

Begründung

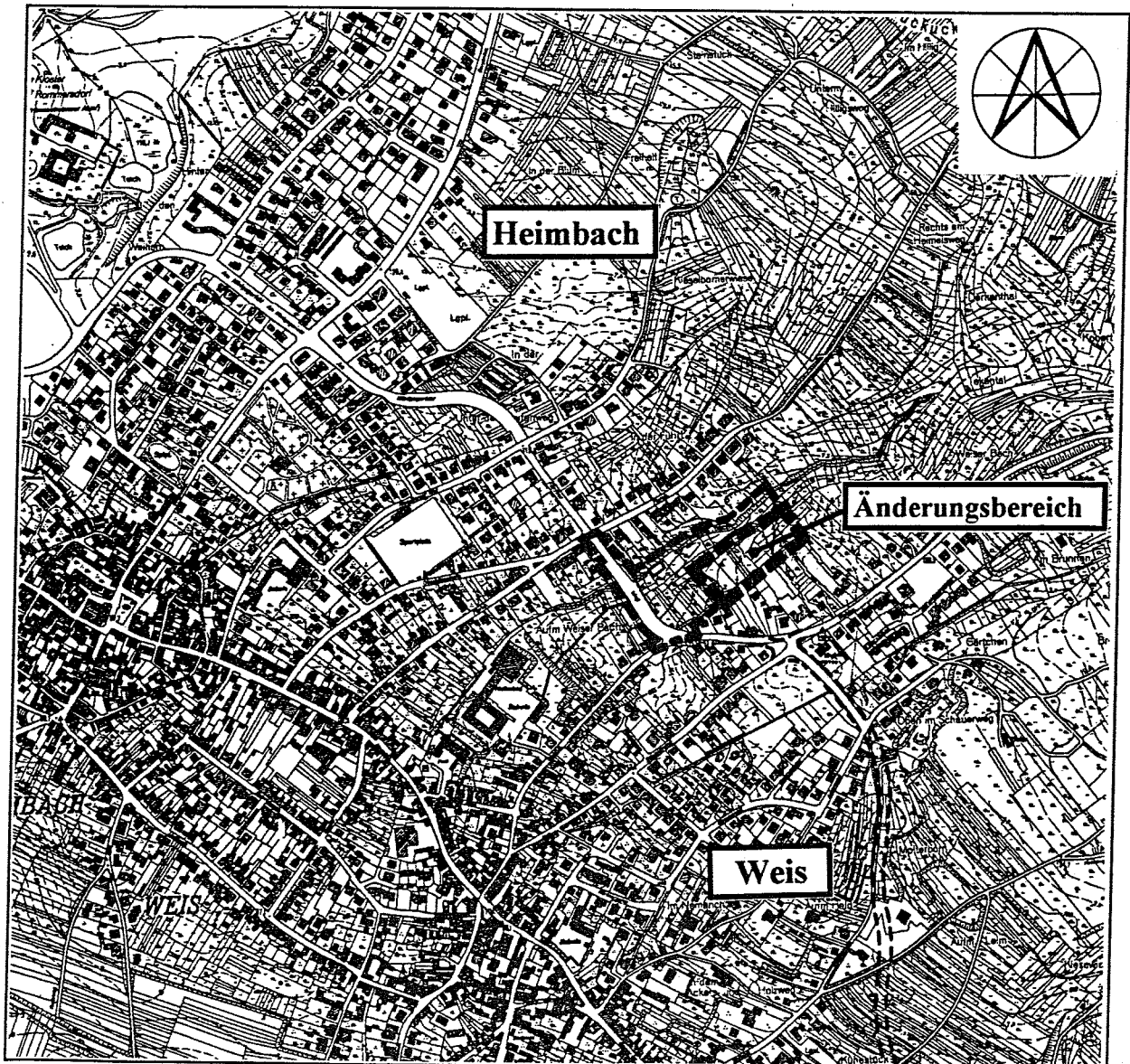
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266

- Nördliche Erschließungs- und Entlastungsstraße -

- Teilbereich zwischen Flurstraße und Waldstraße -

Gemarkung Weis

Flur 6



1. Grundlagen der Planung

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Heimbach-Weis in der Gemarkung Weis, Flur 6.

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 266 umfaßt den Teilbereich der „Nördlichen Erschließungs- und Entlastungsstraße“ zwischen Flurstraße und Waldstraße, sowie eine ca. 110,0 m breite und ca. 220,0 m lange Grünzone nördlich der oben genannten Teilfläche.

1.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied von 1983 stellt den genannten Trassenverlauf der „Nördlichen Erschließungs- und Entlastungsstraße“ so auch den o. g. Teilabschnitt als „örtliche Hauptverkehrsstraße“ dar. Die festgesetzte Grünfläche ist als Grünzug bis zum Waldrand dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 266 wurde entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist seit dem 20.08.1992 rechtsverbindlich.

2.0 Darstellung der beabsichtigten Änderung

2.1 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu den Teilabschnitten der „nördlichen Erschließungs- und Entlastungsstraße“ Nr. 264 (Bereich zwischen Burghofstraße und Kieselborner Weg) und Nr. 266 (Bereich zwischen Flurstraße und Waldstraße) wurde das Landschaftsbüro Glaser/Steffen aus Homburg mit der Erstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages gemäß § 17 Landespflegegesetz beauftragt.

Als Ergebnis dieses Gutachtens wurde als Ausgleich für die Eingriffe, die durch die beiden Straßenabschnitte in Natur und Landschaft entstehen, eine ca. 5800 m² große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Anpflanzung einer Streuobstwiese festgesetzt.

Die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen zu dieser festgesetzten Grünfläche von Seiten der Grundstückseigentümer und des Pächters, der in Teilbereichen dieser Fläche eine Weihnachtsbaumkultur unterhält, konnten im Rahmen der seinerzeit durchgeführten Abwägung nicht berücksichtigt werden.

Der Stadtrat entschied sich für die vorgeschlagene Ausweisung dieser öffentlichen Grünfläche.

2.2 Beabsichtigte Änderung

Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 266 wurde zunächst der Grunderwerb für den Straßenbereich getätigt.

Der Grunderwerb für die festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ stellte sich als äußerst schwierig dar.

Lediglich 748 m² konnten zum von der Stadt angebotenen Preis erworben werden, wobei vertragliche Nachbesserungsklauseln und die Übernahme der bestehenden Pachtverträge vereinbart wurden.

Die übrigen Grundstücksbesitzer lehnen zum Teil einen Verkauf komplett ab oder sind nur gegen entsprechende Tauschflächen oder einen höheren Preis verkaufsbereit.

Da es sich abzeichnet, daß die Realisierung dieser öffentlichen Grünfläche auf absehbare Zeit nicht möglich sein wird, bzw. nur mit einem sehr hohen Kosten-, Verwaltungs- und Gerichtskostenaufwand, wurde zusammen mit der unteren Landespflegebehörde überlegt, ob eine alternative Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Frage kommt.

Im Gegensatz zum damaligen Satzungsverfahren ist es nach den neuen gesetzlichen Regelungen mittlerweile möglich, den Ausgleich auch an einer weiter vom Eingriffsort entfernt liegenden Stelle durchzuführen.

Deshalb ist in Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde vorgesehen, auf die Ausweisung als „öffentliche Grünfläche“ zu verzichten und diese umzuwandeln in eine „private Grünfläche“.

Die Ausweisung entspricht ebenfalls den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und setzt den geplanten und vorhandenen Grünzug im Bereich des „Weißer Baches“ in Richtung Wald fort.

2.3 Alternative Ausgleichsmaßnahme

Als Alternative zur ursprünglich festgesetzten „öffentlichen Grünfläche“ soll nunmehr eine Ausgleichsmaßnahme an einem anderen Gewässer von Heimbach-Weis erfolgen.

Gemäß Beschluß des Stadtrates vom 30.06.1999 hat dieser sich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verpflichtet, als Maßnahme zum Ausgleich für den durch die nördliche Erschließungs- und Entlastungsstraße (fertiggestellte Teilabschnitt „Am Königsgericht“ und „Fürther Weg“) entstandenen Eingriff, eine ca. 250,0 m lange Teilfläche des „Heimbaches“ zu sanieren.

Die zu sanierende Teilfläche liegt nördlich des durch Rechtsverordnung festgesetzten Naturschutzgebietes „Meerheck“. Die Wertigkeit und ökologische Funktion dieses Naturschutzgebietes ist insbesondere abhängig von einer konstanten Wasserzufuhr. Diese war nicht immer gegeben, so daß sich durch die beginnende Austrocknung des Gebietes z. B. die Brennesselbestände weiter ausbreiten konnten, mit der Folge der Verdrängung standorttypischer Pflanzen und der Veränderung des Offenlandcharakters des Gebietes.

Auch in der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen wie z. B. das Entschlammn mittels eines Kleinbaggers führten zu keiner Verbesserung.

Durch die in der Anlage zur Begründung aufgezeigte Sanierung des Bachbettes besteht nunmehr die Möglichkeit, die ökologische Wertigkeit des Naturschutzgebietes „Meerheck“ zu stabilisieren und langfristig zu verbessern.

Dem gegenüber stehen rd. 125.000,-- DM Kosten für die alternative Ausgleichsmaßnahme, so daß die Maßnahmen vom Kostenfaktor betrachtet, in der gleichen Größenordnung liegen.

3. Kosten der Ausgleichsmaßnahme

Die Kosten des Grunderwerbs und der Anlegung der ursprünglich geplanten Streuobstwiese wurden auf rd. 120.000,-- DM geschätzt, wobei hier keine Grunderwerbs- und Notarkosten, sowie Kosten von Enteignungsverfahren, Pachtaufhebungsentschädigungen usw. mit einkalkuliert sind.

4. Verfahrensablauf

Die Umwandlung der im Bebauungsplan Nr. 266 ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche in eine „private Grünfläche“ erfolgt durch ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren.

Für die Ersatzausgleichsfläche am „Heimbach“ ist kein Bebauungsplan-Verfahren notwendig. Ein entsprechender Beschluß zur Durchführung der Maßnahme ist am 30.06.1999 vom Stadtrat erfolgt.

Stadtverwaltung Neuwied
- Planungsabteilung -
04089901 wi-pz

Anlage