

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 252 der Stadt Neuwied "Auf dem Hundert Morgen" im Bereich zwischen Berufsbildungswerk und der L 260, Gemarkung Heimbach, Flure 11 und 12

1. Grundlagen der Planung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Heimbach, innerhalb des B-Planes 253 zwischen der L 260, der Straße "Am Königsgerecht" sowie dem Berufsbildungswerk (BBW) und umfaßt die Flächen Gemarkung Heimbach, Flur 11 sowie Flur 12.

Die Josefsgesellschaft Köln bzw. das Heinrich-Haus Engers benötigt für die Erweiterung durch gestiegene Anforderungen an behindertengerechte Wohnungen Ausbildungs- und Therapiestätten für behinderte Menschen, Bauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft ihres seit über 20 Jahren am Ortsrand von Heimbach-Weis angesiedelten Berufsbildungswerkes.

Ebenso benötigt der "Förderverein für seniorenrechtliches Wohnen im vertrauten Lebensraum e.V. Heimbach Weis" mit ca. 90 bis 100 Mitgliedern Flächen für die Errichtung von altengerechten Wohnungen, die durch die LaKoWa Seniorenwohnungen Bauträger und Verwaltungsgesellschaft mbH, Markenweg 7b, 56566 Neuwied, errichtet werden sollen.

Die hierfür vorgesehene Fläche ist im noch bestehenden Flächennutzungsplan von 1981 als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche vorgesehen.

Auf Anfrage der Investoren wurde am 05.02.1997 im Stadtrat beschlossen, ein neues B-Plan-Verfahren bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der B-Plan Nr. 252 soll ab seiner Rechtskraft den B-Plan Nr. 253 für dessen südlichen und südwestlichen Planbereich ersetzen. Der übrige Planbereich des B-Planes Nr. 253 bleibt weiterhin rechtsverbindlich.

Bodenverhältnisse

Im Planbereich wurde in den siebziger Jahren Bims abgebaut und mit Bimsabraum wieder aufgefüllt.

Im Zuge der anstehenden Realisierung der Erschließungsstraße und der Gebäude wird der Boden auf seine Tragfähigkeit weiter überprüft.

Gutachten

Zur Klärung der bei der Planung zu beachtenden Maßnahmen wurden verschiedene Gutachten eingeholt.

hat vorgelegen
12. MRZ. 1998
Bezirksregierung Koblenz

A) Landespflegerischer Planungsbeitrag

Dipl.-Ing. C. Schnug-Börgerding
Landschaftsarchitektin BDLA
Hochstraße 60, 57610 Altenkirchen

B) Schallgutachten

Dipl.-Ing. Paul Pies
Schalltechn. Ing.-Büro, ö.b.u.v. Sachverständiger
Birkenstraße 34, 56156 Boppard-Buchholz

C) Hydrologisches Gutachten

Chemisch technisches Laboratorium
Heinrich Hart GmbH
Auf dem Rheinblick 1, 56581 Melsbach

D) Kanalberechnung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. D. Günster
Wiesengärtenweg 24, 56567 Neuwied

Die Ergebnisse dieser Gutachten sind bei der Planung im einzelnen berücksichtigt.

2. Bestandssituation bzw. Bestandsanalyse

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Heimbach zwischen der L 260, der Straße "Am Königsgericht" sowie dem Berufsbildungswerk (BBW) im Geltungsbereich des B-Planes 253. Das gesamte Gebiet liegt innerhalb der durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzzone III B.

2.2 Topographie

Das Gelände fällt von der Nordecke Stiftsstraße / Rommersdorfer Straße (3 Linden) mit 108,0 m ü. NN zum Kreuzungsbereich der L 260 / Hauptstraße, Am Königsgericht / Schönfeldstraße mit 96,0 m ü. NN ab.

2.3 Nutzung

Das Grundstück wird im nördlichen Bereich durch das Berufsbildungswerk genutzt. Der südliche Teil dient zur Zeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker).

3. Planungsziel

Im Plangebiet sollen zur Straße "Am Königsgerecht" Bauflächen für maximal zweigeschossige Ausbildungs- und Therapiestätten, zur westlichen Grenze Wohngebäude mit ca. 50 Wohnungen für behinderte Menschen sowie ca. 35 altengerechte Wohnungen mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden können. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und der beabsichtigten zukünftigen Nutzung wurde im Plangebiet Mischgebiet (MI) festgelegt.

4. Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Die geplanten Gebäude sollen entsprechend der angrenzenden Bebauung - Ortsrand abschließend - in offener Bauweise in bis zu zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Hierbei wird der untypische Ortsrand (Abschluß durch eine Straße) durch eine Bebauung mit baumbestücktem Grünstreifen zur landwirtschaftlichen Fläche abgerundet.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße von der Straße "Am Königsgerecht". Die Erschließungsstraße erhält an deren Ende einen Wendeplatz gemäß EAE 85/95 für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Der Einmündungspunkt der Stichstraße in die Straße "Am Königsgerecht" erfolgt zur Entzerrung des angrenzenden Kreuzungsbereiches in ca. 70,00 m Entfernung vom Kreuzungspunkt mit der Hauptstraße / L 260.

Hier soll durch eine sichere Überquerungshilfe über die Straße "Am Königsgerecht" die fußläufige Verbindung vom Plangebiet zum Ortskern ermöglicht werden.

Zudem ist entlang der Straße "Am Königsgerecht" ein Fußweg geplant, der das Baugebiet mit dem Rad- und Fußweg entlang der L 260 verbindet.

Auf beiden Seiten der geplanten Stichstraße führen 1,50 m breite Gehwege bis zum Wendeplatz, über die die angrenzenden Gebäude getrennt vom ruhenden und Fahrverkehr erreichbar sind.

Die erforderlichen 31 öffentlichen Stellplätze sind parallel und senkrecht entlang dieser Straße angeordnet.

Zur Minderung der Gefahren auf der Stichstraße soll diese als Anliegerstraße mit einer maximalen zugelassenen Geschwindigkeit von 30 km/h später beschildert und auf 6,00 m Breite für Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ausgebaut werden.

hat vorgelegen

12. MRZ. 1998

Bezirksregierung Koblenz

Aus dem gleichen Grund wird die Anzahl der Zufahrten und ihre Breite begrenzt. Bei einer nachträglichen Änderung der Zufahrten von der Erschließungsstraße in die Grundstücke ist die Anzahl der öffentlichen Stellplätze beizubehalten. Hierbei können jeweils 2 Stellplätze in senkrechter Aufstellung oder 1 Stellplatz in paralleler Aufstellung mit einer Zufahrt getauscht werden.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist durch die geplante Nutzung mit Wohnungen, Ausbildungs- und Therapiestätten unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung der hier vorhandenen Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Aufgrund der konkreten Planungsabsichten wurden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen und § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen, da hier der Bedarf an Tankstellen durch vorhandene Anlagen im Stadtteil Heimbach-Weis gedeckt ist und Vergnügungsstätten der Nutzung von alten- und behindertengerechten Wohnungen sowie Ausbildungs- und Therapiestätten entgegenstehen und Nutzungskonflikte befürchtet werden.

Für Teile des ausgewiesenen Mischgebietes wird eine Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO vorgenommen. Aufgrund des vom Ingenieurbüro Pies, Boppard erstellten schalltechnischen Gutachtens ist eine im Mischgebiet allgemein zulässige Wohnbebauung im Eckbereich L 260 / "Am Königsgericht" aufgrund der hohen Immissionsbelastung nicht vertretbar (nähere Erläuterungen siehe Pkt. 7.0 der Begründung), so daß diese Nutzungsart in den mit MI-2 ausgewiesenen Bereichen ausgeschlossen wird.

Zum Erreichen eines ausgeglichenen Verhältnisses zwischen Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und um Nutzungskonflikte von vornherein auszuschließen, wird die gewerbliche Nutzung im westlichen Planbereich (MI-1) ausgeschlossen.

Die maximale Grundflächenzahl wird aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und der umliegenden Bebauung auf 0,4 im westlichen Plangebiet bzw. auf 0,6 im östlichen Plangebiet, im südlichen Plangebiet auf 0,5, die maximale Geschoßflächenzahl auf 0,8 bzw. 1,2 und 1,0 gem. § 17 BauNVO festgelegt.

Abweichend von § 19 (4) 2 BauNVO wurde zur besseren Durchgrünung und Abmilderung der Anforderung durch den landespflegerischen Planungsbeitrag die Überschreitung der Grundfläche auf maximal 20 % begrenzt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die geplante Erschließungsstraße, die durch Übergabe an die Stadt Neuwied per Erschließungsvertrag gesichert wird.

- Wasser

Die Wasserversorgung kann durch Netzerweiterung durch die Stadtwerke Neuwied sichergestellt werden. Die erforderlichen Wassermengen auch für die Brandbekämpfung stehen zur Verfügung.

- Elektro

Die Versorgung mit elektrischer Energie durch die Kraftversorgung Rhein-Wied AG kann ebenfalls durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes sichergestellt werden.

- Gas

Die Versorgung mit Gas wird durch die Netzerweiterung der Stadtwerke Neuwied sichergestellt.

- Telefon

Die Versorgung mit Telekommunikation wird durch die Netzerweiterung der Telekom sichergestellt.

- Abwasser

Die Flächen des Plangebietes wurden, da diese im Flächennutzungsplan von 1981 nicht enthalten sind, bei der Berechnung der Kanalisation der Stadt Neuwied nicht berücksichtigt.

Im Gutachten des Ingenieurbüros Dirk Günster wurde festgestellt, daß eine Einleitung der Schmutz- und Regenwasser durch eine vorgeschlagene Änderung im Kanalnetz mit Verbindung zur Straße "Auf'm Mühlenspitz" in die Straße "Am Königsgericht" möglich ist. Zudem wird eine Rückhaltung der Dachwasser als sinnvoll und empfehlenswert erachtet.

Im Gutachten des Chemisch technischen Laboratoriums Heinrich Hart wurde festgestellt, daß eine vollständige Versickerung, die auch im Landespflegerischen Planungsbeitrag von Frau Dipl.-Ing. Schnug-Börgerding empfohlen wird, nicht möglich ist.

Hiernach wurde festgelegt, daß das Schmutzwasser direkt, das Regenwasser getrennt über kaskadenartige miteinander verbundene Mulden dosiert in den Straßenkanal einzuleiten ist.

hat vorgelegen

12. MRZ. 1998

Bezirksregierung Koblenz

Dabei wurde berücksichtigt, daß in der entlang der L 260 gelegenen Fläche, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche dient, eine Versickerung soweit wie möglich stattfinden soll.

Die evtl. belasteten Regenwasser der Erschließungsstraße soll wie das Schmutzwasser direkt dem Straßenkanal zugeführt werden.

- Müll

Die Müllbehälterstandplätze für die gesamte Anlage sind z. T. im Gebäude oder in den Außenanlagen geplant. Für die Entleerung werden die Abfallbehälterse bereitgestellt.

Die notwendige Freihaltung der Wendeanlage für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug gem. EAE 85/95 ist hierbei sichergestellt.

5. Festsetzung zur baulichen Gestaltung

Die auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 6 LBauO getroffenen baugestalterischen Festsetzungen dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Wahrung und Weiterentwicklung des Plangebietes.

Für die Gebäude im Plangebiet sind Dächer von 20 - 45° und 0 - 45° bei maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Zur Ermöglichung der Gestaltungsvielfalt kann bei untergeordneten Gebäudeteilen von diesen Grenzen abgewichen werden.

Gleichzeitig sind im Text zum B-Plan Gestaltungsregeln über Dachaufbauten (Gaupen, Zwerchhäuser) für die Gebäude festgesetzt, die eine maßvolle architektonische Gliederung und Gestaltung der Dachlandschaft berücksichtigen. Angleichend werden Festsetzungen über die Gestaltung von Neben- und Werbeanlagen getroffen, die dem Schutz des Gesamtbildes und vor Fremdwerbung dienen.

6. Landespflegerische Konzeption und Festsetzungen

Für die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde entsprechend § 17 LpflG ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt.

Im Rahmen dieses Fachgutachtens wurden zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Bei der vorliegenden Planung geht das Gutachten davon aus, daß insbesondere die hohe Empfindlichkeit des Landschaftsraumes im Hinblick auf

- den Wasser- und Bodenschutz (Grundwasserschutz- und Grundwasserneubildungsfunktion im Einzugsbereich der Niederterrassenaquifers, mittleres bis hohes natürliches Retentionsvermögen der Böden für Niederschläge im Landschaftsraum)
- den Klimaschutz (großräumiger bioklimatischer Belastungsraum des Neuwieder Beckens mit hoher Erfordernis zur Frisch- / Kaltluftzufuhr aus Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen der Hangzone des Neuwieder Beckenrandes)
- das Landschaftsbild und die Erholungsvorsorge

sowie die Lage im Schwerpunktraum für den Freiraumschutz (LEP III) und im Regionalen Grünzug (ROP) sowie im Naturpark Rhein-Westerwald zu berücksichtigen sind.

Hinsichtlich weiterer Zielsetzungen und Aussagen wird auf das Gutachten verwiesen, das als Anlage der Begründung beiliegt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die Planung weitestgehend übernommen und in Text und Zeichnung verbindlich festgesetzt.

Neben der Forderung eines ausreichend breiten Grünstreifens entlang des westlichen Planbereiches, der durch die Verlagerung des geplanten Baukomplexes der Senioren-Wohnanlage in den Randbereich und der geänderten aufgelockerten Bauflächenweisung im nördl. Bereich im Gegensatz zur ursprünglichen Plankonzeption nunmehr möglich und durch entsprechende Anpflanzgebote und Anpflanzmaßnahmen festgesetzt ist, werden weitere umfangreiche Maßnahmen und Festsetzungen getroffen.

Es erfolgen Festsetzungen zur Entwicklung von Baumwiesen, zur Durchgrünung des Baugebietes einschl. der Verkehrsflächen und zur weitestgehenden Versickerung des Oberflächenwassers.

Desweiteren wurde das Plangebiet zur Entwicklung insbesondere von weiteren Baumwiesen nach Norden hin erweitert.

Entgegen den Forderungen des landespflegerischen Planungsbeitrages, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche 50 %-ige Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen usw. komplett auszuschließen, wird diese bis zu einer 20 %-igen Überschreitung im B-Plan zugelassen.

Desweiteren werden Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und untergeordnete Bauteile teilweise auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Insgesamt wird dadurch jedoch das landespflegerische Ziel nicht wesentlich tangiert.

Dem gegenüber steht die Reduzierung der GRZ und GFZ im südöstlichen Planbereich von ursprünglich 0,6 / 1,2 auf 0,5 / 1,0, so daß durch alle getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen insgesamt davon ausgegangen werden kann, daß die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen und die Ziele des landespflegerischen Planungsbeitrages erreicht werden können.

hat vorgelegen

12. MRZ. 1998

Bezirksregierung Koblenz

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des neuen Baugebietes zur L 260 und zur Straße "Am Königsgericht" wurden die Immissionen im Rahmen eines Gutachtens ermittelt und bewertet.

Ergebnis des Gutachtens ist, daß sowohl zur Tages- als auch Nachtzeit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 gegeben sind.

Im Gutachten vorgeschlagene aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Errichtung einer Wall- / Wandkombination werden aus städtebaulichen Gründen hier vor allem aus stadtgestalterischer Sicht nicht für realisierbar gehalten.

Die starken nachgewiesenen Immissionsbelastungen im Eckbereich L 260 / "Am Königsgericht" führten zu einem Flächentausch der beiden Investoren und zur Gliederung des festgesetzten Mischgebietes (siehe Ausführung zu Pkt. 4.3).

Der Flächentausch und die Gliederung des Plangebietes haben zur Folge, daß der empfohlene Mindestabstand von 25,0 m zur Straße "Am Königsgericht" für Wohngebäude eingehalten wird und der empfohlene 50,00 m - Abstand zur L 260 bis auf einen geringen Teilbereich ebenfalls eingehalten wird, so daß, wenn die weiteren Empfehlungen (Ausrichtung der Gebäude in Ost-/ Westrichtung, Ausrichtung der Schlafräume nach Norden) eingehalten werden, das planerische Ziel - nämlich die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen - erreicht werden kann.

Für den Teil, der näher als 50,00 m an der L 260 liegt, müssen Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut und bewerte Schalldämmmaße eingehalten werden, so daß hierdurch zumindest die Innenwohnbereiche ausreichend geschützt werden können.

Gutachterlich überprüft wurde auch die Situation vorhandener Sportplatz - beabsichtigte angrenzende Wohnbebauung.

Als Ergebnis wird festgehalten, daß es hierbei aufgrund der geringen Nutzung des Sportplatzes zu keiner Überschreitung der Richtwerte kommt.

8. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Flächenausweisung "landwirtschaftliche Nutzung" im westlichen Teil des Plangebietes wird aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 253 übernommen. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich dient gleichzeitig der Freiflächensicherung und dem Klimaschutz (weitere Ausführungen siehe landespflegerischer Planungsbeitrag und Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan).

Konflikte zwischen der verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Fläche und der Neuausweisung des Baugebietes einschl. der getroffenen Grünfestsetzungen werden nicht gesehen. Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen wurde frühzeitig in die Planungsüberlegungen eingebunden.

9. Bodenordnung

Da der Vorhabenträger selbst im Besitz der Flächen bzw. über diese verfügungsberechtigt ist, sind zur Realisierung der Planung der Altenwohnungen, Ausbildungs- und Therapiestätten und sonstigen Wohnungen keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Umsetzung des Planes

Nach Rechtsverbindlichkeit des B-Planes ist mit den Investoren der Abschluß eines Erschließungsvertrages für den Ausbau der Erschließungsstraße vorgesehen.

Eine weitere vertragliche Vereinbarung wird zwischen den Investoren und der Abwasserbeseitigung der Stadt Neuwied betreffend die Verlegung des Kanals und die Kostenübernahme der erforderlichen Maßnahmen im Bereich "Mühlenspitz" erfolgen, so daß die Erschließung des Gebietes gesichert werden kann.

Die baulichen Maßnahmen werden abschnittsweise realisiert. Eine zeitliche Vereinbarung zwischen der Stadt und den Investoren ist dabei nicht vorgesehen.

Parallel zu dieser abschnittweisen Realisierung ist die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die komplett von den Investoren erfolgen wird.

hat vorgelegen
12. MRZ. 1998
Bezirksregierung Koblenz