<6506.002, GEWERBE1> 15.11.1993

GEMEINDEENTWICKLUNGSPLAN NACKENHEIM AM Rhein - 1993
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES, GEBIET "UNTERFELD"

UNTERSUCHUNG ZUR FLÄCHENERSCHLIESSUNG EINES GEWERBEGEBIETS

1. Grundsatz

Für die Anordnung eines Gewerbegebietes nur für den unmittelbaren örtlichen Bedarf sind die Planungsvarianten A, B, C und D dargestellt, die sich durch verschiedene Zwänge unterscheiden. In allen Varianten ist der von der Landesregierung in Erwägung gezogene kontrollierte Überflutungsbereich des Rheinhochwassers dargestellt. Es muß davon ausgegangen werden, daß die Gemeinde Bodenheim ihr Gewerbegebiet nach Osten bis zum vorbereiteten Straßenanschluß (A) auf der L 413 ausdehnen wird. Weiterhin wird als Bedingung für eine Flächenuntersuchung vorausgesetzt, daß ein Nackenheimer Gewerbegebiet an dieser Stelle nicht zu einer Verkehrsbelastung für die angrenzenden Wohnbereiche wird. Es ist daher ein günstiger Anschluß an die L 413 zu suchen, der die notwendige Ausdehnung des Flächenbedarfs für ein Gewerbegebiet so wenig wie möglich nach Osten verschiebt. Eine ausreichende Fläche für Sport- Spiel- und Erholung soll dabei gewährleistet, und die Anlage einer Sportkampfbahn C jederzeit möglich sein.
Die L 413 kann zukünftig eine bedeutende Sammelfunktion für den Kraftfahrzeugverkehr des rheinhessischen Hinterlandes übernehmen. Damit hier ein ungestörter Verkehrsfluß zur Schnellstraße gewährleistet wird, sind Erschließungsstraßen-Anschlüsse als Kreuzungen oder als versetzte Anschlüsse mit größerem Abstand dargestellt. Die Verbindung der Wohngebiete nördlich der Bahnlinie zur L 413 über das denkbare Gewerbegebiet zur Entlastung der Bahnunterführung und der L 431 ist am derzeitigen Bebauungsrand des Ortes noch näher zu prüfen.

2. VARIANTE A

Die Gemeinde Bodenheim beabsichtigt an der vorbereiteten Straßenaufweitung der L 413 einen Anschluß ihres geplanten Gewerbegebietes. Zur Ausbildung einer Kreuzung schließt hier die Straße zum Nackenheimer Gewerbegebiet an. Die Straße knickt, nachdem sie einen Gehölzstreifen mit der Breite von 15 m und eine Grundstückstiefe von 60 m durchlaufen hat, nach Westen und knickt erneut unmittelbar vor der Bodenheimer Gemeindegrenze ab, um die gleichbleibende Flächenverteilung aller anderen Varianten in Bahnnähe zu erreichen. Das vorhandene Pappelwäldchen wird als landschaftsbereichernde Pionierpflanzung nicht angetastet und durch angrenzende Gewerbeflächenumpflanzungen ergänzt.

Öffentl. Gehölzstreifen	:	7.900 qm	4,16 %	
Straße Gewerbebereich	:	10.370 qm	5,47 %	
Mischgebietsbereich:		2.960 qm	1,56 %	
			11,19 %	
Bundesbahnbedarf	:	7.200 qm	3,79 %	(Verbreiterung)
Bauflächen Gewerbegebiet	:	144.768 qm	76,34 %	
Bauflächen Mischgebiet	:	16.440 qm	8,66 %	
Gesamtfläche	:	189.638 qm	100,00 %	

3. VARIANTE B

Der Straßenanschluß zum Nackenheimer Gewerbegebiet orientiert sich an der Bodenheimer Gemeindegrenze südlich der L 413. Hier hält die Straße eine Grundstückstiefe von 75 m ein und erschließt günstig beidseitig Gewerbegrundstücke, um dann die gleichbleibende Flächenverteilung aller anderen Varianten in Bahnnähe zu erreichen. Das vorhandene Pappelwäldchen wird auch hier als landschaftsbereichernde Pionierpflanzung nicht angetastet und durch angrenzende Gewerbeflächenumpflanzungen ergänzt.

Öffentl. Gehölzstreifen	:	4.725 qm	2,92 %	
Straße Gewerbebereich	:	8.883 qm	5,49 %	
Straße Mischgebietsbereich:		2.960 qm	1,83 %	
			10,24 %	
Bundesbahnbedarf	:	7.200 qm	4,45 %	(Verbreiterung)
Bauflächen Gewerbegebiet	:	121.455 qm	75.13 %	
Bauflächen Mischgebiet	:	16.440 qm	10,17 %	
Gesamtfläche	:	189.638 qm	100,00 %	

4. VARIANTE C

Der Straßenanschluß zum Nackenheimer Gewerbegebiet schließt unmittelbar neben der Bodenheimer Gemeindegrenze an, wird nach Osten von einer Gewerbegrundstückstiefe von 80 m begleitet und erreicht nach 250 m die gleichbleibende Flächenverteilung aller anderen Varianten in Bahnnähe. Die östliche Grenze der Bauflächen wird von einem ca. 15 m tiefen Gehölzstreifen gesäumt. Dies ist der westlichste mögliche Anschluß an die L 413 von Nackenheimer Gebiet.

Öffentl. Gehölzstreifen	:	3.825 qm	2,49 %	
Straße Gewerbebereich	:	8.458 qm	5,51 %	
Straße Mischgebietsbereich:		2.960 qm	1,93 %	
			9,93 %	
Bundesbahnbedarf	:	7.200 qm	4,68 %	(Verbreiterung)
Bauflächen Gewerbegebiet	:	114.680 qm	74,69 %	
Bauflächen Mischgebiet	:	16.440 qm	10,70 %	
Gesamtfläche	:	189.638 qm	100,00 %	

5. VARIANTE D

Diese Variante schließt das Gewerbegebiet Nackenheims **auf Bodenheimer Gemarkungsfläche** unmittelbar am Beginn der Steigung der L 413 zur Bahnüberquerung an, durchquert und erschließt dieses Gebiet und erreicht nach etwa 190 m Nackenheimer Gemeindegebiet. Dies ist nur mit Beteiligung der Gemeinde Bodenheim möglich, die für diese Flächen eine Gebietsqualität "Gewerbe" noch nicht vorgesehen hat. Dieser Straßenanschluß hat die geringste Inanspruchnahme von Flächen im Unterfeld zur Folge.

Öffentl. Gehölzstreifen	:	6.750 qm	5,06 %	
Straße Gewerbebereich	:	6.333 qm	4,75 %	
Straße Mischgebietsbereich:		2.960 qm	2,22 %	
			12,03 %	
Bundesbahnbedarf	:	7.200 qm	5,40 %	(Verbreiterung)
Bauflächen Gewerbegebiet	:	91.917 qm	68,96 %	
Bauflächen Mischgebiet	:	16.440 qm	12,33 %	
		131.600 qm		
Verkehrsfläche Bodenheim	:	1.700 qm	1,28 %	
Gesamtfläche	:	133.300 qm	100,00 %	

Zu dieser Untersuchung gehören zwei Lagepläne im Maßstab M 1:2000 mit Bearbeitungsdatum 15.11.1993.

PLANUNGSBÜRO HANSJÖRN MÜLLER-STADTGESTALTUNG MAINZ
55116 MAINZ HOLZSTR.1 TEL. 06131-225360 FAX 226099