

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 531/I - Oberbieber, "Auf dem Hahn" -

### 1. Geltungsbereich und heutige Situation

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteiles Oberbieber und umfaßt eine Fläche von ca. 8,2 ha. Das Gelände hat eine relativ gleichmäßige Hanglage und liegt zwischen 110 - 135 m über NN. Bis auf die nordöstliche Randzone ist das Plangebiet mit einer lockeren ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung, überwiegend als Ein- und Zweifamilienhäuser, überzogen, so daß heute bereits rund 75 % der zusammenhängend bebauten Ortslage zugeordnet werden können. Den westlichen Bereich durchfließt der Wasserlauf des Eisenbaches, der oberhalb des Eisenbachweges eine leichte Tallage bildet. Im äußeren Nordosten an der Planstraße "Zum Stausee" liegt eine geschlossene waldähnliche Fläche, die einen Zusammenhang zu den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Waldflächen herstellt. Die noch unbebauten Flächen im nordöstlichen Randbereich werden z. Z. noch landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt z. Z. noch über das vorgegebene Netz der Wirtschaftswege, die teilweise ausgebaut, überwiegend jedoch nur provisorisch mit Bitumen- oder Lavadecke befestigt sind. Die bebauten Grundstücke sind provisorisch durch Kleinkläranlagen und Sickerschächte entsorgt, wobei teilweise die Oberflächenabwasser durch private Entwässerungsleitungen dem Aubach zugeleitet werden. Mit dem Ausbau des unteren Abschnittes der Heimstraße wurde der Eisenbach auf diese Länge in Rohre verlegt. Die vorhandene Bebauung erfolgte nach älteren Bebauungsplanentwürfen aus den Jahren 1964 und 1978 sowie 1979, die öffentlich ausgelegt waren, wobei die letzte Planfassung vom Stadtrat als Satzung beschlossen war. Aufgrund von Einsprüchen sowie einem wasserrechtlichen Verfahren zur Verrohrung des Eisenbaches wurde der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes im August 1984 zurückgezogen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit vorgelegt am 10. 12. 87  
Bezirksregierung Koblenz

### 2. Planungsziel

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuwied von 1983 entwickelt. Mit den geplanten Festsetzungen soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden, die die rechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer geordneten Erschließung und einer für Teilbereiche erforderliche Baulandumlegung schaffen soll.

Das Wohnbaugebiet soll neben den bestehenden Anbindungen zum Ortskern durch die Planstraße "Zum Stausee" eine neue Anbindung an die Landesstraße Nr. 260 erhalten, die auch gleichzeitig die Funktion der Erschließung des Naherholungsgebietes Aubachtal erfüllen soll. Im Bereich des westlich angrenzenden Plangebietes Bebauungsplan Nr. 531/II ist die Straße "Zum Stausee" ca. zur Hälfte fertiggestellt. Diese Verkehrsfläche ist im Eigentum der Stadt. Die Verkehrsflächen der Straßen "Zum Stausee", Hahneich- und der untere Teilabschnitt Heimstraße sind aufgrund ihrer Verkehrs- und Erschließungsfunktion nach dem Separationsprinzip geplant. Im westlichen Teilabschnitt der Straße "Zum Stausee" wird durch die Anordnung des kombinierten Gehweg/Parkstreifens die Möglichkeit der Anpflanzung von Straßenbäumen geschaffen. Damit sollen die Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes in dieses Gebiet fortgeführt und mit der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 208/7 das Wohngebiet

grüngestalterisch aufgelockert werden. Die Verkehrsflächen der restlichen Straßen und Wege sollen im Hinblick auf die zu erschließenden Wohneinheiten mit der relativ lockeren Bebauung bedarfsgerecht verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Mit der Ergänzung durch Fußwege werden möglichst kurze und direkte Verbindungen hergestellt, die einen gefahrlosen Zielverkehr ermöglichen. Die Wahl dieser Netzelemente ermöglicht einen flächensparenden und somit kostengünstigen Ausbau. Mit diesen Maßnahmen soll der Kraftfahrzeugverkehr reduziert sowie Frei- und Kommunikationsräume geschaffen werden, die die Wohnqualität dieses Gebietes begünstigen. In der Tallage des offenen fließenden Eisenbaches ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in Verbindung mit den textlichen Gestaltungsvorschriften eine städtebauliche Ordnung geplant, die die vorhandene Bebauung und deren kontinuierliche Fortentwicklung berücksichtigt und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht wird. Die z. Z. noch unbebauten Grundstücke der Randzonen sollen durch eine förmliche Baulandumlegung so geordnet werden, daß die geplante Nutzung verwirklicht werden kann. Aus Gründen einer sinnvollen Verwertung des Baulandes und einer wirtschaftlichen Erschließung sind im Bebauungsplan 3 Hinterliegergrundstücke ausgewiesen, deren Zuwegung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird.

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsfestsetzungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und der hervorragenden naturräumlichen Situation wird der Planbereich als reines Wohngebiet ausgewiesen. Für die fast vollständig bebauten Bereiche sind in offener Bauweise Einzel- oder Doppelhäuser und für die Randbereiche zur freien Landschaft nur Einzelhäuser, für ein- bis zweigeschossige Gebäude als Höchstgrenze, festgesetzt. In den steileren Hanglagen ist die zweigeschossige Bebauung auf Sockel- und Erdgeschoß vorgesehen. Mit diesen Festsetzungen soll eine Angleichung an die unterschiedlichen Hanglagen erfolgen und insbesondere auf die vorhandene Bebauung Rücksicht genommen werden. Die Festsetzungen der eingeschossigen Einzelhäuser im Randbereich zur freien Landschaft sollen eine gute Durchlüftung des Baugebietes sichern und einen freizügigen städtebaulichen Übergang zu diesen Grünflächen bilden.

Die Grund- und Geschoßflächen sind für die vorhandenen und geplanten Baugrundstücke je nach ihrem Nutzungsgrad unterschiedlich festgesetzt. Die höchstzulässigen Werte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurden in Angleichung an die vorhandene Nutzung sowie im Hinblick auf die geplante offene Wohnbauweise und zugunsten einer großzügigen Grünflächengestaltung unterschritten. Die Dachneigungen, Firstrichtungen sowie die Firsthöhenbegrenzung wurden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um für das Straßen- und Ortsbild einen geordneten räumlichen Zusammenhang herzustellen. Mit den weiteren gestalterischen Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die auf das Orts- und Landschaftsbild ausgleichend Rücksicht nimmt.

### 4. Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgung

Unter Beachtung der erforderlichen Verkehrsfunktionen wurden für das Plangebiet die beiden Verkehrsarten unterschiedlich als Trenn- und Mischsystem festgesetzt. Durch die Planstraße "Zum Stausee" erhält das Wohngebiet eine direkte Anbindung an die Landesstraße Nr. 260,

die im Bereich des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes teilweise fertiggestellt ist. Diese Planstraße soll neben der Erschließungsfunktion mittelfristig auch die Verkehrsfunktion zum Naherholungsgebiet "Aubachtal" übernehmen. Die Fahrbahn ist daher 6,50 m breit vorgesehen, die im ausgebauten Bereich mit beidseitigen Bürgersteigen von 1,50 m sowie teilweise mit 2,0 m breiten Parkstreifen ausgestattet ist. Im Bereich dieser Parkstreifen sind Straßenbäume angeordnet, die eine Verbesserung des Straßenbildes und des Kleinklimas bewirken sollen. Der untere Teil der Heimstraße sowie die Hahneichstraße sollen ebenfalls im Trennsystem mit 5,50 m breiter Fahrbahn mit beidseitigen Bürgersteigen von 1,50 m ausgebaut werden. An der Nordseite der Hahneichstraße sind bedarfsgerechte öffentliche Parkplätze für den Friedhof und das evangelische Kinder- und Jugendheim vorgesehen. Diese beiden Straßen verbinden das Baugebiet unmittelbar mit der Ortskernlage.

Für die restlichen Straßen wurde entsprechend den Erfordernissen die Verkehrsart als Mischsystem ausgewiesen. Hulunderweg, Eisenbachweg, Hahnweg, Heimstraße und Planstraße "B" sollen insgesamt 6,50 m breit entsprechend der Straßenverkehrsordnung als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. Hieran schließen je nach Erfordernis befahrbare Wohnwege mit unterschiedlichen Ausbaubreiten zwischen 3,50 bis 5,0 m an, die über Fußwege die innere Verbindung des Wegenetzes herstellen. In den verkehrsberuhigten Bereichen ist ein oberflächengleicher Ausbau aus Verbundpflaster mit raumbildenden Elementen in Form von Parkplätzen sowie Baum- und Beetpflanzungen vorgesehen. Diese Elemente werden bedarfs- und verkehrsgerecht so angeordnet, daß eine wirksame Verkehrsberuhigung erzielt wird. Der geplante Ausbau und deren Zweckbestimmung wird nach dem Ausbauplan vom 06.06.86 i. V. mit den baureifen Straßenplänen durchgeführt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist für den bebauten Bereich bereits heute sichergestellt. Eine bedarfsgerechte Erweiterung der Versorgungsnetze ist für die geplanten Bereiche durchaus gegeben.

Schulische und sportliche Einrichtungen sowie Kindergärten und Spielplätze sind im Stadtteil Oberbieber vorhanden. Innerhalb des Planbereiches ist ein weiterer Spielplatz vorgesehen.

Das Gebiet ist z. Z. noch nicht kanalisiert. Es ist von den genehmigten Abwasserentwürfen sowie den baureifen Kanalisationsplänen erfaßt. Die Maßnahmen sollen unmittelbar nach Abschluß des Planverfahrens durchgeführt werden. Das wasserrechtliche Verfahren zur Teilverrohrung des Eisenbaches ist abgeschlossen. Diese Maßnahme soll mit den Kanalisationsarbeiten durchgeführt werden.

## 5. Grünflächen

In der Planzeichnung und im Text sind Festsetzungen zur Grünflächengestaltung getroffen, die die natürlichen Gegebenheiten der Landschaft und des Landschaftsbildes erhalten bzw. angleichend ergänzen sollen. Die Auswahl der Gehölze orientiert sich an der vorhandenen Begrünung und berücksichtigt die heimischen Pflanzarten. Die vorgesehenen Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen neben der Gliederung, Orientierung und Beschattung der Straßenräume auch das Straßenbild und das Kleinklima verbessern. Im angrenzenden Bereich der Straße "Zum Stausee" sowie in der Tallage des offenen Bachlaufes (Eisenbach) werden die öffentlichen Grünflächen mit Strauch- und Buscharten sowie mit verschiedenen Gruppen hochwachsender Laubbäume abgepflanzt und landschaftsgärtnerisch gestaltet. Auf den Flurstücken, Flur 6, Nr. 123 bis 127 ist die vorhandene forstwirtschaftliche Nutzung festgeschrieben.

Mit den grüngestalterischen Festsetzungen, auch für die privaten Teilflächen, ist der typische Landschaftsraum und das Ortsbild entsprechend berücksichtigt.

## 6. Bodenordnung

Für die z. Z. noch unbebauten Grundstücke im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes ist zur städtebaulichen Neuordnung eine Baulandumlegung erforderlich. In den bebauten Bereichen soll der Grunderwerb für Verkehrsflächen auf privatrechtlicher Basis durchgeführt werden. Für das erforderliche förmliche Verfahren hat der Stadtrat am die Einleitung einer Baulandumlegung beschlossen.

Die Umlegungskosten betragen voraussichtlich 50.000.-- DM.

## 7. Kosten- und Finanzierung

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

a) Straßen, Gehwege, Parkflächen	1.100.000.-- DM
b) Kanal	300.000.-- DM
c) Beleuchtung	120.000.-- DM
d) öffentliche Grünfläche / Spielplatz	65.000.-- DM
e) Straßenland, Entschädigungen für Einfriedungen und Aufwuchs	150.000.-- DM
	<hr/>
	1.735.000.-- 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.

Verrohrung des Eisenbaches ca. 120.000.-- DM

## 8. Nachrichtlicher Hinweis

Der Eisenbach wird auf einer Teilstrecke gem. Genehmigung der Bezirksregierung Koblenz vom 23.08.84 - Az.: 56-873-9-16/82 - verrohrt.

Aufgestellt:  
Neuwied, im Mai 1986  
Stadtverwaltung Neuwied  
-Stadtentwicklungsamt-  
- Abt. 612 -