

6.5 Stadtteil Urbar

6.5.1 Allgemeine Aussagen und Städtebauliche Situation

Dieser Stadtteil liegt ca. 3 km nördlich der engeren Ortslage Oberwesels auf einer Höhe zwischen 250-300 m über NN in landschaftlich hervorragender Lage, unmittelbar gegenüber der Loreley. Von dem Aussichtspunkt „Maria Ruh“ kann man ausgezeichnet die Loreley sehen und in das Rheintal blicken.

Durch Urbar verläuft die Kreisstraße 95 und die Kreisstraße 97 beginnt bzw. endet hier. Urbar zeigt ein insgesamt harmonisch geschlossenes städtebauliches Bild und lässt sich als Haufendorf qualifizieren. Aufgrund seiner landschaftlich schönen Lage und seiner städtebaulichen Qualität ist Urbar heute ein bevorzugter Wohn- und Fremdenverkehrsort. Städtebauliche Ergänzungen haben hier die genannten Vorzüge zu berücksichtigen und sind behutsam vorzunehmen.

Der Ortskernbereich ist bisher als gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese werden mittlerweile fast vollständig von Wohnbauflächen umgeben. Gewerbliche Bauflächen bisher nicht ausgewiesen.

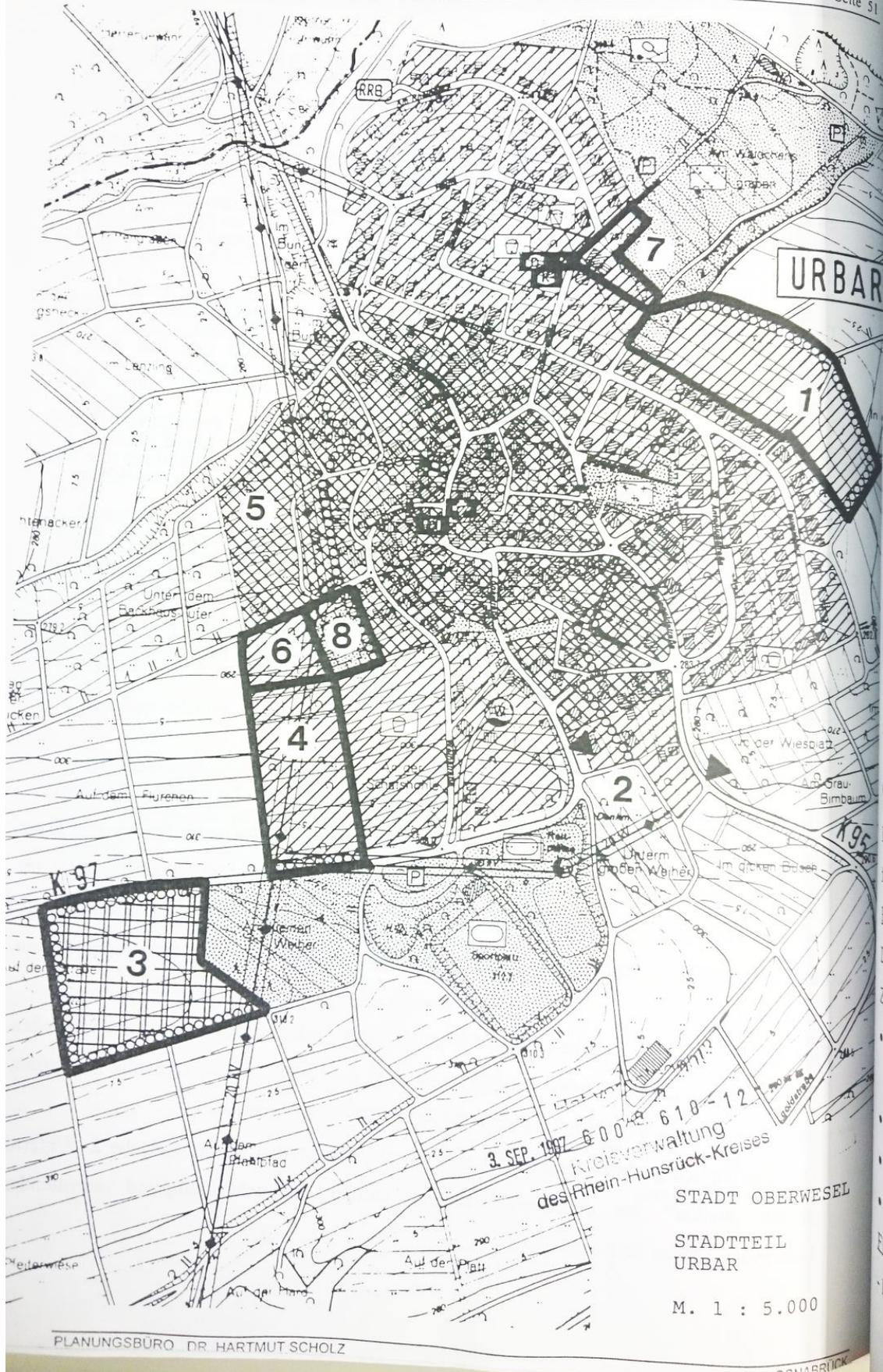
Am 30.06.1994 betrug die Einwohnerzahl 844 Personen. Urbar war damit nach dem Stadtkernbereich der bevölkerungsreichste Stadtteil Oberwesels.

6.5.2 Geplante Neuausweisungen

Bei den geplanten Neuausweisungen handelt es sich in der Hauptsache um Wohnbauflächen. Da die vorhandenen Wohnbauflächen nahezu ausgelastet sind, sollen unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung neue Areale ausgewiesen werden. Ferner sollen auch im angemessenen Umfang gewerbliche Flächen bereitgestellt werden, um hauptsächlich ortsansässigen Gewerbetreibenden Ausweitungsflächen aufgrund der beengten innerörtlichen Situation zu bieten.

Bei der mit der Ziffer 1 (siehe Karte auf folgender Seite) gekennzeichneten ca. 1,9 ha großen Wohnbaufläche „In der Grube“ handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Wohnnutzung am östlichen Ortsrand.

Die ursprünglich geplante Darstellung einer ca. 0,20 ha großen Wohnbaufläche 2 „Unterm großen Weiher“ am südlichen Ortsrand entfällt nunmehr aufgrund anhaltender landespflegerischer Bedenken.



STADT OBERWESEL

STADTEIL
URBAR

M. 1 : 5.000

Die ca. 2,1ha große gewerbliche Baufläche 3 „Auf der Straße“, am südwestlichen Ortsrand, wurde städtebaulich günstig gewählt. Dieses vom Ortskern abseits liegende Areal kann gut von der K 97 erreicht werden. Durch die vorhandenen und geplanten Grünpuffer werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden.

Die ca. 1,7 ha große Wohnbaufläche 4 „Schafshöhle 11“ ergänzt vorhandene Wohnbauflächen in Richtung Südosten und rundet die Ortslage ab.

Die ursprünglich geplante Umwandlung einer ca. 1,5 ha großen Fläche (Ziffer 5) von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche wurde fallengelassen.
der ca. ha großen Wohnbaufläche 6 wird der westliche Ortsrand Urbars sinnvoll abgerundet.

Durch die Darstellung der Wohnbaufläche 7 wird die erfolgte bauliche Entwicklung planungsrechtlich nachvollzogen.

Unmittelbar östlich an die Wohnbaufläche 6 anschließend wird eine im geltenden Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft umgewandelt (Ziffer 8). Diese soll einerseits die Durchgrünung des Ortes begünstigen und andererseits als Ausgleichs- und Ersatzfläche für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt bei Realisierung der zukünftigen Baugebiete dienen.

6.5.3 Beurteilung der Umweltverträglichkeit, Aussagen des Landschaftsplanes

Die geplanten Neuausweisungen werden im Landschaftsplan (Anlagen Teil 2, S. '24-29) wie folgt beurteilt:

Fläche 1:

Der vorbereitete Eingriff ist insgesamt ausgleichbar. Als Landespflegerische Zielvorstellungen sollten bei einer Bebauung beachtet werden:

- Starke innere Durchgrünung und Schaffung von Biotopvernetzungsstrukturen mit Hilfe der vorhandenen Obstbäume.
- Erhalt der Bäume durch Festsetzungen im B-Plan.

Aufbau und Erweiterung der Ortsrandstruktur in Form von Streuobstwiesen.

Keine hangparallele Bebauung, so daß die Kaltluft nachts besser durchfließen kam.

Fläche 2:

Die Fläche wurde aufgrund der landespflegerischen Bedenken fallengelassen -

Fläche 3:

Der vorbereitete Eingriff ist insgesamt ausgleichbar. Bei einer Bebauung sollten folgende Landespflegerische Zielvorstellungen berücksichtigt werden:

- Aufbau und Erweiterung der Ortsrandstruktur in Form von Streuobstwiesen.
- Innere Durchgrünung zur Herstellung der Biotopvernetzung.

Fläche 4:

Der vorbereitete Eingriff ist insgesamt ausgleichbar. Bei einer Bebauung ist die nördliche Fläche (ungefähr ab Höhenlinie 291) von einer Bebauung freizuhalten und als Pflege- und Entwicklungsfläche festzusetzen. Bei einer Bebauung sollten ferner folgende Landespflegerische Zielvorstellungen berücksichtigt werden:

- Aufbau und Erweiterung der Ortsrandstruktur in Form von Streuobstwiesen.
- Schaffung von Biotopvernetzungsstrukturen mit Hilfe der vorhandenen Obstbäume.
- Starke innere Durchgrünung zur Herstellung der Biotopvernetzung.
- Weitestgehender Erhalt der Bäume und Gehölze durch Festsetzungen im B-Plan.

Durch die nördlich der Wohnbaufläche geplante Grünfläche, die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft markiert ist, wird der landespflegerischen Forderung entsprochen und ein Ausgleich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ermöglicht.

Fläche 6:

In seiner Ergänzung kommt der Landschaftsplaner zu dem Ergebnis, daß trotz des Verlustes von wertvollen Ortsrandstrukturen der zu erwartende Eingriff insgesamt ausgleichbar sei.

6.5.4 Immissionsschutz

Verkehrsbedingte Immissionen könnten durch die nahe Kreisstraße 97 auf den Flächen 2 und 4 auftreten. Die Fläche 4 könnte durch die südwestlich geplante gewerbliche Baufläche Abhilfe beeinträchtigt werden. Hier könnten aktive und passive Schalldämmmaßnahmen schaffen. Detaillierte Untersuchungen sind auf der Bebauungsplanebene vorzunehmen.

6.5.5 Ver- und Entsorgung

Die neuen Bauflächen können durch entsprechenden Ausbau an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Das Abwasser soll der Gruppenkläranlage in St. Goar zugeführt werden.