

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Nr. 266 II - Flurstraße

Stadt: Neuwied
Stadtteil: Heimbach-Weis
Gemarkung: Heimbach
Flure: 12 und 15

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 2 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 28. April 1993.

Stand: Juni 1996

Gliederung:

- 1.0 Ursache und Maß der Planung
- 2.0 Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsentwicklung
- 3.0 Darlegung der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB
 - 3.1 Umgebung des Plangebietes und bestehende Bebauung
 - 3.2 Städtebauliches Konzept und zukünftige Nutzung
 - 3.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege
- 4.0 Bodenordnung
- 5.0 Kostenschätzung

1.0 Ursache und Maß der Planung

Der Rat der Stadt Neuwied hat in seiner Sitzung am 05.07.1995 den Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 266 II "Flurstraße" gefaßt.

Planungsursache ist die Absicht der Stadt Neuwied, die Flurstraße endgültig auszubauen und durch eine Wendeanlage baulich und funktionell zu ergänzen.

Durch die Wendeanlage sollen vier weitere Baugrundstücke - entsprechend den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes - erschlossen werden.

Die neu erschlossenen Grundstücke sollen, wenn auch nur in bescheidenem Umfang, zur kurzfristigen Deckung des dringenden Wohnbaulandbedarfes in der Stadt Neuwied beitragen, **der z. Zt. insbesondere für Einfamilienwohnhäuser besteht.**

Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und verkehrstechnische Entwicklung im Endbereich der Flurstraße sicherzustellen. Dabei galt es, die grünordnerischen und landespflegerischen Aspekte konzeptionell besonders zu berücksichtigen.

2.0 Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neuwied ist das Plangebiet als **Wohnbaufläche** dargestellt. Der rückwärtige Bereich der südlich der "Flurstraße" gelegenen Bauzeile ist im FNP als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Für die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht kein Bebauungsplan.

Die vorhandene Bebauung und ihre Nutzung entspricht jedoch dem Charakter nach einem **reinen Wohngebiet (WR)**.

Der vorliegende Bebauungsplan mit der Gebietsausweisung als reines Wohngebiet (WR) trägt somit dieser Vorprägung und den Zielen des Flächennutzungsplanes Rechnung.

3.0 Darlegung der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB

3.1 Umgebung des Plangebietes und bestehende Bebauung

Bei dem an das Plangebiet angrenzenden Baugebiet handelt es sich um einen seit Jahren erschlossenen, nahezu vollständig bebauten Bereich des Stadtteils Heimbach-Weis. Die Erschließungsstraße des Baugebietes, die "Flurstraße", endet derzeit ohne baulich gestalteten Übergang in einem nicht ausgebauten Feldweg, der parallel zum Weiserbach-Tal in die frei, unbebaute Landschaft führt.

Die bestehende Bebauung ist beidseitig zur "Flurstraße" ausgerichtet und bildet somit zwei parallel laufende Baubänder, bestehend aus (zum größten Teil) freistehenden Einzelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Dachgestaltung und Firstausrichtung sind uneinheitlich.

Die topographischen Verhältnisse des Plangebietes wie auch des angrenzenden Baugebietes sind unproblematisch, mit einem leichten Gefälle in Ost-West-Richtung (quer zur "Flurstraße").

Das Plangebiet umfaßt neben zwei bebauten Grundstücken, in deren Bereich die "Flurstraße" noch nicht gebietsspezifisch ausgebaut ist, hauptsächlich Siedlungsrandflächen mit für die heutige Zeit typischen Vegetationsbeständen. Der größte Teil der für eine Baulandausweisung vorgesehenen Fläche besteht aus überalterten und verbuschten Streuobstbeständen sowie aus verwilderten Hausgärten, z.T. mit Nadelgehölzen (vgl. Bestands- und Bewertungsplan des anliegenden landespflegerischen Planungsbeitrages).

Ortstypische Pflege und Erhalt dieser Flächen sind aufgrund der fehlenden kulturlandschaftlichen Nutzung (Rückgang der Landwirtschaft und Gartenbewirtschaftung) heute nicht mehr gegeben.

Die Abrundung des Siedlungsrandes durch eine bauliche Gestaltung und Nutzung dieser Flächen bietet sich an.

3.2 Städtebauliches Konzept und zukünftige Nutzung

Aus städtebaulicher Sicht wird die Baustruktur und die Nutzung des angrenzenden Wohngebiets im Plangebiet fortgesetzt. Auch die sonstigen im Bebauungsplan getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung.

Durch die getroffene Festsetzung zu den Garagen und Stellplätzen soll neben der ausreichenden Bereitstellung von privaten Kfz-Parkplätzen sichergestellt werden, daß der rückwärtige Gartenbereich von Pkw-Abstellflächen frei bleibt und somit als "Ruheraum" erhalten wird.

Für den Straßenraum ist in Fortführung des bestehenden Ausbaus eine konventionelle Querschnittsgestaltung (1,5 m Bürgersteig, 6,0 m Fahrbahn, 1,5 m Bürgersteig) vorgesehen. Eine wohngebietspezifische Straßengestaltung mit Straßenbegleitgrün in Form von großkronigen Bäumen ist dennoch ausdrücklich gewünscht.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Wendeanlage entspricht den Anforderungen für ein Wendemanöver eines 3-achsigen Müllfahrzeuges gemäß EAE, Bild 32. Die geplante Wendeanlage markiert gleichzeitig die endgültige Entwicklungsgrenze des Wohngebiets "Flurstraße" sowie den Übergang in die unbebaubare freie Landschaft.

Durch die Ausweisung von vier weiteren Baugrundstücken für freistehende Wohngebäude im Bereich der Wendeanlage wird nunmehr der Endpunkt der "Flurstraße" räumlich gefaßt und abschließend gestaltet.

Die Ver- und Entsorgung der neu entstehenden Wohngebäude ist durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der "Flurstraße" gesichert.

Gemäß landesrechtlichen Vorgaben und entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ist das anfallende Oberflächenwasser als Brauchwasser zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern, sofern der Boden sich hierzu eignet. Zu berücksichtigen ist hierbei, daß das Plangebiet in einer Wasserschutzzone IIIb liegt.

Die Grundstücke verfügen mit durchschnittlich 1.200 qm Größe über ausreichende Flächen zur Versickerung des (privat) anfallenden Niederschlagswassers.

3.3 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Aufgrund der in Punkt 3.1 beschriebenen Situation auf den heute noch nicht bebauten Grundstücken des Plangebiets werden durch den vorliegenden Bebauungsplan die Belange von Naturschutz und Landespflege berührt.

Im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag gem. § 17 LPflG erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert wurden.

Zusammenfassung "Zielkonzept" - Real-Variante -

(Zitat)

"Grundsätzlich ist aufgrund der zu erwartenden hohen Konflikte eine **Nutzungsänderung** aus landespflegerischer Sicht abzulehnen. Das Plangebiet sollte in seiner derzeitigen Biotopausprägung **erhalten bleiben**.

Soweit im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die städtebaulichen Belange überwiegen, führt dies zu entsprechend hohen Kompensationsforderungen.

Nur für diesen Fall werden Vorschläge für (Teil-)vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Eingriffes gegeben.

Eine zumindest teilweise **Eingriffsvermeidung** kann durch den Erhalt von Randbereichen (Flächen A, siehe Zielkonzept) erfolgen.

Als **Minderungsmaßnahme** der Bodenversiegelung wird die Versickerung und Wasserrückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet sowie die Verwendung von versiegelungsmindernden Bodenbelägen für die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten gesehen.

Eine geringfügige Kompensation im Plangebiet kann durch die Anteilsbepflanzung standortgerechter Laubgehölze auf den privaten Baugrundstücken erfolgen.
Zur Deckung des verbleibenden Kompensationsbedarfes wird die ökologische Aufwertung von Flächen im Umfang von ca. 3.500 qm erforderlich.

Die Ersatzmaßnahmen sollten funktional folgende Ausrichtung erhalten:

- Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland
- Entfernen von standortfremden Nadelbaumkulturen (z.B. Weihnachtsbaumkultur auf der Fläche WF, siehe Karte 1)
- Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen auf Acker oder Intensivwiesen und langfristige Baumpflege, insbesondere im Bereich nördlich des Plangebietes.

Auf der Grundlage der unter Pkt. 1.0 und 2.0 dargelegten städtebaulichen, erschließungstechnischen und -wirtschaftlichen Überlegungen wird im Rahmen der Abwägung der vorliegenden Bebauungsplankonzeption der Vorzug vor den o.a. Belangen der Landespflege eingeräumt. Den aufgeführten Belangen wird im vorliegenden Fall gegenüber den landespflegerischen Gesichtspunkten Vorrang eingeräumt.

Gleichwohl werden sowohl die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen und die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet, wie auch Ersatzmaßnahmen im funktionalen Zusammenhang Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung.

Angrenzend an die geplante Bebauung werden Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation, als auch zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Diese Flächen werden den entstehenden Eingriffen zugeordnet, so daß diese ausgeglichen werden können.

Gleichzeitig kann für das Orts- und Landschaftsbild ein Ortsrand geschaffen werden, der allen städtebaulichen Anforderungen genügt und diese abschließend regelt.

Hinsichtlich einer möglichen vertieften faunistischen Untersuchung wurde zwischen der Stadtverwaltung Neuwied und der Unteren Landespflegebehörde vereinbart, im vorliegenden Falle hierauf verzichten zu können.

4.0 Bodenordnung

Eine förmliche Umlegung nach § 45 BauGB ist nicht erforderlich.

Die notwendige Neuordnung erfolgt auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen zwischen den beteiligten Privateigentümern und der Stadt Neuwied.

5.0 Kostenschätzung

Die Kosten für das Planverfahren sowie die anstehende Erschließung wurden bzw. werden durch die Privateigentümer der angrenzenden neuen Bauflächen getragen. Für die Stadt entstehen Kosten für den Erwerb und die Anlegung der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche. Die Kosten können im Rahmen einer noch zu erlassenden Satzung nach § 8a BNatSchG über Beiträge refinanziert werden.