

**Bebauungsplan der Stadt Neuwied
Teilgebiet "Irmgartzgelände"**

**Begründung
Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)**

GEMARKUNG:

Wollendorf Flur 5 und 14

Irlich Flur 13

FLUR Neuwied Nr. 5, 13 und 14

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner SRL • Architekten BDA
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB	3
1.2	Gebietsabgrenzung	4
2.0	Planungsgrundlagen	4
3.0	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	5
3.1	Städtebauliche Konzeption	5
3.1.1	Allgemeines	5
3.1.2	Städtebauliche Zielvorgaben	5
3.1.3	Topographische Situation	5
3.1.4	Nutzungseinschränkung	6
3.1.5	Nutzungsverteilung	8
3.1.6	Erschließung	9
	Äußere Erschließung	9
	Innere Erschließung	9
4.0	Ver- und Entsorgung	9
4.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	9
4.2	Wasserversorgung	9
4.3	Stromversorgung	9
5.0	Eigentumsverhältnisse	9
6.0	Abwägung einschl. Begründung der Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	10
	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	10
	Abwägung	10
7.0	Landespflegerischer Planungsbeitrag (siehe Teil 2)	10
8.0	Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes	11
9.0	Flächenbilanz	12

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Landespflegerischer Textteil (Teil 2).

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf der ehemaligen Lagerfläche der Firma Irmgartz. Das überplante Gebiet liegt in räumlicher Nähe zum Ortskern von Irlich und ist über die Straße "Im Kirchgraben" für Fußgänger und Radfahrer optimal an den Ortskern angebunden.

Der Planaufstellung ging ein früheres B-Planverfahren voraus, welches jedoch nicht weitergeführt wurde.

Aufgrund konkreter Bauabsichten einer Investorengruppe auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Irmgartz wird erneut die Einleitung eines B-Planverfahrens beschlossen. Die Umsetzung sowie Kostenübernahme durch den Investor sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. In Anbetracht der Altlastenverdachtsituation wurde für die ehemalige Lagerfläche vom Eigentümer eine entspr. Untersuchung veranlaßt; laut diesem Gutachten ergeben sich für den überplanten Bereich keine Belastungen, welche die geplante Nutzung ausschließen würden.

Im Vorgriff auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme beantragt.

Mit Datum vom 10.02.1999 wurde eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz durch die Kreisverwaltung Neuwied abgegeben.

Hierbei wurde die grundsätzliche Vereinbarkeit der mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Diese Einschätzung wurde auch ausdrücklich für die geplante Betriebsansiedlung des Einzelhandelsmarktes bestätigt.

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Die überplante Fläche ist derzeit gem. § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen. Es sind somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Einzelvorhaben gegeben. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das erforderliche Planrecht zu erlangen und ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Regelungsbedarf besteht hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels, Verhinderung von Konkurrenz zum Versorgungskern in Irlich und Feldkirchen. Weitere Aspekte betreffen umweltrechtliche Belange wie Altlasten und Immissionsschutz

Im wirksamen FNP der Stadt Neuwied aus dem Jahre 1983 ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als "gewerbliche Baufläche" (G) ausgewiesen. Aufgrund der Ergebnisse der landesplanerischen Stellungnahme ist im Zuge der Änderung des FNP teilweise die Ausweisung als Sonderbaufläche (S) darzustellen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Die Stadt Neuwied hat als Mittelzentrum lt. Regionalem Raumordnungsplan die besonderen Funktionen Gewerbe sowie Erholung. Die weiteren Funktionen können im Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden. Die ausgewiesene Nettobaufläche ist durch die besondere Funktionszuweisung bzw. der Eigenentwicklung abgedeckt.

Die Stadt Neuwied möchte durch die geplante Gebietsausweisung das Angebot zur Grundversorgung des Ortsteils Irlich verbessern.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "Irmgartzgelände" erfolgte am 17. September 1998 durch den Rat der Stadt Neuwied.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Wollendorf, Flur 5

Flurstücksnummern: 2/1 tlw. (K112), 3/2 (K112), 3/3 tlw., 4/2 tlw. (K112), 104/1 tlw. (Weg), 104/2 (Weg / K112), 107/2 tlw. (Weg / K112), 108/1 (Weg / K112), 121 (Akazienweg)

Gemarkung Wollendorf, Flur 14

Flurstücksnummern: 58/12 (Lagerplatz), 58/29 (K112), 58/30 tlw. (K112), 58/35 tlw. (K112), 58/36, 58/37, 58/38 (Lagerplatz), 58/39, 58/40 (Lagerplatz), 59 (Unland)

Gemarkung Irlich, Flur 13

Flurstücksnummern: 252/11 tlw.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind:

- Vorgaben übergeordneter Planungen (landesplanerische Stellungnahme)
Hierbei ist die an die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung geknüpfte Bedingung zur Ausweisung eines Sondergebietes gem. BauNVO § 11 (2) i.V.m der Begrenzung innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzung sowie der Ausschluß innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzung außerhalb des Sondergebietes maßgeblich.
- landespflegerischer Planungsbeitrag
- Ausbauplanung (RE-Entwurf) zum Anschluß an K 112
- lärmtechnische Untersuchung zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes
- Untersuchung der Altablagerungen

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines

Anlaß der Planung ist die Sicherstellung wohnungsnaher Versorgung sowie eine Verbesserung der Grundversorgung des Ortsteils Irlich durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem ehemaligen Betriebsgeländes der Firma "Irmgartz".

3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Für die ordnungsgemäße äußere Anbindung an die K 112 ist gem. Absprache mit dem Straßen- und Verkehrsamt Koblenz die Ausbildung der geplanten Einmündung in Form einer Linksabbiegespur erforderlich. Ein für diese Anlage erstellter "RE-Entwurf" ist in den B-Plan zu integrieren. Für die Herstellung der Linksabbiegespur wird somit im Rahmen des Bebauungsplanes das Baurecht geschaffen.
- Hinsichtlich der Lärmvorsorge wurde im August 1998 eine Lärmtechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro Pies Boppard-Buchholz im Auftrag des Investors erstellt. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse wird die Verträglichkeit der geplanten Maßnahme bestätigt. Empfehlungen zur Anordnung von Anlieferungsbereichen sind in der Objektplanung zu berücksichtigen.
- Die Berücksichtigung von Nutzungseinschränkungen aufgrund von Altablagerungen erfolgt aufgrund einer gutachterlichen Stellungnahme. (vergl. Kap. 3.1.4) Die Eignung des Geländes bzw. die Frage einer möglichen Kontaminierung wurde durch den Alteigentümer durch Gutachten geprüft. Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von Bauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB bei Beachtung der Untersuchungsergebnisse der Altablagerungen erfüllt.
- Aussagen bezügl. der zulässigen Nutzung erfolgen auf der Grundlage der landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied. Hierbei wird in der Stellungnahme die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung an folgende Bedingung geknüpft:

"Der Bereich des geplanten, großflächigen Einkaufsmarktes wird im Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt und im Flächennutzungsplan, im Zuge der Gesamtfortschreibung, als Sonderbaufläche (S) mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Im Rahmen der B-Planaufstellung sind im Sondergebiet (SO) die Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen für die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes auf 800 qm, sowie die Verkaufsfläche des Getränkemarktes auf 400 qm sowie die sich daraus ergebenden Geschossflächenzahl entsprechend zu begrenzen. Im geplanten Mischgebiet sind jegliche, weitere innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen auszuschließen."

3.1.3 Topographische Situation

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich im wesentlichen um eine leicht nach Süd-Westen geneigte Fläche. Lediglich der Aufschüttungskegel, identisch mit der Altablagerung Nr. 261, zeichnet sich als markante Geländeformation als Übergang zum Akazienweg ab.

Die genaue Geländesituation einschl. der Feststellung des derzeitigen Bewuchses wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt.

3.1.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte, 110 KV Leitungstrasse und Landesstraßengesetz.

A) Landespflege

Es sind die aus den landespflegerischen Zielvorstellungen sich ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen an

- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Entwässerung im modifizierten Trennsystem sowie Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung
- innere Durchgrünung

B) Bauverbotszone entlang der K 112

Auf Grundlage des Landesstraßengesetzes wird eine 15,0m tiefe Bauverbotszone vom Fahrbandrand der K 112 festgesetzt. In diesem Bereich sind die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

C) Leitungsschutzstreifen der 110 KV-Freileitung

Für die Freileitung ist ein 44,0m breiter Schutzstreifen im B-Plan dargestellt. Innerhalb dieses Schutzstreifens darf die maximale Bauhöhe von 97,02 m über NN nicht überschritten werden.

D) Altlastenverdachtsflächen Nr. 13800045-261, 13800045-262 und 13800045-263

Innerhalb des Gesamtuntersuchungsbereiches liegen die Altlastenverdachtsflächen Nr. 13800045-261, 13800045-262 und 13800045-263.

Als Grundlage zur Beurteilung möglicher vorliegender Kontaminationen standen folgende Unterlagen eine gutachterliche Stellungnahme des Chemisch technischen Laboratorium Heinrich Hart Melsbach zur Verfügung. Der Stellungnahme sind folgende Hinweise zu möglichen Kontaminationen zu entnehmen. (Die nachfolgenden Ausführungen sind auszugsweise als Zitate dem Gutachten entnommen)

Altlastenverdachtsfläche Nr. 13800045-261

Die Altablagerung besteht aus einer 4,2 m bis 9,0 m mächtigen Auffüllung, die sich überwiegend aus Erdaushub und sog. Bimsabraum zusammensetzt. Zum Teil sind jedoch auch dispers verteilte Aschen, im Aufschuß RK 17 auch als Aschenschicht (2,6 -3,0 m unter Gelände) enthalten. Daneben zeigen sich nicht geogene Fremdmassen in Form von etwas Bauschutt, Holz und Glas. Der Fremdmassenanteil und die Aufschüttungshöhe ist größer als in der angrenzenden Altablagerung 13800045-263. Weder die Beschaffenheit des Auffüllgutes noch die Bodenluftzusammensetzung geben Hinweise auf die Ablagerung von Siedlungsabfällen. Die Bodenluftzusammensetzung entspricht sowohl bezüglich der Bodenluftpauptkomponenten sowie leichtflüchtiger oder aromatischer Spurengase durchweg einem natürlichen Untergrund. Auch das Grundwassergefährdungspotential wird sehr niedrig eingeschätzt.

Hier besteht jedoch Untersuchungsbedarf, da ein Muldentiefstes verfüllt wurde, das in früheren Jahren möglicherweise ein Oberflächenwasser führte. Es wird daher für erforderlich gehalten, im Bereich des Muldentiefsten (zwischen RK 11 und RK 17) einen Grundwasserbeobachtungspegel einzurichten, zu beobachten und ggf. chemisch zu beproben.

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse kann dann über die Nutzungsmöglichkeit dieses Bereiches entschieden werden. Sollten sich keine Hinweise auf eine Grundwassergefährdung ergeben, ist eine reine gewerbliche Nutzung dieser Fläche unproblematisch, bezüglich der Entsorgung anfallender Massen und der Gründung ist jedoch mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.

Altlastenverdachtsfläche Nr. 13800045-262

Das in diesem Bereich angetroffene Auffüllgut ist organoleptisch wenig auffällig. Fremdmassen sind lediglich in Form von einzelnen Holz- und Glassplittern enthalten. Die Auffüllmächtigkeit beträgt 0,8 m (RK 12) bzw. 3,5 m (RK 13). Durch die Abgrabung im Bereich von RK 13 ist ein Geländeeinschnitt entstanden. Auch hier kann eine Grundwasser- sowie Deponiegasgefährdung weitgehend ausgeschlossen werden. Eventuell anfallender Erdaushub erfordert einen erhöhten Entsorgungsaufwand, bei Gründungen ist die eingeschränkte Tragfähigkeit des Baugrundes zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von der künftigen Nutzung kann auch eine Oberflächenabdeckung erforderlich werden.

Altlastenverdachtsfläche Nr. 13800045-263

Die Ablagerung ist vergleichsweise gering mächtig. Der Aufschluß RK 8 lieferte zwar eine Mächtigkeit von 9,0 m, die übrigen Untersuchungsstellen zeigten jedoch Auffüllhöhen von lediglich 0,6 m bis 2,5 m. Das Auffüllgut besteht überwiegend aus natürlichen Böden, zum Teil mit Nebenanteilen von Bauschutt. Nur in den Aufschlüssen RK 5 und RK 6 wurden auch vereinzelte Metallhüttenschlackestücke angetroffen, die u.U. schwermetallbelastet sein könnten. Die Basis der Ablagerung besteht aus gering wasserundurchlässigen Löß- bzw. Tonböden. Die geringe Auffüllmächtigkeit in Verbindung mit der geringen Wasserdurchlässigkeit der Basis läßt keine Grundwasserbeeinträchtigung besorgen.

Die Bodenzusammensetzung entspricht natürlichen, geogenen Böden. So wurde auch kein deponiegasspezifisches Methan angetroffen. Die Bodenluft ist auch frei von leichtflüchtigen halogenierten oder aromatischen Kohlenwasserstoffen.

Die im Erhebungsbogen angegebene Abgrenzung der Ablagerung 13800045-263 ist korrekturbedürftig. Gemäß der durchgeführten Untersuchung ist zu erwarten, daß die westlich Begrenzung der Ablagerung von der Kreisstraße K 112 gebildet wird und die Ablagerung mindestens bis zu den südlichen Parzellengrenzen reicht. Ihre Basis fällt ab dem Aufschluß RK 7 steil zur Altablagerung 13800045-261 ein. Offensichtlich besteht ein kontinuierlicher Übergang beider Ablagerungen.

Die vorgesehene Errichtung des Lebensmittelmarktes auf der Altablagerung 13800045-263 ist hinsichtlich des Altlastenrisikos wenig problematisch.

Eine Grundwassergefährdung bei den vorliegenden hydrologischen Gegebenheiten und der Ablagerungssituation ist weitgehend auszuschließen. Da eine völlig natürliche Bodenluftbeschaffenheit vorliegt, ist auch keine Gefährdung durch Deponiegas gegeben. Das Deponat wurde zwar nicht analysiert, jedoch zeigt die organoleptische Beschaffenheit keine Auffälligkeiten. Darüberhinaus gilt es zu bedenken, daß mit dem vorgesehenen Lebensmittelmarkt und den zugehörigen Stellplätzen eine weitgehende Oberflächenversiegelung stattfindet.

Gegenüber der Anlage des Lebensmittelmarktes bestehen daher keine Bedenken. Die sicheren Arbeitsplatzverhältnisse werden gewährleistet sein.

Bei der Planung des Gebäudes muß berücksichtigt werden, daß ein locker gelagerter, setzungsempfindlicher Baugrund vorliegt, der besondere Gründungsmaßnahmen notwendig macht. Die Entsorgung anfallenden Erdaushubes erfordert einen gegenüber natürlichen Bodenaushub erhöhten Aufwand, da teilweise Fremdmassen wie Schlacken und Bauschutt enthalten sind. Der Entsorgungspfad ist auf der Grundlage chemischer Analysen festzulegen.

E) Lärmtechnische Vorgaben

Die getroffenen Festsetzungen im B-Planentwurf entwickeln sich aus einem Lärmgutachten, - erstellt durch Paul Pies Boppard, vom August 1998 in dem die Geräuschimmissionen in der Umgebung der voraussichtlichen Besiedelung untersucht wurden.

Die wesentlichen Aussagen (Zusammenfassung) der Lärmtechnischen Untersuchung werden an dieser Stelle auszugsweise wiedergeben. Desweiteren wird auf das Gesamtgutachten verwiesen.

Zitat:

..... ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, ob bei späterem Betrieb die Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte eines Mischgebietes an der Bebauung östlich und nördlich des Marktes und eines allgemeinen Wohngebietes südlich und westlich des Verbrauchermarktes (an der Oststraße) eingehalten werden. Zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ruht der Betrieb so daß dieser Zeitraum aus schalltechnischer Sicht zu vernachlässigen ist.

Wie die detaillierte Untersuchung zeigte, werden die jeweils geltenden Tagesimmissionswerte an den einzelnen Immissionspunkten eingehalten bzw. unterschritten. Auch sind kurzfristige Spitzenpegel, die den jeweiligen Tagesimmissionswert um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Für den Fall, daß Be- und Entlüftungsanlagen oder Kühlaggregate installiert werden, die insbesondere auch zur Nachtzeit laufen, ist zu empfehlen, darauf zu achten, daß diese Anlagen insgesamt einen Schalldruckpegel von maximal 60 dB(A) in einem Abstand von 1 m abstrahlen.

In diesem Fall sind Richtwertüberschreitungen durch die Geräuschimmissionen dieser kontinuierlich laufenden Anlagen an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht zu erwarten. Desweiteren sollten diese Anlagen auf der zur Wohnbebauung abgewandten Seite des Verbrauchermarktes ggf. im Rampenbereich angeordnet werden. Bezüglich des geforderten maximal abgestrahlten Schalldruckpegels sollte ein Garantienachweis der Lieferfirma gefordert werden.

Bei Beachtung der genannten Empfehlungen bestehen zur Ansiedlung des REWE-Marktes aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Die Einschränkungen der Emissionen durch Festsetzung von max. zulässigen IFSP in dB(A) sind nach Tag- und Nachtzeitraum differenziert. Überschreitungen der Orientierungswerte für den Tagzeitraum liegen laut Lärmgutachten jedoch bei Zugrundelegung der in der DIN 18005 aufgeführten Anhaltswerte für die Emissionen geplanter Gewerbe- und Industriegebiete (flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) bzw. 65 dB(A)) nicht vor.

Der nach § 1 BauGB gebotenen Konfliktbewältigung der dem Bebauungsplan zuzurechnenden Konflikte wird durch diese planerische Lärmvorsorge Rechnung getragen.

3.1.5 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als "Sondergebiet" (SO) gem. § 11 BauNVO und "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Das Nutzungskonzept gliedert sich in die Bereiche

1. Bauflächen zur Errichtung des Lebensmittelmarktes sowie sonstiger gewerblicher Einrichtungen
2. Verkehrsfläche der K 112 einschl. Flächenanspruch für die Anlage einer Linksabbiegespur sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
3. Landespflege / Wasserwirtschaft

Zu 1)

Die zur Errichtung des Lebensmittelmarktes vorgesehene Fläche einschließlich der Flächen für Stellplätze, im B-Plan als Teilfläche 1 gekennzeichnet, wird gemäß § 11 (2) BauNVO als SO-Gebiet "Ladengebiet" festgesetzt. Für innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen wird die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes auf 800 qm, sowie die Verkaufsfläche des Getränkemarktes auf 400 qm begrenzt. Für die Teilflächen 2 und 3 wird gem. dem wirksamen FNP "Gewerbegebiet" ausgewiesen. Hierbei wird jegliche, weitere innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Maßgeblich für die einschränkenden Festsetzungen in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung sind die Auflagen und Bedingungen gemäß dem Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied. Der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzung berücksichtigt die Ergebnisse einer Marktanalyse wonach die vorgesehene Größenordnung des Einkaufs- und Getränkemarktes, aufgrund der Abgrenzung des Einzugsbereiches, zu über 90% auf die Stadtteile Irlich und Feldkirchen und unter 10% aus der Ortslage Leutesdorf zu erwarten sind.

Die getroffenen Festsetzungen für das Gewerbegebiet dienen in erster Linie der Verhinderung von Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes und damit dem Schutz der Innenstadt sowie der Verhinderung einer Funktionsschwächung des Kernbereiches.

Zu 2) siehe Kap. 3.1.6

Zu3)

Die Darstellung von Grünflächen beschränkt sich weitestgehend auf Festlegung raumwirksamer Einzelpflanzungen und Strauchgruppen zur Einpflanzung des Plangebietes. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen. Art und Umfang dieser Bepflanzungsmaßnahme auf den Privatgrundstücken ist in den textl. Festsetzungen geregelt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen alle von der vorgesehenen Bebauung verursachten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen sind. (vergl. Kap. 5 landespf. Planungsbeitrag)

Auf ein eigenständiges Vorprojekt zur Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde in Absprache mit den Werken aufgrund der Lage des Plangebietes verzichtet. Dennoch sollen die Möglichkeiten zur Versickerung Vorort so weit als möglich ausgeschöpft werden. Entspr. Festsetzungen wurden getroffen. Gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes soll das Oberflächenwasser der befestigten Flächen möglichst dezentral zurückgehalten und wenn möglich am Entstehungsort versickert werden. Hierzu ist zu bemerken, daß es sich bei dem Untergrund jedoch um schlecht ver-

sickerungsfähigen Boden handelt. (vergl. Bodengutachten), daher ist mit keiner nennenswerten Versickerung zu rechnen. Die Versickerungsflächen erhalten Notüberläufe, die an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden sollen, so daß bei Niederschlagsereignissen, die über den Bemessungswert von 50 l/m² hinausgehen, eine schadlose Ableitung erfolgen kann.

3.1.6 Erschließung

a) Äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch Anschluß an die Kreisstraße K 112. Zur ordnungsgemäßen Anbindung wird im Verlauf der K 112 eine Linksabbiegespur angeordnet. Das hierfür notwendige Baurecht soll im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan hergestellt werden. Die Konkretisierung der Planung zur Anlage der Linksabbiegespur wurde in Absprache mit dem Straßen- und Verkehrsamt Koblenz durch das Ing.-Büro Dr. Spitz, Euskirchen erarbeitet und in den Bebauungsplan übernommen. Die Vorgaben aus der Ausbauplanung werden hierbei berücksichtigt.

b) Innere Erschließung

Die innere Erschließung (Teilfläche 1 und 2) wird als private Maßnahme durchgeführt. Zwischen der Stadt Neuwied und dem Investor wird kein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Nach Auskunft des Straßen- und Verkehrsamtes ist für die "Privatstraße" eine jährliche Sondernutzungsgebühr bzw. ein Ablösebetrag zu zahlen. Hierzu ist zwischen dem Investor und dem Straßen- und Verkehrsamt eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zu treffen.

Die Teilfläche 3 wird über das interne Erschließungssystem an die K 112 angebunden. Fußläufig erfolgt ein Anschluß des Plangebietes an die Straße "Im Kirchgraben" sowie über einen neu ausgewiesenen 2,5 m breiten Fuß- und Radweg an die "Immanuel-Kant-Straße". Der "Akazienweg" behält seine bisherige Funktion als Fuß- und Radweg.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz bzw. die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird siehe Kap. 3.1.5

4.2 Wasserversorgung

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

4.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISS E / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Flächen in Privatbesitz. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.
Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB in Frage.

6.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

siehe Kap. 5 in Teil 2 der Begründung (landespfll. Planungsbeitrag)

Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- landespfll. Bestandserfassung
- landespfll. Zielvorgaben
- Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Abwägungsrelevant waren:

- Anregungen des Anwohners Akazienweg 11 zwecks Ergänzung der Bepflanzung entlang der südlichen Grenze der Parzelle Nr. 58/12
- die Anregungen der Anwohner Akazienweg 10 zwecks Erhaltung der Akazien entlang des Akazienweges
- Anregungen des Straßen- u. Verkehrsamtes zwecks
 - Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung zur Einhaltung der Bauverbotszone
 - die innere Erschließung als öffentliche Erschließungsstraße zu deklarieren
- des Anwohners Akazienweg 11 zwecks Festlegung eines max. Lärmpegels im Bereich 1 sowie einer Reduzierung der Immissionsschutzrichtwerte auf 30 dB (A) in den Bereichen 2 und 3 der Festlegung, daß auch künftige Wegeverbreiterungen zu Lasten des Investors gehen der Festsetzung von energiesparenden Beleuchtungen
- der Anwohner Akazienweg 10 zwecks Wegfall der fußläufigen Fußwegeverbindung des Plangebiets an die Immanuel-Kant-Straße
- Anregung des Anwohners Akazienweg 4 und Getränkegroßhandels Geller zwecks Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenze des Getränkefachgeschäfts auf 80 m² - 100 m²

7.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt.

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Anforderungen des § 17 LPflG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Wird vor Satzungsbeschluß ergänzt !!!

Art	Masse x EP	GP netto DM	GP brutto DM (incl. 16% MWSt.)
1. Öffentliche Verkehrsfläche (Bereich K 112)	pauschal		257.000
2. Verkehrsflächen bes. Zweckbest. (Fuß- / Radweg)	455 m ² x 90,-	40.950	47.500
3. Beleuchtung	5 Stck x 3.500,-	17.500	20.300
4. Pflanzmaßnahmen im Baugebiet		60.000	69.600

Kostenangaben:

Öfftl. Verkehrsfläche (1)
Bepflanzung (4)

Ing.-Büro Dr. Spitz
Bielefeld + Gillich

Die Erschließungskosten werden durch den Erschließungsträger der Maßnahme aufgebracht. Zwischen der Stadt Neuwied und dem Erschließungsträger wird für die Herstellung der fußläufigen Verbindungen ein entspr. Vertrag abgeschlossen.

9.0 FLÄCHENBILANZ

	m ² ca.	% ca.	Σm ² ca.	Σ% ca.
Gesamtfläche			18.771	100,0

• öffentliche Verkehrsfläche (K112)			3.901	20,8
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (FW/RW + WW)			590	3,1

Netto-Bauflächen				
– Gewerbegebiet	6.599	35,2		
– Sondergebiet	7.681	40,9	14.280	76,1

Neuwied, den

.....



Bebauungsplan der Stadt Neuwied

**Gewerbegebiet "Irmgartz-Gelände",
Ortsteil Neuwied-Irlich**

**Landespflegerischer Planungsbeitrag
Teil 2 der Begründung**

März 1999

**Bielefeld + Gillich
Landschaftsarchitekten
BDLA
Kaiserstr. 15
54290 Trier**

**Fon 0651/41597
Fax 0651/41142**



INHALT

1	Vorbemerkung	1
2	Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren	2
2.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens	2
2.2	Von der vorgesehenen Bebauung und Nutzung verursachte umwelt-relevante Auswirkungen	2
2.3	Entwicklungsprognose ohne das geplante Baugebiet	3
3	Zustandsbewertung, landespflegerische Zielvorstellungen, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	3
3.1	Bodenschutz	3
3.2	Wasserhaushalt	5
3.3	Klima/ Lufthygiene	7
3.4	Landschaftsbild/Erholung	9
3.5	Arten und Biotope	10
4	Begründung der Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	12
5	Kostenschätzung	13

Anhang

Karte 1: Biotoptypen - Zustand, März 1998, M. 1:1.000



1 Vorbemerkung

Die Stadt Neuwied beabsichtigt im Ortsteil Neuwied-Irlich ein Gewerbegebiet für die Ansiedlung von Einzelhandel und anderen Betrieben auszuweisen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die heute als Lagerplatz und Pferdekoppel genutzt wird und äußerlich einen ungeordneten Eindruck erweckt. Der Untergrund besteht zum größten Teil aus Altablagerungen. Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes einschließlich der K112 beträgt etwa 1,9 ha, wovon 0,7 ha als Gewerbeflächen und 0,8 ha als Sondergebiet ausgewiesen werden sollen.

Die Fläche befindet sich ca. 400 m nördlich des Rheins auf einem südexpo- nierten Hang zwischen 85 und 92 m ü. NN entlang der K112. Die südliche Be- grenzung bildet das Wohngebiet „Im Kirchgraben“, nach Osten liegen zwei Gewerbebetriebe und im Norden schließen Ackerflächen an. Nach Westen jen- seits der K112 befinden sich Gärten mit anschließender Einzelhausbebauung.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird die Eingriffsregelung ange- wendet. Vor dem städtebaulichen Entwurf werden zunächst die für einen Pla- nungsraum bestehenden landespflegerischen Zielvorstellungen ermittelt, die sich ohne das geplante Vorhaben ergeben. Aus ihnen lassen sich Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen ableiten, die bei der Aufstellung des städtebaulichen Entwurfes berücksichtigt oder abgewogen werden müssen.

Darüberhinaus werden in einem zweiten Schritt Ausgleichs- und Ersatzmaß- nahmen ermittelt, mit denen die zu erwartenden Eingriffe kompensiert und die Umweltverträglichkeit der beabsichtigten Planung sichergestellt werden kann.



2 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

2.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

- Es werden etwa 1,5 ha Gewerbe- und Sondergebietsfläche neu geschaffen. Durch die vorhandenen Altablagerungen, die nach dem vorliegenden Gutachten der Firma Heinrich Hart GMBH toxisch als weitestgehend unbedenklich eingestuft werden, sind die Nutzungsmöglichkeiten des Geländes eingeschränkt. Die Altablagerungen sollen bei der Herstellung der bebaubaren Geländeoberfläche nicht geöffnet werden, so daß für die Herstellung weitgehend ebener Bauflächen Boden aufgetragen werden muß. Auf den Deponiekörpern soll keine Versickerung von Oberflächenwasser stattfinden. Bei den Gebäudegründungen ist die Standfestigkeit des aufgekippten Materials zu berücksichtigen.
Auf der Sonderfläche, die für die Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, für die Gewerbegebietsflächen eine Grundflächenzahl von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen.
- Das Sondergebiet wird über eine Abbiegespur auf der K112 und einer Stichstraße verkehrlich erschlossen. Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt privat.

2.2 Von der vorgesehenen Bebauung und Nutzung verursachte umweltrelevante Auswirkungen

Zur Beeinträchtigung von Funktionen des Naturhaushalts können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren beitragen:

Baubedingt:

- Schadstoff- und Lärmemissionen von Baufahrzeugen
- Abschwemmen von Stoffen, insbesondere Erosion offener Flächen

Anlagebedingt:

- Flächenneuversiegelung ca. 7.700 m²:
- Erhöhter Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser
- Sichtbarkeit von Gebäuden

Betriebsbedingt:

- Erhöhter Trinkwasserverbrauch
- Verstärkter Eintrag von Schmutzwasser in Kanalisation und Kläranlage
- Lärm und Bewegungsunruhe durch Einkaufs- und Versorgungsverkehr



- Abschwemmen wassergefährdender Stoffe von Betriebsflächen und Straßen.

2.3 Entwicklungsprognose ohne das geplante Baugebiet

Tendenzen zu einer geänderten Nutzungsweise sind nicht zu erkennen. Ohne das vorgesehene Baugebiet ist weiterhin von einer Nutzung als Lagerplatz und als Pferdekoppel auszugehen.

3 Zustandsbewertung, landespflegerische Zielvorstellungen, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 17 (2) LPflG ist unabhängig von der beabsichtigten Nutzungsänderung für das Plangebiet aufzuzeigen, welche Ziele allein aus Sicht der Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Zielvorgaben und der Bestandserhebung und -bewertung zu verfolgen wären. Diese Ziele werden flächendeckend für die Stadt Neuwied in der Landschaftsplanung dargestellt und sind von dort für das Plangebiet übernommen. Zur besseren Überschaubarkeit werden die landespflegerischen Ziele auf Teilfunktionen (Umwelt-Schutzgüter) bezogen. Notwendige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen schließen das jeweilige Kapitel ab.

Um Wiederholungen zu vermeiden, sind diese Darlegungen jeweils schutzgutbezogen in den Einzelkapiteln abgehandelt. Bei der Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen werden folgende Abkürzungen verwendet:

- V = Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme
- A = Ausgleichsmaßnahme
- E = Ersatzmaßnahme

3.1 Bodenschutz

Planungsgrundlagen:

Der Untergrund des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes besteht unterhalb der Basis der Altablagerungen aus Löß oder aus Sanden und Kiesen der Mittelterrasse. Ursprünglich waren diese Sedimente von Tuffen überlagert, die abgebaut wurden.

Auf den hier ehemals vorliegenden vulkanischen Lockersedimenten hatten sich tiefgründige, basenhaltige Braunerden aus sandig, grusigem Lehm entwickelt. Durch den Abbau sind die natürlichen Böden beseitigt und zerstört worden, so daß heute keine natürlich gelagerten Böden mehr vorliegen. Detaillierte Angaben für das Planungsgebiet über eventuell vorhandene Restflächen liegen nicht vor.



Die Erkundung der Altablagerungen mittels Rammkernbohrungen ergab, daß anthropogene Verfüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,6 m und 9,0 m vorliegen. Es handelt sich dabei überwiegend um Erdaushub und Bimsabraum. Vereinzelt sind Bauschutt, Schlackestücke und Aschen beigemischt. Als Bodenarten der Verfüllungen werden wechselnde Anteile von Schluff, Sand und Kies genannt. Die Basis bilden Löss, Lößlehm oder Mittelterrassenkiese. Aus den Bohrergebnissen kann eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit abgeleitet werden.

Bewertung:

Auf der gesamten Fläche des Plangebiets sind keine natürlich gelagerten Böden mehr vorhanden. Stattdessen liegen durch die Ablagerungen anthropogen geprägte Böden vor, die die natürlichen Bodenfunktionen nur zum Teil übernehmen. Insbesondere die Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen und die damit verbundenen Nährstoffkreisläufe dürften stark beeinträchtigt sein. Festgestellte Fremdstoffe wie Bauschutt, Schlacke und Asche können die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften beeinträchtigen. Die derzeitige Nutzung als ungeordneter Lagerplatz und als Intensiv-Weide stellt eine zusätzliche Belastung durch oberflächliche Verdichtung und potentiellen Schadstoffeintrag (Dünger, Treibstoffe und Schmiermittel) dar.

Landespflegerische Zielvorstellungen

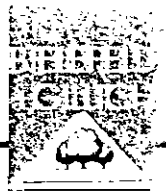
- Vermeidung von Bodenbelastungen in Form von Verdichtung und Schadstoffeintrag.
- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen

Erfordernisse bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Nach Möglichkeit keine Erdaushubarbeiten, die zu einer Öffnung der Altablagerungen führen.
- Herstellung baureifer Flurstücke durch Bodenauftrag
- Versickerung von Oberflächenwasser nur auf schadstofffreien Teilflächen (ggf. chemische Analysen notwendig)
- Wegen der stellenweise lockeren Lagerung der Verfüllungen sind besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich
- Begrenzung der Bodenversiegelung

Zu erwartende Beeinträchtigungen:

Bodenverlust von ca. 7.700 m² durch Flächenversiegelung mit Gebäuden einschließlich Nebenanlagen und Erschließungsstraße.



Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Der Bodenverlust durch Überbauung wird wegen der bereits bestehenden Beeinträchtigungen nicht in vollem Umfang als Eingriff gewertet. Da nur ein kleiner Teil der überbaubaren Fläche nicht auf Altablagerungen liegt, und auch auf diesen Flächen durch Umlagerungen keine natürlich gelagerten Böden mehr vorliegen, wird die neu zu versiegelnde Fläche lediglich zu 20 % als Eingriff gewertet.

		Flächen- bedarf	Darstellung B-Plan
V 1	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Befestigung von Außenflächen (Park- und Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Fußwege u.a.)	-	Textfestsetzung nach §9(1)20 BauGB
E 1	Flächige Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen; dadurch unterbleibt auf diesen Flächen in Zukunft eine Bodenbelastung	3600 m ²	Textfestsetzung nach §9(1)25 BauGB und Zeichner. Darstellung

Da keine Entsiegelungsflächen als geeignete Ausgleichsmaßnahme für den Bodenverlust zur Verfügung stehen, wird ersatzweise die bisher intensive Bodennutzung auf den zukünftigen privaten Grünflächen aufgegeben. Auf den Flächen werden dabei gleichzeitig Kompensationsmaßnahmen für andere beeinträchtigte Schutzgüter (Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild) durchgeführt. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden nicht erforderlich.

Verbleibende Beeinträchtigungen: keine

3.2 Wasserhaushalt

Planungsgrundlagen

Im Plangebiet ist derzeit keine nennenswerte Grundwasserführung bekannt. Lediglich an der Basis der Mittelterrassenkiese ist zeitweise mit Schichtwasserabfluß in Richtung Rhein zu rechnen. Durch die mittlere bis gute Wasserdurchlässigkeit des aufgeschütteten Materials ist mit einer relativ hohen Grundwasserneubildung zu rechnen. Durch den Schichtausbiß am Hang in Richtung Rhein ist aber mit einem raschen Abfluß dieses Wassers zu rechnen, so daß sich in der Mittelterrasse kein ganzjährig geschlossener Grundwasserkörper ausbildet.

Von der Planung wird kein Wasserschutzgebiet betroffen. Offene Gewässer sind nicht vorhanden.



Bewertung

Der gut durchlässige Untergrund im Plangebiet nimmt aufgrund seines Infiltrationsvermögens das Niederschlagswasser weitgehend auf. Er weist selbst aber keine dauerhafte Grundwasserführung auf, da neugebildetes Grundwasser der Hangneigung folgend Richtung Rhein abfließt.

Landespflegerische Zielvorstellungen

- Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate
- Erhalt bzw. Wiederherstellung des örtlichen Retentionsvermögens
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser

Erfordernisse bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
- Örtliche Zwischenspeicherung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen.

Zu erwartende Beeinträchtigungen:

- Erhöhter Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser durch Flächenneversiegelung auf ca. 7.700 m² mit Gebäuden, befestigten Außenflächen und Verkehrsflächen.
- Potentieller Schadstoffeintrag mit abfließendem Niederschlagswasser aus der gewerblichen Nutzung.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

		Flächenbedarf	Darstellung B-Plan
V 1	Erhalt einer Teilversickerung auf befestigten Außenflächen durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (siehe 3.1 – Bodenschutz).	-	Festsetzung nach §9(1)20 BauGB
A 1	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser über die bewachsene Bodenschicht in flachen Erdmulden; Dimensionierung ca. 50 l pro m ² überbauter oder versiegelter Fläche. Die Versickerungsanlagen dürfen nicht auf Altablagerungen liegen. Auf den nicht von Altablagerungen betroffenen Bereichen stehen dafür ausreichend Flächen zur Verfügung.	1.500 m ²	Festsetzung nach §9(1)20 BauGB



A 2	Eine Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und eine Verringerung des Oberflächenabflusses läßt sich durch Speicherung des Dachabflusses in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser z.B. zur Bewässerung, Produktion, etc. erreichen.	-	Hinweis
-----	--	---	---------

Verbleibende Beeinträchtigungen: keine

3.3 Klima/ Lufthygiene

Planungsgrundlagen

Das Planungsgebiet liegt an einem strahlungsbegünstigten Südhang. Durch die geringe Höhe über dem Tal tiefsten ist aber auch die Nebelhäufigkeit gegenüber hochgelegenen Flächen erhöht sowie die Gefahr der Schadstoffakkumulation bei Inversionswetterlagen gegeben.

Lokalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet in einer Kaltluftabflußbahn, auf der Kaltluft aus dem oberhalb gelegenen Offenland hangabwärts in Richtung Rhein fließt.

Bewertung

Durch die großflächige Bebauung östlich und westlich des Plangebiets besteht entlang der K112 im weiteren Umkreis die einzige mehr oder weniger durchgängige Schneise für Kaltluftabfluß aus den landwirtschaftlich genutzten Hochflächen in den thermisch und lufthygienisch belasteten Talraum des Neuwieder Beckens, so daß dem Plangebiet eine wichtige lokalklimatische Funktion zukommt. Großräumig ist diese Funktion als Kaltluftabflußbahn durch die hangabwärts bereits bestehende Bebauung teilweise eingeschränkt. Kleinräumig betrachtet stellt aber das Plangebiet gerade für die bestehende Wohnbebauung hangabwärts eine wichtige Rolle bei der Nachlieferung kühler und wenig schadstoffbelasteter Luft dar.

Landespflegerische Zielvorstellungen

- Verringerung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation
- Entwicklung klimatischer Ausgleichsräume durch Strukturierung mit Gehölzen
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Kaltlufttransportwege

Erfordernisse bei der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Die Baukörper sind so anzuordnen, daß nur möglichst schmale Gebäudeseiten dem Luftmassenabfluß (von Norden nach Süden) als Hindernis entgegenstehen.



- Die Größe der Baukörper ist auf ein Maß zu reduzieren, das genügend Freiraum zwischen den einzelnen Gebäuden für einen möglichst wenig behinderten Kaltluftabfluß läßt.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

- Behinderung des Kaltluftabflusses
- Schadstoffemissionen aus Werks- und Kundenverkehr sowie aus Produktionsprozessen und Gebäudeheizungen

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

		Flächenbedarf	Umsetzung
V 3	Gebäudeausrichtung in Gefälledängsrichtung	-	Festsetzung n. §9(1)1 BauGB u. §17 BauNVO
A 3	Neupflanzung von Gehölzen im Randbereich der Gewerbegrundstücke zur Schadstofffilterung und zur Frischluftproduktion	3.600 m ²	Festsetzung nach §9(1)25 BauGB und zeichner. Darstellung

Verbleibende Beeinträchtigungen: keine



3.4 Landschaftsbild/Erholung

Planungsgrundlagen

Der Standort des geplanten Gewerbegebietes befindet sich in der Randlage eines dichtbesiedelten und städtisch geprägten Raumes. Er liegt am Berührungspunkt von landwirtschaftlich genutztem Offenland, lockerer Wohnhausbebauung und gewerblich-industriellen Gebäudestrukturen.

Das Bebauungsplangebiet selbst bietet mit seinen teilbegrüntem Böschungen und Aufschüttungen, den abgestellten Baustoffen, Blechhütten, Eisenwaren u.a. ein wenig ansprechendes Bild ungeordneter Nutzung. Es ist vom am Ostrand vorbeiführenden Weg, der von Spaziergängern genutzt wird, einsehbar. Zur Straße hin ist es durch einen bepflanzten Wall abgeschirmt.

Die Umgebung wird von Bebauung mit dazugehörigen Gärten bestimmt, nach Norden ist das Landschaftsbild durch offene landwirtschaftliche Fluren geprägt.

Bewertung

Die nähere Umgebung sowie der Standort selbst sind durch die aufgefüllten Abbaufächen, den Lagerplatz, die großvolumigen Gewerbebauten und die sonstige weitreichende Bebauung stark vorbelastet, so daß Eigenart und Schönheit der ursprünglich Landschaft am Talhang zum Rhein vollständig städtisch überprägt sind.

Landespflegerische Zielvorstellungen

Leitziel für das Landschaftsbild ist der Erhalt und die Entwicklung der für den Raum typischen Vielfalt an natur- und kulturbedingten Elementen.

Örtlich betrachtet heißt dies vor allem Strukturanreicherung mit landschaftsbildprägenden Gehölzen und eine städtebauliche Ordnung des derzeitigen Geländes.

Erfordernisse bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Begrenzung der Gebäudehöhe auf etwa 10 m, so daß eine gute Eingrünungsmöglichkeit mit Gehölzen gegeben ist.
- Intensive Randeingrünung zur bestehenden Wohnbebauung im Süden.
- Erhalt der Gebüschgruppen am Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Offenland.

Zu erwartende Beeinträchtigungen:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch großvolumige Hallen mit Höhen bis zu 10 m. Eine Sichtbarkeit ist im unmittelbaren Umfeld sowie in größerer Entfernung aus südlicher Richtung gegeben.



Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

		Flächen- bedarf	Darstellung B-Plan
V 2	Maximale Gebäudehöhe von 10 m über Fahrbahnoberkante	-	Festsetzung n. §9(1)1 BauGB u. §17 BauNVO
A 3	Begrünung der Außengrenzen und innere Durchgrünung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen, so daß mittelfristig die Gebäude im Landschaftsbild kaum mehr in Erscheinung treten werden.	3.600 m ²	Festsetzung nach §9(1)25 BauGB und zeichner. Darstellung

Verbleibende Beeinträchtigungen: keine

3.5 Arten und Biotope

Planungsgrundlagen

Die reale Vegetation des Gebietes wird durch die intensive Nutzung, zum einen als Pferdekoppel, zum anderen als Lagerplatz geprägt (s. Karte 1). Extensiv genutzte Flächen liegen lediglich in Form schmaler, straßen- und böschungsbegleitender Ruderalfluren und strauchdominierter Hecken vor. Geschützte oder schützenswerte Biotopflächen sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bemerkenswerte und erhaltenswerte Pflanzen- oder Tierarten bzw. Biotoptypen sind im Bereich des Gewerbegebietes nicht vorhanden.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht für den Standort keine besonderen Entwicklungsziele vor. Bestehende Wiesen und Weiden mittlerer Standorte sollen erhalten werden.

Landespflegerische Zielvorstellungen

- Schaffung von Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten in einer intensiv genutzten Stadtlandschaft
- Schaffung von Ausbreitungskorridoren und Trittsteinen für die Wiederbesiedlung

Erfordernisse bei der Aufstellung des Bebauungsplanes: keine



Zu erwartende Beeinträchtigungen

- Verlust intensiv genutzter Flächen mit derzeit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Intensivgrünland)
- Geringfügige Verluste von Hecken und Einzelbäumen im Randbereich des Plangebietes

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

A 3	Neupflanzung von Gehölzen im Randbereich der Gewerbegrundstücke	Flächenbedarf	Umsetzung
		3.600 m ²	Festsetzung nach §9(1)25 BauGB und zeichner. Darstellung

Verbleibende Beeinträchtigungen: keine



4. Begründung der Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied ist das vorliegende Plangebiet als Gewerbefläche ausgewiesen. Durch seine Vorgeschichte und seine aktuelle Nutzung stellt dieses Gebiet einen städtebaulichen Mißstand dar. Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes führt diese Fläche einer geordneten Nutzung zu.

Die durch die Bebauung entstehenden minderschweren Eingriffe in die Schutzgüter Wasserhaushalt, Landschaftsbild, Arten- und Biotopschutz sowie Klima/Lufthygiene werden durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Gravierende Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen ergeben sich im Bereich Bodenschutz, da auf dem überbauten und wasserundurchlässig befestigten Flächenanteil alle Funktionen des belebten Bodens verloren gehen. Dieser Funktionsverlust ist bei jeder baulichen Nutzung und auf jedem bisher nicht bebauten Standort unvermeidbar und könnte nur durch die Entsiegelung befestigter Flächen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Im vorliegenden Fall muß allerdings der Tatsache Rechnung getragen werden, daß ein großer Teil des Plangebietes durch Abgrabungen und Wiederverfüllung gegenüber seinem natürlichen Zustand völlig verändert worden ist und dadurch die natürlichen Bodenfunktionen bereits vor der Bebauung stark beeinträchtigt waren. Es erscheint daher angebracht, die Bodenversiegelung nur zu einem kleinen Teil (20%) als Eingriff zu werten, der entsprechend durch Extensivierung der Bodennutzung an anderer Stelle ausgeglichen werden muß. Dies geschieht durch die Aufgabe der intensiven Weidenutzung und der Umwidmung in eine flächige Gehölzpflanzung im Randbereich der einzelnen Gewerbegrundstücke.

Mit der Versiegelung bisher offener Böden ist ein verstärkter oberflächiger Abfluß von Niederschlagswasser verbunden, der zu einer Abflußverschärfung führt, wenn keine Gegenmaßnahmen getroffen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch die Begrenzung der bebaubaren Fläche und die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Außenflächen erreicht. Das anfallende Niederschlagswasser wird wieder dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt. Hierfür ist eine breitflächige Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in flachen, begrünten Erdmulden auf schadstofffreien Teilflächen innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehen.

Die für Ausgleichsmaßnahmen benötigten Flächen sind durch Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in ihrer Umsetzung gewährleistet.



5 Kostenschätzung

Menge/ Fläche	Maßnahme	Einzel- preis	Gesamt- preis
3600 m ²	Pflanzung von Laubbäumen und flächige Unterpflanzung mit Wild- sträuchern	15.-/m ²	54.000.-
15 Stück	Pflanzung von Alleebäumen	400.-/Stück	6.000.-
	Summe netto ca.		<u>60.000.-</u>