

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Nr. 770/771 "Gewerbegebiet Wasenweg"
- Stadtteil Heimbach-Weis -

Stand: August 1988

1. Geltungsbereich

Das o.a. Plangebiet ist ca. 19,7 ha groß und liegt im Bereich der Gemarkung Weis, Flur 3 und Gemarkung Engers, Flur 9. Es wird begrenzt im Süden von der Bundesstraße 42 und dem nördlichen Ein- und Ausfahrtszohr Richtung Heimbach-Weis und Engers der Bundesstraße 42, im Westen vom Wasenweg, im Norden von den Flurstücken Nr. 423/1, 423/7 sowie 463/3 und im Osten von der Kreisstraße 114 (Engersgaustraße).

2. Heutige Situation

Das Plangebiet liegt höhenmäßig zwischen 68 und 71 m über NN. Es wird zur Zeit teilweise landwirtschaftlich genutzt, bereits vorhanden sind 14 gewerbliche Betriebe. Die Anbindung der vorhandenen Betriebe ist auf ein provisorisches Wegenetz beschränkt. Lediglich entlang der Bundesstraße 42 ausgehend von der Kreisstraße 114 bis hin zum Wasenweg und der Brückenüberführung der B 42 besteht ein ausgebautes Anliegerwegenetz zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Neuwied ist das Plangebiet als gewerbe- und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III a.

Durch die Neufestsetzung der Wasserschutzzonen III a und die Freihaltung einer Umgehungsstrasse für Heimbach-Weis war es erforderlich, die im Flächennutzungsplan 1983 angezeigten Gewerbeflächen auf den neuen Erkenntnisstand abzuändern, deshalb hat der Stadtrat am 16.5.1988 (Drucksache-Nr. 2591/88) die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Änderungen im Flächennutzungsplan entwickelt und soll in einem Parallelverfahren zur Anzeige gebracht werden.

3. Planungsziel

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die baulichen und rechtlichen Voraussetzungen nach dem heutigen Erkenntnisstand sichergestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unterteilt in 14,7 ha gewerbliche- u. 5,0 ha landwirtschaftliche Fläche, einschließlich einer ca. 800 qm öffentlichen Grünzone, die als Biotop dienen kann.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gewerblichen Flächen sind als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die Geschößzahl ist III-geschossig und mit einer max. Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig (s. textl. Festsetzungen B Nr.1). Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 2,0 festgesetzt.

5. Bauliche Gestaltung und Grünordnung

Um die planersiche Entwicklung des Gewerbegebietes sicherzustellen, sind im Textteil Abs. B und C des Bebauungsplanes Regelungen auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung (LBauO) und § 17 Landespflegegesetzes (LPflG) eingeführt worden.

6. Verkehr

Ausgehend von der Kreisstraße 114 (Engersgaustraße) erfolgt die Haupterschließung des gewerblichen Plangebietes über die Planstraße "A" und von dort über die Planstraßen "B", "C", "D" und "E". Die Planstraßen "B" und "E" enden mit einem Wendekreis und "E" zusätzlich mit einem Wendehammer, die der Anforderung für Schwerlastfahrzeuge entsprechen.

Da bereits jetzt schon im gewerblichen Plangebiet Betriebe vorhanden sind die Lastzüge und Tieflader unterhalten und ferner über einen langen Zeitraum die Kiesabfuhr aus den Gruben westlich des Bebauungsplanes durch das Gewerbegebiet erfolgen wird, ist die Fahrbahnbreite mit 6,50 m ausgewiesen um ein sicheres Begegnen zweier Lastzüge zu gewährleisten.

Die o.a. Planstraßen sind mit einem 1,50 m breiten Bürgersteig und teilweise mit einem Parkstreifen von 2,00 m Breite ausgewiesen. Die Planstraße "E" ist mit einem Rad- u. Fußweg in einer Breite von 3,00 m ausgehend von dem vorhandenen Wirtschaftsweg im Westen bis hin zum vorhandenen Wirtschaftsweg Wasenweg im Osten mit einer 5,00 m breiten Fahrtrasse (Kiesabfuhr) durchgehend angebunden. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über das bereits ausgebaute Anliegerwegenetz. Der Gewerbebetrieb auf dem Eckgrundstück der Eigentümer Kretschmann wird von der Kreisstraße 114 erschlossen. Die geplante Linksabbiegerspur ausgehend von der Kreisstraße 114 (Engersgaustraße) hin zur Einmündung Gewerbegebiet Planstraße "A" wird im anschließenden Bebauungsplan-Nr. 782/I geregelt.

7. Schallschutz

Im vorliegenden Gutachten des TÜV Rheinland "Institut für Energietechnik und Umweltschutz" vom 10.12.1986, Bericht-Nr. 933/c96048, werden die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Bundesfernstraßen in den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz zu berücksichtigenden Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschritten, so daß Schallschutzmaßnahmen entfallen.

8. Leitungsrecht

Die vorhandene Gasleitung der EVM liegt nicht in der geplanten Straßentrasse, sondern wurde vor Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund einer privatrechtlichen Erschließungsvereinbarung verlegt. Die vorhandene Gasleitungstrasse und Reglerstation der EVM liegt im ausgewiesenen Schutzstreifen entlang der Planstraße "D" bis zur Planstraße "A" sowie K 114 und dient als nachrichtlicher Hinweis für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen.

9. Bodenordnung

Im Plangebiet sind aufgrund der ungünstigen Flurstückszuschnitte (z.Zt. 31 Eigentümer) bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 BauGB erforderlich. Die Umlegungsanordnung für das Plangebiet erfolgte am 21.08.1986 durch Stadtratsbeschluß.

10. Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist bereits vorhanden und eine Netzerweiterung technisch möglich. Der Hauptsammler ist ausgebaut und an das Klärwerk II im Engerser Feld angeschlossen. Mit der Buslinie und Haltestelle Engersgaustraße ist das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone III a, deshalb sind bei der Anzeige von baulichen Anlagen die Voraussetzungen für eine vollständige Abwasserbeseitigung zu beachten.

11. Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen des Gewerbegebietes entstehen voraussichtlich Kosten in folgender Höhe:

a) Planstraßen "A", "B", "C", "D" und "E" sowie Rad- u. Fußwege einschl. Beleuchtung Regenrückhaltebecken Kanalkosten	= 1.400.000,- DM = 500.000,- DM = 620.000,- DM
b) Öffentliche Grünfläche ca. 800 qm, Pflanzung von Bäumen u. Sträuchern	= 50.000,- DM
c) Umlegungskosten (Es ist damit zu rechnen, daß diese Mittel beim Eintritt der Rechtskraft des Umlegungs- planes wieder an die Stadt zurückfließen werden)	= 170.000,- DM

zus. = 2.740.000,- DM

=====

Nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Neuwied sind Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 v.H. zu erheben. Der Restanteil von 10 v.H. sind aus Mitteln des Vermögenshaushaltes der Stadt bereitzustellen.