

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 921 - Torney, Brandenburgstraße - gemäß
§ 9 Abs. 8 BBauG.

Stand: Mai 1984

1. Grundlagen der Planung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage des Stadtteiles Torney und umfaßt Teilflächen der Gemarkungen Niederbieber, Flur 10 und Oberbieber, Flur 10. Nach Süden ist das Gebiet durch die Brandenburg- und nach Westen durch die Oberbieberer Straße begrenzt. Die nördliche Begrenzung bildet der Wirtschaftsweg Nr. 18 der Flur 10, Niederbieber, das Flurstück Nr. 218 der Flur 10 Oberbieber sowie der Wirtschaftsweg Nr. 244 der auch gleichzeitig die östliche Abrenzung darstellt. Neben dem öffentlichen Spiel- und Bolzplatz auf den Flurstücken Nr. 220 und 225, Flur 10, Oberbieber und den gärtnerisch genutzten Flächen auf den Flurstücken Nr. 222 und 223 ist der überwiegende Teil z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet hat leichte Westhanglage und liegt zwischen 103 bis 120 m über NN. Die Oberbieberer Straße ist voll ausgebaut und kanalisiert. Die Brandenburgstraße ist mit einer provisorischen bituminösen Decke versehen. Auch hier sind Kanal, sowie Wasser, Gas und Strom vorhanden.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,85ha.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied von 1983 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Hat vorgelegen 19. Dez. 1984
Bezirksregierung Koblenz

2. Planungsziel

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage des neuen Flächennutzungsplanes entwickelt. Mit dieser Planung soll für den Bereich der Torney weiteres Bauland erschlossen werden, da hierfür eine starke Nachfrage besteht und die vorhandenen freien Bauflächen nahezu erschöpft sind. Die Planung geht von dem Grundgedanken aus, neben der wünschenswerten Eigentumsbildung auch die seit Jahren anstehende Verwirklichung eines Bürgerhauses in diesem Stadtteil zu fördern und baldmöglichst in Tat umzusetzen. Desweiteren soll der Spiel- und Bolzplatz verlegt und neu eingerichtet werden. Das Gebiet hat eine leichte Westhanglage und rundet das Ortsbild der vorhandenen einseitigen Wohnhausbebauung entlang der Brandenburg- und Oberbieberer Straße städtebaulich ab. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz sollen die überwiegend zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser städtebaulich fortentwickelt werden. Entlang der Brandenburgstraße ist allgemeines Wohngebiet (WA) und im nordwestlichen Teil reines Wohngebiet (WR) vorgesehen. Mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern, der höchstzulässigen zweigeschossigen Bebauung mit Satteldächern von 30 - 40° Neigung sowie der lockeren Anordnung der Baukörper, bleibt eine großzügige Gestaltungsfreiheit erhalten und eine gute Durchlüftung des geplanten und vorhandenen Baugebietes gewährleistet.

Die Erschließung ist durch die vollausgebaute Oberbieberer- und die teilweise ausgebaute Brandenburgstraße gesichert. Die Brandenburgstraße soll als Anliegerstraße mit getrennter Fahrbahn und Gehsteigen sowie zusätzlichen Parkstreifen in das Plangebiet hinein verbreitert werden. Zur inneren Erschließung des Baugebietes sind 2 Planstraßen vorgesehen, die als befahrbare Wohnwege ausgebaut werden. Diese dienen nur einer begrenzten Zahl von Wohneinheiten und sind als Stichstraße mit Wendemöglichkeiten auch für den Begegnungsverkehr dimensioniert. Mit dem Straßenbegleitgrün und den Festsetzungen zur Grünordnung soll das Kleinklima erhalten und ein Einfügen in den Landschaftsraum erreicht werden.

Das ca. 2,85 ha große Plangebiet gliedert sich in

- ca. 1,71 ha Baulandfläche
- ca. 0,55 ha Verkehrsfläche
- ca. 0,15 ha öffentliche Grünfläche
- ca. 0,12 ha öffentlicher Parkplatz und
- ca. 0,32 ha landwirtschaftliche Fläche.

Aufgrund der ungünstigen Grundstückszuschnitte ist zur Verwirklichung des Planungszieles eine Baulandumlegung erforderlich.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Brandenburgstraße wird allgemeines Wohngebiet "WA" und für die Restflächen reines Wohngebiet "WR" festgesetzt. Für das geplante Bürgerhaus mit öffentlichem Spielplatz wird auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zugelassen, während für alle weiteren Grundstücke die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Bodenordnung sind neben der Fläche für das Bürgerhaus ca. 30 Baugrundstücke vorgesehen, die mit Einzel- oder Doppelhäusern zu bebauen sind. Für die in Anlehnung an die vorhandenen Wohnhäuser vorgesehenen zweigeschossigen - als Höchstgrenze zulässigen - Bebauung sind Sattel- oder ^{versteifte} Pultdächer mit Neigungen zwischen 30 - 40° und für Eckgrundstücke ausnahmsweise auch Walmdächer zulässig. Die Firstrichtungen sowie die minimal und maximal begrenzten Firsthöhen sind zur Erzielung eines geschlossen wirkenden Ortsbildes verbindlich festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sind aus städtebaulichen Gründen mit 0,35 bzw. 0,7 unterhalb der höchstzulässigen Werte der BauNVO festgelegt und somit den Nutzungsziffern des angrenzend vorhandenen Baugebietes angeglichen.

4. Erschließung

Durch die vollausgebaute Oberbieberer- und die privisorisch ausgebaute Brandenburgstraße ist die äußere Erschließung gesichert. Die Brandenburgstraße soll als Anliegerstraße mit getrennter 5,50 m breiter Fahrbahn, beidseitigen Bürgersteigen sowie einem einseitigen Parkstreifen in das Plangebiet hinein verbreitert werden. Der vorhandene südliche Bürgersteig soll erhalten bleiben. Zur inneren Erschließung sind 2 Planstraßen mit Wendemöglichkeiten vorgesehen, die als 5,50 m breite befahrbare Wohnwege mit einem ~~oberflächlichen~~

Belag ausgebaut werden sollen. Der Wirtschaftsweg Nr. 18 bleibt unverändert erhalten.

5. Grünordnung

Die vorgesehenen Straßenbäume entlang der Brandenburgstraße sollen neben der Gliederung und Beschattung der Verkehrsflächen auch das Straßenbild und das Kleinklima verbessern. Hinter dem Grundstück des geplanten Bürgerhauses ist eine öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen, die mit den vorhandenen Spielplätzen in diesem Ortsteil ausreichende Spielmöglichkeiten bieten. Die öffentliche Grünfläche wird mit Strauch- und Buscharten sowie mit verschiedenen Gruppen hochwachsender Laubbäume abgepflanzt und landschaftsgärtnerisch gestaltet. Der bestehende Pappelbestand soll weitgehendst erhalten bleiben bzw. durch Neuanpflanzungen entsprechend ergänzt werden. Mit den grüngestalterischen Festsetzungen auch für die privaten Freiflächen ist der typische Landschaftsraum und das Ortsbild entsprechend berücksichtigt.

6. Ver- und Entsorgung

Das Versorgungsnetz für Wasser-, Gas- und Strom ist in der Oberbieberer- und Brandenburgstraße komplett vorhanden. Diese Straßenabschnitte sind kanalisiert und an das Klärwerk I angeschlossen. Das Ver- und Entsorgungsnetz ist für die notwendige Erweiterung ausreichend dimensioniert.

7. Bodenordnung; für einen Teilbereich ist

zur Verwirklichung der Planung ist eine Baulandumlegung erforderlich. Die Umlegungskosten betragen voraussichtlich ca. 22.500,- DM 1984

Hat vorgelegt
Bezirksregierung Koblenz

8. Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entstehen voraussichtlich Kosten in folgender Höhe:

a) Straßen, Gehwege, Parkflächen	340.000,-- DM
b) Kanal	66.000,-- DM
c) Beleuchtung	40.000,-- DM
d) öffentl. Grünfläche	24.000,-- DM
e) Straßenland, Entschädigungen für Einfriedigungen u. Aufwuchs	12.000,-- DM
	<hr/>
	182.000,-- DM
	=====

Diese Kosten werden laut Erschließungssatzung mit 90 v. H. des beitragsfähigen Aufwandes auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Der restliche 10 v. H.-Anteil (Mindestanteil gem. BBauG) übernimmt die Stadt. Die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig im Vermögenshaushalt der Stadt ausgewiesen, die über Darlehen finanziert werden.

Gemäß § 155 b BBauG wird in
Absprache mit der Bez.-Regierung Koblenz vom
18.12.1984 die Begründung um folgenden Zusatz er-
gänzt:

1. Die Differenzierung der Art der baulichen Nut-
zung zwischen reinem- (WR) und allgemeinem Wohn-
gebiet (WA) wurde aus städtebaulichen Gründen
vorgenommen, da
 - a) die Brandenburgstraße neben der reinen Er-
schließungs- auch die Verkehrsfunktion für
die angrenzenden Wohnbereiche übernehmen
muß, und
 - b) vom geplanten Bürgerhaus auf dem Flurstück
Nr. 225 sowie dem angrenzenden öffent-
lichen Spielplatz Emissionen nicht aus-
zuschließen sind, die im reinen Wohngebiet
Störungen hervorrufen könnten.
2. Bei der Festsetzung der "Fläche für Landwirt-
schaft" handelt es sich, wie bei den nörd-
lich angrenzenden, um hervorragende Flächen,
die der Landwirtschaft erhalten bleiben
müssen.

Stadtverwaltung Neuwied, den 18. Dezember 1984
- Abteilung 612 -

I.A.

(Moog)

-Dipl.-Ing.(F.H.)-