

# **B e g r ü n d u n g**

zur

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 I**

**Heimbach, Bereich zwischen der Blocker Str. und dem "Heimbach"  
- Siedlung Vierzig Morgen -**

sowie

**zu der Ausgleichsfläche in der Gemark. Heddesdorf, Fl. 35, Nr. 31/7**

## **Inhalt/Übersicht**

1. Grundlagen der Planung
  - 1.1 Lage und Größe des Plangebietes
  - 1.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan
  - 1.3 Nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzonen
2. Planerische Rahmenbedingungen
  - 2.1 Gutachterliche Stellungnahmen
    - 2.1.1 Landespflegerischer Planungsbeitrag
    - 2.1.2 Schalltechnische Untersuchungen
  - 2.2 Örtliche Gegebenheiten
    - 2.2.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet
    - 2.2.2 Höhenlagen im Plangebiet
    - 2.2.3 Vorhandene Erschließung
- 3.0 Darstellung der beabsichtigten Planung
  - 3.1 Anlass der Planung
  - 3.2 Geplante Erschließung
    - 3.2.1 Anbindung an das örtliche Straßennetz
    - 3.2.2 Geplante innere Erschließung
  - 3.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
  - 3.4 Art der baulichen Nutzung
  - 3.5 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4.0 Schalltechnische Untersuchungen
- 5.0 Landespflege/Umwelt
  - 5.1 Ermittlung und Bewertung des Eingriffes
  - 5.2 Ausgleichsmaßnahmen
- 6.0 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung
- 7.0 Bodenordnende Maßnahmen

## **1. Grundlagen der Planung**

### **1.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Stadtteils Heimbach-Weis in der Gemarkung Heimbach, Teilbereiche der Flure 8 und 9.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Gebietes wird begrenzt im Osten vom „Heimbach“, der im Bereich zwischen der Blocker Straße und der Hamburger Straße verrohrt, von der Hamburger Straße ab bis zum Naturschutzgebiet „Meerheck“ als offener Bachlauf verläuft.

Nordwestlich begrenzen die Blocker Straße (L259) und westlich die Mainzer Straße das Plangebiet.

Im Südosten bilden die Flurstücke Nrn. 192/1 und 192/2 der Flur 8 die Grenze des Plangebietes.

Insgesamt ist der Bereich ca. 3.9 ha groß.

Diesem Plangebiet bzw. den innerhalb des Plangebietes neu geplanten Eingriffen zugeordnet wird eine Ausgleichsmaßnahme im Engerser Feld in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Nr. 31/7. Die Maßnahme ist unter Punkt 5.0 dieser Begründung näher beschrieben.

### **1.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied von 1983 sind die bebauten Bereiche entlang der Mainzer- und Hamburger Straße als Wohnbaufläche sowie der ehemals landwirtschaftlich genutzte Bereich der Flurstücke Nrn. 724/2 und 724/4 als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die übrigen Flächen sind als „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der nachfolgend beschriebenen geänderten Planungsüberlegungen im Parallelverfahren geändert. Nähere Ausführungen hierzu enthält der Erläuterungsbericht, auf den verwiesen wird.

### **1.3 Nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzonen**

Mit Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz (seit 01.01.2000: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) vom 17.04.1991 wurden für einen Teil der Stadt Neuwied Wasserschutzzonen festgesetzt.

Das Plangebiet Nr. 278 I liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A.

Die Festsetzungen dieser Rechtsverordnung werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

hat vorgelegen

22. März 2001

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Gutachterliche Stellungnahmen**

Zur Ermittlung des Abwägungsmaterials wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens verschiedenen gutachterliche Stellungnahmen eingeholt.

#### **2.1.1 Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Der gemäß § 17 Landespflegegesetz geforderte Landespflegerische Planungsbeitrag wurde vom Landschaftsbüro Hatzmann und Schmidt aus Montabaur erstellt.

Ein ergänzendes Gutachten wurde 1997 vom Landschaftsbüro Glaser aus Homburg erarbeitet.

Weitere Ausführungen zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und des beabsichtigten Ausgleiches erfolgen unter Punkt 5.0 dieser Begründung.

#### **2.1.2 Schalltechnische Untersuchungen**

Zur Überprüfung der Verkehrsgläusche, die durch die L 259 (ehemals K 113) hervorgerufen werden, wurde der TÜV Rheinland mit einem entsprechenden Gutachten beauftragt.

Nähere Ausführungen zum erstellten Bericht Nr. 933/109501/01 erfolgen unter Punkt 4.0 dieser Begründung.

## **2.2 Örtliche Gegebenheiten**

### **2.2.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet**

Entlang der Hamburger- und Mainzer Straße ist die vorhandene Baustruktur geprägt durch überwiegend eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit zum Teil sehr großzügigen Gartenbereichen, die als Hausgärten genutzt werden.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich die im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan genehmigte Halle der Karnevalsgesellschaft Heimbach, sowie ein zweigeschossiger ehemals landwirtschaftlich genutzter längerer Gebäudekomplex sowie ein Wohngebäude.

Das Plangebiet stellt durch seine Lage inmitten von ausgedehnten Ackerflächen und Streuobstbeständen eine eigene Siedlungseinheit dar. Sichtbeziehungen bestehen zum Nordostrand des Neuwieder Beckens und zum Rheintal.

### **2.2.2 Höhenlagen im Plangebiet**

Das Plangebiet (Baugebiet) fällt von ca. 77,0 m über NN. im Norden auf ca. 74,0 m über NN. im Süden leicht ab.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahme liegt das Gebiet auf ca. 62,0 m über NN.

### 2.2.3 Vorhandene Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Blocker Straße, die als klassifizierte Straße (L259) -früher K113- am Plangebiet vorbeiführt. Von der Blocker Straße führen die bereits vorhandene Mainzer Straße sowie die Hamburger Straße ins Plangebiet und erschließen die vorhandene Bebauung.

## 3.0 Darstellung der beabsichtigten Planung

### 3.1 Anlass der Planung

Ausgehend von der Suche nach einem Standort für die Halle der Karnevalsgesellschaft Heimbach wurde im nördlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für deren Errichtung für am geeignetsten befunden.

Bedingt durch die Notwendigkeit hierfür, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Erstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen, wurden gleichzeitig Überlegungen angestellt, den südöstlichen Teil der „Siedlung Vierzig Morgen“ mit zu überplanen, um zum einen für Flächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ dargestellt sind, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung zu schaffen und zum anderen den städtebaulichen Abschluss der Siedlung zu regeln.

Die Entwicklung ist daher wie folgt vorgesehen:

- Die Fläche nördlich der Hamburger Straße bis zu dem ehemaligen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Sie hat eine Größe von ca. 0,7 ha und stellt sich zur Zeit teilweise als Wiesen- und Weidegrünland dar.

Für die Erschließung dieser Fläche ist eine kurze Stichstraße (Planstraße A) abgehend von der Hamburger Straße geplant, über die neue Bauplätze erschlossen werden können.

Diese werden als max. zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesen und fügen sich somit in die bereits vorhandene Gebäudestruktur ein.

- der südliche Abschluss der Siedlung Vierzig Morgen soll städtebaulich neu geordnet werden. Zur Zeit bildet die Bebauung an der Hamburger- und Mainzer Straße mit ihren großen Nutz- und Ziergärten den Siedlungsabschluss zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung hin.

Geplant ist die bauliche Arrondierung des Geländes bis in Höhe der bereits vorhandenen Bebauung an der Mainzer Straße Nr. 20 sowie den südöstlich sich anschließenden Flächen bis zum "Heimbach". Der Bereich wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt und ist dem entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt, sodass hierfür eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Für die Erschließung der Fläche ist eine Stichstraße (Planstraße B) abgehend von der Mainzer Strasse südlich des Gebäudes Nr. 14 in Richtung des „Heimbaches“ geplant. Über diese Stichstraße werden ca. 13 Bauplätze erschlossen, die als eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt werden sollen.

22. März 2001

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Für diesen Teil des Plangebietes wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude begrenzt, um hier zum Abschluss der Siedlung eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen, auf die die geplante Infrastruktur ausgerichtet ist und die auf die vorhandene Bebauung keine nachbarrelevanten Spannungen ausübt.

Die Bauweise der Bebauung entlang der Hamburger- und Mainzer Straße wird entsprechend ihrer vorhandenen Struktur als Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesen. Die vorhandenen bereits mehrfach angesprochenen großen Nutz- und Ziergärten sollen erhalten bleiben und werden dementsprechend als „Nichtbaufläche“ ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgt auch auf Wunsch von Teilen der Bewohner dieses Gebietes, die ihre Gärten in der bisherigen Größe und Art weiter nutzen möchten.

Änderung der Planung nach der 1. Offenlegung: Nach der ersten Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde vom Stadtrat im Rahmen der Abwägung aller eingegangenen Anregungen beschlossen, im Bereich der südlichen Erweiterung eine Änderung der "überbaubaren Flächen" vorzunehmen.

Ursprünglich war beabsichtigt, den mittleren Teilbereich des Flurstückes Gemarkung Heimbach, Flur 8, Nr. 373/184 als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" auszuweisen. Diese Festsetzung erfolgte auch mit Zustimmung der Grundstückseigentümer, die im Rahmen der Einsichtnahme während der Offenlage jedoch dagegen Bedenken äußerten und auch den mittleren Teil als Baugrundstück ausgewiesen haben wollten. Nach Überprüfung dieser Anregungen beschloss der Stadtrat im Rahmen seiner Abwägung diesen nachzukommen. Durch die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche wurden Änderungen im geplanten Erschließungsstraßenbereich dahingehend notwendig, dass durch die benötigte Zufahrt zu diesem neuen Bauplatz ein ursprünglich geplanter Randparkplatz entfallen musste. Am Ende der geplanten Wendeanlagen können dafür neue Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Städtebaulich ist die Schaffung eines weiteren Bauplatzes vertretbar. Die geplante Erschließungsanlagen können den zusätzlichen Verkehr mit aufnehmen.

- der nördliche Teil des Plangebietes wird dementsprechend der vorhandenen Bebauung als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Es wird eine max. zweigeschossige Bebauung ausgewiesen, deren Erschließung über die Blocker Straße in Absprache mit dem Straßenbauamt Koblenz geregelt ist.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst, da der nördlichste Teil bisher als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt ist.

Die dargestellte beabsichtigte Entwicklung wird als Plangebiet Nr. 278 I bezeichnet.

### **3.2 Geplante Erschließung**

#### **3.2.1 Anbindung an das örtliche Straßennetz**

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über das Punkt 2.2.3 aufgeführte vorhandene städtische bzw. klassifizierte Straßennetz.

### 3.2.2 Geplante innere Erschließung

Das ausgewiesene Mischgebiet erhält zwei unmittelbar von der L259 ausgehende Zufahrten, die mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers festgesetzt bzw. bereits angelegt sind.

Die derzeitige Anbindung der Mainzer- und Hamburger Straße an die Blocker Straße stellt verkehrstechnisch gesehen eine unbefriedigende Situation dar. Hier wurde eine Umgestaltung des Knotenpunktes vorgenommen um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in Zukunft besser gewährleisten zu können, zumal durch die beschriebenen baulichen Erweiterungen die Wohneinheiten erhöht werden.

Die neuen Planstraßen A und B werden als Wohnstraßen ausgebildet und sollen verkehrspolizeilich später als Tempo-30 Zonen ausgewiesen werden.

Im Bereich der neuen Planstraßen sowie der Mainzer Straße werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Am Ende der Mainzer Straße ist eine neue Wendemöglichkeit geplant, die bisher noch fehlte. Die Mainzer Straße soll in ihren Abmessungen unverändert bleiben.

### 3.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung können nach Mittelung der hierfür zuständigen Stellen durch Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist nach Angaben der Stadtwerke Neuwied GmbH mit 48 cbm/h bei 1,5 bar Restfließdruck sichergestellt.

### 3.4 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen bzw. wie oben beschrieben der beabsichtigten geplanten Nutzungen als "Art der baulichen Nutzung" zum Teil ein "Mischgebiet", zum Teil ein "Allgemeines Wohngebiet" und ein "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein "Mischgebiet" entsprechend § 6 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der Lage und Anbindung über eine klassifizierte Straße und der relativ geringen Gebietsgröße werden verschiedene Nutzungsarten wie Einzelhandelbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten aus dem zulässigen Nutzungsartensortiment ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten sind in verschiedenen anderen Bereichen im Stadtteil Heimbach-Weis bereits vorhanden bzw. zulässig, sodass im Bereich der "Siedlung Vierzig Morgen" ein Ausschluss erfolgt.

Für den Bereich entlang der Hamburger- und Mainzer Straße wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ ausgeschlossen werden.

Diese Nutzungsarten sind in anderen Bereichen zulässig und würden sich in die geplante und bereits vorhandene Nutzungsstruktur nicht einfügen.

22. März 2001

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Mit den vorgenommenen Gliederungen des „Allgemeinen Wohngebietes“ soll der Charakter des Gebietes als überwiegend zur Wohnnutzung dienend betont und erreicht werden.

Im südöstlichen Erweiterungsbereich wird ein "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen, da hier aufgrund der städtebaulichen Überlegungen und aufgrund der Lage zum Ortsrand hin dem Wohnen Priorität eingeräumt werden soll.

### **3.5 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Gebäudehöhe.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 BauGB werden im Bebauungsplan höchstzulässige Werte festgesetzt, um eine max. vertretbare städtebauliche Bebauungsdichte zu erreichen.

Diese orientiert sich im Plangebiet an der relativ aufgelockerten Umgebungsbebauung der Siedlung Vierzig Morgen.

Dabei werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten werden dürfen, eingehalten.

Bei den bereits vorhandenen Baugrundstücken orientieren sich die Werte am Bestand und sind so ausgelegt, dass bauliche Erweiterungen möglich sind.

Bei den neu ausgewiesenen Wohngrundstücken beträgt die Grundflächenzahl 0.35, wobei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO diese durch die dort erwähnten Nebenanlagen, Garagen, und Stellplätze um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Die im Plangebiet festgesetzten Firsthöhen orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudehöhen und gewährleisten eine abgestufte Höhenentwicklung zum Ortsrand hin.

### **3.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen**

Gemäß § 22 BauNVO kann in Bebauungsplänen die Bauweise festgesetzt werden.

Im Plangebiet wird neben der im Mischgebiet festgesetzten offenen Bauweise, im übrigen Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Nebenanlagen ( z.B Wintergärten, Erker) bis zu einer max. Tiefe von insgesamt 3,0 m und Breite von 4,0 m überschritten werden, um einen größeren gestalterischen Spielraum für den einzelnen Bauherren zu ermöglichen, wobei ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m zwingend einzuhalten ist.

### **4.0 Schalltechnische Untersuchungen**

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur klassifizierten Straße L 259 wurde ein schalltechnisches Gutachten vom TÜV-Rheinland erstellt.

Als Ergebnis aus diesem Gutachten werden für die 1. und 2. Bauzeile vom der L 259 Festsetzungen für nachzuweisende Schalldämmmaße getroffen. Entsprechende Regelungen wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan daher aufgenommen.

Der Festsetzung von nachzuweisenden Schalldämmmaßen wurde der Vorzug vor aktiven Schallschutzmaßnahmen gegeben. Dies erfolgte aus städtebaulichen, insbesondere stadtgestalterischen Gründen.

## **5.0 Landespflege/Umwelt**

### **5.1 Ermittlung und Bewertung des Eingriffes**

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens mit in die Abwägung einzustellen und mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen zu bewerten.

Aufgabe der planenden Gemeinde ist es, in eigener Verantwortung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung und Ausgleich abwägend zu entscheiden.

Für die gemäß § 17 Landespflegegesetz erforderliche Ermittlung und Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde das Landschaftsbüro Hatzmann und Schmidt aus Montabaur mit der Erstellung eines landespflegerischen Planungsbeitrages beauftragt.

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt eine umfangreiche Bestandserfassung der ökologischen Ist-Situation. Es werden umfangreiche Aussagen zum Landschaftsbild und zur derzeit noch bestehenden Nutzung gemacht. Auf die Aussagen des Gutachtens wird daher an dieser Stelle verwiesen.

Daneben werden zu den in § 2 Landespflegegesetz formulierten Grundsätzen Zielsetzungen bezogen auf den Planungsraum dargelegt, hier insbesondere zum Boden- Wasser- Klima- und Arten- und Biotopschutz, zum Landschaftsbild und der Erholungsnutzung.

In einer Wirkungsanalyse werden die Auswirkungen der Bebauung und die baugebietsbezogenen Zielsetzungen näher untersucht und aufgelistet.

Ziel des landespflegerischen Konzeptes ist die Aufrechterhaltung und Neuentwicklung landschaftlicher Funktionen zum Boden- Wasser- Klima- Biotop- und Landschaftsschutz. Auf die Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages wird verwiesen.

### **5.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur bis zu einem gewissen Teil ausgeglichen werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen werden z.B. Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung, zur Vermeidung von unnötigen Versiegelungen und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im öffentlichen Straßenbereich erfolgen vor allem Festsetzungen von Bäumen. Durch diese Maßnahmen können verschiedene Auswirkungen auf die Funktionen Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt sowie das Landschaftsbild ausgeglichen werden.   
hat vorgelegen  
26. März 2001

Diese sind jedoch nicht ausreichend, um die eingriffsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen ökologischen Potentiale insgesamt auszugleichen.

Die potentiell hochwertigen, durch bestehende Nutzungen und durch die geplanten Eingriffe eingeschränkten Potentiale "Wasser" und "Pflanzen- und Tierwelt" sollen durch weitere Ausgleichsmaßnahmen in ihrer Funktionsfähigkeit aufgewertet werden. Daher war ursprünglich vorgesehen, entlang des "Heimbaches" bis zum Naturschutzgebiet Meerheck eine Baumreihe anzupflanzen, sowie im Bereich des Naturschutzgebietes Meerheck eine Erweiterungsfläche auszuweisen.

Im Rahmen der Offenlage wurden hiergegen jedoch massive Anregungen, insbesondere von der Landwirtschaftskammer, vom Bauern- und Winzerverband sowie von betroffenen Grundstückseigentümern und Pächtern vorgetragen. Von der Gesamtmaßnahme wären rd. 65 Flurstücke betroffen gewesen. Aufgrund der zahlreich eingegangenen Anregungen zu dieser Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die Realisierung nur gegen erheblichen Widerstand möglich ist.

Daher wurde zusammen mit der unteren Landespflegebehörde überprüft, ob eine alternative Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 278 I möglich ist.

Nach den gesetzlichen Regelungen besteht seit der Änderung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. Aug. 1997 die Möglichkeit den Ausgleich auch in weiterer Entfernung zum Eingriffsort zu realisieren.

Die Stadt Neuwied hat 1997 für einen Teilbereich des Engenser Feldes im Bereich östlich des Hafenbeckens durch das Landschaftsbüro Glaser aus Homburg ein Maßnahmenkonzept ausarbeiten lassen, welches 4 Maßnahmen zur Verbesserung der örtlichen Situation für Natur und Landschaft enthält.

Eine dieser Maßnahmen sieht die Installation von künstlichen Inseln mit einer Kiesauflage zur Verbesserung des Brutangebotes für Seeschwalben und Regenpfeiffer vor, die als seltene und bedrohte Vogelarten im Bereich des Engenser Feldes vorkommen, jedoch kein adäquates Angebot an ungestörten Brutplätzen vorfinden.

Die Brutflöße bestehen aus mehreren miteinander gekoppelten Schwimmkampen, die am Seegrund verankert werden. Vorgesehen ist eine vegetationsfreie Kiesauflage, wobei darauf geachtet werden soll, dass die Ränder der Schwimmkampen flach ausgebildet werden und bis unter die Wasseroberfläche reichen, um auch Jungvögeln den Übergang vom Wasser auf die künstlichen Inseln zu ermöglichen.

Vorgesehen sind mehrere gekoppelte Schwimmkampen, sodass sich insgesamt für eine künstlichen Insel die Größe von 15 - 20 m<sup>2</sup> ergibt.

Die Maßnahme kann wie oben beschrieben gestörte Funktionen insbesondere der Tierwelt verbessern. Sie soll daher als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 278 I und dessen Eingriffe, die durch die Erschließung und die Bebauung entstehen werden, dienen.

Es werden zwei Brutflöße von jeweils 15 - 20 m<sup>2</sup> Größe auf dem Gewässer festgesetzt, bzw. sind durch Beschluss des Stadtrates vom 28.10.1999 als Ausgleichsmaßnahme beschlossen worden, herzustellen.

Die Kosten dieser Maßnahme belaufen sich auf rd. 40.000,-DM und werden durch Kostenerstattungsbeiträge bzw. Erschließungsbeiträge von den Betroffenen im Plangebiet refinanziert.

## **6.0 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Um auch auf die gestalterische Entwicklung des Plangebietes Einfluss zu nehmen, werden Regelungen auf der Grundlage des § 88 Landesbauordnung getroffen.

Für die Gebäude wird unter Berücksichtigung der Dachformen in der Umgebung das Sattel- bzw. Pultdach vorgeschrieben.

Gleichzeitig erfolgen Gestaltungsregeln über Dachaufbauten, um die Gliederung der Dächer in einem verträglichen Rahmen zu halten. Aus dem gleichen Grund werden Regelungen über die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Stützmauern, zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Vorbeugung einer Materialvielfalt, vor allem in den Wohngebieten, getroffen.

Insgesamt erfolgen jedoch keine allzu detaillierten Regelungen, um eine möglichst große Gestaltungsfreiheit dem einzelnen Bauherren zu überlassen.

## **7.0 Bodenordnende Maßnahmen**

Für Teile des Geltungsbereiches wird eine Umlegung und Neuordnung der Flächen notwendig, für die ein förmliches Umlegungsverfahren nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeleitet werden muss.

Stadtverwaltung Neuwied  
Planungsabteilung

August 2000

hat vorgelegen

22. März 2001

Struktur- und Genehmigungs-  
direktion Nord