B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 514 - Oberbieber, südlicher Bereich des Gewerbegbietes; Im Mühlengrund-

A) Nach dem Planziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes von 1976 war gleichzeitig und parallel zu diesem Verfahren ein wasserrechtliches Verfahren zur Regulierung des Aubaches eingeleitet. Dieses wasserrechtliche Verfahren wurde nach einem Erörterungstermin am 3.11.1977 mit der Bez.-Reg. Koblenz, der Unteren Landesplanungs- und pflegebehörde des Kreis sowie dem Wasserwirtschaftsamtes Montabaur eingestellt, da mit der vorgesehenen Begradigung viele Bäume beseitigt werden mußten, die einen erheblichen Eingriff in die typische Bachlandschaft darstellt.

B) Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes war die Zufahrt zu den bebauten Grundstücken "Friedrich-Rech-Str. 25 - 33 u. 35 - 37" von der Straße "Im Mühlengrund" und zwar südlich des öffentlichen Grünzuges entlang des Aubaches vorgesehen, da nach Fertigstellung der neuen Anbindung alle Zufahrten von der B 256 alt aufgehoben werden.

C) Als weiteres Planziel sollten die Flurstücke zwischen Aubach, Planstraße B 256 Neu und Straße "Im Mühlengrund" auf freiwilliger Basis so umgelegt werden, daß die neuzugeordneten Flächen über die Straße "Im Mühlengrund" erschlossen sind.

Änderungsnotwendigkeit:

A_1) Die geplante Brücke über den Aubach wird im Bereich der Straße "Im Mühlengrund" um ca. 10 m zur "Friedrich-Rech-Straße" (B 256 alt) hin verschoben. Dadurch kann der Aubach in seinem ursprünglichen Bachbett sowie der vorhandene Baumbestand weitgehendst erhalten bleiben. Verkehrliche Belange werden durch diese Standortverschiebung nicht berührt. Mehrkosten sind bei gleicher Ausführung des Brückenbauwerkes nicht zu erwarten, da die baureife Planung bisher noch nicht erstellt ist.

B_1) Im Zuge der Planfeststellung für die das Plangebiet westlich tangierende B 256 (Neu) erhält nach dem Vorschlag des Straßenneubauamtes Vallendar das bebaute Gewerbegrundstück "Friedrich-Rech-Straße Nr. 25 - 33" eine seperate neue Anbindung. Dadurch kann auf die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Zufahrt zu diesem Grundstück von der Straße "Im Mühlengrund" verzichtet werden. Die Zufahrt zum Gewerbegrundstück"Friedrich-Rech-Straße Nr. 35 - 37" wird um rd. 10 m nach Süden verlegt und wegen den Höhendifferenzen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit wird ein landschaftsbetonter Planvorteil zugunsten der öffentlichen und privaten Grünfläche erreicht. Auch werden gleichzeitig mit der Verringerung der öffentlichen Verkehrsflächen die Ausbaukosten reduziert.

C_1) Die auf dem Betriebsgrundstück Friedrich-Rech-Straße 25 - 33 angesiedelte Firma hat zwischenzeitlich ihre Betriebsflächen über den Aubach hinweg ausgedehnt und beabsichtigt, zur Sicherung eines funktionellen Betriebsablaufes den Neubau von 2 Verbindungen -1 fahr- und 1 fußläufige Brücke- über den Aubach anzulegen. Da das ursprüngliche Bett des Aubaches erhalten bleibt und die öffentliche Zufahrt südlich des Aubaches verringert wird, werden die Baugrenzen des Gewerbegebietes links und rechts des Aubaches geringfügig erweitert.

Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse wird eine bessere wirtschaftliche Nutzung erreicht, ohne das vom bisherigen Planziel, der Sicherung und Anlegung eines öffentlichen Grünzuges entlang des Aubaches abgewichen wird. Der innerhalb des Grünzuges vorgesehene öffentliche Fußweg wird durch die beiden kreuzenden Brücken nur unerheblich beeinträchtigt, da nur mit einem geringen Begegnungsverkehr zu rechnen ist. Diese Änderungen bewirken ebenfalls keine Mehrkosten.