

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 531/2 -Oberbieber, Löhpfad-

A) Grundlagen der Planung (Heutiger Zustand)

Das Plangebiet liegt südöstlich des Kernes vom Stadtteil Oberbieber. Es umfaßt eine Gesamtfläche von 10,1 ha. Die Fläche steigt relativ gleichmäßig von Norden nach Süden zwischen 3 - 8%.

Das ganze Gebiet ist bis auf einige Randzonen bereits mit einer lockeren ein- und zweigeschossigen Bebauung überzogen, so daß es bereits heute als zum zusammenhängend bebauten Ortsteil zu rechnen ist.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Oberbieber ist der gesamte Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt zur Zeit über das vorgegebene Netz der Wirtschaftswege, die zum Teil ausgebaut bzw. befestigt sind. Für diesen Bereich hatten ältere Entwürfe in den Jahren 1964 und 1970 offengelegen. Eine weitere Offenlegung wurde 1972/73 durchgeführt. Die hierbei vorgetragenen Bedenken, insbesondere im Hinblick auf die Planstraße "Zum Stausee", waren so gravierend, daß dieses Verfahren wiederholt werden muß. Eine teilweise Änderung der Trassenführung dieser Planstraße wurde hierdurch erforderlich. Da aufgrund dieser Planvorstellungen teilweise Straßenmessungen erfolgt sind, wurde die alte Planung - (Verkehrsführung) so weit möglich - beibehalten.

B) Planungsziel

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine geordnete weitere Verdichtung der Bebauung geregelt und die rechtliche Voraussetzung für den notwendigen Ausbau der Erschließungseinrichtungen für das Plangebiet geschaffen werden.

Das vorhandene bzw. geplante Wohnbaugebiet soll neben den bestehenden Anbindungen zum Ortskern durch die Planstraße "Zum Stausee" eine neue Anbindung an die Landesstraße Nr.260 erhalten, die gleichzeitig die Funktion der Erschließung des Naherholungsgebietes Aubachtal erfüllen soll.

Durch die Anordnung eines kombinierten Gehweg/Parkstreifens entlang den Straßen besteht die Möglichkeit der Anlegung einer Baumbepflanzung, mit der das Wohnbaugebiet entsprechend aufgelockert werden soll.

C) Bauliche Planung

1. Gebäude

In Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung wird für den gesamten Bereich reines Wohngebiet WR* ausgewiesen. Vorgesehen sind ein- bzw. zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise, die sich städtebaulich an die bestehende Bebauung anpassen und in die Landschaft einfügen sollen.

2. Grünanlagen

Für den gesamten Planbereich soll durch Grünordnungsplan im Sinne des § 17 Landespflegegesetz eine an die vorhandene Bebauung angepaßte Begrünung sichergestellt werden.

Die mit "*" bezeichneten nachträglichen

Zur Verbesserung der Wohnqualität und der verkehrlichen Orientierung ist in den ausgewiesenen Bereichen zwischen Bürgersteig und Parkstreifen eine Baumbepflanzung vorgesehen.

Erholungsflächen stehen durch das Naherholungsgebiet Aubachtal, der angrenzenden Feldgemarkung und dem nahegelegenen Stadtwald in ausreichendem Maße zur Verfügung.

*Zwei Spielplätze für Kleinkinder sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

In ca. 300 - 400 m Entfernung liegt der Sportplatz vom Plangebiet entfernt. Hier sind derzeit neben einem weiteren Bolzplatz Spielmöglichkeiten für Heranwachsende und Jugendliche im Stadtteil Oberbieber gegeben.

Die Bepflanzung und gärtnerische Gestaltung für dieses Gebiet wird durch den Grünordnungsplan geregelt.

3. Verkehr

Das vorhandene Wegesystem wurde um die Jahrhundertwende zur Erschließung einer kleinteilig parzellierten landwirtschaftlichen Nutzfläche angelegt. Als Erschließungsnetz für eine Nutzung als Baugebiet ist diese Führung nicht geeignet, da die Wege zu schmal und für einen reibungslosen Verkehrsablauf unzureichend sind. Die verwinkelten Trassen komplizieren außerdem die Orientierung in dem Gebiet. Dennoch erfolgte aufgrund dieser Gegebenheiten die Bebauung.

In dem vorliegenden Bebauungsplan ist das vorhandene Wegenetz so modifiziert worden, daß die Hochstraße und die Planstraße "Zum Stausee" - wie bereits 1970 und 1972 geplant - die Haupterschließung bilden. Diese Straßen werden so breit angelegt, daß der Verkehr unbehindert in zwei Fahrspuren abgewickelt werden kann und soweit möglich noch zusätzlich ein Parkstreifen angelegt wird. Die übrigen Straßen erhalten ein Querprofil von insgesamt 8,50 m. *

An der Planstraße "Zum Stausee" ist ein Anschluß für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Südosten vorgesehen.

Über den Bedarf des vorstehend beschriebenen Wohngebietes hinaus dient diese Straße "Zum Stausee" auch der zusätzlichen Erschließung des bestehenden Naherholungsgebietes "Aubachtal".* Das Aubachtal ist bisher nur durch den eng bebauten Ortskern von Oberbieber zu erreichen. Da diesem Erholungsgebiet Einrichtungen zugeordnet sind, die zweitweise einen erheblichen Kraftfahrzeugverkehr anziehen werden, reicht die bisher vorhandene Erschließungsstraße nicht aus, um einen reibungslosen Verkehrsfluß sicherzustellen. Diesem Mangel soll durch die Verlängerung dieser Straße bis in das Aubachtal hinein mittelfristig abgeholfen werden.

4. Versorgung

Die vorhandene Bebauung des Gebietes ist zur Zeit nicht an ein Kanalisationssystem angeschlossen. Die Beseitigung der Abwässer der einzelnen Gebäude erfolgt noch über Hauskläranlagen und Sickerschächte.

Die mit "*" bezeichneten nachträglichen Ergänzungen zur Begründung siehe

Die Kanalisierung der Straßen und der Anschluß der Kanäle an den Hauptsammler im Ortskern sind technisch möglich; die entsprechenden Baumaßnahmen sind inzwischen angelaufen und sollen in den nächsten Jahren abgeschlossen werden.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie, Gas und Wasser ist bereits heute sichergestellt; der Ausbau des Leitungsnetzes wird entsprechend dem Bedarf fortgeführt.

Alle Folgeeinrichtungen, wie Schule, Kindergärten, Spiel- und Sportplatz, sind in zumutbarer Entfernung vorhanden. Die Versorgung mit Bedarfsgütern ist durch die vorhandenen Geschäfte im Ortskern gewährleistet.

Da der Stadtteil Oberbieber durch eine Omnibuslinie mit Neuwied verbunden ist, ist auch im Hinblick auf den Anschluß des Gebietes an das überörtliche Verkehrsnetz eine Versorgungslücke ausgeschlossen, zumal die Omnibushaltestellen nicht weiter als 300 m von den abgelegenen Grundstücken entfernt liegen.

5. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung entstehen der Stadt für die Verwirklichung dieser Maßnahme voraussichtlich Kosten in folgender Höhe:

a) Kanal	60.000,-- DM
b) Straßen und Bürgersteige	170.000,-- DM
c) Beleuchtung	10.000,-- DM
d) Erwerb von Straßenlandflächen einschl. Entschädigung für Einfriedigungen und Aufwuchs	12.000,-- DM

6. Bodenordnung

Für die bebauten Grundstücke - ca. 75% der Gesamtfläche - ist eine Umlegung nicht mehr erforderlich. Soweit möglich, soll der noch fehlende Grunderwerb für die geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen auf freiwilliger Basis erfolgen. Dies gilt auch für die geplante Neuordnung der derzeit noch unbebauten Grundstücke. Sollte wider Erwarten eine Einigung nicht zustande kommen, so wird zumindest für Teilbereiche die Durchführung einer Umlegung notwendig.

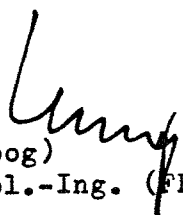
Die Umlegungskosten betragen ca. 40.000,-- DM

Die mit "*" bezeichneten nachträglichen Ergänzungen zur Begründung siehe Seite 4

Gemäß § 155 b BBauG wird in Absprache mit der Bezirksregierung Koblenz vom 19.12.1984 die Begründung um folgenden Zusatz ergänzt:

- a) Im Satz 1 der 2. Zeile Abschnitt C 1 wird eingefügt:
"und Allgemeines Wohngebiet WA".
- b) Im 4. Absatz des Abschnitts C 2 wird das 1., 2. und 5. Wort in " 1 Spielplatz" und "wird" geändert.
- c) Dem 2. Absatz des Abschnitts C 3 wird folgender Satz angefügt:
"Die Gladbacher Straße (alte L 260) ist 4,75 m breit, mit Wendehammer und einem längseitigen Parkstreifen vorgesehen."
- d) Im 4. Absatz des Abschnitts C 3 wird dem 1. Satz folgender angefügt: ", sowie dem Landesleistungszentrum Reiterverein Neuwied."
- e) Im 5. Absatz des Abschnitts C 4 wird die Entfernungsangabe von 300 m in "550 m" geändert.

Stadtverwaltung Neuwied, den 19.12.1984
- Abteilung 612 -
I.A.:


(Moog)
Dipl.-Ing. (FH)

Hat vorgelesen
Bezirksregierung Koblenz
19. Dez. 1984

Ergänzung der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 531/II -Oberbieber, Löhpfad- Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen

Der seit dem 13.08.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für alle ausgewiesenen Straßen eine Trennung der Fahrbahn von den Parkstreifen und den Gehsteigen vor. Nachdem der Grunderwerb zwischenzeitlich soweit abgeschlossen werden konnte, soll das Plangebiet entsprechend den vorgegebenen Prioritäten abschnittsweise kanalisiert und ausgebaut werden. Aufbauend auf die im Stadtgebiet zwischenzeitlich eingerichteten verkehrsberuhigten Bereiche und die hierbei gewonnenen positiven Erkenntnisse, sollen die inneren Wohn- Anliegerstraßen (Im Vorgelsang, Löhstraße, Löhpfad, Hahneichstraße, Fliederstraße und Stichstraße alte L 260) als verkehrsberuhigte Bereiche gemäß § 42 (4a) der Straßenverkehrsordnung ausgebaut werden. Die beiden äußeren Erschließungsstraßen (Zum Stausee und Hochstraße) behalten ihre bisherige Funktion der Trennung von Fahrbahn, ruhendem und fußläufigem Verkehr bei, da ihnen eine Sammelfunktion zugeordnet ist. Mit den getrennt vorgesehenen Festsetzungen der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können die städtebaulichen sowie stadtgestalterischen Ziele speziell in dem inneren Wohnbereich besser verwirklicht werden. Damit wird gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Erschließungs- und Folgeanlagen in ihrer Herstellung und im Betrieb verbessert.

Mit der Einrichtung der geplanten Verkehrsberuhigung werden die Straßen in den betreffenden Wohngebieten so ausgebaut, daß die Verkehrsstärken vermindert und die Kraftfahrer zu langsamer und rücksichtsvoller Fahrweise veranlaßt werden. Zugleich sollen mehr Freiflächen und Straßenräume geschaffen werden, die das Wohnumfeld entscheidend verbessern und mit der erhöhten Verkehrssicherheit das Leben in diesen Bereichen angenehmer gestaltet. Mit der Verdrängung des Durchgangsverkehrs wird eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens erstrebt, die gleichzeitig die Unfallgefahren sowie Lärm- und Abgasbelastigungen vermindert bzw. reduziert. Mit der Verkehrsberuhigung soll vielmehr eine Straßengestaltung erzielt werden, die an jeder Stelle die Notwendigkeit, sich hier vorsichtig zu bewegen, deutlich macht und die Verkehrsteilnehmer auf diese Weise zum vernünftigen Verhalten veranlaßt. In der Bürgerversammlung am 07.03.83 wurde die Einrichtung der bezeichneten Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche von den Anwesenden mehrheitlich begrüßt.

Die textlichen Festlegungen wurden dahingehend ergänzt, daß Garagen oder Stellplätze auch innerhalb der Bauwiche zugelassen werden können, sofern baurechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach der Freigabe des Verkehrs auf der neuen L 260 -Umgehung Gladbach- wurde der Planbereich nach Süden so weit ausgedehnt, daß das Teilstück Gladbacher Straße (alte L 260) voll erfaßt ist. Für dieses Teilstück soll künftig die Baulastträgerschaft der Stadt übertragen werden.

Die bisherigen Festsetzungen der baulichen und sonstigen Nutzungen der rechtsverbindlichen Planfassung bleiben von der Änderung unberührt.

Damit bleibt das bisherige Planziel einer städtebaulich geordneten Entwicklung erhalten und die Voraussetzungen einer sach- und fachgerechten Erschließung werden hiermit geschaffen.

Bis auf die natürlichen allgemeinen Kostensteigerungen bedingt der verkehrsberuhigte Ausbau keine weiteren Erhöhungen, da erfahrungsgemäß die Ausbaurkosten gegenüber den üblichen Straßen gleichwertig liegen.

Die der Begründung zum rechtsverbindlichen BPL ermittelten Kosten werden lt. Erschließungssatzung mit 90 v.H. des beitragsfähigen Aufwandes auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Der restliche 10 v.H.-Anteil übernimmt die Stadt. Die Erschließungsmaßnahmen werden im Vermögenshaushalt der Stadt ausgewiesen, die über Darlehen finanziert werden sollen.

Soweit Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses vom 20.11.1972 für den inzwischen abgeschlossenen Ausbau der Landesstraße I. Ordnung Nr. 260 (Ortsumgehung Gladbach) betroffen sind, werden diese im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -

Hat vorgelegen
Bezirksregierung Koblenz

19. Dez. 1984