
STADT NEUWIED



**BEBAUUNGSPLAN NR. 982
„BEREICH DES EHEMALIGEN
HECHTMANGELÄNDES“
IM
STADTTEIL SEGENDORF**

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB
im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 982
„Bereich des ehemaligen Hechtmangelländes“
im Stadtteil Segendorf
Stadt Neuwied

Stand:

Februar 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	6
3	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
4	UMWELTRELEVANTE BELANGE	9
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
6	PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICH PLANINHALTE.....	12
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	14
6.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	16
6.5	Verkehrsfläche.....	16
6.6	Fläche für die Abfallbeseitigung.....	17
6.7	Flächen für die Versickerung und Verdunstung von anfallendem Niederschlags- wasser.....	17
6.8	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
6.9	Festsetzungen von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	18
6.10	Bauordnungsrecht	18
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	18
7.1	Wasserversorgung	18
7.2	Abwasserbeseitigung	19
7.3	Stromversorgung	20
8	BODENORDNUNG	20
9	KOSTEN.....	20

10	SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE BELANGE.....	20
10.1	Landesamt für Geologie und Bergbau.....	20
	ANHANG	20
	ANLAGE.....	21

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Neuwied beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 982 „Bereich des ehemaligen Hechtmangeländes“.

Das etwa 6.000 m² große Gelände der ehemaligen Kartonagenfabrik (Fertigungsbetrieb für Faltschachteln) im Stadtteil Ortslage Segendorf, unmittelbar am Wiedbach gelegen, wird seit ca. 8 Jahren nicht mehr genutzt. Die leer stehende Industriebrache mit großen eingeschossigen Hallen, Nebengebäuden und einem Wohnhaus kann einer neuen gewerblichen Nutzung nicht mehr zugeführt werden, da die Rahmenbedingungen aus Lage, Erschließung und Bauzustand für neue Investoren nicht wirtschaftlich sind und somit eine gleichartige Folgenutzung nicht mehr zu erwarten ist. Außerdem könnten je nach Nutzungsintensität Konflikte mit der Umgebungsbebauung entstehen, die im Wesentlichen von der Wohnbebauung geprägt ist.

Zwischenzeitlich besteht seitens mehrerer Privatpersonen das konkrete Interesse nach einer Wiederverwertung des ehemaligen Betriebsgrundstücks. Planungsabsicht der Interessenten ist die Errichtung des gemeinschaftlichen Wohnprojektes „La Compostella“, bei dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner zusammenschließen, um in Gemeinschaft zu leben. Insbesondere unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung soll die angestrebte Wohnform die „Daseinsvorsorge im Alter“ unterstützen und fördern. Aus diesem Grund sieht das ausgearbeitete Konzept neben der Bereitstellung von privatem Wohnraum auch eine Gemeinschaftseinrichtung vor, in der gemeinsame Aktivitäten verbracht werden können und das Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens unterstützen.

Gemäß dem vorliegenden Architekturkonzept ist die Errichtung von 4 freistehenden Einzelhäusern im südlichen Grundstücksteil sowie von 2 Doppelhäusern im zentralen sowie im nordöstlichen Teil beabsichtigt. Zudem soll eine Halle im nördlichen Bereich erhalten und modernisiert werden. In dieser Halle sollen die Gemeinschaftseinrichtungen sowie ein Wohnraumangebot untergebracht werden. Die Erschließungsflächen im Plangebiet sollen auf das notwendige Maß reduziert werden. Auf diese Weise soll ein möglichst hoher Flächenanteil für die Anlage von Freiflächen bereitgestellt werden sowie das Verkehrsaufkommen mit dem Ziel einer möglichst hohen Wohnruhe minimiert werden. Neben der Bereitstellung von individuell nutzbaren Freiflächen soll in zentraler Lage des Plangebietes eine Gemeinschaftsfläche untergebracht werden (siehe hierzu auch Anlage zur Begründung).

Lediglich das Anwesen „Auwiese“ Nr. 11 ist nicht Bestandteil des angedachten Wohnkonzeptes. Dieses Anwesen wird einschließlich der dazugehörigen Parzelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um auf diese Weise eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eindeutige bzw. einheitliche planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen schaffen zu können. Für das o.a. Anwesen wird der „eigenständige“ Ordnungsbereich „WA 4“ gebildet.

Im Vorfeld der Einleitung des Aufstellungsverfahrens hat die Stadt das städtebauliche Erfordernis nach § 1 (3) BauGB geprüft. Zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung führt sie folgende städtebauliche Gründe an:

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Stadt zum einen den (künftigen) Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB Rechnung tragen. Nach Auffassung der Stadt wird das ausgearbeitete Konzept insbesondere den Ansprüchen an das seniorenrechtliche Wohnen gerecht.

Weiterhin strebt die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine sinnvolle Folgennutzung an. Dies entspricht insbesondere der in § 1 (6) Nr. 4 verankerten Planungsleitlinie nach Erneuerung und Anpassung vorhandener Ortsstrukturen an geänderte Rahmenbedingungen.

Wie oben erwähnt, stellt eine gewerbliche Nutzung des ehem. Betriebsgeländes aus planerischer Sicht keine sinnvolle Nutzung mehr da. Damit ein weiterer Leerstand und somit eine Verödung des Betriebsgeländes in Form von zerfallenen Gebäuden und „ungepflegten“, nicht bebauten Flächen vermieden werden kann, bietet sich die Umsetzung des vorliegenden Wohnprojektes an. Auf diese Weise wird eine Vitalisierung des ehem. Betriebsstandortes erzielt, was sich wiederum positiv auf die Wohnumfeldqualität in diesem Teil von Segendorf auswirken wird. Insbesondere die Auflösung der aus planungsrechtlicher Sicht als Gemengelage mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe einzustufenden Gebietsstruktur leistet hierzu einen erheblichen Beitrag.

Mit der Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache (= Maßnahme der Innenentwicklung) entspricht die Stadt auch dem Optimierungsgebot nach § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ein Vorrang einzuräumen ist.

Schließlich wird mit der Ausnutzung eine optimierte Ausnutzung der vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erzielt und das kostengünstige Bauen i.S. von § 1 (6) Nr. 2 BauGB ermöglicht.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Überblick über das Verfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung am 12.11.2013 erstmalig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Anregungen zum Bebauungsplan wurden nicht vorgetragen.

Mit Schreiben vom 05.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt.

Im Anschluss hieran fand in der Zeit vom 08.06. bis einschließlich 07.07.2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 22.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Folgende Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt vorgetragen:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz und

3. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, hatte im Schreiben vom 15.06.2015 mitgeteilt, dass in räumlicher Nähe zum Plangebiet archäologische Denkmäler bekannt sind. Es sei daher nicht auszuschließen, dass auch im Plangebiet selbst Bodendenkmäler vorhanden sein können. Neben der Meldepflicht nach den §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz hatte die Fachbehörde auch darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Bau- und Erschließungsmaßnahme zur Erstattung notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet wird. Bezüglich der zeitlichen Planung des Projektes wird seitens der Fachbehörde daher empfohlen, unverzüglich den Kontakt mit der o.a. Dienststelle aufzunehmen.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan, ist unter C, Ziffer 2, ein entsprechender Hinweis auf diesen Sachverhalt enthalten, so dass der Bebauungsplan diesem Sachverhalt ausreichend Rechnung trägt.

Auswirkungen auf die Planinhalte bzw. die Grundzüge der Planung hatte das Abwägungsergebnis nicht, so dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

In der o.a. Sitzung wurde der Beschluss gefasst, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie in Kapitel 1 dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m² liegt. Die hierfür relevanten Flächen (= „Bauland“) weisen eine Größe von ca. 6.000 m² auf. Somit kann der in § 13a (1) definierte Grenzwert der Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht werden.

Eine weitere Voraussetzung, wonach keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB vorliegen dürfen, ist ebenfalls erfüllt, da keine Natura 2000-Gebiete in relevanter räumlicher Nähe zum Änderungsbereich liegen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren hat die Anwendung des beschleunigten Verfahrens insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Da die versiegelte Fläche kleiner als 20.000 m² ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Das vorliegende Vorhaben erfüllt diese Anwendungskriterien. Gemäß Anlage 1 des UVPG ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig, da die definierten Werte für ein UVP-pflichtiges Vorhaben im vorliegenden Planungsfall nicht erreicht werden. (siehe Tabelle Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2). Ebenso ist eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgebiete nicht gegeben.

Gemäß Vorgaben des Baugesetzbuches besteht daher keine Pflicht nach Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt. Demnach gelten in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach Krautzberger/ Söfker in Baugesetzbuch, Leitfaden mit Synopse, 8. Auflage, rehm-bau, Randnummer 154 d, bedeutet Nr. 4 daher, „dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.“

3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Plangebiet befindet sich in zentraler innerörtlicher Lage des Stadtteils Segendorf und weist eine Größe von etwa 6.000 m² auf. Auf dem Gelände befinden sich noch die Gewerbebauten sowie auf der Parzelle Nr. 42/3 ein Wohnhaus (Anwesen „Auwiese“ Nr. 11), welches bewohnt ist.

Das Plangebiet liegt an der innerörtlichen Erschließungsstraße „Auwiese. Über diese Erschließungsstraße kann die künftige Erschließung i.S. des § 30 BauGB sichergestellt werden. Die Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind vorhanden, wobei für das geplante Wohnprojekt die Beseitigung der Niederschlagswasser in Form der Verdunstung/ Versickerung in einer Versickerungsmulde umgesetzt werden muss. Grund hierfür sind die wasserrechtlichen Vorgaben sowie die zur Verfügung stehende begrenzte Aufnahmekapazität der Kanalisation

Die Umgebungsbebauung ist durch die Wohnbebauung geprägt, die bis an das Plangebiet heranreicht.

Südöstlich verläuft die Wied als Gewässer II. Ordnung. Diese ist lediglich durch die o.g. Erschließungsstraße und einen breiten Grünstreifen vom Plangebiet getrennt. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

4 UMWELTRELEVANTE BELANGE

Für den vorliegenden Bebauungsplans wurde eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Anmerkungen	Bewertung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	<u>Artenschutz</u> Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Planungsraums und in Verbindung mit der ehem. gewerblichen Nutzung ist eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung faunistischer Arten der lokalen Population durch die geplante Nutzungsänderung nicht zu erwarten. Eine separat durchzuführende artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG wird als nicht notwendig erachtet.	nicht erheblich
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	---	nicht erheblich
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	---	nicht erheblich
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, hatte im Schreiben vom 15.06.2015 mitgeteilt, dass in räumlicher Nähe	In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan, ist unter C, Ziffer 2, ein entsprechender Hinweis enthalten	nicht erheblich

		zum Plangebiet archäologische Denkmäler bekannt sind. Es sei daher nicht auszuschließen, dass auch im Plangebiet selbst Bodendenkmäler vorhanden sein können. Neben der Meldepflicht nach den §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz hatte die Fachbehörde auch darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Bau- und Erschließungsmaßnahme zur Erstattung notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet wird. Bezüglich der zeitlichen Planung des Projektes wird seitens der Fachbehörde daher empfohlen, unverzüglich den Kontakt mit der o.a. Dienststelle aufzunehmen.		
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---	nicht erheblich
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---	nicht erheblich
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---	nicht erheblich
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---	nicht erheblich
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Be-	nein	---	nicht erheblich

	langen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d			
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	---	nicht erheblich
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	siehe Ausführungen in Kapitel 2 der Begründung	nicht erheblich

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird im vorliegenden Fall nicht entsprochen.

Es ist jedoch auf die Regelung in § 13a (2) Nr. 2 BauGB zu verweisen, wonach in einem beschleunigten Verfahren von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden kann, sofern eine städtebaulich-geordnete Entwicklung gewährleistet ist. Wie in Kapitel 1 dargelegt, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Umsetzung des Konzeptes eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung durch die Stadt nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes abgebildet.

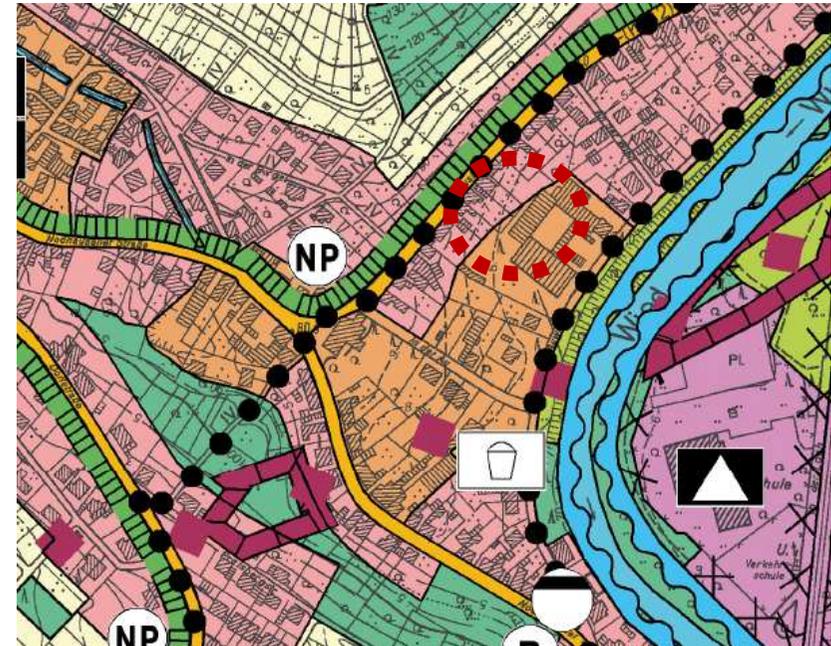


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied, Quelle Stadt Neuwied

6 PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICH PLANINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Mit dieser Gebietsart wird insgesamt dem Charakter des Wohnprojektes sowie der Umgebungsbebauung Rechnung getragen.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für die Wohnidee des gemeinschaftlichen Wohnens von Bedeutung ist. Auf diese Weise können die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diese, das Wohnprojekt ergänzenden Einrichtungen geschaffen werden.

Die in den Zulässigkeitskatalogen als „ausnahmsweise zulässig“ deklarierten Einrichtungen sind in gewisser Weise geeignet, je nach Art und Umfang Beeinträchtigungen unterschiedlichster Art hervorzurufen (z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen zu bestimmten Zeiten je

nach Art der Einrichtung, Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen). Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit gibt sich die Stadt daher ein Steuerungsinstrument an die Hand, um im konkreten Einzelfall die Gebietsverträglichkeit einer beantragten Anlage prüfen und dieser bei Vorliegen der Gebietsverträglichkeit zustimmen zu können.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets bzw. die Umgebung einfügen. Dies betrifft den nicht vorhandenen Bedarf, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen. Außerdem stehen diesen Einrichtungen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung (z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächen- und Geschößflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

Im Bebauungsplan ist die Grund- und Geschößflächenzahl festgesetzt. Es werden jedoch nicht die höchstzulässigen Werte der BauNVO für zulässig erklärt. Vor dem Hintergrund eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichend bemessene Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird weiterhin Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird. Außerdem regelt der Bebauungsplan, dass die höchstzulässige Grundflächenzahl bis zu 100% durch die nachfolgend angeführten Anlagen überschritten werden darf:

- Garagen, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist,
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/Garagen, die dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist sowie
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden.

Mit dieser Regelung soll dem wasserwirtschaftlichen Grundgedanken Rechnung getragen werden, wonach Beeinträchtigungen für das Schutzgut (Grund) Wasser soweit wie möglich vermieden werden sollen.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen für bauliche Anlagen sowie – indirekt – durch die Zahl der Vollgeschosse gesteuert.

Bei der Festlegung orientiert sich der Bebauungsplan an dem vorliegenden Architekturkonzept, welches eine differenzierte Höhenentwicklung im Plangebiet vorsieht. Während die im südlichen und zentralen Bereich des Plangebietes angedachten Gebäude lediglich ein Vollgeschoss aufweisen sollen, ist für die übrige Bebauung die Zahl der Vollgeschosse mit Z = II

vorgesehen. Hiervon erfasst ist auch das bereits vorhandene Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 42/3.

Entsprechend der dargestellten Ausbildung der Zahl der Vollgeschosse wurde die Höhenentwicklung baulicher Anlagen getroffen. Dabei wird als Maßbezugspunkt die NN-Höhe festgelegt. Das Gelände fällt von der nordwestlichen Gebietsgrenze in Richtung der Erschließungsstraße „Auwiese“ um ca. 1,50 m ab. Die „höchste“ (verfügbare) NN-Höhe im Gelände liegt bei 76,00 ü. NN und liegt in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes.

Somit können sich hinsichtlich der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse Firsthöhen zwischen ca. 8 m und 11,50 m sowie Traufhöhen zwischen ca. 4 m und 8 m ergeben.

Unter Berücksichtigung der NN-Höhen stellt sich dies wie folgt dar:

WA 1	max. 84 m ü. NN	max. 80,00 m ü. NN
WA 2	max. 86 m ü. NN	max. 82,5 m ü. NN
WA 3	max. 86 m ü. NN	max. 82,5 m ü. NN
WA 4	max. 86 m ü. NN	max. 82,5 m ü. NN

Insgesamt ermöglicht die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen eine funktions- und nutzerrechte Umsetzung. Bei der Festlegung der Höhen wird sich des Weiteren auch an den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung orientiert.

Die Topographie zeigt insgesamt eine günstige Erschließungsfreundlichkeit. Dies gilt auch im Hinblick auf mögliche Eingriffe in die „natürlichen“ topographischen Gegebenheiten bei Realisierung der baulichen Anlagen. Geländemodellierungen mit einer wesentlichen Veränderung der Oberflächengestalt (z.B. terrassenförmige Anschüttungen) oder aber freistehende (Keller)Geschosse sind im vorliegenden Planungsfall nicht zu erwarten.

Die NN-Höhe bildet den Maßbezugspunkt für die Ermittlung der First- und Traufhöhe. Dieser Maßbezugspunkt ist eindeutig bestimmbar – und im Gegensatz zur natürlichen Geländeoberfläche – nicht beliebig veränderbar.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bauweise

Für das Teilgebiet WA setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest, d.h. Gebäude dürfen unter Beachtung der Abstandsflächenregelung eine Länge von höchstens 50 m erreichen.

Dabei schränkt der Bebauungsplan jedoch die offene Bauweise ein. So sind lediglich Einzel und Doppelhäuser zulässig.

Mit dieser Regelung soll i.V.m. den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine verdichtete und überproportioniert wirkende Bauweise in diesem Teilbereich vermieden werden und dem Ziel nach Schaffung einer aufgelockerten Bebauung entsprochen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche trägt zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile dar. Auf diese Weise wird eine klare Nutzungsgliederung auf dem Grundstück erzeugt und dem Grundsatz nach schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Mit der Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile wird gleichzeitig die Bereitstellung eines ausreichend dimensionierten Freiflächenanteils gewährleistet.

Damit wird insgesamt eine ansprechende Wohnumfeldqualität erzeugt und den Bedürfnissen der künftigen Wohnbevölkerung im Hinblick auf das gemeinschaftliche Leben Rechnung getragen, indem ausreichend unbebaute Flächen für eine gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB verschiedene Ausnahme-Regelungen für das Abweichen von Baugrenzen definiert. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme-Regelungen sind verschiedene „Auflagen“ wie etwa das Abweichen von Grundstücksgrenzen durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen oder die Koppelung an bestimmte Maße und Größen. Mit dieser Regelung wird eine größere Flexibilität bzw. Spielraum für die Umsetzungsebene geschaffen.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen u.ä. grundsätzlich zulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des Übergangsbereichs von dem privaten Grundstück in den öffentlichen Straßenraum sowie aus ortsgestalterischen Gründen müssen diese Anlagen aber einen Abstand von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Auwiese“ einhalten. Allerdings ist diese Regelung auf die Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO beschränkt, die Gebäude (wie z.B. Gewächshäuser, Gartenschuppen, Kleinschwimmbad u.ä.) nach § 2 (2) Landesbauordnung (LBauO) sind.

Auf den für die innere Erschließung vorgesehenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Kennzeichnung Planurkunde) sind Nebenanlagen nur zulässig, sofern sie die dienende Funktion der gesicherten Erschließung nicht beeinträchtigen.

Weiterhin sind Nebenanlagen in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Planeinschrieb „Na“) zulässig.

Stellplätze sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass diese Flächen „wildwuchsartig“ im Plangebiet angeordnet werden. Außerdem soll eine Konzentration auf bestimmte Stellen im Plangebiet erfolgen, um auf diese Weise eine höchstmögliche Wohnruhe herbeiführen zu können. Gleichzeitig werden die Flächen für den ruhenden Verkehr in unmittelbarer Nähe zu den für die innere Erschließung des Plangebietes angedachten Flächen angeordnet. Der Anteil der Verkehrsflächen kann somit auf ein Mindestmaß reduziert werden.

6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Ohne eine planungsrechtliche Steuerung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäude könnte eine dem im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ausgearbeiteten Architekturkonzept entgegenstehende Wohnform entstehen, die dem definierten Ziel nach Umsetzung einer möglichst aufgelockerten Bebauung in diesem Baugebiet zuwiderlaufen würden.

Vor diesem Hintergrund wurde festgelegt, dass im Plangebiet grundsätzlich nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

Seitens der Investorengemeinschaft ist im Hinblick auf die Umsetzung des gemeinschaftlichen Wohnkonzeptes auch das „Wohnen im Alter“ ein wichtiges Anliegen.

Aus diesem Grund streben sie eine gewisse Flexibilität sowie die Möglichkeit nach Anpassung der Wohnform an das Alter an.

Zur Umsetzung dieses Ziels soll die Errichtung von Wohnappartements zulässig sein. Dieser Planungsabsicht steht jedoch die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude entgegen.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Ausnahme-Regelung formuliert. Demnach können in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 ausnahmsweise 6 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn im gesamten Teilgebiet WA 2 bzw. WA 3 lediglich ein Wohngebäude in Form eines Einzelhauses errichtet wird.

Das Planungsziel nach Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung wird durch die Koppelung, wonach Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung die Errichtung lediglich eines Einzelhauses im jeweiligen Bereich ist, sichergestellt.

Im vorliegenden Fall handelt sich um einen Grundstückseigentümer, so dass der Gefahr des „Windhunderennens“ bei Bildung mehrerer Baugrundstücke entgegengewirkt werden kann.

Auch spielt die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnumfeldverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude. Bei den im Plangebiet entstehenden Grundstücksgrößen soll den Bewohnern ein ausreichender Anteil an individuell nutzbarer Freifläche zur Verfügung stehen.

6.5 Verkehrsfläche

Die innere Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke wird ausschließlich über „private Erschließungsflächen“ erfolgen. In der Planurkunde sind die für die innergebietliche Erschließung angedachten Flächenteile entsprechend gekennzeichnet. Die Sicherung der für die notwendigen Erschließungsflächen erfolgt durch Baulast und ggf. durch privatrechtliche Vereinbarungen (Grunddienstbarkeit).

Im südlichen Teil des Plangebietes wird unmittelbar an der Erschließungsstraße „Auwiese“ gelegen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Diese ist für die Herstellung von öffentlichen Parkplätzen angedacht. Diese Parkplätze sollen sowohl dem Wohnprojekt sowie der Umgebungsbebauung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (z.B. Besucherverkehr) dienen, also der Allgemeinheit zugänglich sein.

Die Stadt wird mit dem Grundstückseigentümer einen Erschließungsvertrag abschließen, in dem die Herstellung und Kostenübernahme durch den Eigentümer geregelt wird.

6.6 Fläche für die Abfallbeseitigung

Eine Befahrbarkeit der „inneren“ Verkehrsflächen mit einem Müllfahrzeug ist nicht angedacht. Insbesondere fahrgeometrische Eigenschaften sowie der hieraus resultierende Flächenverbrauch haben dazu geführt, den anfallenden Müllfahrzeug-Verkehr aus dem Plangebiet herauszuhalten.

Damit für das Plangebiet eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung gewährleistet werden kann, ist im Bereich der Einmündung der „inneren“ Verkehrsfläche in die Erschließungsstraße „Auwiese“ eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Diese Fläche steht den künftigen Bewohnern an den Tagen der Abfallentsorgung zur Verfügung, um ihre Müllbehälter dort abstellen zu können.

6.7 Flächen für die Versickerung und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser

Wie bereits erwähnt, wird im Plangebiet die Beseitigung der Niederschlagswasser in Form der Verdunstung bzw. Versickerung des anfallenden Regenwassers umgesetzt.

Grundlage für diese Entwässerungsmethode bildet die Genehmigungsplanung „Versickerungsanlage Neuwied-Segendorf, B-Plan „La Compostella“ des Ingenieurbüros Klapp und Müller, Rehwinkel 15, 51580 Reichshof-Odenspiel. Diese wurde im Rahmen der Ausarbeitung mit den zuständigen Stellen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Abfallwirtschaft abgestimmt. Für die Umsetzung der Entwässerungskonzeption – und hier die Herstellung der Versickerungsmulde mit Überlauf an die Wied – bedarf es noch einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Dass im Plangebiet anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist innerhalb der in der Planurkunde mit den Zuordnungsbuchstaben „VM“ gekennzeichneten Flächen zur Verdunstung/ Versickerung zu bringen. Gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung muss die Mulde eine versickerungswirksame Muldenfläche von mindestens $A_{s,M} = 120 \text{ m}^2$ aufweisen, um die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser aufnehmen zu können.

Die Rückhaltungsmulde ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirkt.

Diese Planung ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt, so dass tiefergehende Einzelheiten dort entnommen werden können.

In der Ebene des Bebauungsplans erfolgt lediglich die planungsrechtliche Sicherung der notwendigen Versickerungsfläche. Weitergehende Einzelheiten zum Ausbau der Mulde-/ Rigolen-Anlage sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zu regeln.

6.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Private Stellplätze sowie Hofflächen sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien), sofern wasserwirt-

schaftliche oder sonstige fachplanerische Belange solch einer Befestigung nicht entgegenstehen.

Diese stadtökologische Regelung leistet besonders einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Grundwasser. Mit dieser Regelung soll den wasserwirtschaftlichen Forderungen von Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz entsprochen werden.

Im Hinblick auf die angedachte Beseitigung der Niederschlagswasser im Plangebiet mit Rückhaltung und Versickerung in einer Versickerungsmulde gemäß Vorgabe der Entwässerungsplanung wirkt sich diese Festsetzung positiv aus, da sich die Einleitmenge entsprechend verringern wird.

6.9 Festsetzungen von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers der „Auwiese“ wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken beansprucht werden.

Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für Bord- und Randsteine zu errichten und zu unterhalten.

Mit dieser Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen ordnungsgemäßen Straßenbau der „Auwiese“ getroffen.

6.10 Bauordnungsrecht

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im vorliegenden Fall ist jedoch festzustellen, dass kein einheitliches Gestaltungskonzept in diesem Teilgebiet bzw. ein besonders schutzbedürftiges Ortsbild anzutreffen ist.

Dies führt dazu, dass bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt wurde. Grund hierfür ist, dass ein begründbares Gestaltungskonzept im vorliegenden Fall nicht umsetzbar und somit rechtlich nicht zu rechtfertigen ist. Der Bebauungsplan beinhaltet lediglich eine Regelung zur Dachlandschaft.

Daher soll für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO).

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

7.1 Wasserversorgung

Die ausreichende Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das Schmutzwasser ist gewährleistet.

Niederschlagswasserbeseitigung

In Kapitel 6.7 wurde auf die Beseitigung der Niederschlagswasser in Form der Verdunstung bzw. Versickerung des anfallenden Regenwassers hingewiesen.

Gemäß der mit der zuständigen Fachbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft) abgestimmten Entwässerungsplanung soll die Mulden-/ Rigolen-Anlage in einem Abstand von mindestens 1 m parallel zur Straße "Auwiese" errichtet werden.

Entlang der Straße wird eine Stauschürze (PE-Folie ca. 1mm) eingesetzt, um Sickerwege in Richtung des Straßenbaukörpers zu verhindern, so dass eine ggf. mögliche Unterspülung der Straße vermieden wird.

Die Mulde wird flächig örtlich mit Bepflanzung und geschwungener Gestaltung optisch in die Landschaft eingepasst. Zur Begrenzung der maximalen Stauhöhe wird die Mulde mit einem verdeckten Mönch-Überlauf ausgestattet, welcher überschüssige Wassermengen direkt in den unterliegenden Rigolenkörper aus Kunststoffelementen einleitet.

Die Rigolenanlage selbst wird aufgrund der hier notwendigen flächigen Anordnung der Mulde ebenfalls flächig in einer Aufbauhöhe von ca. 0,40 – 0,80 m vorgesehen.

Die Tiefenlage der Sickerebene muss je nach örtlichen Gegebenheiten später so angepasst werden, dass die Sickerebene unter dem Straßenkörper zur Verhinderung von Unterspülungen angeordnet wird. Im Normalfall soll sich die maximale Wasserspiegelhöhe mindestens 50 cm unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus befinden.

Seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Montabaur, ist eine Abschieberung für Schadensfälle vorgesehen. In diesem Falle kann es zu einem Aufstau in der Versickerungsmulde bis zur Oberkante des angrenzenden Straßenniveaus kommen. Daher ist eine Stauschürze bis zur Oberkante der Versickerungsmulde einzubauen.

Darüber hinaus erhält die Rigolen-Anlagen einen zentralen Drossel- und Notüberlaufschacht, welcher die zulässige Drosselabgabe auf $Q_d = 2,0$ l/s regelt und gleichzeitig die maximale Einstaubene und damit die Volumenaktivierung der Rigolenanlage vorgibt.

Die Einleitung des Drosselabflusses bzw. Notüberlauf-Wassermengen in die Wied erfolgt innerhalb der rechtsseitigen Uferböschung. Da die Wied jedoch gegenüber dem angrenzenden Baufeld deutlich niedriger verläuft (ca. 6,00 – 7,00 m), ist ggf. an der zukünftig, neu zu errichtenden Einleitstelle eine leichte Steinstickung gegen Ufererosion erforderlich.

Die Planung ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt, so dass tiefergehende Einzelheiten dort entnommen werden können.

In einem noch abzuschließenden Vertrag zwischen der Stadt Neuwied und dem Vorhabenträger werden Regelungen für die Umsetzung der Entwässerungsplanung aufgenommen wie etwa für den Bau und die Unterhaltung der o.a. Stauschürze und ggf. die Festlegung einer Beckensohle der Versickerungsmulde.

7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

8 BODENORDNUNG

Im Bebauungsplangebiet werden keine bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB notwendig.

9 KOSTEN

Zur Finanzierung aller mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vertreter der Grundstückseigentümerin abgeschlossen.

10 SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE BELANGE

10.1 Landesamt für Geologie und Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 06.01.2014, Az.: 3240-1496-08/V2 mitgeteilt, dass das Bebauungsplangebiet tlw. von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenem Bergwerksfeld „Nachbarslust“ überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Außerdem wurde empfohlen, in der Ebene der Baugenehmigung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen.

ANHANG

1. Genehmigungsplanung „Versickerungsanlage Neuwied-Segendorf, B-Plan „La Compostella“ des Ingenieurbüros Klapp und Müller, Rehwinkel 15, 51580 Reichshof-Odenspiel, 09.10.2014

