

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.272 der Stadt Neuwied

-Auf der Bing-

im Stadtteil Heimbach-Weis, Gemarkung Weis

Inhalt/Übersicht:

- 1.0 Aufgabenstellung
- 2.0 Grundlagen der Planung
 - 2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
 - 2.2 Nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzonen
- 3.0 Planerische Rahmenbedingungen
 - 3.1 Örtliche Gegebenheiten
- 4.0 Darstellung der beabsichtigten Planungsänderung
 - 4.1 Anlaß der Planänderung
 - 4.2 Beabsichtigte Änderungen und deren voraussichtliche Auswirkungen

1.0 Aufgabenstellung

Ziel des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens ist die Umstellung des Planwerkes auf die derzeit aktuell gültige Baunutzungsverordnung und die Überarbeitung des Nutzungsartenspektrums in den einzelnen festgesetzten Gebietsarten.

2.0 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.11.1987 wurde der Bebauungsplan Nr. 272 „Auf der Bing“ im Stadtteil Heimbach-Weis rechtsverbindlich.

Ziel dieses Bebauungsplanes war die Umwandlung ehemals gewerblich genutzter Flächen in Wohn.- und Mischbauflächen sowie die Lösung der verkehrlichen Erschließung in Teilbereichen der vorhandenen Unterbüngstraße und Bertramstraße.

Zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung enthält die 87' er Begründung folgende Aussagen:

„Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind die Grundstücke, die im Einzugsbereich der Hauptstraße und der Bachstraße liegen, als Mischgebiet ausgewiesen. Hier soll die Versorgungsfunktion, die die Hauptstraße im Stadtteil Heimbach-Weis hat, fortgeführt werden. Der übrige Bereich soll dem, in der Umgebung bereits vorhandenen Wohngebiet zugeordnet werden.

Um unzulässige Beeinträchtigungen innerhalb der Mischnutzung an der Hauptstraße und Bachstraße auszuschließen, werden die, an das Mischgebiet angrenzenden Bereiche in einer Tiefe von ca. 45 m als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der restliche Bereich wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.“

Entsprechend wurden in den textlichen Festsetzungen als Gebietsarten ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO, ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO und ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen, wobei generell bei allen drei Gebietsarten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen wurden.

2.2 Nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone

Ca. vier Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 272 wurde für einen Teil des Stadtgebietes von der ehemaligen Bezirksregierung Koblenz –seit 01.01.2000: Struktur.- und Genehmigungsdirektion Nord- eine Rechtsverordnung über die Festsetzung von Wasserschutzzonen erlassen.

Danach befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 272 in der festgesetzten Wasserschutzzone IIIB.

Die Festsetzung dieser Rechtsverordnung werden gemäß §9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen und sind zusätzlich zu den übrigen Festsetzungen zu beachten.

3.0

Planerische Rahmenbedingungen

3.1

Örtliche Gegebenheiten

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde die Straße „Auf der Bing“ hergestellt und die angrenzenden neu gebildeten Baugrundstücke entsprechend den Festsetzungen in offener Bausweise bebaut.

Entlang der Hauptstraße wurde die Baulücke mit einem Wohn./Geschäftshaus geschlossen.

Die übrigen Straßenzüge (Unterbüngstraße/Bertramstraße) waren bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes bis auf einige wenige Baulücken bebaut.

Zum abschließenden Vollzug des Bebauungsplanes sind noch die Straßenzüge im Bereich der Bertramstraße und Unterbüngstraße endgültig herzustellen.

4.0

Darstellung der beabsichtigten Planung

4.1

Anlaß der Planungänderung

Mit Schreiben vom 15.12.1999 wurde ein Antrag auf Änderung der textlichen Festsetzungen für das „Reine Wohngebiet“ gestellt, da die Antragstellerin die Umnutzung eines vorhandenen Wohnraumes in einen Friseursalon beabsichtigt.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind „nicht störende Handwerksbetriebe“- hierunter ist ein Friseursalon einzuordnen- die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen in „Reinen Wohngebieten“ als Ausnahme zulässig. Aufgrund des Ausschlusses dieser Ausnahme im Bebauungsplan Nr. 272 kann von der vorgenannten Regelung erst Gebrauch gemacht werden, wenn eine entsprechende Änderung des Textteils erfolgt.

4.2

Beabsichtigte Änderungen und deren voraussichtliche Auswirkungen

Zunächst erfolgt die Unterstellung des Bebauungsplanes unter die aktuell gültige Baunutzungsverordnung, um nicht bei einem Planwerk zwei verschiedene Verordnungen anwenden zu müssen.

Für das gemäß § 6 BauNVO festgesetzte „Mischgebiet“ entlang der Hauptstraße ergeben sich zur rechtsverbindlichen Planung folgende Änderungen bezogen auf die Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 6 Abs 2 Nr. 8 BauNVO werden die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt, da sie in die bereits vorhandene Gebietsstruktur städtebaulich nicht hineinpassen und Spannungen vorprogrammiert wären.

Die übrigen Nutzungsarten entsprechen denen der bereits rechtsverbindlich festgesetzten.

In den allgemein zulässigen Nutzungskatalog des „Allgemeinen Wohngebietes“ wurden bei der Überarbeitung der BauNVO 1990 die Anlagen für sportliche Zwecke aufgenommen.

Daneben sollen nunmehr noch die nach Abs.3 Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Anlagen der Verwaltung) als Ausnahme zugelassen werden können. Die Überprüfung der Anwendung dieser Ausnahmeregelung erfolgt im Einzelfall bezogen jeweils auf die Überprüfung der Lage und den Umfang verbunden mit dem zu erwartenden Störungsgrad.

Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der Lage des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ nicht gebietsverträglich sind, und in unmittelbarer Nähe im Bereich entlang der Hauptstraße sowie Sayner- und Engersgaustraße diese Anlagentypen vorhanden bzw. zulässig sind.

Insgesamt betrachtet kann der Charakter des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ gewahrt bleiben, und seiner Funktion als Pufferzone zwischen dem Mischgebiet und dem Reinen Wohngebiet weiterhin dienen.

Die Änderungen im Nutzungskatalog des „Reinen Wohngebietes“ betreffen die Ausnahmeregelungen gemäß §3 Abs. 3 BauNVO.

Bisher galt, daß reine Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen dienen. Auf die Ausschließlichkeit wurde bei der Überarbeitung der BauNVO 1990 verzichtet, um auch die reinen Wohngebiete stärker den infrastrukturellen Bedürfnissen der dort wohnenden zu öffnen. Daneben bleiben jedoch die weiteren Zulässigkeitsanforderungen unberührt, insbesondere die sich aus der geänderten Zweckbestimmung ergebende Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung.

Die in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 272 aufgenommenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß Abs. 3 Nr. 1: -Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes- sowie nach Nr.2: -Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke-.

Die betreffenden Nutzungsarten sind nur zulässig, wenn im Einzelfall nach Überprüfung von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden kann, sodaß insgesamt betrachtet davon ausgegangen werden kann, daß durch die Erweiterung der Nutzungsarten der Gebietscharakter dennoch gewahrt bleiben kann und unzumutbare Störungen nicht zu erwarten sein werden.

Stadtverwaltung Neuwied
-Stadtbauamt-
Februar 2000