

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 514 - Gewerbegebiet Oberbieber, Im Mühlencrunc -

A) Heutiger Zustand

Das Plangebiet liegt südwestlich an der Peripherie des Stadtteiles Oberbieber. Die Erschließung erfolgt über die Bundesstraße 256, die auch gleichzeitig in Verbindung mit der geplanten Ortsumgehung B 256 (neu) das Plangebiet begrenzt. Nach Nordosten grenzen Wiesen- und Weidenflächen an, auf denen die Anlage von Sport- und Spielflächen geplant ist. Im Bereich der Bundesstraße schließt die vorhandene Ortsbebauung an das Plangebiet an. Die Begrenzung nach Nordwesten bildet ein Wirtschaftsweg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der Aubach als Gewässer III. Ordnung durchfließt den Planbereich in Nord-Süd-Richtung und bildet mit dem Begleitgrün einen leicht hängigen Einschnitt in dieses Gelände.

Innerhalb des Planbereiches sind seit Jahrzehnten Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt, die den heutigen Gebietscharakter bestimmen. Teile dieses Bereiches sind über gut befestigte, jedoch schmale Straßen bereits heute erschlossen. Die Versorgung mit Wasser und Strom ist ebenfalls vorhanden.

B) Planungsziel

Bereits die frühere selbständige Gemeinde Oberbieber hatte für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und zur Offenlage gebracht. Die Stadt Neuwied hat als Rechtsnachfolger die Fortführung der eingeleiteten Planung mit Änderungen beschlossen.

Dieser Bebauungsplan soll neben einer verkehrsgerechten Erschließung auch eine städtebaulich geordnete Bebauung ausweisen, um speziell für diesen Stadtteil den erforderlichen Bedarf an Gewerbeflächen langfristig zu sichern. Neben den Erweiterungsflächen für die vorhandenen Betriebe sind Flächen für Um- und Neuansiedlungen, insbesondere für Betriebe aus dem Stadtteil Oberbieber, ausgewiesen. Es darf daher erwartet werden, daß die mit diesem Plan verbundenen Maßnahmen die Entwicklung dieses Stadtteiles günstig beeinflussen.

Mit dieser Planung soll weiterhin die Vorstellung der früheren Gemeinde Oberbieber zur Grünflächenplanung sowie die Zielsetzung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes konkretisiert werden. Ferner soll für diesen Bereich die eingeleitete Planfeststellung zur Regulierung des Aubaches durch die Festlegung eines Grünzuges ergänzt werden, um der Allgemeinheit die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung zwischen den Stadtteilen Oberbieber und Niederbieber zu schaffen.

C) Bauliche Planung

1. Gebäude

Innerhalb dieses Planbereiches wird überwiegend Gewerbegebiet in offener, dreigeschossiger Bauweise mit flachgeneigten Dächern ausgewiesen. Im Nahbereich der angrenzenden Wohnbebauung ist Mischgebiet in offener zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern vorgesehen. Hierdurch wird eine städtebauliche Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung erzielt.

2. Grünanlagen

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Aubaches vor. Nach Nordosten plant die Stadt im Anschluß an dieses Gebiet eine Sonderfläche als Sport- und Spielflächen mit entsprechenden Grünanlagen, die eine organische Fortführung dieses Planes darstellt. Der Grünzug bildet ein Teilstück einer später geplanten Fußgänger- und Fahrradverbindung zwischen den Stadtteilen Oberbieber und Niederbieber. Innerhalb des Grünzuges wird ein entsprechender Hochwasserabflußquerschnitt freigehalten, um das zeitweise auftretende Hochwasser zu regulieren. Parallel zu diesem Verfahren ist eine Planfeststellung zur Regulierung des Aubaches bis zur Wiesenstraße eingeleitet. Diese Festsetzungen sind bei diesem Bebauungsplan übernommen worden.

3. Verkehr

Die derzeitige Erschließung erfolgt über die Bundesstraße 256 ca. 130 m außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Nach dem Ausbau der geplanten neuen B 256, die das Plangebiet tangiert, hat die alte Bundesstraße (Friedrich-Rech-Straße) lediglich den Charakter einer Ortsverbindungsstraße.

Zum Zwecke einer verkehrsgerechten Anbindung wird die alte Zufahrt in das Gewerbegebiet aufgegeben und ca. 25 m ortseinwärts neu angelegt. Der Ausbau erfolgt als verkehrsgerechte Einmündung mit Linksabbiegespur. Außer den Zufahrten zur Firma Rechlaternen KG werden alle direkten Zufahrten im Bereich der B 256 aufgehoben, so daß diese weitgehend anbaufrei ist. Die Ersatzmaßnahmen (rückwärtige Zufahrten) sind im Plan aufgezeigt.

Das Gewerbegebiet wird durch den vorgesehenen Ausbau der Straße "Im Mühlengrund" sowie einer weiteren Querstraße mit Wendeplatz erschlossen. Mit der Verlegung und Regulierung des Aubaches ist ein neues Brückenbauwerk zu erstellen.

4. Versorgung

Die in diesem Bereich ansässigen Betriebe sind bis auf die Entwässerung ausreichend versorgt. Die endgültige Versorgung des Gewerbegebietes mit Wasser wird den Anforderungen entsprechend ausgebaut. Die Strom- und Gasversorgung ist inzwischen sichergestellt.

Die Entwässerung der vorhandenen Betriebe erfolgt derzeit noch über Kleinkläranlagen mit Versickerung bzw. Einleitung der vorgeklärten Abwässer in den Aubach. Inzwischen ist das Klärwerk I in Betrieb und der Hauptsammler bis zum Aubach fertiggestellt. Im Zuge der Straßenmaßnahmen wird das Gebiet kanalisiert, so daß eine geordnete Abwasserbeseitigung gesichert ist.

5. Kosten

Die Ausbaukosten für Straßen, Linksabbiegespur, Brückenbauwerk (Aubach) einschließlich Beleuchtung werden entsprechend dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand berechnet. Dabei beträgt der zehnpromzentige städtische Anteil ohne Grunderwerbskosten ca. 65.000,-- DM.

Die anteiligen Kosten für Kanal (Trennsystem) 45.000,-- DM.

Die Kosten für die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen werden ohne Berücksichtigung der Grunderwerbskosten und Aubachregulierung überschläglich mit DM 35.000,-- veranschlagt.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für diesen Planbereich nicht erforderlich, da der Grunderwerb für öffentliche Flächen durchgeführt und die Umlegung für die privaten Flächen überwiegend abgeschlossen ist.