

Begründung

zum Bebauungsplan **Nr. 516 I/II** der Stadt Neuwied

„Grafenwiese / Schauinsland“

im Stadtteil Oberbieber, Gemarkung Oberbieber

sowie

zu den Ausgleichsflächen in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35,
Teilfläche des Flurstückes Nr. 31/9

Fassung des Satzungsbeschlusses

Inhalt

- 1.0 Aufgabenstellung**
- 1.1 Verfahrensübersicht
- 2.0 Bestandssituation**
- 2.1 Geltungsbereich
- 2.2 Topographie
- 2.3 Nutzung
- 2.4 Landespflege
- 3.0 übergeordnete Planungen**
- 3.1 Regionaler Raumordnungsplan
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 4.0 Städtebauliche Konzeption**
- 4.1 Erschließung
- 5.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise
- 5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 5.7 Landespflege/Umwelt
- 6.0 Ver- und Entsorgung**
- 6.1 Wasserversorgung
- 6.2 Abwasserbeseitigung
- 6.3 Stromversorgung
- 7.0 Bodenordnung**

1. Aufgabenstellung

Der Rat der Stadt Neuwied hat beschlossen, die zwischen Altwieder Straße, Grafenwiese, Wiesenstraße und Oleanderweg gelegenen Flächen der verbindlichen Bauleitplanung zuzuführen.

Damit sollen für die derzeit noch unbebauten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen sowie für den überwiegend bebauten Teil des Plangebietes (Bereich zwischen A sternstraße und Wiesenstraße) eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 (5) BauGB gewährleistet werden.

Die bebauten Parzellen weisen überdimensionierte Grundstückszuschnitte sowie zum Teil eine ungünstige Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken auf.

Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich noch einige Baulücken, deren mögliche Bebauung insbesondere aus ortsbildgestalterischen Gründen einer (gesteuerten) Regelung bedürfen.

Diesen, aus städtebaulicher Sicht ungünstigen Zuständen, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entgegengewirkt werden.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen westlich des Oleanderweges - welches durch den Einsatz des Instrumentariums „Vorhaben- und Erschließungsplan“ gesichert wurde - hat die etwa 1,0 ha große unbebaute Fläche zwischen A sternstraße und Oleanderweg den Charakter eines sogenannten Außenbereichs im Innenbereich erhalten.

Die freie, von Bebauung jedoch umgebende Fläche ist so groß, dass sie wegen ihrer Größe einer von ihrer Umgebung unabhängigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist.

Durch den Einsatz des städtebaulichen Instrumentariums „Bebauungsplan“ sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in diesem Bereich geschaffen werden.

Die vorhandene Bebauung hat sich entlang von Erschließungsstraßen vollzogen, die in ihrem Straßenquerschnitt sowie ihrer Straßenraumgestaltung nicht dem heutigen üblichen Ausbaustandard entsprechen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll dies entsprechend geregelt werden.

Für das Planverfahren wurden insgesamt vier Offenlagen durchgeführt.

Nach der Abwägung zur ersten Offenlage wurde als wesentlicher Punkt das Erschließungssystem im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes geändert.

Nach der zweiten Offenlage wurden im wesentlichen die erforderlichen Ausgleichsflächen ins Engerser Feld verlegt.

Nach der dritten Offenlage erfolgte die Erweiterung der überbaubaren Fläche am Oleanderweg, wodurch eine flexiblere Grundstücksaufteilung erfolgen kann, zumal durch den Bebauungsplan der Oleanderweg die Funktion als Erschließungsstraße erfüllen soll.

Bestandteil der Begründung ist der landespflegerische Planungsbeitrag, der gemäß den Anforderungen des § 17 LPfIG erstellt wurde und im Rahmen der 3. Offenlage überarbeitet und für die 4. Offenlage angepasst wurde.

1.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	27.11.1986
vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	11.05.1993
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	17.11.1995 bis 05.01.1996
1. Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	28.07.1997 bis 29.08.1997
Beschluss über die eingegangenen Anregungen, die Erweiterung des Geltungsbereiches und die erneute Offenlage	17.09.1998
2. Offenlage	21.04.1999 - 21.05.1999
Behandlung der eingegangenen Anregungen, Neuabgrenzung des Geltungsbereiches, Verlagerung der benötigten externen Ausgleichsflächen ins Engerser Feld	16.12.2003
3. Offenlage	25.02.2004 - 24.03.2004
Behandlung der eingegangenen Anregungen, Beschluss über die erneute Offenlage	13.05.2004
4. Offenlage	05.07.2004 - 19.07.2004

2. Bestandssituation

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Oberbieber. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Altwieder Straße (K 108) und die Straße "Schauinsland" im Norden, die Grafenwiese im Süden, die Wiesenstraße im Osten sowie den Oleanderweg im Westen. Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 5,0 ha auf.

Dem Plangebiet zugeordnet ist eine Fläche von insgesamt 4.421 m² zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Nr. 31/9.

2.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch bewegtes Gelände, welches durch eine nach Südwesten orientierte Hanglage gekennzeichnet ist. Die Geländeneigung beträgt ca. 12 %.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist das Plangebiet als exponierter Wohnstandort einzustufen.

2.3 Nutzung

Die Umgebungsbebauung ist durch die Wohnnutzung geprägt. Die angrenzenden Bereiche weisen den Charakter von reinen Wohngebieten bzw. allgemeinen Wohngebieten auf. Auch die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Gebäude dienen schwerpunktmäßig dem Wohnen bzw. dem Gebietscharakter entsprechenden (Dienstleistungs-)Einrichtungen.

Die vorherrschende Bauweise ist die offene Bauweise in Form des freistehenden Einfamilienwohnhauses.

2.4 Landespflege

Bei den Biotoptypen des Siedlungsgebietes überwiegen die intensiv genutzten Gärten. Einige Grundstücke zeigen noch Mischformen zwischen diesen strukturarmen Gärten und typischen, reich strukturierten ländlichen Gärten mit Stauden, Obstgehölzen und Grabeland. Charakteristisch sind die zwischen den Wohnbaugrundstücken noch erhaltenen Nutzgärten, Obstbäume, Gebüsch und Grünland, das jedoch i.d.R. brach liegt. Auf den noch vorhandenen unbebauten Flächen westlich der Asternstraße wird zur Zeit noch Ackerbau betrieben. Im Plangebiet sind noch einzelne (Obst)-Bäume und heckenartige Pflanzungen vorhanden.

Nähere Einzelheiten dazu sind im landespflegerischen Planungsbeitrag, der vom Büro Schnug-Börgerding aus Altenkirchen erstellt wurde, enthalten, sowie unter Punkt 5.7 dieser Begründung.

3. Vorgaben bzw. Einordnung des Plangebietes in die übergeordneten Planungsebenen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 1988 weist der Stadt Neuwied die Funktion eines Mittelzentrums mit der Teilfunktion eines Oberzentrums zu. Des weiteren ordnet der Regionale Raumordnungsplan die Stadt dem Strukturtyp 1 (= Räume mit insgesamt günstiger Struktur) zu.

Im Zusammenhang mit der Zuweisung besonderer Gemeindefunktionen ist die Stadt als gewerblicher Entwicklungsort sowie als Erholungsgemeinde eingestuft.

Eine besondere Funktion für das Wohnen weist der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald nicht aus. Diese ist, soweit sie über die Eigenentwicklung einer Gemeinde hinausgeht, auf die zentralen Orte der verschiedenen Stufen beschränkt. Die Stadt Neuwied hat daher aufgrund ihrer Funktion eine verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen vorzunehmen.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsplanes ist für das Plangebiet als Nutzungsart Siedlungsfläche dargestellt. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen besonderer Bedeutung für die Gewinnung von Rohstoffen und Mineralvorkommen vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines regionalen Grünzugs, der ausgehend vom Naturpark Rhein-Westerwald zwischen den Stadtteilen von Neuwied bis ins Stadtgebiet hineinreicht. Hierbei handelt es sich um Freihalteräume mit ökologischer Ausgleichsfunktion in den Verdichtungsräumen. Aufgabe der regionalen Grünzüge ist es u.a. die Siedlungsgebiete zu gliedern und einzubinden, bandartige Entwicklungsarten zu unterbrechen, gewerblich genutzte Flächen und störende Infrastrukturbänder von Wohnbauflächen zu trennen, die Klimasituation zu verbessern und den Siedlungen in den Tallagen Frischluft zuzuführen sowie freiraumbezogene, naturnahe Erholung zu ermöglichen (vgl. auch Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, Textband S. 72).

Insgesamt widerspricht die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bebauungsplangebiet nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird somit entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt für die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird entsprochen.

Für die externe Ausgleichsmaßnahme liegt ein Nutzungs- und Handlungskonzept für das Engerser Feld, welches 2001 erstellt wurde, vor, dass in die zur Zeit laufende Flächennutzungsplangesamtfortschreibung integriert werden soll.

4. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ist stark abhängig von den vorgegebenen Strukturen im Plangebiet bzw. dem angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 516 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 516).

Zusammenfassend lassen sich folgende Leitziele für das Plangebiet formulieren:

- Schaffung von etwa 40 Baugrundstücken, auf denen das freistehende Einfamilienhaus oder die Doppelhausbebauung entstehen soll,
- Schließen der vorhandenen Baulücken im Bestand durch Wohnungsneubauten und teilweise (bodenordnerische) Neuordnung des Bestandes,
- Wohnen als zentrale Funktion und von hoher Qualität, Entwicklung einer den heutigen Wohnansprüchen genügenden Bautypologie in Anlehnung an die ortstypischen Elemente (z.B. einfache Konstruktion aus Stahl und Glas),
- Ausnutzung der exponierten Wohnlage und des nach Südwesten geneigten Geländes durch die Entwicklung energiesparender Wohnformen,
- Ausbau der vorhandenen Erschließungswege und Anpassung an heutige Ausbaustandards,
- Grün- und Freiflächengestaltung unter Beachtung der gegebenen ökologischen Strukturen sowie Berücksichtigung zentraler stadtökologischer Forderungen wie alternative Methoden der Regenentwässerung.

4.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an die äußere Erschließung erfolgt über die Altwieder Straße (K 108).

Anbindungsfunktion an die übergeordnete Erschließung übernehmen die Wiesenstraße, A sternstraße und Oleanderweg, die künftig die Funktion von Sammelstraßen erfüllen werden.

Das Rückgrat der inneren Erschließung bilden neben der A stern- und Wiesenstraße die vorhandenen Straßen Grafenwiese, Orchideen- und Tulpenstraße, so die künftig die Funktion einer Anliegerstraße übernehmen. Die innere Erschließung des nord-westlichen Planbereiches zwischen Schauinsland und Planstraße erfolgt über einen Stichweg.

Bis zur ersten Offenlage wurde unter der Berücksichtigung der Erschließung auch des benachbarten Vorhaben- und Erschließungsplans 516 ein Konzept verfolgt, bei dem die beiden vorgegebenen Anknüpfungspunkte Jasminstraße und Ginsterweg über 2 Planstraßen durch das Bebauungsplangebiet fortgeführt und in die A sternstraße mündeten. Diese Konzeption beruhte insbesondere darauf, dass der Oleanderweg im benachbarten VEP in dem Bereich zwischen Jasminstraße und Schauinsland als Fußweg festgesetzt und teilweise bereits so ausgebaut ist. Aufgrund der Anregungen und Einwendungen von

Anliegern des nord-westlichen Bebauungsplanbereiches wurde diese Konzeption erneut überarbeitet.

Zwar sind die vorgetragenen Argumente der Kostenersparnis und der Flächenversiegelung nicht so gravierend wie vorgetragen, jedoch ist die durch die Öffnung des Oleanderweges gebotene Möglichkeit des direkten Abflusses des durch den VEP erzeugten Quell-/Zielverkehrs gegeben und der benachbarte Bebauungsplanbereich wird nur noch randlich tangiert. Somit wird nun der Oleanderweg durch den Bebauungsplan im Bereich zwischen Jasminstraße und Schauinsland erneut überplant und als durch Kfz befahrbarer, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Insgesamt entsprechen die im Plangebiet bereits vorhandenen Erschließungswege nicht dem heutigen Ausbaustandard. Daher sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens diese nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ausgebaut werden. Dazu ist vorgesehen, die A sternstraße, den Tulpenweg, Orchideenstraße sowie die Grafenwiese nach dem sogenannten Mischungsprinzip zu gestalten. Ebenso ist diese Ausbauart für die neue Planstraße vorgesehen. Der Ausbau nach dem Mischungsprinzip bedeutet, dass alle Verkehrsteilnehmer im Straßenraum gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander stehen, wobei die Aufenthalt- und Erlebnisfunktion besonders betont werden sollen. Des Weiteren ist diese Ausbauart durch einen niveaugleichen Straßenausbau, keine Entwertung der einzelnen Verkehrsfunktionen durch Borde sowie keine Fahrbahnmarkierungen gekennzeichnet. Betont wird dieser beabsichtigte Straßenausbau durch die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ - hier „verkehrsberuhigter Bereich“ - i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Aufgrund ihrer Bedeutung für den übergebielichen Verkehr ist für die Wiesenstraße ein Ausbau nach dem sogenannten Trennungsprinzip vorgesehen. Bei dieser Ausbauart wird für den Fahrverkehr eine in der Regel durch Borde oder Rinnen baulich abgetrennte Fahrbahn geschaffen. Durch punktuelle Entwurfs- und Gestaltmaßnahmen soll jedoch auch hier eine Geschwindigkeitsreduzierung erzielt werden.

Durch die entsprechende Straßenraumgestaltung wird neben der Sicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer auch eine gewisse Aufenthaltsqualität und eine gute städtebauliche Einbindung unter Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Wiesenstraße gewährleistet. Die Wiesenstraße soll künftig zur „Tempo 30-Zone“ deklariert werden.

Der Einmündungsbereich Altwieder Straße/Schauinsland/Asternstraße ist zwischenzeitlich durch den parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 513 I "Ausbau der Altwieder Straße" rechtskräftig überplant und mittlerweile hergestellt.

Der Knotenpunkt wird aus diesem Grund aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 516 I/II herausgenommen, ebenso die Knotenpunkte der Altwieder Straße mit dem Tulpenweg und der Wiesenstraße, da diese im Bebauungsplan Nr. 513 I überplant sind.

Damit ein ordnungsgemäßer Straßenausbau im Plangebiet erfolgen kann und gleichzeitig aus der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche dem öffentlichen Verkehr nicht mehr Fläche gewidmet wird als notwendig, müssen die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Abböschungen, Aufschüttungen und sonstiger Stützvorrichtungen auf den angrenzenden Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden. Das heißt, die Anlage dieser Abböschungen, Aufschüttungen und Stützvorrichtungen muss auf den gekennzeichneten Flächen entsprechend den Festsetzungen geduldet werden. Sie können dann von den Eigentümern so genutzt werden, wie in den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen (z.B. private Vorgartenflächen), wobei die Funktion der Stützvorrichtungen jedoch nicht berührt werden dürfen. In der Regel stellen die

Stützvorrichtungen aber keine große Beeinträchtigung dar, da die im Hang gelegenen Privatgrundstücke ohnehin für Zugänge und Zufahrten im Vorgartenbereich an das Straßenniveau angepasst werden müssen. Die im Bebauungsplan angegebenen, voraussichtlich in Anspruch zu nehmenden Flächen werden durch die Ausbauplanung weiter konkretisiert.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind lediglich

- Anlagen für Verwaltungen (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 8 (3) Nr. 4) sowie
- Tankstellen (§ 8 (3) Nr. 5),

da sie sich nicht in die beabsichtigte Struktur des Plangebiets einfügen.

Gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend der Unterbringung von Wohngebäuden. Darüber hinaus sieht der Nutzungskatalog weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor.

Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung, der Kommunikation sowie der Gestaltung der Freizeit dienen. Dadurch wird eine gewisse Infrastruktur im Plangebiet geschaffen. Es soll jedoch keine Konkurrenz zum innerörtlichen Zentrum geschaffen werden, wo weiterhin schwerpunktmäßig die Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung angesiedelt werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Bestimmungsfaktoren bestimmt werden:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse sowie
- Höhen der baulichen Anlagen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl hat eine Beschränkung der Versiegelung des Bodens zum Ziel. Je nach Grundstücksgröße variiert die Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl.

Zur Verbindung fehlgeleiteter Höhenentwicklungen sind im Bebauungsplangebiet Bestimmungsfaktoren für die Höhenentwicklung von Gebäuden festgesetzt. Dadurch soll eine homogene Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgesetzt.

Als Bestimmungsfaktor für die Höhenentwicklung wird die Firsthöhe festgelegt. Als Maßbezugspunkt für die Bemessung wird das Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohboden bis Oberkante First angegeben.

Die Firsthöhe ist mit $FH = 8,0$ m festgesetzt.

Daneben wird zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Dabei wird zwischen Tal und bergseitiger Erschließung der Gebäude differenziert.

So darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Niveaugleichheit von Gebäude und erschließender Verkehrsfläche eine EFH von 0,50 m und bei falseitiger Erschließung der Gebäude eine EFH von 1,0 m nicht überschritten werden.

Auf die Festsetzung weiterer Bestimmungsfaktoren wird verzichtet, um so den künftigen Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit einzuräumen.

5.3 Bauweise

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird im Plangebiet die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Festsetzungen der bebaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen in Zukunft den Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zur Anordnung ihrer Gebäude auf ihrem Grundstück. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich dabei an dem Verlauf der Straßenbegrenzungslinie, wodurch eine erhöhte räumliche Wirkung erzielt wird.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen empfiehlt sich aus Gründen der Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes. Bei der Festlegung der Gebäudestellungen wurde sich an den gegebenen topographischen Verhältnissen sowie die Bestandssituation im Plangebiet orientiert. Nach Möglichkeit solle durch die Orientierung des längsten Teils der Traufe nach Süden bzw. Südwesten eine gute Belichtung der Gebäude gewährleistet werden.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO aus ortsbildgestalterischen Gründen im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Standplätze für Müllgefäße, da dies aufgrund der Zweckbestimmung und dem direkten Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche eine sinnvolle Lösung ist.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Regelung betrifft insbesondere Eckgrundstücke. Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, dass die Garagen bei Eckgrundstücken auf der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, was zu keinem positiven gestalterischen Eindruck führen würde.

Des weiteren wird durch diese Festsetzung eine bessere (Aus)-Nutzbarkeit des Grundstücks gewährleistet (Vermeidung zusätzlicher Versiegelung auf den unbebauten Flächen).

Die Errichtung von Stellplätzen beschränkt sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die dafür festgesetzten Flächen. Diese Regelung bewirkt klar definierte Bereiche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und soll eine „wilde Anordnung“ von Kfz-Stellplätzen auf den privaten Grundstücken vermeiden.

Die zulässige Zahl von Stellplätzen hat sich an der höchstzulässigen bzw. genehmigten Wohneinheiten in Wohngebäuden zu orientieren.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch das freistehende Einfamilienhaus oder aber die Doppelhausbebauung. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll diese aufgelockerte Bauweise auch im Plangebiet entwickelt werden.

Damit der beabsichtigte städtebauliche Charakter im Plangebiet umgesetzt wird, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Demnach sind im östlich der Asternstraße gelegenen Bereich sowie entlang der Erschließungsstraße Schauinsland drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, während im westlichen Bereich nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden können.

Durch die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird ein erhöhtes Maß an Wohnruhe gewährleistet, da das Individualverkehrsaufkommen gemindert wird. Gleichzeitig wird auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze im Plangebiet gering gehalten werden kann, wodurch weniger Fläche versiegelt wird.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- bzw. Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in dem gestalterische Maßnahmen geregelt werden.

Dabei wird sich an den Orts- bzw. regionstypischen Gestaltelementen orientiert. Dadurch soll in Anlehnung an die historische Bebauung eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente (z.B. Glas-/ Stahlkonstruktion) entwickelt werden. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass kein eigenständiges, vom bestehenden Siedlungskörper isoliertes Baugebiet entsteht.

Die Ortsrandlage sowie die topographischen Gegebenheiten des Plangebiets erfordern zudem ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Plangebiets. Ein wesentliches Element bei der Ortsbildgestaltung ist die Dachlandschaft, die, bedingt durch die Ortsrandlage einen möglichst harmonischen Charakter aufweisen soll. Daher werden für das Bebauungsplangebiet nur geneigte Dächer zugelassen.

Die Festsetzung des höchstzulässigen Dachneigungswinkel beträgt 15° bis 45°. Die Zulässigkeit des Dacheindeckungsmaterials orientiert sich an den ortstypischen Elementen, wobei durch die Zulässigkeit von Metalleindeckungen und Sonnenkollektoren sowie von Dachbegrünungsmaßnahmen auch den geänderten Wohnbedürfnissen und den modernen Gestaltelementen Rechnung getragen wird.

Die Bestimmung der zulässigen Einfriedungsarten ist im Zusammenhang mit der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sehen.

Als ein Beitrag zur Stadtökologie sind die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu sehen. Das Anlegen von Grünflächen oder Nutzgärten gewährleistet neben der Funktion als Aufenthalts- oder Nutzfläche auch eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer sowie eine Minimierung der Bodenversiegelung. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung über die (Oberflächen-) Gestaltung der Zuwege, Zufahrten und Stellplätze.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein topographisch bewegtes Gelände handelt, ist es möglich, dass bei der Errichtung der Baukörper zur Talseite hin überdimensionierte Wandhöhen entstehen. Um dies zu vermeiden, wird im Bebauungsplan durch technische Festsetzungen geregelt, dass zur Talseite hin orientierte Wandteile eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten dürfen. Außerdem ist durch Bodenmodellierung sicherzustellen, dass die durch die topographischen Verhältnisse bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen Vollgeschosse bzw. Kellergeschosse zu bedecken sind. Dabei ist darauf zu achten, dass die Geländemodellierung der typischen Geländeoberfläche angepasst wird.

Weitere gestalterische Regelungen beinhalten die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

5.7 Landespflege/Umwelt

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit in die Abwägung einzustellen und mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen zu bewerten.

Aufgabe der planenden Gemeinde ist es, in eigener Verantwortung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung und Ausgleich abwägend zu entscheiden.

Für die gem. § 17 Landespflegegesetz erforderliche Ermittlung und Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde vom Büro Schnug-Börgerding aus Altenkirchen ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt, der anlässlich der Abwägungsentscheidung des Stadtrates im Rahmen der 2. Offenlage noch einmal überarbeitet worden ist.

Auf die Ausführungen dieses landespflegerischen Planungsbeitrages wird verwiesen.

Zur Umsetzung des Gutachtens im Bebauungsplangebiet werden das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Neben der Eingrünung der Grundstücke werden auch grünordnerische Festsetzungen für den Straßenraum getroffen.

Eine zentrale Forderung stadttökologischer Planung ist die getrennte Abwasserbeseitigung der anfallenden Niederschlagswasser und damit eine Zurückführung der Oberflächenwasser in den Naturkreislauf. Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eine Reduzierung der abzuleitenden Regenwassermengen in die öffentliche Kanalisation sollte für das Plangebiet eine alternative Methode der Regenentwässerung angewandt werden.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 516 war ebenfalls eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vorgesehen. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde ein Sachverständigengutachten des chemisch-technischen Laboratoriums Heinrich Hart GmbH erstellt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass von einer Verrieselung anfallender Oberflächenwässer aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes und ohnehin nicht auszuschließender Standsicherheitsproblemen (Rutschungen) abgesehen werden sollte.

Somit verbleibt für das Plangebiet die Möglichkeit der Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Speichieranlagen und die damit verbundene Nutzung für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Eine

entsprechender Festsetzungsvorschlag von Seiten des landespflegerischen Planungsbeitrages ist als Hinweis in die Textfestsetzungen übernommen worden.

Mit den Festsetzungen im Baugebiet kann jedoch der Eingriff in Natur und Landschaft nicht komplett ausgeglichen werden.

Die bis zur zweiten Offenlage vorgesehene Ausgleichsfläche in der Nähe des Plangebietes wurde im Rahmen der Abwägungsentscheidung wieder aufgegeben. Der Stadtrat begründete seine Entscheidung mit der schwierigen Umsetzung der Maßnahme, da die Fläche nicht im Eigentum der Stadt Neuwied ist und auch keine Verfügungsberechtigung von den betreffenden Grundstückseigentümern aufgrund der eingegangenen Anregungen zu erhalten ist.

Der Stadtrat entschied sich daher die erforderlichen externen Ausgleichsflächen ins Engerser Feld zu verlegen.

Die Stadt Neuwied hat 2001 für das Engerser Feld ein Nutzungs- und Handlungskonzept erstellt, welches in die zur Zeit laufende Flächennutzungsplangesamtfortschreibung integriert werden soll.

Für den Bebauungsplan Nr. 516 I/II soll in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Nr. 31/9 eine Fläche von 4.421 m² zum Ausgleich der Eingriffe zur Verfügung gestellt werden.

Die betreffende Fläche steht im Eigentum der Stadtwerke Neuwied GmbH. Die Stadt hat mit diesen einen Pachtvertrag abgeschlossen. Des weiteren wird die Fläche durch Baulasteintragung und Grunddienstbarkeit abgesichert, sodass die Realisierung und dauerhafte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sichergestellt ist.

Die Ausgleichsmaßnahme sieht die Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Extensiv-Grünland vor.

Im Falle der Wiesenbewirtschaftung darf die Fläche maximal zweimal pro Jahr gemäht werden, wobei die erste Mahd im Jahr nicht vor dem 15.06. durchzuführen ist.

Bei Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres maximal 1,0 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) je 2 Hektar zulässig.

Die Anwendung von organischen und mineralischen Düngern ist ebenso auszuschließen wie der Einsatz von Mitteln zum Pflanzenschutz, zur Schädlingsbekämpfung und zur Wachstumsregelung. Letzteres wird bereits durch die für die Fläche gültige Trinkwasserschutzverordnung (Wasserschutzzone III A) geregelt.

Die Maßnahme entspricht dem für das Engerser Feld vorliegenden Nutzungs- und Handlungskonzept.

Die externe Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen im Bebauungsplan zugeordnet.

Gemäß Punkt 9.0 der Textlichen Festsetzungen werden die Eingriffe, die durch die Bebauung und die Erschließung entstehen, den externen Ausgleichsflächen anteilig zugeordnet.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser zu gewährleisten, wobei ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandschutzbekämpfung zur Verfügung zu stellen sind. Dies kann durch eine Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes erreicht werden.

Nähere Einzelheiten werden in der anschließenden Ausbau- und Erschließungsplanung geregelt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung sollen die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer durch Anschluss an den bestehenden Kanal abgeleitet werden.

Laut Mitteilung der Stadtwerke Neuwied sind in der Wiesen-, Tulpen- und der Orchideenstraße zwischen Tulpen- und Wiesenstraße bereits endgültig Mischwasserkanäle verlegt.

Im Bereich der Grafenwiese zwischen A sternstraße und Oleanderweg sowie im Bereich der A sternstraße zwischen Grafenwiese und Orchideenstraße wurde bereits die Trennkanalisation hergestellt.

Die Planstraße sowie die A sternstraße zwischen Orchideenstraße und Altwieder Straße werden in Trennkanalisation ausgebaut.

Die vorhandenen, für das auf der Dachhaut anfallende Niederschlagwasser, genutzten Sickerschächte im Bereich der bestehenden Bebauung dürfen, sofern sie genehmigt waren, weiter betrieben werden. Unter Hinweis auf die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur dürfen jedoch keine neuen Sickerschächte eingerichtet werden.

Angesichts der Probleme der Durchlässigkeit des Untergrundes (s.Punkt 5.7) und der damit verbundenen Schwierigkeiten der Niederschlagsversickerung im Plangebiet, kann - vorbehaltlich einer evtl. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - des im Bereich der Trennkanalisation anfallenden Niederschlagswassers über den Kanal des benachbarten Vorhaben- und Erschließungsplan 516 abgeleitet werden.

Laut Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 516 waren die Flächen des Bebauungsplanes 516 in die Berechnung der Gebietsentwässerung einzubeziehen.

6.3 Stromversorgung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Versorgungsträgers eine Fläche für Versorgungseinrichtungen (Trafostation) gefordert. Diese kann auf einer städtischen Fläche im Bereich der Orchideenstraße ausgewiesen werden.

7. Bodenordnung

Damit im Plangebiet nach Lage, Form und Größe der beabsichtigten Nutzung entsprechende Grundstücke entstehen, ist das förmliche Umlegungsverfahren nach §§ 45 - 79 BauGB durchzuführen. Im überwiegend bebauten östlichen Bereich des Plangebiets bietet sich auch die freiwillige Grenzregelung i.S. der §§ 80 ff. BauGB an. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass sich die Grundstückseigentümer über die Grenzregelung einig sind.

*Stadtverwaltung Neuwied
Planungsabteilung
Stand: Juli 2004*