahren wurde bereits eingeleitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Genehmigung wurde bereits erteilt.

8. Bodenordnung

Da der Vorhabenträger im Besitz der nördlich der Grafenwiese gelegenen Grundstücke bzw. über diese verfügungsberechtigt ist, sind zur Realisierung der Planung keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Im Teilbereich südlich der Grafenwiese können die Baugrundstücke durch Grundstücksteilungen gebildet werden.

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.

Dabei wird darauf hingewiesen, daß sich die Regelungen im Durchführungsvertrag nur auf die Erschließungsflächen nördlich der Grafenwiese beziehen.

Architekturbüro Georg + Jahr
in Abstimmung mit dem
Stadtentwicklungsamt Neuwied