

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 531 II - Oberbieber, Löhstraße -

Stand: Januar 1992

---

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan-Nr. 531 II weist in seinem Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet" und in den Randbereichen teilweise "Allgemeines Wohngebiet" aus.

Desweiteren wurden 1- bis 2-geschossige Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, die sich städtebaulich an die bestehende Bebauung anpassen und in die Landschaft einfügen sollen. Dies wurde in der Begründung zum Bebauungsplan als Planungsziel dargelegt.

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 war eine höhere Wohnungszahl möglich. Dies führte bei einem 1989 genehmigten und errichteten Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen und einem Appartement zu erheblichen Spannungen unter den Bewohnern des Gebietes, die befürchteten, daß durch das zugelassene Mehrfamilienwohnhaus und weitere Nutzungen dieser Art der Wohnwert eingeschränkt und verschlechtert werden könnte.

Um insbesondere auf die bereits vorhandene Bebauung Rücksicht zu nehmen, sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und den Anforderungen an den ruhenden Verkehr ist diese Änderung aus städtebaulicher Sicht notwendig und begründet.

Stadtverwaltung Neuwied  
- Abteilung 612 -