

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan Nr. 253 - Heimbach/Rommersdorf - Berufsbildungswerk Neuwied

#### A) HEUTIGER ZUSTAND

Der betreffende Planbereich liegt nordwestlich der bebauten Ortslage vom Stadtteil Heimbach im Landschaftsschutzgebiet. Er umfaßt die ehemalige Abtei Rommersdorf mit Parkanlagen, zwei Teiche, den offenen Bachlauf "Heimbach" sowie Obstgärten und landwirtschaftliche Nutzflächen des Gutes Rommersdorf. Das Gelände befindet sich überwiegend in privatem Besitz.

Die ehem. Abtei Rommersdorf wurde vor dem 12. Jahrhundert gegründet. Die historischen Gebäude, deren Erbauung bis ins 18. Jahrhundert hineinreicht, bilden mit den Parkanlagen und den landwirtschaftlichen Nutzflächen eine geschlossene Anlage, die über ausgebaute Wirtschaftswege gut an die Ortsteile Heimbach und Gladbach sowie die Landesstraße L 260 angebunden sind. Obwohl dieser Bereich eine ausgezeichnete Naherholung bietet, steht er für die Öffentlichkeit derzeit nicht zur Verfügung.

#### B) BAULICHE PLANUNG

##### 1. Gebäude

Die Josefs-Gesellschaft eV, 5 Köln, beabsichtigt, im südlichen Planbereich auf einem ca. 8,5 ha großen Gelände die Errichtung eines Berufsbildungswerkes für Körper- und Lernbehinderte mit

390 Ausbildungs- und 348 Internatsplätzen. Das Gebäude soll neben gehörlosen und hörbehinderten Jugendlichen körperbehinderte und lernbehinderte Berufsanwärter aufnehmen, deren berufliche Rehabilitation begleitet wird von medizinischen, psychologischen und therapeutischen Diensten.

Das funktionell gestaltete Gebäude soll durch eine starke architektonische Gliederung in fünfgeschossiger Bauweise errichtet werden, wobei der Schul- und Ausbildungsbereich, heilpädagogischer Dienst sowie Restaurant und Versorgungsbereich im Unter- und Erdgeschoß untergebracht werden. In den oberen Geschossen sollen Internatsplätze für Rehabilitanten, die gruppenweise zusammengefaßt sind, geschaffen werden.

Wegen der besonderen städtebaulichen Lage der ehemaligen Abtei Rommersdorf und dem Landschaftsbild sind die Gebäude der Josefs-Gesellschaft möglichst nahe an die bebaute Ortslage Heimbach und in einer ausreichenden Entfernung zu den historischen Gebäuden angeordnet. Der Neubau ist in seiner Höhenlage so angelegt, daß der oberste Gebäudeabschluß mindestens 2,00 m unter dem Niveau des Vorplatzes Herrenhaus liegt. Durch die Festsetzung der Höhenlage sowie Anlehnung an die bebaute Ortslage soll der freie Blick von der L 260 (Landesstraße zwischen Heimbach und Gladbach) und den Stadtteilen Neuwied 1 und Block erhalten bleiben. Das Bauvorhaben wird in seiner äußeren Gestaltung und Farbgebung dem Landschafts- und Ortsbild angepaßt.

## 2. Grünanlagen

Der Baumbestand des Parkes sowie einzelne Baumgruppen sollen erhalten bleiben, abgängige Bäume und Sträucher durch neue ersetzt und durch Grünordnungsplan im Sinne des § 11 Landespflegegesetz sichergestellt werden.

Im Bereich der Neubaumaßnahme mit Sportanlagen soll der Grünordnungsplan eine an die bestehende Anlage angepaßte Begrünung sicherstellen.

Beide Grünbereiche verbleiben in privatem Besitz, sollen jedoch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Weiterhin ist beabsichtigt, die geplanten sportlichen Freianlagen der sporttreibenden Jugend im Stadtbereich zeitweise zur Verfügung zu stellen.

## 3. Verkehr

Die Zufahrt in dieses Gebiet wird durch die geplante nördliche Sammelstraße Heimbach mit Anbindung an die Landesstraße L 260 sichergestellt. Die innere Erschließung ist durch die ausreichend bemessenen Verkehrsanlagen gesichert. Das Gebäude wird zentral mit zwei weiteren untergeordneten Anlieferzufahrten erschlossen. Die geplante innere Erschließung (Querspange zwischen nördlicher Sammelstraße und südlichem Tor bei der Baumgruppe 3 Linden dient als Ersatz für den jetzigen mittleren Teilbereich der Abteistraße, die gleichzeitig im Verfahren eingezogen werden soll.

Im Bereich der Zufahrt zum Gebäude sollen durch begrünte Unterflurgaragen die erforderlichen Stellplätze sichergestellt werden. Weitere Stellplätze sind im Bereich der Sportanlagen geplant.

#### 4. V e r s o r g u n g

Die Versorgung des Baugebietes mit jeder Art von öffentlichen Einrichtungen und Anlagen ist sichergestellt.

Wasser-, Gas- und Stromleitungen sind vorhanden und werden dem Bedarf entsprechend erweitert.

Abwassertechnisch ist bis zur Fertigstellung des geplanten Klärwerkes II eine eigene Kläranlage vorzuhalten. Die vorgeklärten und Oberflächen-Abwasser werden provisorisch über den geplanten Straßenkanal am Königsgericht (Sammelstraße) in den vorhandenen Kanal Schönfeld abgeführt. Nach Fertigstellung der Vorflut zum Klärwerk II werden die Abwasser endgültig in den geplanten Kanal Abteistraße geleitet.

#### 5. K o s t e n

Durch die mit dem beauftragten Architekten der Gesellschaft bisher getroffenen Vereinbarungen werden durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes der Stadt keine nennenswerten Kosten entstehen.

## 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Planbereich nicht erforderlich, da das Gelände im Eigentum einer privaten Gesellschaft liegt und der Grunderwerb für öffentliche Verkehrseinrichtungen durchgeführt und abgeschlossen ist.

## 7. Nachrichtliche Festlegungen

Die Stadt beabsichtigt nach vorliegenden rechtlichen Voraussetzungen den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereich

- a) der ehem. Abtei Rommersdorf, die Einfriedigungsmauer entlang der Abteistraße zwischen dem südlichen und dem nördlichen Tor sowie die verlängerte Einfriedigungsmauer nördlich bis zum Bachlauf Heimbach dem Denkmalschutz zu unterstellen;
- b) den bestehenden Parkwald mit den Teichen I und II als geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 16 Landespflegegesetz (LPflG) auszuweisen;
- c) die Baumgruppe (3 Linden) am südlichen Tor sowie die Kastanie gegenüber des nördlichen Tores als Naturdenkmal gem. § 18 Landespflegegesetz (LPflG) auszuweisen.

Gehört zur Genehmigungsverfügung  
der Kreisverwaltung Heubredel  
vom 17. FEB. 1976 Abt. 6-61/3