

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Nr. 510 - Oberbieber, Hinter der Kirche -

Stand: Juli 1988

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das Zentrum der bebauten Ortslage von Oberbieber "Hinter der Kirche", der durch die Friedrich-Rech-, Altwieder- und Wallbachstraße, sowie die nord- und östlich angrenzende Bebauung der Wallbachstraße begrenzt wird. Er umfaßt Teilflächen der Flur 3, Gemarkung Oberbieber, in der Größe von ca. 1,125 ha.

### 2. Grundlage der Planung / Bestandsaufnahme

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1983 ist der Bereich zwischen Friedrich-Rech-, Altwieder- und Wallbachstraße sowie die nördlich fortlaufende Randbebauung der Friedrich-Rech-Straße als Mischbaufläche und für den restlichen Planbereich ist Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet stellt ein fast ebenes Gelände ohne wesentliche Höhenunterschiede dar und liegt i.M. bei 97 m + 0,2 m über NN. Die Friedrich-Rech-Straße (B 256) sowie die Altwieder Straße (K 108) sind ausgebaut<sup>u</sup> erschlossen. Die Straße "Hinter der Kirche" hat teilweise noch ihr ursprüngliches Natursteinpflaster, das wie bei der Wallbachstraße mit einem Bitumenbelag provisorisch ausgebessert bzw. befestigt ist. Beide Straßen sind noch nicht kanalisiert. Innerhalb der Wallbachstraße wird der Bereich vom verrohrten Wallbach (Gewässer III Ordnung) durchflossen, der zwischen den Flurstücken Nr. 596/1 und 588/2 als teilweise offener Wassergraben zu Tage tritt.

Neben der Gemeinbedarfsfläche "Kirche" ist die Gebietsart durch eine gemischte Nutzung geprägt, in der die Wohnnutzung vorherrscht. Sie ist jedoch durchsetzt durch eine Vielzahl vorwiegend kleinteiliger gewerblicher Nutzungen, die mit dem Wohnen noch verträglich sind. In den Erdgeschossen der Anwesen Friedrich-Rech-Straße 183-203 sind Geschäfte-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden und auf dem Grundstück Friedrich-Rech-Straße 197 wird im rückwärtigen Bereich z.Z. noch ein Kühllager betrieben. Mit dem Erwerb der Anwesen Friedrich-Rech-Straße 193-197 im Jahre 1987 durch die Stadt Neuwied wird diese gewerbliche Nutzung im Rahmen der Planung zur Dorferneuerungsmaßnahme aufgegeben. Die evang. Kirchengemeinde Oberbieber hat 1984 den ehem. Bauernhof (Sterz), Hinter der Kirche 1, erworben, um auf dieser Fläche ein Gemeindezentrum mit Pfarrhaus errichten zu können.

Die Kirche wurde als Nikolauskapelle Oberbieber im 11. bzw. 12. Jahrhundert errichtet und nach seiner Zerstörung im Jahre 1675 durch plündernde Truppen im 18. Jahrhundert in seiner heutigen Form wiederaufgebaut. Die überwiegende Bebauung der Umgebung vollzog sich im 18. und 19. Jahrhundert, wobei es sich aus der bäuerlich-handwerklichen Tradition heraus bei der Mehrzahl um 2-geschossige Wohngebäude mit Nebengebäuden handelt, die um den Hof gruppiert waren. Entsprechend der seinerzeit verfügbaren Baumaterialien wurden für die Erdgeschosse vornehmlich Grauwackeschiefer und für Ober- und Dachgeschosse sowie Nebengebäude Holzfachwerk verwendet.

Ein Teil dieser Gebäude ist heute noch in ihrem Ursprung erhalten. Die späteren Neubauten wurden mit zeitgemäßen Baumaterialien errichtet und mit Außenputz versehen. Durch neuzeitliche Fassadenverkleidungen und untypischen Wiederaufbaumaßnahmen infolge von Kriegszerstörungen wurde der Ortskern teilweise so gravierend verändert, daß der ursprüngliche Dorfcharakter nur noch ansatzweise erkennbar ist. Andererseits gibt es erfreulicherweise sanierte und renovierte Gebäude, die der Bautradition in Verbindung mit den modernen Wohnbedürfnissen verpflichtet bzw. angepaßt wurden.

### 3. Planungs- und Entwicklungsziel

Im Rahmen von Dorferneuerungs- und Dorfentwicklungsmaßnahmen im Stadtgebiet hat der Stadtrat u.a. auch für den Kernbereich des Stadtteiles Oberbieber 1983 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der in Teilabschnitten verwirklicht werden soll. Entsprechend diesem Ratsbeschluß wurden analog 1986/87 vorbereitende Untersuchungen durch ein Neuwieder Architekturbüro durchgeführt, die als Rahmen- und Entwicklungsplanung in die Ortskernsanierung einfließen soll. Diese Rahmenplanung bildet die Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das die Stärkung der Funktions- und Lebensfähigkeit des Ortes zum zentralen Ziel macht. Die geplanten öffentlichen Maßnahmen werden aus Mitteln der Landesplanung im Rahmen der Dorferneuerung (FAG) gefördert und bezuschußt.

hat vorgelegen 11. 05. 89  
Bezirksregierung Koblenz

Die besondere Zielsetzung dieses Bebauungsplanes dient der Schaffung eines zentralen Dorfplatzes, auf dem die Dorfkirmes wieder im Ortskern durchgeführt und der Wochenmarkt abgehalten werden kann. Dieser Platz soll gemeinsam mit Kirche und deren geplantem Gemeindezentrum sowie den fußläufigen Verbindungen öffentliche und private Freiräume schaffen, die zur Belebung des Ortskernes beitragen und gleichzeitig das Wohnen attraktiver machen. Dabei soll die baulich funktionale Struktur durch erhaltende Erneuerung der typisch historischen Bausubstanz fortentwickelt werden. Im Plangebiet soll die Nutzungsart des z. Z. überwiegend gemischt genutzten Bereiches zur Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt werden. Damit soll die vorwiegende Wohnnutzung unterstützt und gleichzeitig die geschäftliche und gewerbliche Nutzung, soweit sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar, erhalten und ggf. im Platzbereich maßvoll erweitert werden. Für die bebauten Grundstücke am westlichen Teil der Wallbachstrasse wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die inneren Verkehrsflächen sollen vom Quellverkehr entlastet und verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Aufgrund der ortsspezifischen Struktur und geringen Entwicklungsmöglichkeit kann die erforderliche Anzahl der Stellplätze für den ruhenden Verkehr nur im begrenzten Umfang gedeckt werden, so daß der Bereich wie bisher auf die öffentliche Stellplätze um den Luisenplatz vorerst noch angewiesen ist. Mittelfristig sollen die fehlenden Stellplätze bei der Überplanung des westlichen Anschlußgebietes berücksichtigt werden. Der Bereich zwischen Altwieder Straße und Aubach ist relativ dünn bebaut und nach der Rahmenplanung soll in Verbindung mit der geplanten Ortsumgehung (B 256) in einer anschließenden Planungsphase die Möglichkeit einer neuen Trassenführung der K 108 untersucht werden. Die klassifizierten Straßen im Ortskern sind vom Durchgangsverkehr in einer unerträglichen Weise derart belastet, daß hier eine dringende Abhilfe zur verkehrlichen Entlastung geschaffen werden muß.

Als globales Planungsziel gilt es die städtebauliche Struktur, das funktionale Vakuum im Ortskern, Chancen für neue infrastrukturelle Ansätze, die grüngestalterische Einbindung, sowie die Kommunikation und Integration zu beeinflussen. Dabei soll der Bebauungsplan mit seinen textlichen Gestaltungsvorschriften die Grundlagen zur Erhaltung und Verbesserung der kleinteiligen Siedlungsstruktur bilden, die dem dörflichen Lebensraum eine attraktive und ausgewogene Ortsentwicklung gewährleistet. Der isometrische Gestaltungsentwurf wird daher Bestandteil dieser Begründung.

#### 4. Denkmalpflege (nachrichtliche Festsetzung) und erhaltenswerte Bausubstanz

Die nach dem Denkmalschutz- und Pflegegesetz (DSchPflG) unter Schutz gestellte Pfarrkirche Oberbieber -Bescheid vom 27.7.1982- sowie die ehem. landwirtschaftlichen Gebäuden auf dem Anwesen "Hinter der Kirche"1 - Bescheid vom 01.10.1985 - sind als geschütztes Kulturdenkmal im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Gegen den letztgenannten Bescheid läuft z. Z. ein Widerspruchsverfahren. Folglich werden diese Gebäude in der Planzeichnung vorerst als erhaltenswert dargestellt. Während die Kirche urkundlich erstmals im 11. Jahrhundert erwähnt wird, liegen die Ursprünge der ehem. landwirtschaftlichen Gebäude vermutlich im 18. Jahrhundert.

Aus späterer Zeit, im 19. Jahrhundert, sind noch weitere Gebäude erhalten, von denen insbesondere die hinteren Nebengebäude des Anwesens Friedrich-Rech-Straße 183, das Wohngebäude Friedrich-Rech-Straße 181, Wallbachstraße 18-20, die Wohn- und Geschäftsgebäude Friedrich-Rech-Str. 193 und 195, Zeugnis des handwerklichen und künstlerischen Schaffens ihrer Zeit darstellen und deshalb als erhaltenswürdig festgesetzt werden. Des weiteren ist das villenähnliche Wohn- und Geschäftshaus Friedrich-Rech-Str. 197 vom Anfang des 20. Jahrhunderts als städtebaulich prägendes Gebäude als erhaltenswert vorgesehen.

Bei dem Nebengebäude an der Straße "Hinter der Kirche" handelt es sich um eine ehem. Scheune ganz in Bruchsteinmauerwerk entsprechend dem Baustil des gegenüber unter Denkmalschutz gestellten Scheunengebäudes. Der Zwischenbau besteht ebenfalls aus Bruchsteinmauerwerk im Erdgeschoß mit aufgesetzten Holzfachwerk im Obergeschoß. Er bildet mit der typischen Hofsituation einen städtebaulichen Abschluß zum Kirchenvorplatz.

Die Gebäude Wallbachstraße 18-20 und Friedrich-Rech-Str. 181, 193 und 195 zeigen die typisch dörflichen Hofanlagenmerkmale, bei denen die Erdgeschosse aus Bruchstein, das Obergeschoß aus Holzfachwerk errichtet und mit Naturschiefer gedeckt waren.

#### 5. Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes für die Bauflächen entlang der Friedrich-Rech-Straße, der Straße "Hinter der Kirche" und um den Dorfplatz als besonderes Wohngebiet (WB) i.S. des § 4a BauNVO festgesetzt, wobei allgemein die störenden sonst. Gewerbebetriebe sowie die Ausnahmen gem. Abs. 3 ausgeschlossen werden sollen. Desweiteren wird festgesetzt, daß ab dem I. Obergeschoß ausschließlich Wohnungen zulässig sind. Damit soll diese Gebietsart vorwiegend dem Wohnen dienen, aber auch der Unterbringung von sonst. Anlagen, soweit sie im Sinne dieser Festsetzungen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die Restflächen, die z. Z. ausschließlich nur der Wohnnutzung dienen, werden als allgemeines Wohngebiet (WA)

festgesetzt. Zur Erhaltung dieser Nutzungsart werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in diesem Gebiet ausgeschlossen.

#### 6. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung der Geschößzahl wurde die vorhandene Bausubstanz zugrunde gelegt, die überwiegend durch II-geschossige Gebäude geprägt ist. Für die Bauflächen Friedrich-Rech-Str. 187-205 wurden, ausschließlich des II-gesch. Ausbaues des Anwesens Nr. 187, Gebäude mit der höchstzulässigen Nutzung von drei Geschossen ausgewiesen, da der vorhandene Baubestand auch unter Berücksichtigung der ausgebauten Dachgeschosse und der gegenüberliegenden Straßenrandbebauung städtebaulich ein gesamtheitliches Straßenbild darstellt. Für die Dachform des Gebäudes Friedrich-Rech-Str. 187 wird der jetzige Bestand festgeschrieben, damit die östliche Chorseite und Turm der Kirche nicht über das heutige Maß hinaus noch stärker eingeeignet werden.

Die Hauptfirstrichtung, Dachform und Dachneigung werden verbindlich festgesetzt. Hierbei sind die geplanten Dachformen der vorhandenen Substanz maßvoll angepaßt, so daß die Dachlandschaft in ihrer Vielfalt eine städtebauliche Aufwertung erfährt.

at vorgelegt 1. 05. 89  
Bezirksregierung Koblenz

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ist für die Mehrzahl der Grundstücke eingehalten; in Einzelfällen jedoch teilweise unterschritten worden. Für die verdichtete Bebauung auf den Anwesen Friedrich-Rech-Straße 187-205 wurde die GRZ und bei der Hausnummer 187 auch das höchstzulässige Maß der GFZ geringfügig überschritten. Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, zumal die Grundstückssituation i.V. mit der vorhandenen Bebauung dies erfordert und die wirtschaftliche Struktur der vorhandenen Geschäfte sowie deren Fortentwicklung entsprechend den Dorferneuerungszielen gestärkt werden soll. Die geplante Freifläche des Dorfplatzes sowie die teilweise noch gut erhaltene Hofsituation kompensiert hierzu einen positiven Nutzungsausgleich. Die auf dem Grundstück "Hinter der Kirche 1" als 2-geschossige Straßen- bzw. Platzrandbebauung getrennten Bauflächen werden an der Westgrenze durch eine 1-geschossige Baufläche funktionell miteinander verbunden, so daß der typische Hofcharakter erhalten bleibt. Gemäß den textl. Festsetzungen können von den Baulinien und Baugrenzen geringfügige Abweichungen als Ausnahme zugelassen werden.

#### 7. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch einen Baubestand geprägt, der im 18. und überwiegend 19. Jahrhundert errichtet wurde. Das Planziel der Dorferneuerung erfordert eine angleichende Rücksichtnahme an diesen Gebäudebestand und für die Fortentwicklung zugleich den Erlaß von Gestaltungsregeln, die den besonderen Charakter des Ortes und seine Siedlungs- und Lebensform hinreichend berücksichtigt und gewährleistet. Darüberhinaus sind in den Festsetzungen gem. § 9 BauGB weitere Möglichkeiten zur plastischen Gestaltung und Gliederung der Fassadenflächen fixiert worden.

#### 8. Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Infolge der verdichteten Bebauung und der Platzbefestigung, sowie des reibungslosen Ablaufes des Warenverkehrs für die Geschäftsnutzung, wirkt

sich der relativ hohe Versiegelungsgrad auf das Kleinklima dieses Bereiches und somit auf die Wohnqualität negativ aus. Als angemessener Ausgleich wird unter Anwendung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Bodenschutzklausel) festgesetzt, daß die Freiflächen - Nichtbauflächen der Privatgrundstücke soweit wie möglich zu schonen sind. Die Versiegelung der zulässigen Stellplätze und Stauraumflächen vor Garagen sowie der Hauszugänge ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Dabei sollen weitgehend wasseraufnahmefähige Befestigungen bevorzugt verwendet werden. Ergänzend hierzu werden grüngestalterische Festsetzungen erlassen, daß die unbebauten Flächen als Hausgärten erhalten werden bzw. landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Die vorhandenen Bäume werden durch Erhaltungsbindung festgesetzt. Ergänzend hierzu werden an geeigneten und städtebaulich notwendigen Stellen weitere Baumpflanzungen vorgesehen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt werden. Diese Begrünungsmaßnahmen dienen der Einbindung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, der Aktivierung des Kleinklimas sowie der städtebaulichen Abgrenzung der Platzräume. Die vorgesehenen Pflanzungen werden mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die auf die vorhandene Begrünung Rücksicht nimmt. Innerhalb dieses Stadtteiles stehen öffentliche Grünanlagen und Spielplätze in ausreichendem Maße und zumutbarer Entfernung zur Verfügung. Desweiteren verfügt dieser Stadtteil über hervorragende Naherholungsgebiete, wobei das Aubach- und Engelbachtal mit Stausee und Wingertsberg sowie das Wallbachtal (Buchlöh) und Eisenbachtal besonders hervorzuheben sind. Der Dorfplatz ist gleichzeitig als Spielfläche für Kinder nutzbar.

Die geplante Grünordnung entspricht den Aussagen und Empfehlungen des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan, die innerörtlichen Bereiche wieder gut wohnbar zu gestalten, wobei die Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen sowie eine ausgewogene Mischung von Geschäfts- und Wohnbereichen erwünscht sind. Im Text des Bebauungsplanes sind daher gem. § 86 LBauO i.V. mit § 17 LPflG grüngestalterische Festsetzungen getroffen, die die natürlichen Gegebenheiten des Orts- und Landschaftsbildes fördern und ergänzend anpassen sollen.

## 9. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die tangierende Friedrich-Rech- (B 256) und Altwieder Straße (K 108) erschlossen. Der Durchgangsverkehr auf der B 256 mit einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr und einer Verkehrsdichte von über 10.000 KFZ/24 h belastet in Spitzenzeiten den Ortskern in unerträglicher Weise, so daß hier dringende Abhilfe erforderlich ist.

Zur Entlastung ist eine westliche Ortsumgehung geplant, für die das Planfeststellungsverfahren z.Z. eingeleitet wurde. Nach dieser Planung erhält der Ortsteil Oberbieber neben der bestehenden nördlichen und südlichen Anbindung der B 256 einen weiteren westlichen Anschluß an die K 108, so daß von dieser Umgehungsstraße eine spürbare verkehrliche Entlastung des Ortskernes erwartet wird. Inwieweit durch den neu geplanten Anschluß der K 108/B 256 Auswirkungen auf die Verkehrsdichte der Altwieder Straße zu erwarten sind, muß im Zusammenhang geprüft werden. Im Hinblick auf die damit verbundenen Änderungen der Netzelemente wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur Dorferneuerung von dem planenden

Architekten der Vorschlag unterbreitet, daß im Zuge des Planfeststellungsverfahrens der Umgehungsstraße die Verkehrsfunktion der K 108 zugleich mit überprüft werden soll. Nach diesem Vorschlag soll die K 108 ab der Gaisbornstraße durch eine neue Trassenführung über den Aubach an die Einmündung L 260/B 256 angebunden werden, da die hier installierte Ampelanlage in Verkehrsspitzenzeiten einen Rückstau verursacht.

Bei der Überplanung des westlichen Anschlußbereiches soll der Vorschlag zur Neuansbindung der K 108 überprüft und konkretisiert werden. Mit der verbesserten Straßencharakteristik im Zuge der neuen Straße und der Entlastung der vorhandenen B 256 wird eine erhebliche Verbesserung der Verkehrssicherheit, sowie eine spürbare Abnahme der Lärm- und Abgasemissionen herbeigeführt. Ein Rückbau der bestehenden Fahrbahn zugunsten breiterer Gehwege und Parkbuchten ist nach Fertigstellung der Umgehungsstraße möglich und erforderlich, damit die städtebauliche Situation verbessert und die Attraktivität des Ortskernes gesteigert wird.

Der geplante Dorfplatz mit verlängerter Wallbachstraße und die Straße "Hinter der Kirche" sollen als verkehrsberuhigte Bereiche eingerichtet werden. Die geplanten Durchgänge und Fußwege sollen die Verbindung zwischen den Carrées herstellen und städtebauliche Erlebnisbereiche bilden. Die Vielfalt soll durch eine materialgerechte Oberflächengestaltung in der Verbindung von Natur- und Kunststeinpflaster mit gestalterischen Unterteilungen unterstützt werden. Durch den Einbau von Gestaltungselementen - Brunnen, Laternen, Rankgerüste, übergewölbte Zugangs- und Trafoüberdachungen, sowie Baum- und Beetpflanzungen mit Sitzbänken - soll der Platz flankierend aufgelockert werden. Mit den vorgesehenen Baumreihen an der Nord- und Ostseite soll die Platzsituation städtebaulich wirksam unterstützt werden.

ist vorgelegen 11.05.80  
Bezirksregierung Koblenz

Innerhalb des Platzes sind 8 Stellplätze vorgesehen, die durch zusätzliche zeitlich und räumlich begrenzte Parkplätze während des Wochenmarktes bedarfsorientiert ergänzt werden können. Darüberhinaus steht eine begrenzte Anzahl privater Stellplätze zur Verfügung. Der für das Gebiet erforderliche Bedarf an öffentlichen und privaten Stellplätzen kann innerhalb des Planbereiches jedoch nicht in dem erforderlichen Umfang untergebracht werden, so daß dieser Bereich auch weiterhin auf die öffentlichen Stellplätze um den Luisenplatz angewiesen sein wird. Als Ausgleich sollen die fehlenden Stellplätze mittelfristig bei der Überplanung des westlichen Anschlußgebietes berücksichtigt werden.

Die als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Straßen und Wege werden als verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 (4a) der Straßenverkehrsordnung vom 01.08.80 nach einem baureifen Ausbauplan ausgebaut.

Innerhalb dieser Bereiche gilt:

- a) Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt;
- b) der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten;
- c) die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig, müssen sie warten;
- d) die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern;

e) das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Eine begrenzte Nutzung des Dorfplatzes als Spielfläche für Kinder ist vorgesehen.

#### 10. Ver- und Entsorgung und Folgeeinrichtungen

Alle erforderlichen Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind im Ortskern vorhanden. Die vorhandenen Versorgungsnetze sind bedarfsentsprechend ausbau- und erweiterungsfähig. Die vorhandene Trafostation auf dem Flurstück 577/4 sowie der Verteilermast werden umgesetzt und aus platzgestalterischen Gründen am Nordgiebel des Hauses Friedrich-Rech-Str. 197 angebaut. Folgeeinrichtungen sind im Plangebiet selbst bzw. in seiner unmittelbaren Nähe vorhanden.

Die vorhandenen bzw. geplanten Abwasseranlagen sind projektmäßig erfaßt. Die Ergänzungsplanung für Dorfplatz-Wallbachstraße sowie "Hinter der Kirche" wird im Rahmen der projektreifen Planung aufgenommen. Die vorhandenen Kanäle sind für die Erweiterung ausreichend dimensioniert und an die Abwasseranlagen des Klärwerkes I angeschlossen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist für den verrohrten Teilabschnitt des Wallbaches innerhalb des Dorfplatzes und Wallbachstraße zur Wartung, Unterhaltung und ggfs. Erneuerung beiderseits der Rohrachse ein Sicherheitsstreifen von jeweils 2,50 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### 11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich, nachdem die Stadt Neuwied die Anwesen Friedrich-Rech-Str. 193-197 im vergangenen Jahr erworben hat. Der darüberhinaus erforderliche Grunderwerb oder Grundstückstausch soll auf freiwilliger Basis unter Anwendung der rechtlichen Voraussetzungen vollzogen werden.