

Begründung

zum Bebauungsplan-Nr. 533 I - Oberbieber, "Zum Stausee" Teilbereich
Flur 6 und 7 -

Stand: Dezember 1995

1. Grundlagen der Planung

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteiles Oberbieber. Es umfaßt die Teilflächen der Flur 6 hinter der vorhandenen östlichen Wohnbebauung an der Straße "Zum Stausee" und südlichen Wohnbebauung an der Fliederstraße bis zur alten Gladbacher Straße einschließlich dem Wirtschaftsweg, Flurstück-Nr. 235/186, in der Flur 7, sowie einem ca. 10 m breiten den Weg begleitenden Grünstreifen und die südwestlich angrenzende Fläche von ca. 1,2 ha zwischen der Alten Gladbacher Straße im Westen und dem Wirtschaftsweg, Flurstück-Nr. 187 im Osten.

Die Erschließung erfolgt über die Gladbacher Straße (L 260), die Straße "Zum Stausee" sowie die vom Einmündungsbereich abgehängte alte Gladbacher Straße. Die Gebietsgröße beträgt ca. 4,4 ha. Die Geländehöhe liegt zwischen 125 und 135 m über NN, wobei das Quer-gefälle zwischen 5 und 10 m beträgt und die Längsausdehnung den natürlichen Höhenlinien folgt. Z. Zt. werden diese Flächen fast ausschließlich als Ackerland bewirtschaftet.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes an der Alten Gladbacher Straße befindet sich ein ca. 700 m² großer Streuobstwiesen-Fragment und südlich des Wirtschaftsweges, Flurstück-Nr. 235/186 ein 5 m breiter, wegbegleitender baumbestandener Grünstreifen von etwa 1600 m². Beide Bereiche sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. In der südlich angrenzenden Flur 7 zwischen der Alten Gladbacher Straße und dem Wirtschaftsweg, Flurstück-Nr. 187 befinden sich teilweise Streuobstwiesen sowie überwiegend bewirtschaftete Ackerlandflächen, die im Flächen-nutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Berücksichtigung der Aussagen des landespflegerischen Begleitplans, d. h. die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Südwesten des Plangebietes erfordert eine entsprechende Angleichung der Darstellung im Flächennutzungsplan, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

Zwischen der alten und neuen Gladbacher Straße (L 260) liegt ein i. M. ca. 20 m breiter aufgeschütteter Erdwall mit dichter Anpflanzung. Die Entfernung vom Fahrbahnrand L 260 neu bis zur geplanten Wohnbebauung beträgt an der engsten Stelle ca. 50 m. Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden durch schall-technische Untersuchungen vom TÜV-Rheinland untersucht. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Nähere Ausführungen sind in Pkt. 7 der Begründung aufgeführt.

2. Planungsziel

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1983) sowie der beiden ortsseitig angrenzenden Bebauungspläne-Nr. 531 I und II (1987 und 1979) wurde diese städtebauliche Entwicklung eingeleitet und die hierfür erforderlichen Erschließungsfunktionen durch den Planstraßenansatz "Zum Stausee" bereits gesichert. Da die Bebauung der angrenzenden Wohngebiete durch die allgemeine Konjunktur bedingte Entwicklung bis auf wenige Grundstücke weitgehend vollzogen ist, soll zur Überwindung des aktuellen dringenden Wohnraumbedarfs mit dieser Planung dem erforderlichen Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Um diesen dringenden Anforderungen gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan die Erweiterung von Wohnbauflächen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete sowie dem sozialen Auftrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse und des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wurde eine gegliederte Bebauung für Einzel-, Doppel- und einige Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen, die aus städtebaulichen Gründen für ein- bis zweigeschossige Gebäude gruppenweise gegliedert sind. In den Randzonen zur freien Landschaft hin sind nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, die die landespflegerischen Anforderungen sowie eine gute Durchlüftung der Wohnbereiche sichern sollen. Die verdichtete Nutzung für die überwiegenden Doppel- und Mehrfamilienwohnhäuser wurde im Anschluß der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung der Straße "Zum Stausee" bis zur Planstraße A vorgesehen, um die Zufahrtswege möglichst kurz zu halten.

Der den Wirtschaftsweg begleitende Gehölzstreifen mit einem Baumbestand aus verschiedenen Nußbaumarten stellt eine ökologisch wertvolle Fläche dar, die im öffentlichen Interesse zu erhalten ist und ebenso wie die südlich angrenzende Fläche mit landespflegerischen Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich beiträgt.

Das Plangebiet wird über den Erschließungsansatz der Straße "Zum Stausee" sowie unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung über die alte Gladbacher Straße (Planstraße B) erschlossen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet "Wohnbaufläche" dargestellt. Entsprechend dieser Vorgabe und der benachbarten Gebietsstruktur wird daher Reines Wohngebiet "WR" festgesetzt, sowie im südwestlichen Planbereich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ein Allgemeines Wohngebiet "WA".

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind die Bauflächen durch die Festsetzungen der Baugrenzen, Firstrichtungen, Geschossigkeit sowie Grund- und Geschößflächenzahlen geregelt. Die Grund- und Geschößflächenzahlen liegen innerhalb des zulässigen Maßes der BauNVO und werden für die Einzelhausgrundstücke teilweise unterschritten. Durch diese lockere Siedlungsform soll im Übergang zur freien Landschaft die naturräumliche Beziehung hergestellt werden. In

Anlehnung der eingeschränkten Festsetzung der Zahl der Wohnungen in den angrenzenden Plangebieten und der verkehrlichen Infrastruktur ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, für die Ein- und Zweifamilienwohngrundstücke die Zahl der Wohnungen zu begrenzen. Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird daher für die Wohnrandbereiche festgesetzt, daß pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind.

Davon abweichend wird im Plangebiet im Bereich zwischen der Planstraße A und dem befahrbaren Wohnweg, der von der Straße "Zum Stausee" abgeht, die Zahl der Wohneinheiten auf max. 6 pro Wohngebäude festgesetzt.

Die Lage dieser möglichen verdichteten Bebauung wurde nach Abwägung der verschiedenen planungsrelevanten Belange u. a. der verkehrstechnischen, landespflegerischen und städtebaulichen Gesichtspunkte gewählt, um dem öffentlichen Belang der Schaffung von dringendem Wohnraum, bei sparsamen Umgang mit Grund + Boden in ausreichender Weise gerecht zu werden.

4. Festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aufgrund der Empfehlungen des landespflegerischen Begleitplanes der Landschaftsarchitekten Hatzmann und Schmidt wurden in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die bei der Oberflächenentwässerung (z.B. auf befestigten Erschließungsflächen oder auf Dachflächen) anfallenden Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück breitflächig in den Untergrund zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Durch die Flächenversiegelung der späteren Bebauung und Erschließung im Plangebiet und die dadurch bedingte niedrige Versickerungsrate würde die Abflußmenge von Oberflächenwasser in die Kanalisation erhöht und dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen.

Mit Hilfe der o. g. Festsetzung soll ein Teil des Niederschlagswassers wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, was letztendlich zur Verbesserung der Stadtökologie beiträgt. Weiterhin ist entsprechend den Aussagen des landespflegerischen Begleitplanes zur Anlage von Ausgleichsmaßnahmen eine Fläche im Südwesten des Plangebietes von insgesamt 1,5 ha Größe ausgewiesen. Die Anlage dieser Flächen bzw. die Ausführung der hier vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Gutachtens und ist in den textlichen Festsetzungen Teil A Nr. 4.3 definiert.

Die Ausgleichsfläche liegt im regionalen Grünzug und trägt somit auch zur Funktionsverbesserung des Grünzuges bei.

5. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 6 LBauO getroffenen baugestalterischen Festsetzungen dienen der Wahrung und Weiterentwicklung der angrenzenden Wohnsiedlungsform und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Für die Gebäude sind unter Berücksichtigung der Dachformen der angrenzenden Wohngebäude Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 42° vorgesehen.

Gleichzeitig sind die Gestaltungsregeln über Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäuser festgesetzt, die eine maßvolle architektonische Gliederung und Gestaltung der Dachlandschaft berücksichtigt. Angleichend werden Festsetzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Stützmauern erlassen, die dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Vorbeugung einer Materialvielfalt dienen.

6. Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Entsprechend den Anforderungen des § 17 Landespflegegesetz (LPflG) wurde eine landespflegerische Begleitplanung durch die Landschaftsarchitekten Hatzmann und Schmidt, Montabaur, erarbeitet.

Im Rahmen der Abwägung hat der Planungsausschuß nach der 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfes in seiner Sitzung am 22.06.1994 den Anregungen und Bedenken eines Eigentümers stattgegeben und beschlossen, die Bauflächen in Richtung 'Alte Gladbacher Straße' zu erweitern, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienwohnhäuser ist in Neuwied und insbesondere im Stadtteil Oberbieber sehr hoch. Durch die Erweiterung der Bauflächen kann weiterer Wohnraum ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand geschaffen werden.

Im Bebauungsplanentwurf wurde ursprünglich ein Teil dieser o. a. Bauflächenerweiterung als 'Ausgleichsfläche' bzw. 'Öffentliche Grünfläche' ausgewiesen. Von den sich dort ehemals befindenden drei Obstbäumen ist nur noch ein Baum erhalten, so daß die ursprüngliche Absicht, den Streuobstbestand zu erhalten und mit den südöstlich gelegenen Ausgleichsflächen einen Biotopkomplex zu bilden, nicht mehr verwirklicht werden kann.

Nach Abwägung aller Belange wurde daher der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum der Vorzug gegenüber den landespflegerischen Belange gegeben.

Die Aussagen und Empfehlungen des landespflegerischen Begleitplanes wurden weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen und durch entsprechende textliche Festsetzungen (siehe Teil A Nr. 4 und Teil C Nr. 1) gesichert.

Der landespflegerische Begleitplan ist daher Bestandteil dieser Begründung.

Die daraus entnommenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wurden bereits unter Ziffer 4 der Begründung erläutert.

Weitere Empfehlungen des Begleitgutachtens zur Grünflächen-gestaltung wurden auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b in den Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen übernommen.

Auf die Übernahme verschiedener im Gutachten empfohlener textlicher Festsetzungen (Ziffer 2.5, 2.8 und 2.9) wurde

hat vorgelegen
29. MAI 1996
Bezirksregierung Koblenz

verzichtet, da sie nicht bodenrechtlicher Natur und daher im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung (Ziffer 2.7 des landespflegerischen Gutachtens) wurde nach Abwägung verschiedener Aspekte nicht übernommen. Eine Festsetzung, die eine Dachbegrünung von Flachdächern bis 20 % Neigung und einer Größe ab 10 m² fordert, trifft unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung, nach denen Flachdächer nur als Ausnahme für Garagen oder Nebenanlagen zulässig sind, in erster Linie für Garagendächer zu. Hier erscheint jedoch eine solche Festsetzung in Hinblick auf den zu erwartenden wirtschaftlichen Mehraufwand im Vergleich zur durch die Begrünung bedingten ökologischen Aufwertung als nicht gerechtfertigt.

Im Bebauungsplan sind Ausgleichsflächen in einer Größe von ca. 1,5 ha festgesetzt. Auf dieser Fläche sind sowohl Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Eingriffs durch Erschließungsanlagen als auch aufgrund des Eingriffs durch die späteren Baumaßnahmen anzulegen.

Die Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zur Kompensation durch Bebauung bzw. Erschließung ist im Bebauungsplan entsprechend geregelt. So sind die mit B gekennzeichneten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen, die durch die Bebauung auf den privaten Grundstücken entstehen, während auf den mit E gekennzeichneten Flächen die Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind, die durch den Bau der Erschließungsstraßen entstehen. Damit eine Umsetzung der Festsetzungen bzgl. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gewährleistet ist, werden diese Flächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ausgleichs- und Ersatzfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft deklariert. Dies bedeutet, daß die Stadt Neuwied anstelle des Grundstückseigentümers die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführt. Der Flächenanteil der den Baugrundstücken zuzuordnenden Kompensationsflächen ergibt sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl. Diesem errechneten Flächenanteil wird ein 10%-Anteil des Gesamtgrundstücks hinzugefügt, der für Erschließungszwecke benötigt wird.

Der Anteil der Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Erschließung ergibt sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen.

Gemäß dem landespflegerischen Planungsbeitrag ergibt sich folgende Bilanz:

- Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen	ca.	4.000 m ²
- Versiegelung durch Baugrundstücke (zugrundegelegt GRZ + 10 % Erschließung)	ca.	<u>11.400 m²</u>
	ca.	15.400 m ²

Um die eingriffsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen ökologischen Potentiale zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden im

Bebauungsplan entsprechende textliche und zeichnerische Regelungen getroffen.

Neben Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Textteil A Ziffer 4.1 und 4.2) wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensierung der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahmen sieht der landespflegerische Planungsbeitrag die Feldweg begleitende Gehölzneupflanzung sowie ein südlich gelegenes Streuobst-Fragment vor. Die Gesamtgröße dieser Ausgleichsflächen beträgt ca. 2.300 m².

Folgende Maßnahmen sind in diesen Bereichen durchzuführen:

- Pflegeschnitt (alle 4 Jahre) der Obstbäume (Kosten ca. 300,-- DM),
- 1 x Mahd/Jahr des gehölzbegleitenden Wiesensteifens (Kosten ca. 300,- DM).

hat vorgelegen

29. MAI 1996

Bezirksregierung Koblenz

Die Ersatzfläche umfaßt einen Biotopkomplex, südlich anschließend an das geplante Bebauungsplangebiet in einer Größenordnung von ca. 1,3 ha, welcher als Streuobstwiesenbereich entwickelt werden soll.

Aus diesem Grunde wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um diese Fläche erweitert.

Die im Bereich der Ersatzmaßnahmen intensiv genutzten Ackerflächen sind in Streuobstwiesen umzuwandeln. Die vorhandenen Streuobstbestände sind zu pflegen und zu entwickeln.

Folgende Einzelmaßnahmen sind vorgesehen:

Ersatzmaßnahmen

- Lieferung und Pflanzung von ca. 45 Stück Obstbäumen (Hochstamm) in Sorten regionaler Herkunft, Pflanzabstand 12 m
pauschal DM 1.800,-
- Aufbauschnitt jährlich für 3 Jahre von ca. 45 Stück Obstjungbäumen. Reiser und Astwerk randnah lagern in Form von "Benjeshecken".
pauschal (3 Jahre) DM 2.700,-
- Pflegeschnitt im Turnus von 4 Jahren folgend auf den 3 jährigen Aufbauschnitt von ca. 45 Obstgehölzen. Keine baumchirurgischen Maßnahmen. Verbringen von Ästen/Zweigen in den Randbereichen in Form von "Benjeshecken".
DM 900,-

Ersatzmaßnahmen
Pflegebereiche

- Pflegeschnitt im Turnus von 4 Jahren von ca. 30 Obstbäumen, keine baumchirurgischen Maßnahmen. Verbringen von Ästen/Zweigen in den Randbereichen in Form von "Benjeshecken"
pauschal DM 600,-
- Mahd 1 x im Jahr (Herbst) der Wiesenbestände (ca. 5500 m²), entfernen des Mähgutes. Belassen strauchartiger Strukturen bis 10 % der Pflegebereichsfläche.
pauschal DM 1.650,-

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgenommene Kostenschätzung für die Pflege und Entwicklung der aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der folgenden Tabelle zu übernehmen. Als Neupflanzungszeitpunkt wurde in dieser Aufstellung Herbst 1993 angenommen.

Eine Kostenprogression innerhalb des Zeitraumes bis zum Jahre 2001 und darüber hinaus wurde nicht berücksichtigt.

Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
AUSGLEICHSMABNAHMEN									
Gehölzpflege-schnitt	300				300				300
Wiesenmäh	600	600	600	600	600	600	600	600	600
ERSATZMABNAHMEN NEUANLAGEBEREICHE									
Obstbaum-neupflanzung	1800								
Gehölzaufbauschnitt		900	900	900					
Gehölzpflege-schnitt					900				900
Heublumen-Wiesen-Initiierung	300								
Wiesenmäh		1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900
ERSATZMABNAHMEN PFLEGEBEREICHE									
Gehölzpflege-schnitt	600				600				600
Wiesenmäh	1650	1650	1650	1650	1650	1650	1650	1650	1650
Kosten/Gesamt	5250	4750	4750	4750	5950	4150	4150	4150	5950

Unter Annahme der Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen kann der mit der Bebauung verbundene Eingriff in die Biotopfunktion des Landschaftsraumes als ausgeglichen angesehen werden.

7. Verkehr und Versorgung

Die Erschließung ist über die ausgebaute Straße "Zum Stausee" sowie über die alte abgehängte Gladbacher Straße gesichert. Die geplanten Verkehrsanlagen wurden auf der Grundlage der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsanlagen "EAE 85" nach den städtebaulichen Anforderungen entwickelt. Die Planstraße "A und B" soll in einer Gesamtbreite von 6,50 m als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden, um die Bedürfnisse des fließenden und ruhenden Verkehrs, des Fußgängerverkehrs und der spielenden Kinder dieses Wohngebietes zu decken.

Die Straße "Zum Stausee" ist kanalisiert. Die Plangebietsausdehnung ist im Entwässerungsentwurf berücksichtigt und somit unproblematisch, zumal das Gelände ansteigend ist. Dies gilt in gleichem Maße für die Versorgungseinrichtungen Gas/Wasser/Strom, die durch entsprechende Netzerweiterung die Versorgung des Plangebietes sichern können.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden durch schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan-Nr. 533 I vom TÜV-Rheinland geprüft (TÜV-Auftrags-Nr. 933/109404 vom 09.05.1994).

Ergebnis der Untersuchungen ist, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein 'Reines Wohngebiet' von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht im westlichen Plangebiet um max. 6 dB(A) überschritten werden. Trotz dieser Überschreitungen werden die in der DIN festgelegten Orientierungswerte für ein 'Allgemeines Wohngebiet' weitestgehend eingehalten. Entsprechend den Aussagen des Gutachtens wird daher für einen Teilbereich im westlichen Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zusätzlich sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den ergänzenden Untersuchungen des TÜV-Rheinland vom 07.11.94 erforderlich. Zum Schutz vor schädigenden Umwelteinwirkungen werden für das 'Allgemeine Wohngebiet' zusätzlich Schalldämmmaße festgesetzt.

Den passiven Lärmschutzmaßnahmen wird gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand) aus städtebaulichen Gründen der Vorzug gegeben. In der Örtlichkeit befindet sich zwischen dem Plangebiet und der L 260 eine dicht bewachsende Böschung. Die Errichtung einer Lärmschutzwand auf dieser Böschung ist aus landschaftsgestalterischen Gründen nicht vertretbar und steht außerdem im Verhältnis zum gewünschten Ergebnis in keinem finanziell vertretbaren Rahmen.

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen städtebaulichen Ordnung ist eine Baulandumlegung erforderlich. Diese wird durch den Stadtratsbeschluß förmlich angeordnet und eingeleitet.