

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 514 der Stadt Neuwied - Gewerbegebiet Oberbieber, Im Mühlengrund -

Stand: Juni 1991

1. Grundlagen der Planung

Der o. a. Bebauungsplan wurde mit Bescheid vom 16.06.1978 von der Kreisverwaltung genehmigt und mit Bekanntmachung am 05.07.1978 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet liegt südwestlich an der Peripherie des Stadtteiles Oberbieber. Die Erschließung erfolgt über die Bundesstraße 256, die auch gleichzeitig in Verbindung mit der im Bau befindlichen neuen Ortsumgehung B 256 das Plangebiet begrenzt.

Nach Nordosten grenzen Wiesen- und Weidenflächen an, auf denen zur Zeit die Planung für Anlagen von Sport- und Spielflächen (BPL-Nr. 515) läuft.

Innerhalb des Planbereiches sind die Flächen als Gewerbe- bzw. Mischgebiet ausgewiesen.

Der Plan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuwied vom 10.06.1983.

2. Planungsziel

Die innere Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen "Im Mühlengrund" und "Dahlbachs Weg" gesichert. Die Straße "Im Mühlengrund" ist voll ausgebaut.

Einige Grundstücke im ausgewiesenen Gewerbegebiet südwestlich des Mühlengrundes können zur Zeit noch nicht verkehrsgerecht erschlossen werden.

In Verlängerung des Dahlbachs Weges wird daher eine Stichstraße mit Wendeanlage westlich des Mühlengrundes in das Gewerbegebiet geführt, über die 4 Grundstücke angeschlossen werden.

Aufgrund dieser geringen Anzahl von Anliegern wird nur ein begrenztes Verkehrsaufkommen erwartet, so daß die geplante Straßenbreite von 6,25 m (0,75 + 4,75 + 0,75) sowie die Wendeanlage als ausreichend angesehen wird.

Das Planfeststellungsverfahren für die neue Ortsumgehung Oberbieber südwestlich des Gewerbegebietes ist mittlerweile abgeschlossen. Die Fläche für die neue Trasse ist in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Gegenüber der bisherigen Darstellung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde der Straßenverlauf um einige Meter in nordöstliche Richtung verschwenkt, so daß die bisherige Gewerbeflächen hierdurch erheblich eingeschränkt werden.

Hat vorgelesen 20. Nov. 1992
Bezirksregierung Koblenz

Die in der Planzeichnung östlich der Umgehungsstraße grau angelegten Flurstücke werden vom Straßenbaulasträger während der Bauzeit angepachtet.

Nach Fertigstellung der Trasse kann über die Flächen entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes als überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche verfügt werden.

Da der genaue Trassenverlauf nun feststeht, erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen. Diese werden geringfügig erweitert und im 20 m - Abstand parallel zum Fahrbahnrand neu festgesetzt.

Auf den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehenen Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird aus ökologischen Gründen verzichtet. So kann die natürliche Ufervegetation ungestört erhalten bleiben. Die mit diesem Fußweg bezweckte Verbindung zwischen Ober- und Niederbieber ist durch die parallel zum Aubach verlaufenden Wirtschaftswege ohnehin gegeben.

Die Festsetzungen für den geänderten sowie den übrigen Planbereich werden unter die derzeit gültige Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 gestellt. Für das ausgewiesene Mischgebiet werden dabei die Vergnügungstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die übrigen Festsetzungen bleiben sinngemäß bestehen. Durch die Anwendung der neuen Baunutzungsverordnung sollen insbesondere die großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausgeklammert werden, die nach der BauNVO von 1968, die für den derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Anwendung findet, noch zulässig waren.

3. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden lediglich im Bereich der neuen Stichstraße erforderlich und sollen auf privater Ebene durchgeführt werden.

Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -

Der Stadtvorstand hat am 30. JUNI 1992
zur weiteren Beratung in den Ausschüssen
zustimmend Kenntnis genommen.

Beschluß des Planungsausschusses vom 02. JULI 1992:

Einstimmig,

mit 7 Stimmen dafür,
bei 7 Stimmen dagegen,
und/bei 1 Stimmenthaltungen

wurde der obige Beschlusantrag

lt. Seite 1 angenommen/abgelehnt.

Hat vorgelegen 20
Bezirksregierung Koblenz