



**1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 618
„KASTANIENHOF“**

- BEGRÜNDUNG -

FASSUNG FÜR DIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 (2) BAUGB
UND DER BEHÖRDEN SOWIE SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
NACH § 4 (2) BAUGB)

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:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB und der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB

Projekt:

Stadt Neuwied
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 618
„Kastanienhof“
Begründung

Stand:

21.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	6
2.1	Formelles Verfahren	6
2.2	Formelle Auswirkungen	7
3	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	7
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	9
4.1	Flächennutzungsplan	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	15
6	INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.2.1	Grund- und Geschoßflächenzahl	19
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	20
6.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	21
6.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	21
6.3.2	Unterirdische bauliche Anlagen	22
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	22
6.5	Verkehrsflächen	23
6.5.1	Private und öffentliche Verkehrsfläche.....	23
6.5.2	Anschlussverbot	24
6.5.3	Stützmauer	24
6.6	Grünfläche	24
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25

6.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	.....25
6.8.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen.....	25
6.8.2	Versickerung von Niederschlagswasser	25
6.8.3	Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	26
6.8.4	Dachbegrünung	26
6.8.5	Erhaltung von Bäumen	27
6.9	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	.....27
6.10	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	.....29
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	.....30
6.12	Höhenlage baulicher Anlagen	.....30
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	30
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6A) BAUGB.....	32
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	33
9.1	Wasserversorgung	.....33
9.2	Abwasserbeseitigung	.....33
9.3	Stromversorgung	.....34
9.4	Gasversorgung	.....35
9.5	Telekommunikation	.....35
10	FLÄCHENBILANZ	35
11	BODENORDNUNG	36
	ANLAGEN.....	36

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Rat der Stadt Neuwied hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618 "Kastanienhof" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung (= 10. Änderung) beschlossen.

Anlass für die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist ein Antrag des Grundstückseigentümers (= Antragsteller) auf dem Grundstück Gemarkung Heddesdorf, Flur 2 Flurstück 97/9 ein Gebäude zu errichten.

Das Grundstück mit einer Fläche von 7.154 m² liegt im Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplan Nr. 618 „Kastanienhof“ der Stadt Neuwied. Im geltenden Bebauungsplan ist das Grundstück derzeit als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz für Pkw“ festgesetzt. Somit stehen die derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben dem Planvorhaben entgegen.

Das vom Antragsteller zwischenzeitlich erworbene Grundstück wurde bislang als Mitarbeiterparkplatz des benachbarten Industriebetriebs genutzt. Seitens des Betriebs besteht jedoch kein Erfordernis mehr für das betriebsbezogene Parken, was durch die vorgenannte Veräußerung an den Antragsteller zum Ausdruck gebracht wird.

In der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan wird explizit auf die dem Gewerbebetrieb dienende Funktion der privaten Verkehrsfläche eingegangen. So ist u.a. ausgeführt, dass der ansässige Industriebetrieb seinerzeit einen Flächenbedarf für die Unterbringung des ruhenden, betriebsbezogenen Pkw-Verkehrs auf der zur Änderung anstehenden Parzelle vorgebracht hatte. Auf diese Weise konnten betriebsinterne Flächenpotenziale, die bis dahin für die Unterbringung des betriebsbezogenen Verkehrs genutzt wurden, für die weitere gewerbliche Betriebserweiterung und -entwicklung herangezogen werden.

Dies hatte die Stadt damals zum Anlass genommen, den Bebauungsplan Nr. 618 aufzustellen. Auf diese Weise konnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung einer Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen werden.

Zur Betonung der dienenden Funktion ausschließlich für den ansässigen Betrieb wurde eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Mit dem Begriff „privat“ wurde zum Ausdruck gebracht, dass die für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs angedachte Fläche nur dem betriebsbezogenen Parken – und somit einem konkret definierten Personenkreis (= Betriebsangehörige) - zur Verfügung stehen sollte. Weiterhin regelt der geltende Bebauungsplan bisher, dass lediglich der ruhende Pkw-Verkehr zulässig ist. Auf diese Weise sollte einer Zweckentfremdung vorgebeugt werden. Aus diesem Grund hatte die Stadt auch kein Gewerbegebiet festgesetzt, da mit dieser Festsetzung eine steuernde Wirkung der künftigen Nutzung nicht möglich gewesen wäre.

Als wesentlicher Grund wurde in der Begründung aus Sicht der Stadt seinerzeit angeführt, dass mit der Bereitstellung einer Parkplatzfläche eine mögliche Beeinträchtigung des fließenden (öffentlichen) Verkehrs auf dem „Sohler Weg“ vermieden werden sollte.

Mit der Nutzungsaufgabe als betriebsbezogene Parkplatzfläche durch den ansässigen Betrieb und den vollzogenen Eigentümerwechsel ergibt sich für die Stadt eine geänderte planerische Situation.

Für das im innerstädtischen Bereich gelegene Areal bietet sich aus städtebaulicher Sicht eine Folgenutzung an. Hierfür spricht neben den vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie den Erschließungsanlagen insbesondere das in § 1a (2) BauGB verankerte Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die seitens des Antragstellers angedachte Bebauung vollzieht sich ausschließlich auf der bisherigen Verkehrsfläche. Diese weist aus der Vornutzung als Parkplatzfläche bereits anthropogene Vorbelastungen in Form einer Verdichtung mit Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser auf.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird dem gesetzlich verankerten Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entsprochen. Auf diese Weise kann eine Flächenneuinanspruchnahme vermieden und dem Siedlungsdruck auf den Außenbereich entgegenwirkt werden.

Die Planungsabsicht entspricht im Übrigen auch der in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerten Aufgabe einer Gemeinde, wonach sie durch die Bauleitplanung eine Erneuerung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile an geänderte Rahmenbedingungen unterstützen kann. Mit der angestrebten Neustrukturierung und Neuordnung kann eine Aufwertung des innerstädtischen Areals an der „Nahtstelle“ zwischen der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich des „Raifensteinrings“ und der gewerblichen Nutzung beidseits des „Sohler Wegs“ erreicht werden. Insbesondere für die unmittelbar nördlich und westlich angrenzenden Wohnquartiere kann eine städtebauliche Aufwertung herbeigeführt werden.

Neben der maßvollen Nachverdichtung im Bestand können zudem wesentliche, das Plangebiet bzw. die Umgebung prägende Elemente wie etwa ein Teil der bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzten Kastanienbäume aufrechterhalten und in die konzeptionellen Überlegungen eingebunden werden.

Schließlich können durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wirkungsvolle Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, um mögliche bodenrelevante Spannungen einer verträglichen Lösung zuzuführen. Hier sind beispielhaft die Erzeugung des künftigen gebietsbezogenen Verkehrs und dessen Auswirkungen, eine hinreichende Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange wie etwa das Einfügen in die Umgebungsbebauung, die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Form einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der umliegenden Grundstücke zu nennen.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Stadtrat von Neuwied hat in der Sitzung am 14.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kastanienhof“ beschlossen.

Die Änderung wird im sogenannten Regelverfahren durchgeführt. In der gleichen Sitzung wurde die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 06.12.2022 bis 16.01.2023 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans abgegeben.

Mit Schreiben vom 25.11.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Nachfolgend aufgelistete Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten vorgetragen:

1. Stadtwerke Neuwied GmbH,
2. Servicebetriebe Neuwied AöR,
3. Deutsche Telekom Technik GmbH,
4. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH und
5. Kreisverwaltung Neuwied.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Neuwied zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

2.2 Formelle Auswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegenen Flächenteile unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der Teilaufhebung ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Das dem Antragsteller gehörende Grundstück wurde - wie erwähnt - bislang als Mitarbeiterparkplatz des Industriebetriebs genutzt und ist im Bebauungsplan als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Auf der Grundstücksfläche befindet sich ein alter Baumbestand von neun Kastanienbäumen. Diese sind im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst auch die angrenzenden Grundstücke der Gemarkung Heddesdorf, Flur 2, Flurstücke 97/11 und 112/15, die sich im Eigentum der Stadt Neuwied befinden. Diese sind als Verkehrsfläche festgesetzt. Während die Parzelle Nr. 112/15 als innerstädtische Erschließungsstraße „Auf Sternsholl“ dient, ist die Parzelle Nr. 97/11 mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ definiert. Ebenso wird eine Teilfläche der Parzelle 114/18 (= „Sohler Weg“) in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.

Im Einmündungsbereich „Sohler Weg/ Auf Sternsholl“ liegt die Parzelle Nr. 97/10.

Entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grenzen der Parzelle 97/9 sind private Grünflächen festgesetzt. Ein wesentlicher Zweck dieser Flächen ist lt. Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor möglichen Immissionen, die vom (bisherigen) Parkplatz ausgehen könnten. Um diese Wirkung noch zu verstärken, ist parallel zur Erschließungsstraße „Auf Sternsholl“ die Aufschüttung eines Erdwalls festgeschrieben worden.

Mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Wegfall des Parkplatzes wird die Festsetzung der privaten Grünfläche mit dem Erdwall im Hinblick auf den Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung vor möglichen Lärmbeeinträchtigungen funktionslos und ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht mehr erforderlich.

Die an der westlichen Grenze liegende private Grünfläche ist zugunsten eines Ein- und Ausfahrtsbereich an den „Sohler Weg“ unterbrochen. Der „Sohler Weg“ ist tlw. Bestandteil des Geltungsbereichs (= Parzelle Nr. 114/18).

Nordöstlich befindet sich das städtisches Grundstück Nr. 97/7, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz“ festgesetzt ist. Auch hier ist die Erhaltung von mehreren Bäumen geregelt.

Angrenzend daran in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 2, Flurstück 97/8, befinden sich Gemeinschaftsgaragen der GSG Neuwied. Diese beiden Flurstücke sind ebenfalls Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Nachfolgend ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan abgebildet.

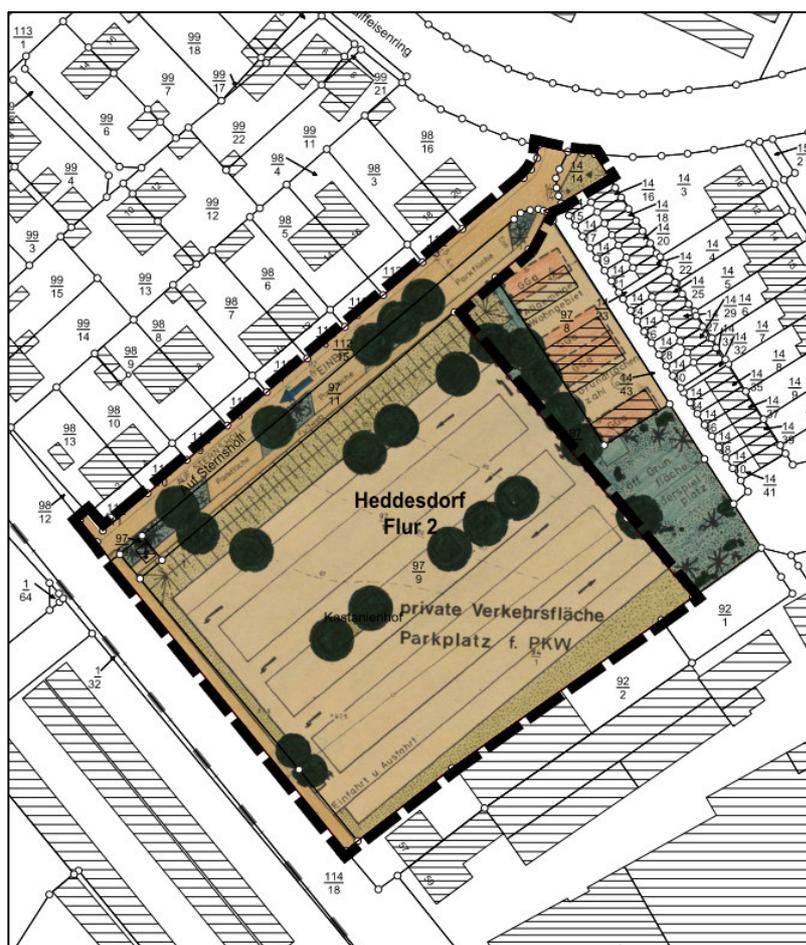


Abb.: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 618 „Kastanienhof“, Quelle Stadt Neuwied

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt die zur Überplanung angedachten Flächen als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der nordwestlichen Grenze ist eine Grünfläche ausgewiesen. Diese übernimmt in erster Linie die Abschirmung der angrenzenden Wohnbaufläche zur gewerblichen Baufläche.

Als Art der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan eine gemischte Baufläche in Form eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO angedacht.

Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans zu entwickeln ist, nicht entsprochen.

Dies bedingt die 10. Änderung des Flächennutzungsplans, die im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erfolgt. In diesem Zusammenhang wird auf die Unterlagen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer gemischten Baufläche statt einer gewerblichen Baufläche. Ebenso wird die Grünfläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird die bisherige Funktion der Grünfläche als „Abschirmgrün“ zwischen dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung funktionslos.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie der beabsichtigten 10. Änderung abgebildet.

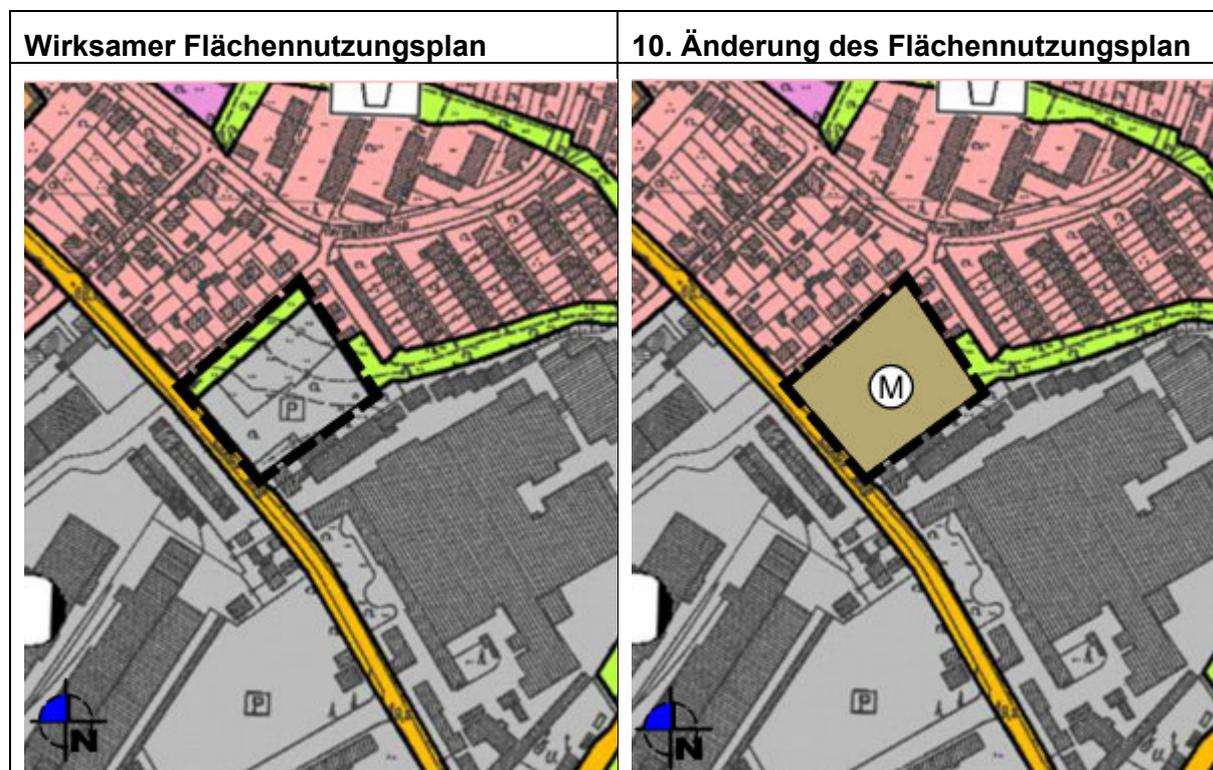


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und der 10. Änderung, Quelle Stadt Neuwied

4.2 Landes- und Regionalplanung

Die Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Neuwied hat in ihrer Stellungnahme vom 10.01.2023, Az.: 6/10-61-DB, folgende relevanten Vorgaben von Landes- und Regionalplanung mitgeteilt:

Landesentwicklungsprogramm LEP IV Rheinland-Pfalz Ziel Z 31	Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.
<u>Bewertung Untere Landesplanungsbehörde</u> Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers der Kernstadt sowie der angrenzenden Nutzungen (Wohnquartiere sowie Gewerbe- und Industriebetriebe) weist die vorliegende Planung die Merkmale einer Innenentwicklungsfläche auf und beansprucht zudem eine erschlossene Fläche, die zuvor als Parkplatz genutzt wurde. Das Ziel Z 31 ist beachtet.	
<u>Berücksichtigung:</u> Für die vorliegende Bauleitplanung besteht kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.	

Landesentwicklungsprogramm LEP IV Rheinland-Pfalz Ziel Z 34	Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.
<u>Bewertung Untere Landesplanungsbehörde</u> Der Änderungsbereich wird organisch an den bestehenden Siedlungskörper (Wohnquartiere im Norden und Osten sowie gewerbliche Nutzungen im Süden und Westen) angebunden. Das Ziel Z 34 ist beachtet.	
<u>Berücksichtigung:</u> Für die vorliegende Bauleitplanung besteht kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.	

G 86 Regionaler Raumordnungsplan 2017 (RROPL) Ziele Z 30 bis 33	Schwellenwertberechnung
<u>Bewertung Untere Landesplanungsbehörde</u> Ein Nachweis der Schwellenwerte ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zur Neudarstellung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Die Ziele Z 30 bis 33 sind nicht betroffen.	
<u>Berücksichtigung:</u> Für die vorliegende Bauleitplanung besteht kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.	

G 74 Regionaler Raumordnungsplan 2017 (RROPL) Grundsatz G 74	In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen <ul style="list-style-type: none">▪ Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,▪ für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und▪ für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern
<u>Bewertung Untere Landesplanungsbehörde</u> Der Grundsatz G 74 ist im weiteren Verfahren der Bauleitplanung zu berücksichtigen.	
<u>Berücksichtigung:</u> Die Klimaanpassung ist ausdrücklich in den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 (5) Satz 2 BauGB erwähnt. Zudem soll gemäß der sogenannten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“	

(§ 1 a (5) S. 1 BauGB). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Auch wenn die Bedeutung der Klimaanpassung somit hervorgehoben ist, genießt sie allerdings keinen absoluten Vorrang vor anderen Belangen, sondern muss sich den allgemeinen Regeln der Abwägung unterwerfen.

Weiterhin ist eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit der Einordnung in den Katalog der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) werden sie dem umweltpolitischen Anliegen des Klimaschutzes zugeordnet, die auf die Minderung des Ausstoßes von Kohlendioxid setzen, um dem Klimawandel entgegen zu wirken. Denn der Einsatz erneuerbarer Energien führt zu einer Reduzierung des für den Klimawandel verantwortlich gemachten Ausstoßes an Kohlendioxid.

Ebenso verhält es sich mit der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Diese trägt zu einem geringeren Energieverbrauch bei, wodurch der Bedarf an Energieträgern sinkt, bei deren Umwandlung in nutzbare Energie Kohlendioxid erzeugt wird. Der Einsatz erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie tragen auch zur Energieversorgungssicherheit bei.

Insbesondere der Ausbau der erneuerbaren Energien und die Energieeinsparung werden aktuell vorangetrieben. Dies findet Ausdruck und Berücksichtigung in der Gesetzgebung. In diesem Zusammenhang sind insbesondere das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) und das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG-Gesetz) sowie – für die Energieeinsparung – das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die auf dieser Grundlage erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) zu nennen. Diese Gesetze gelten unabhängig von der Bauleitplanung.

Für die Bauleitplanung ist von besonderer Bedeutung, dass der Einsatz erneuerbarer Energien und die Maßnahmen zum sparsamen und effizienten Einsatz von Energie insbesondere bei Errichtung und Änderung von Gebäuden ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit voraussetzt und durch das Bauplanungsrecht nicht unnötig erschwert wird. Hierbei sind u.a. die Anforderungen zu berücksichtigen, die das EEWärmeG stellt: Es verlangt bei der Neuerrichtung von Gebäuden (§ 3 (1) EEWärmeG) den (anteiligen) Einsatz von – wahlweise – solarer Strahlungsenergie, flüssiger und gasförmiger Biomasse, Geothermie oder Umweltwärme (§ 5 EEWärmeG) oder – ebenfalls wahlweise – von Ersatzmaßnahmen, d.h. von Anlagen für die Nutzung von Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Anlagen der Nah- oder Fernwärmeversorgung (§ 7 EEWärmeG). Die Kraft-Wärme-Kopplung (vgl. auch das KWKG-Gesetz) hat dabei Bedeutung im Hinblick auf den Gesichtspunkt der effizienten Nutzung von Energie i.S.d. § 1 (6) Nr. 7 Buchst. f.

Im vorliegenden Planungsfall erfolgt die Berücksichtigung klimarelevanter Festsetzungen in der Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplans. Diese Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgenommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans trifft zwar keine gesonderten Festsetzungen für die Unterbringung dieser energiespezifischen Anlagen und Einrichtungen beispielsweise in Form einer Fläche für die Versorgung. Jedoch können solche Anlagen im Bebauungsplangebiet zulässig sein. So ermöglicht die Festsetzung eines Urbanen Gebiets - und die damit verbundene Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben die Errichtung von „größeren“ bzw. zentralen („selbständigen“) Anlagen und Einrichtungen der Energieversorgung.

Für die der (dezentralen) Energieversorgung der einzelnen Gebäude dienenden, weniger großen oder kleineren Anlagen für erneuerbare Energien ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Festsetzung des Urbanen Gebiets dadurch erreicht, dass Nebenanlagen

i.S. des § 14 BauNVO zulässig sind. Diese steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang der jeweiligen Hauptnutzung und übernehmen für diese eine dienende Funktion.

Über die planungsrechtliche Zulässigkeit der Anlagen für erneuerbare Energien hinausgehend kommt es auch darauf an, dass – wie erwähnt - ihr Einsatz durch die weiteren Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans unterstützt und nicht behindert wird. So ist z.B. für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf oder an den Gebäuden die Südausrichtung der entsprechenden (baulichen) Anlagen und Gebäudeteil von Vorteil, und es sind geeignete Dachformen vorzusehen. Verschattungen der für diese Anlagen vorgesehenen Flächen durch andere Gebäude oder Bäume sind zu vermeiden. Hierfür kommt es auf abgestimmte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 an.

Nach § 9 (1) Nr. 23 Buchst. b) BauGB können bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie vorgesehen werden, so zur baulichen Geeignetheit von Dächern und zur Dachneigung.

In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans werden diese Voraussetzungen aus planungsrechtlicher Sicht herbeigeführt und berücksichtigt.

So sind etwa Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verbindlich, in Form von flächenhaften Festsetzungen nicht festgesetzt.

Für die Umsetzung einer inneren Durchgrünung regelt die 1. Änderung des Bebauungsplans durch textliche Festsetzung, dass die unbebauten Flächen als vegetationsreiche Flächen anzulegen sind. Daher ermöglicht der „rahmensetzende“ Bebauungsplan dem künftigen Grundstückseigentümer in der Planvollzugsebene eine nutzer- bzw. energiespezifische Ausrichtung der Grundstücksnutzung, bei der mögliche Verschattungseffekte soweit wie möglich vermieden werden können.

Aufgrund des ökologischen Wertes der im Plangebiet vorhandenen Kastanienbäume werden diese als erhaltenswert festgesetzt. Durch die unmittelbare Nähe zu den geplanten Gebäuden sowie den schon stark ausgebildeten Kronen kann es zu einer Verschattung der Dachflächen kommen. Dies führt zu einer Einschränkung bei einer Errichtung von PV-Anlagen auf den Dächern. Jedoch wird der stadtoökologischen Bedeutung dieser Bäume in der Abwägungsentscheidung ein höheres Gewicht als den klimarelevanten Zielen eingeräumt.

Des Weiteren trifft die 1. Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Dächern < 20°. Damit behindert die Festsetzung nicht eine etwaige Unterbringung von PV-Anlagen auf den Dachflächen. Die festgelegte Dachneigung lässt die wirtschaftliche und funktionale Anordnung zu.

Des Weiteren trifft die 1. Änderung des Bebauungsplans eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 23 Buchst. b). Demnach sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) zu versehen.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

In diesem Zusammenhang ist auf die getroffene Regelung zur Höhe baulicher Anlagen zu verweisen. Diese lässt eine Überschreitung für die Errichtung ausdrücklich zu, so dass auch hier die planungsrechtliche Berücksichtigung für die Umsetzung einer der Planungsleitlinie entsprechenden Bauleitplanung stattfindet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet keine entgegenstehenden Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen. Die Ausrichtung des Plangebiets sowie die zu erwartende Gebäudekubatur ermöglicht eine auf die vorgenannten Zielvorgaben ausgerichtete klimaangepassten Bebauung.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung für einen sparsamen Umgang mit Energie i.S.d. § 1 (6) Nr. 7 Buchst. f sind für den Gebäudebereich von erheblicher Bedeutung. Diese verlangen bestimmte Maßnahmen der Wärmedämmung an der Gebäudehülle bei Neubau und wesentlichen Änderungen am Gebäude.

Die sich daraus ergebenden Anforderungen an bestimmte Wandstärken und Dachhöhen des Gebäudes haben unter Berücksichtigung des Bedarfs an Nutzfläche Bedeutung für das Bauvolumen und dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit i.S.d. § 30 BauGB.

Auf die Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplans übertragen bedeutet auch dies die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Anforderungen in der Planvollzugsebene.

Die in der Energieeinsparverordnung verankerten Vorgaben sind von Bedeutung, weil für sie jeweils die Außenmaße des Gebäudes maßgeblich sind.

Daher müssen insbesondere die Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend ausgerichtet sein, um eine effiziente Umsetzung dieser Vorgaben ermöglichen zu können. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan schon dadurch erreicht, dass eine der Zweckbestimmung eines Industrie- und Sondergebiets funktions- und nutzergerechte Nutzung des künftigen Betriebsgrundstücks gewährleistet sein muss.

Um den vorgenannten fachgesetzlichen Anforderungen hinreichend Rechnung zu tragen bzw. deren Vollzugsfähigkeit in der Planvollzugsebene ermöglichen zu können, sind aufeinander abgestimmte Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans unerlässlich.

Diese Voraussetzungen erfüllt die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans. In Verbindung der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Vorgaben der zu berücksichtigen Fachgesetze ist in der Planvollzugsebene eine den Anforderungen der in den § 1 (5) 1 (5) Satz 2, § 1 a (5) S. 1 und § 1 (6) Nr. 7f BauGB gerecht werdende Gebietsentwicklung möglich.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans kommt seiner Aufgabe nach, wonach er eine den Einsatz erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie unterstützende Funktion hat. Dies gilt insbesondere im Blick auf die Durchführung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes.

Soweit mit den städtebaurechtlichen Instrumenten weiterreichende Ziele verfolgt werden sollen, könnte dies gegebenenfalls aus städtebaulichen Gründen angezeigt sein, stößt aber bei der Bebauungsplanung an Grenzen der Praktikabilität und der Festsetzungsmöglichkeiten. Ob es darüber hinaus auch nach den Grundsätzen der Bauleitplanung, insbesondere nach dem Abwägungsgebot rechtlich möglich oder – im Hinblick auf die Verpflichtungen aus den erwähnten Fachgesetzen (EEWärmeG, EnEG und EnEV) – geboten sein könnte, ist angesichts der weitreichenden Verpflichtungen auf Grund der hier Fachgesetze aus rechtlicher Sicht daher fraglich.

Die Festsetzung, wonach die Dächer der Hauptgebäude bis zu einer Dachneigung von 15° mit einem Anteil von mindestens 50% der Dachfläche in Form einer extensiven

Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind, entspricht ebenfalls einer klimaangepassten Bebauung.

Durch eine Dachbegrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht, da die Pflanzen durch die Verdunstung von Wasser einen Kühleffekt auf die Umgebung haben („Verdunstungskälte“) und zu einem ausgeglicheneren Temperaturgang im Tages- und Jahresverlauf beitragen. So heizen sich Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe auf 50°C teils sogar auf über 80°C auf, wohingegen die maximale Temperatur auf bepflanzten Dächern bei 20 bis 25°C liegt (vergl. städtebauliche Klimafibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden- Württemberg).

In klaren Winternächten sinkt die Temperatur unbepflanzter Dächer auf bis zu -20°C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad. Begrünte Dächer kühlen sich im Winter nur auf wenig unter 0°C ab, so dass hier die Jahresschwankung nur etwa 30 Grad beträgt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB).

Ein weiterer Festsetzungsinhalt ist die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Ziel nach Herstellung einer randlichen Eingrünung des gesamten Plangebiets.

Weiterhin sind die baulich nicht genutzten Flächen als vegetationsreiche Grün- und Freiflächen herzustellen. Auf diese Weise kann ein Beitrag zur Vermeidung von Wärmeinseln auf dem jeweiligen Grundstück geleistet werden.

Ferner ist das im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans auf den Privatgrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf diesen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Durch die zeitverzögerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers werden sich positive Auswirkungen für das Mikroklima ergeben.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen lassen das Erreichen der Planungsleitziele von § 1 (5) 1 (5) Satz 2, § 1 a (5) S. 1 und § 1 (6) Nr. 7f BauGB und somit die Vorgaben des Grundsatzes G 74 erwarten.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Von dem Antragsteller wurde das Architekturbüro JKL aus Neuwied beauftragt, eine zukunftsweisende Bebauung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück zu erarbeiten.

In dem jetzt vorliegenden Konzept wird von einer Bebauung parallel zum „Sohler Weg“ ausgegangen, wobei die Zufahrt zu den in zwei Parkebenen unter den Gebäudeflächen liegenden Parkgaragen auf der Seite zur erfolgt.

Das Gebäude gliedert sich über das Gelände, durch die einzelnen Flügel werden nach außen öffnende Innenhöfe gebildet.

Mit diesem Plankonzept können 2/3 der auf dem Grundstück stehenden Bäume in die Planung sinnvoll integriert werden. Der so erhaltene Baumbestand wird durch ergänzende Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie das Anlegen von ökologisch wertvollen Grünflächen ergänzt.

Der „Kastanienhof“ behält seinen dominanten und wertvollen Baumbestand und wird zum „Kastanienpark“.

In den Gebäuden, die auch über offene quer durch die Gebäude geführte Wege erschlossen werden, sollen Büros, Wohnungen und sonstige für die Nutzung im Gebäude und in der Umgebung sinnvolle, dem Gebietscharakter entsprechende Einrichtungen entstehen.

Nach dem Plankonzept sollen einzelne flexible Nutzungseinheiten entstehen, die dem sich entwickelnden Bedarf entsprechend zugeschnitten werden können.

Energetisch werden die Gebäude dem neuesten technischen Standard entsprechend errichtet. Hierbei ist die Nutzung von Erdwärme, und auch Solarenergie neben einer hochwertigen Dämmung der Gebäudehülle Voraussetzung für eine dauerhafte wirtschaftliche Nutzung der Anlage.

Die in dem vorliegenden Konzept dargestellte anspruchsvolle Architektur, wird sowohl in der äußeren als auch inneren Gestaltung der Gebäude konsequent weitergeführt.

Es soll eine dreigeschossige Bebauung mit einem zurücktretenden nicht als Vollgeschoss zu bewertenden Ampelgeschoss entstehen.

Entsprechend angemessen wird die Wahl der Materialien und der Gestaltungsdetails erfolgen. Es soll mit dem „Kastanienhof“ mit seiner verkehrsgünstigen Lage an dem Übergang von Industrie - Gewerbe - und Wohngebieten eine gute Adresse für Neuwied entstehen.

Die fahrmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich vom „Sohler Weg“, der südwestlich des Grundstückes verläuft. Die Unterbringung des gebietsbezogenen ruhenden Verkehrs ist in einer Parkgarage unterhalb des Erdgeschosses angedacht.

6 INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Umgebungsbebauung wird zur Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Gemäß der Zweckbestimmung in § 6a (1) BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Diese Hauptnutzungsarten stehen sich grundsätzlich gleichrangig gegenüber. Im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO muss die konkrete Nutzungsmischung jedoch nicht gleichgewichtig sein, so dass das urbane Gebiet ein höheres Ungleichgewicht der Hauptnutzungsarten zulassen soll als das Mischgebiet (= variable Nutzungsdurchmischung). So kann die Wohnnutzung die übrigen weiteren Nutzungen weit überwiegen. In den einschlägigen Kommentaren wird etwa ein Mischungsverhältnis von 80:20 zugunsten des Wohnens als vertretbar eingestuft. Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass die gewerbliche Nutzung überwiegt.

Vom Grundsatz her zielt das besondere Wohngebiet nach § 4a auf ähnliche Planungssituationen. Jedoch geht es bei einem urbanen Gebiet nicht nur um die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, sondern auch um gewerbliche Nutzungen.

Insbesondere aufgrund der Lage des Änderungsbereichs an der Nahtstelle zwischen Wohnen (= „Raiffeisenring“) und Gewerbe (= beidseits des „Sohler Wegs“) bietet sich vorliegend die Festsetzung eines Urbanen Gebiets an.

Unter Berücksichtigung der bereits erwähnten Nutzungsstruktur in der Umgebung mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie „sonstigen“ Einrichtungen soll grundsätzlich ein gemischtgenutztes Gebiet entwickelt werden. Hierbei ist für die Stadt Neuwied von Bedeutung, dass sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Sicht ein ansprechendes Wohnraumangebot in innerstädtischer Lage geschaffen werden kann. Die Schaffung von zusätzlichen Wohnraumangeboten ist ein erklärtes gesamtstädtisches Ziel von Neuwied.

Mit der aus planungsrechtlicher Sicht möglichen Nutzungsdurchmischung sowie dem in der Umgebung bereits vorhandenen „durchmischten“ Struktur kann ein Beitrag zum Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ geleistet werden.

Die räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten sind gering. Im vorliegenden Planungsfall ist u.a. auf die räumliche Nähe zu Einrichtungen der wohnungsnahen Grundversorgung oder etwa den Bahnhof von Neuwied hinzuweisen. Diese liegen ebenso wie verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen in fußläufig zumutbarer Entfernung.

Diese Fußgängerfreundlichkeit könnte sich u.a. positiv auf die Verringerung/ Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens auswirken.

Auch entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Mit der angestrebten Ausweisung eines Urbanen Gebietes wird den beschriebenen Vorgaben aus der Umgebungsbebauung Rechnung getragen. Insgesamt erfolgt eine verträgliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen zueinander und künftige Konfliktsituationen werden vermieden. Durch die geplante Verdichtung in innerstädtischer Lage wird keine Konkurrenzsituation zu den angrenzenden Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“ hervorgerufen, da das Urbane Gebiet mit seinem zulässigen Störgrad die Ansprüche der beiden Hauptnutzungsarten hinreichend berücksichtigt.

Gerade in einem Bereich im Übergang von einer gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung bietet sich die Neuausweisung eines urbanen Gebietes an.

Für den Änderungsbereich wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der Umgebung folgender Zulässigkeitskatalog definiert:

- a) Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Sonstige Gewerbebetriebe und
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der Auflistung der vorgenannten Anlagen und Einrichtungen werden aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich die Voraussetzungen für die Etablierung der 3 Hauptnutzungsarten des Urbanen Gebiets ermöglicht. Neben den Hauptnutzungen übernehmen die „sonstigen“ Nutzungen eine das Gebiet mitprägende Funktion. Es handelt es sich dabei nicht um solche Nutzungen, die lediglich eine ausschließlich gebietsbezogene Funktion haben, so dass eine gewisse Belebung und Durchmischung des Plangebiets ermöglicht wird.

Jedoch bedarf es der Umsetzung lenkender bzw. steuernder Maßnahmen. Insbesondere sind im Bebauungsplangebiet solche Anlagen und Einrichtungen zu unterbinden, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des „gewachsenen“ innenstadtnahen Wohnens im Bereich des „Raiffeisenrings“ führen. Weiterhin sind gesamtstädtische Konzepte und informelle Planungen wie etwa das Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen. Dies führt zum grundsätzlichen Ausschluss von einzelhandelsrelevanten Nutzungen.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“), wenn

- der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist,
- ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte angeboten werden,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- die Verkaufsflächenobergrenze von maximal 150 m² nicht überschritten wird.

Ebenso sind der Nahversorgung und Versorgung des Gebiets dienende Einzelhandelsbetriebe (Nachbarschaftsläden) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² je Betrieb im Urbanen Gebiet zulässig.

Weiterhin sollen insbesondere solche Nutzungen untersagt werden, die in der Lage sind, ein sogenanntes Negativ-Image („Trading-Down-Effekt“) zu erzeugen und eine Vereinbarkeit mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung nicht erwarten lassen.

Ein „Trading-Down-Effekt“ tritt u.a. dann ein, wenn es durch „gebietsfremde“ Nutzungen zu einem Qualitätsverlust und einer Zurückdrängung von verträglichen Nutzungen kommt. So ist bei einer ungesteuerten Entwicklung dieser Nutzungen eine Verschlechterung der innerörtlichen Situation zu erwarten.

Oftmals können solche Einrichtungen auch Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da beispielsweise mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind. Hieraus können sich negative Auswirkungen für „geeignete“ Ansiedlungsinteressierte ergeben.

Die Vermeidung des „Trading-Down-Effekt“ veranlasst die Stadt daher, Anlagen und Einrichtungen mit einem entsprechenden „Gefährdungspotenzials“ für nicht zulässig zu erklären.

Auf der Grundlage der in § 1 (4) bis (9) BauNVO enthaltenen Regelungsmöglichkeiten werden daher folgende sonstige Gewerbebetriebe für unzulässig erklärt:

- Anlagen und Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen),
- gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen,
- selbständige Anlagen der Außenwerbung (= selbständige Werbeanlagen), die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind und die Fremdwerbung zum Gegenstand haben.

Des Weiteren werden Vergnügungsstätten und Tankstellen für unzulässig erklärt.

Der Ausschluss der Tankstellen wird vorgenommen, da das Plangebiet keine flächenmäßigen Alternative für die Unterbringung darstellt. Eine den Ansprüchen an eine zeitgemäße Tankstelle gerecht werdende Tankstelle einschließlich der Zubehörfächen würde sich hinsichtlich

Art und Umfang deutlich vom Charakter der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung abheben. Des Weiteren würde das zu erwartende Kundenverkehrsaufkommen neben der Belastung des „Sohler Wegs“ bei einem 24-Stundenbetrieb nachteilige Auswirkungen für die Wohnnutzung insbesondere in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr hervorrufen.

Die für unzulässig erklärten Anlagen und Einrichtungen sind insgesamt geeignet, für nachteilige Beeinträchtigungen insbesondere für die vorhandene und geplante Wohnnutzung hervorzurufen.

Hier sind in erster Linie mögliche starke nächtliche Lärmbelastungen zu erwähnen. Insbesondere die Vergnügungsstätten sowie die für unzulässig erklärten Unterarten der „sonstigen“ Gewerbebetriebe werden i.d.R. bis in die Abend- und Nachtstunden betrieben.

In Ergänzung hierzu können zur Nachtzeit Lichtimmissionen von beleuchteten Werbeanlagen treten, die die Wohnruhe nachhaltig stören.

Gemäß Vorgabe aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird das Flurstück 97/8 in den Geltungsbereich einbezogen und weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die dienende Funktion als Fläche für die Unterbringung von Gemeinschaftsgaragen wird ebenso unverändert beibehalten wie die Grundflächenzahl von GRZ = 0,5.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Grund- und Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung. Die in Kapitel 5 angeführte städtebauliche Konzeption sowie die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung sind hierbei ebenfalls zu berücksichtigen.

6.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Unter Berücksichtigung des definierten Planungsziels nach Erhaltung einzelner Kastanienbäume wird im Bebauungsplan die für ein Urbanes Gebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 nicht ausgeschöpft. Für die Errichtung der Hauptgebäude setzt der Bebauungsplan die höchstzulässige GRZ mit 0,6 fest.

Jedoch gilt die in § 19 (4) BauNVO zugestandene Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen wie etwa Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen einschließlich ihren Zufahrten sowie unterirdische bauliche Anlagen uneingeschränkt. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze eine Grundflächenzahl „gesamt“ von 0,8.

Für die künftigen Bauherrn kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des Baugrundstücks ist somit möglich.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben. Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kein vollständiger Bauverbot bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme für die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Flächenteile.

Ebenso unterschreitet die festgesetzte Geschosflächenzahl mit $GFZ = 2,0$ den höchstzulässigen Orientierungswert von $GFZ = 3,0$.

Mit der Festsetzung der Geschosflächenzahl wird die Steuerung der Bebauungsdichte angestrebt. Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs an der Nahtstelle zwischen der Wohnnutzung und Gewerbe ergibt sich hinsichtlich der Gebäudekubaturen eine heterogene Umgebungsstruktur. Neben der Gewährleistung einer funktionsgerechten Bebauung ist es das vorrangige Ziel des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung aus der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung zu berücksichtigen. Insbesondere soll keine überdimensioniert wirkende, die angrenzende Wohnbebauung erdrückende Wirkung durch die hinzukommende Bebauung hervorgerufen werden. Hierzu kann die festgesetzte Geschosflächenzahl i.V.m. den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen einen wesentlichen Beitrag leisten.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zur Steuerung der dritten Dimension die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Die Festsetzung einer Vollgeschossobergrenze allein genügt nicht aus, um in einem Bebauungsplan eine hinreichend bestimmte Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern.

So könnte beispielsweise in der Planvollzugsebene die auf dem Begriff des Vollgeschoss basierende Festsetzung umgangen werden, in dem es zu einer Ausbildung von Geschossen kommt. Da die Geschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind, könnte eine nicht gewollte städtebauliche Entwicklung erfolgen. In der weiteren Umgebungsbebauung zeigt sich ebenfalls ein heterogenes Erscheinungsbild, bei der sich Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen zumeist an der jeweiligen funktionalen Nutzung des Gebäudes orientiert.

Aus dem in Kapitel 5.2.1 bereits angeführten Schutz der vorhandenen Wohnbebauung ist im vorliegenden Bebauungsplan die Steuerung der Höhenentwicklung und die Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse aus städtebaulicher Sicht geboten. Auf diese Weise im Übergangsbereich von Wohnen zu Gewerbe eine wirkungsvolle Einbindung in das gewachsene Ortsbild erzielt werden.

Während die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen einen gewissen Spielraum bei der Ausgestaltung ermöglicht, soll mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zum einen der optische Eindruck der Bestandsbebauung gewahrt werden. Des Weiteren soll einer zu stark verdichteten Bebauung, die bei Ausnutzung der höchstzulässigen Höhe i.V.m. der Umsetzung „lediglich“ der Mindesthöhe der landesrechtlichen Begriffsdefinition des Vollgeschosses entstehen könnte, entgegengewirkt werden. Außerdem gilt es einen aus städtebaulicher Sicht vertretbaren Übergang von der gewerblichen geprägten Bebauung zur Wohnbebauung herbeizuführen.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse durch ein Mindest- und Höchstmaß bestimmt. Gemäß den getroffenen Festsetzungen ist die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = \text{II-III}$ festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer Unter- und Obergrenze kann ein aus städtebaulicher Sicht ein harmonischer Übergang von den Gebäuden der gewerblichen Nutzung zur angrenzenden Wohnbebauung, die eine ein- bis zweigeschossige Bebauung aufweist, herbeigeführt werden.

Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird als Maßbezugspunkt die Höhe in m ü.NN herangezogen. Dies gilt sowohl für den unteren als auch für den oberen Maßbezugspunkt. Auf diese Weise werden für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen konkrete, Bezugspunkte festgelegt. Im Gegensatz zur natürlichen Geländeoberfläche sind die Bezugspunkte „unveränderbar“.

Der Bebauungsplan regelt zudem eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Allerdings reduziert sich diese Möglichkeit auf notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (z.B. Aufzugsüberfahrt, Dachausstiege u.ä.). Neben der „Art“ wird zusätzlich der Umfang der Überschreitung festgelegt. Demnach ist die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen je maximal 12 m^2 auf höchstens 5% der Grundfläche bis zu einer Höhe von 85,50 m ü.NN zulässig. Zudem dürfen zur Unterstützung einer klimaangepassten Bebauung PV-Dachanlagen die höchstzulässige Gebäudehöhe bis 83,50 m ü.NHN erreichen.

Durch die eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit kann eine funktions- und nutzergerechte Bebauung ermöglicht werden (z.B. Errichtung einer Aufzugesanlage für seniorengerechte und barrierefreien Wohnraum).

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Sie tragen grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei und lenken somit die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um dem künftigen Bauherrn einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück einzuräumen.

Die „s-förmige“ Anordnung ergibt sich aus der Aufgabenstellung nach Erhaltung der gebietsprägenden Kastanienbäume. Wie in Kapitel 5 erwähnt, orientiert sich die Objektplanung an dieser Vorgabe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten zu den angrenzenden Nachbargrundstücken grundsätzlich den landesrechtlichen formulierten Abstand von 3 m ein. Lediglich entlang des „Sohler Wegs“ rückt die Baugrenze bis zu einem Abstand von 1 m an die Straßengrenze heran. Dies resultiert in erster Linie durch die Erhaltungsfestsetzung der mit dem Planeinschrieb „K1“ und „K6“ gekennzeichneten Kastanienbäume. Hierbei geht es um die Gewährleistung einer zweck- und funktionsgerechten Bebauung unter gleichzeitiger Bereitstellung einer ausreichenden Fläche für die Baumerhaltung.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine „besondere“ Regelung i.S. des § 23 (3) BauNVO zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen. Für die ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit werden Art und Umfang definiert. Durch die konkrete Anwendungsvoraussetzung kann eine „Zweckentfremdung“ bzw. willkürliche Anwendung der Ausnahmeregelung unterbunden werden. Eine Überschreitung auf öffentlichen Flächen und im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte ist jedoch nicht zulässig.

Im Kronenbereich der als erhaltenswert festgesetzten Bäume ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Gebäudeteile unzulässig.

6.3.2 Unterirdische bauliche Anlagen

Der Bebauungsplan trifft weiterhin eine Festsetzung für die Errichtung von Geschossen für Stellplätze und Garagen unterhalb des Erdgeschosses (= Garagengeschoss) einschließlich den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen. Für diese baulichen Anlagen kann als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen für die gesamte Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden.

Lediglich im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte ist eine unterirdische Unterschreitung ebenso nicht zulässig wie im Kronenbereich der festgesetzten Bäume. Mit dieser Regelung sollen leitungsgefährdende Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten ausgeschlossen werden.

Zur Umsetzung der definierten Planungsleitziele einer Nutzungsmischung im innerstädtischen Gebiet mit begrenztem Flächenpotenzial und Erhaltung von 6 Kastanienbäumen soll der ruhende Verkehr soweit wie möglich unterirdisch untergebracht werden. Die oberirdisch gelegenen Flächen sollen für die aus städtischer Sicht höherwertigen Nutzungen zur Verfügung stehen. Auf diese Weise wird ein positives Stadtbild erzeugt.

Innerhalb der in der Planurkunde durch eine Schraffur gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Dies betrifft eine zwischen den Kastanienbäumen K1 und K 6 gelegene Teilfläche. Hochbauten sollen auf dieser Teilfläche nicht entstehen, um für die erhaltenswerten Bäume einen größtmöglichen Schutz herbeiführen zu können.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allerdings wird eine Einschränkung vorgenommen, wonach die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden öffentlichen Straßengrenze – unzulässig sind.

Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche - und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes - vermeiden. Außerdem soll durch die Freihaltung dieses Bereichs von baulichen Anlagen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.3.2 angeführten Argumente sind Garagen und Stellplätze nur in Garagengeschossen unterhalb des Erdgeschosses zulässig. Des Weiteren werden Stellplätze innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ zugelassen werden.

Somit steht der überwiegende Teil der oberirdischen Flächen für die Umsetzung einer anspruchsvollen Architektur und Freiflächengestaltung mit dem Erhalt der Kastanienbäume zur Verfügung.

6.5 Verkehrsflächen

6.5.1 Private und öffentliche Verkehrsfläche

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine private Verkehrsfläche im südöstlichen Teil des Bebauungsplans fest.

Diese dient ausschließlich der Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Baugrundstücke. Somit wird der Kreis der nutzerberechtigten Personen auf den gebietsbezogenen Anliegerverkehr festgelegt. Zum gebietsbezogenen Anliegerverkehr gehören neben den künftigen Bewohnern auch Besucher, die im Gebiet arbeitende Bevölkerung sowie Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung.

Zur Erschließungsstraße „Sohler Weg“ ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich mit einer Breite von höchstens 6 m zulässig. Diese Regelung soll in erster Linie eine Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewährleisten.

Innerhalb der Verkehrsfläche sind auch Stellplätze, Flächen für Verkehrsgrün und Müllbehältersammelflächen zulässig. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen keine Müllsammelplätze zulässig sind. Am Tag der Abfallbeseitigung werden die Abfallbehälter im Bereich der privaten Fläche unmittelbar angrenzend an den „Sohler Weg“ bereitgestellt, so dass die Abfallbeseitigung über den „Sohler Weg“ gewährleistet ist.

Im Bereich der Erschließungsstraße „Auf Sternsholl“ wird eine Wendeanlage vorgesehen. Diese ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 hinreichend dimensioniert, um u.a. dem anfallenden Verkehr der Abfallbeseitigung eine Wendemöglichkeit zu bieten.

Die Wendeanlage wird unabhängig von der geplanten Entwicklung auf der südöstlich angrenzenden Fläche notwendig, da die vorgenannte Erschließungsstraße eine fahrmäßige Anbindung an den „Raffeisenring“ aufgrund einer verkehrsordnerischen Regelung nicht (mehr) zulässt. Auf diese Weise soll ein Durchgangs- und Schleichverkehr vermieden werden.

Somit weist diese Straße den Charakter einer Stichstraße auf.

Um dem wohngebietsbezogenen Verkehr der Anlieger der Erschließungsstraße „Auf Sternsholl“ einen reibungs- und problemlose Abwicklung ermöglichen zu können, bedarf es der Bereitstellung einer Wendeanlage.

Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Fläche.

Weiterhin ist die vorhandene Erschließungsstraße „Auf Sternsholl“ einschließlich der östlichen angrenzenden öffentlichen Parkplatzflächen Bestandteil des Bebauungsplans. Auf diese Weise wird die planungsrechtliche Sicherung dieser Verkehrsflächen aufrechterhalten und die Zulässigkeitsvoraussetzungen für etwaige bauliche Maßnahmen geschaffen. Dies gilt ebenso für den Flächenteil, der von der Verkehrsfläche „Sohler Weg“ im Geltungsbereich liegt.

In diesem Zusammenhang ist für die Ebene des Bebauungsplans jedoch folgendes zu beachten: Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist grundsätz-

lich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbauedetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

6.5.2 Anschlussverbot

Einher mit der Konzentration bzw. Lenkung des gebietsbezogenen Verkehrs auf einen zentralen Ein- und Ausfahrtsbereich geht die Festsetzung eines Anschlussverbots.

So sind zu den Erschließungsstraßen „Auf Sternsholl“ und „Sohler Weg“ sowie zu den Parzellen Gemarkung Heddesdorf, Flur 2, Nrn. 14/14 und 97/7 keine weiteren als die im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrten zulässig.

Neben der bereits erwähnten Überschaubarkeit des Verkehrsraumes wird somit insbesondere die im Bereich der Erschließungsstraße „Auf Sternsholl“ vorhandene Wohnbebauung von möglichen Lärmbeeinträchtigungen des gebietsbezogenen Verkehrs verschont.

6.5.3 Stützmauer

Für die Herstellung der privaten Verkehrsfläche ist eine Fläche für die Errichtung einer Stützmauer notwendig. Diese liegt innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche und bedarf daher keiner eigenständigen Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 26 BauGB.

Bei der Stützmauer handelt es sich um eine bauliche Anlage, die der Sicherung des Geländes dienen soll. Die private Verkehrsfläche, die u.a. der Erschließung des „unterirdischen“ Garagengeschosses übernimmt, wird gegenüber dem ursprünglichen Gelände in Tiefenlage ausgeführt werden müssen. Nur auf diese Weise kann für die Erschließung des Garagengeschosses eine vertretbare Neigung der Verkehrsfläche ermöglicht werden.

Um ein Abrutschen des Geländes vermeiden zu können, ist die Herstellung der Stützmauer notwendig. Mit dieser baulichen Anlage können Beeinträchtigungen für die Nachbargrundstücke Gemarkung Heddesdorf, Flur 2, Nrn. 92/1 tlw. und 92/2 vermieden werden.

6.6 Grünfläche

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die Parzelle Nr. 97/7, die am nordöstlichen Gebietsrand liegt, als öffentliche Grünfläche fest.

Im südöstliche Teil dieser Parzelle ist ein Spiel- und Aufenthaltsbereich für Kinder und Jugendliche vorhanden. Diese Flächenteil bleibt unverändert und wird gemäß Maßgabe des ursprünglichen Plans weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Der nördliche Teilfläche, die an die rückwärtige Grenze des angrenzenden Garagengrundstücks (= Parzelle Nr. 97/8) angrenzt, wird für eine der Allgemeinheit zugängliche Nutzung nicht mehr benötigt. Insofern ist mit der 1. Änderung eine Umwidmung einer Teilfläche von einer öffentlichen in eine private Grünfläche vorgesehen. Der östliche Teil dieser Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche beibehalten.

Die Zweckbestimmung wird mit Spiel- und Bewegungsfläche festgesetzt. Durch diese Umwidmung kann für das angrenzend geplante Urbane Gebiet eine Freifläche optional zur Verfügung gestellt werden.

Der vorhandene Baumbestand in der privaten und öffentlichen Grünfläche (K 7 bis K 11 gemäß Planeintrag in der privaten Grünfläche) wird auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25b BauGB als erhaltenswert festgesetzt.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche für ein Leitungsrecht dient dem Stadtwerke Neuwied (SWN) für den Bau, die Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der dort verlaufenden Versorgungsleitung.

Im Bereich des Leitungsrechts ist für die anfallenden Bau-, Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten eine Trasse freizuhalten (siehe Planeinschrieb).

Leitungsgefährdende Maßnahmen, wie etwa das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen, die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen sind –unzulässig.

Ein Abweichen von der festgesetzten Fläche für Leitungsrechte ist in Abstimmung mit dem Begünstigten möglich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

Grundsätzlich ist die mit dem Leitungsrecht belastete Fläche von jeglicher Bebauung und schädigender Pflanzung freizuhalten.

Auf diese Weise kann ein ungehinderter Zugang des Versorgungsträgers bei Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten an den Leitungen ermöglicht werden.

Da eingetragene Leitungsrecht bewirkt lediglich die planungsrechtliche Sicherung und bedarf zur rechtlichen Wirkung noch der dinglichen Sicherung beispielsweise in Form einer Grunddienstbarkeit.

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

6.8.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen

Private Flächen wie die offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sind dauerhaft mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Hierzu bieten sich die wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien an.

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

6.8.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser ist auf diesen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 9.2 der Begründung verwiesen.

6.8.3 Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Ein Planungsziel ist die Anlage vegetationsreicher Grün- und Freiflächen.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung soll zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot geboten werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot der Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Weiterhin kann mit dieser Regelung eine optische Aufwertung und Gestaltung des Ortsbildes herbeigeführt werden.

Dementsprechend regelt der Bebauungsplan die Anlage der nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Insbesondere das Entstehen von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen, soll unterbunden werden. Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen werden daher für unzulässig erklärt.

6.8.4 Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird eine Begrünung für Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° auf mindestens 50% der Dachfläche der Hauptgebäude festgesetzt.

Durch eine Dachbegrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht, da die Pflanzen durch die Verdunstung von Wasser einen Kühleffekt auf die Umgebung haben („Verdunstungskälte“) und zu einem ausgeglicheneren Temperaturgang im Tages- und Jahresverlauf beitragen. So heizen sich Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe auf 50°C teils sogar auf über 80°C auf, wohingegen die maximale Temperatur auf bepflanzten Dächern bei 20 bis 25°C liegt (vergl. städtebauliche Klimafibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden- Württemberg).

In klaren Winternächten sinkt die Temperatur unbepflanzter Dächer auf bis zu -20°C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad. Begrünte Dächer kühlen sich im Winter nur auf wenig unter 0°C ab, so dass hier die Jahresschwankung nur etwa 30 Grad beträgt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB).

Die Dachbegrünung dient zudem als Ersatzlebensraum und Nahrungshabitat für Tiere und Pflanzen und trägt damit auch zum Erhalt der Artenvielfalt bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).

Begrünte Dachflächen filtern Feinstaub und Luftschadstoffe, die im Substrat gebunden, abgebaut und / oder von den Pflanzen aufgenommen werden. Durch die Photosynthese der Pflanzen wird natürlicherweise auch Kohlenstoffdioxid aufgenommen.

Bedingt durch die größere Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und die gute Schallabsorption der Vegetation tragen Dachbegrünungen auch zur Luftschalldämmung bei.

Insofern tragen Dachbegrünungen auch zur Immissionsminderung und damit zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB).

Bei unbepflanzten Dächern werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei begrünten Dächern jedoch nur ca. 30 %.

Der Rest verdunstet oder wird verzögert an die Kanalisation abgegeben. Bei Starkregenereignissen werden maximale Abflussspitzen daher gemindert. Das Niederschlagswasser gelangt

erst mit Verzögerung in die Kanalisation und vermindert somit die Gefahr des Überlaufens und von Überschwemmungen.

Nicht zuletzt wird durch eine Dachbegrünung auch eine optische Aufwertung und Einbindung in das Ortsbild in innerstädtischer Lage erzielt.

Als Nebeneffekt führt eine Dachbegrünung auch zu einer längeren Haltbarkeit der Dächer, da die Dachkonstruktion/-abdichtung durch die Bepflanzung weit geringeren Temperaturschwankungen unterliegt (siehe oben) und auch gegen sonstige Witterungsbedingungen, etwa Hagel, Sturm, UV-Strahlung, besser geschützt ist.

Zudem wird durch eine Dachbegrünung eine Dämmwirkung erzielt, die im Sommer zu niedrigeren Temperaturen im Innenbereich führt und im Winter die Auskühlung der Innenräume reduziert.

Ab einer Dachneigung von 15° sind Schubsicherungen konstruktiv notwendig, um das Abrutschen der Dachbegrünung z.B. bei Starkregen zu verhindern. Die führt zu einem kostenmäßigen Mehraufwand. Die Begrünung bei größeren Dachneigungen ist aber zulässig und in das Ermessen der Bauherren gestellt, ebenso wie die Anlage intensiv begrünter Dächer.

6.8.5 Erhaltung von Bäumen

Ein wesentliches Planungsziel ist die Erhaltung von 11 Kastanienbäumen (siehe Planeintrag K 1 bois K 11) im Bereich des Urbanen Gebiets und der privaten Grünfläche. Ebenso werden in der Erschließungsstraße „Auf Sternsholl“ sowie der öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebiets Bäume als erhaltenswert festgesetzt. Insgesamt sind 18 Bäume zu erhalten.

Diese übernehmen neben ihrer stadtökologischen Funktion eine ortsbildprägende Funktion.

Sie sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

Bei Abgang von Bäumen ist als Ersatzpflanzung jeweils ein Baum *Aesculus hippocastanum*, H., 4xv., m. DB., aus extraweitem Stand, STU 20-25 cm, Stammhöhe mind. 2,20 m zu pflanzen.

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung ist vor Baubeginn eine ökologische Umweltbaubegleitung (UBB) zu beauftragen. Die Ausarbeitung zum Schutz der vorhandenen Bäume während der Baumaßnahme ist den Bauantragsunterlagen beizufügen. Die Baumaßnahme ist von einem auf dem Gebiet des Natur- und Artenschutz erfahrenen Ingenieurbüro fachlich zu begleiten.

6.9 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Der Gesetzgeber hat unter anderem durch die BauGB-Klimaschutznovelle aus dem Jahre 2011 dem Klimawandel Rechnung getragen, indem er in § 1 (5) Satz 2 BauGB klargestellt hat, dass die Bauleitpläne auch einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten können und sollen.

Zudem wurde der § 1a (5) in das BauGB eingefügt. Dieser bestimmt, dass den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch

durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.

Gemäß diesen „planungsrechtlichen“ Vorgaben soll der vorliegende Bebauungsplan einen Beitrag für die Umsetzung einer klimaangepassten Bauleitplanung leisten.

Hierzu beitragen sollen neben den dem Klimaschutz dienenden bzw. fördernden Maßnahmen auch „sonstige“ stadtökologische Festsetzungen wie etwa grünordnerische Regelungen oder steuernde Maßnahmen bei der Bestimmung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels wird in Ergänzung zu den sonstigen stadtökologischen Festsetzungen die Verpflichtung aufgenommen, wonach die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sind.

Mit der angestrebten Nutzung der Solarenergie wird der vorliegende Bebauungsplan den städtebaulichen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Belang des globalen Klimaschutzes gerecht. Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt

Neben den in den §§ 1 (5), 1a (5) BauGB verankerten Belangen und den städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) kann mit der Festsetzung auch ein Beitrag für das kostengünstige Bauen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB geleistet werden. In diesem Zusammenhang ist auf die steigenden Strompreise zu verwiesen. So stieg im Jahr 2021 der Strompreis um bis zu 18%. Bis zum Jahr 2030 wird eine weitere Preissteigerung um bis zu 30% prognostiziert.

Mit der Errichtung einer Solarstromanlage auf dem eigenen Dach wird dem jeweiligen Grundstückseigentümer die Möglichkeit geboten, den Strom günstiger als aus dem öffentlichen Netz zu beziehen.

Durch den teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre rechnet sich die Installation einer PV-Anlage i.d.R. innerhalb weniger Jahre bis zu rund einem Jahrzehnt. Nach ihrer Amortisation sorgt die Anlage bei einer Nutzungsdauer von ca. 25 Jahren über einen ansprechenden Zeitraum für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt. Damit ist die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude wirtschaftlich zumutbar.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Somit wird dem künftigen Bauherren die Möglichkeit eröffnet, die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet zu verwenden, wie etwa in Form der Eigenversorgung des jeweiligen Haushalts mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

6.10 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Nachweis der hinreichenden Berücksichtigung der in § 1 (6) Nr. 1 BauGB enthaltenen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse i. S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB hat das Büro Accon, Rolshover Straße, 51105 Köln, eine schalltechnische Einschätzung zu den Geräuschimmissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen und zu den Straßenverkehrsgläuschen vorgenommen.

Das Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen, so dass weitergehende Ausführungen dort entnommen werden können.

Die Berechnungsergebnisse der Gewerbegeräuschimmissionen zeigen zur Tageszeit keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet (tags = 63dB(A)).

In der Nachtzeit (nachts = 45 dB(A)) können Überschreitungen im Bereich der südöstlichen Fassaden auftreten.

Ebenso zeigt die Betrachtung der Verkehrsgeräusche die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Nachtzeit.

Zum Schutz der künftigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung bedarf es daher der Umsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen.

So sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen (= überbaubare Grundstücksflächen) für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Des Weiteren sind für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume in den festgesetzten Flächen der Lärmpegelbereiche IV und V fensterunabhängige schalldämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

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

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Von der Festsetzung sind Flächen betroffen, die zwar zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, aber weiterhin in der Nutzung der künftigen Eigentümer bleiben sollen. Ein Interesse bzw. Vorteil für den Eigentümer an dieser Lösung besteht darin, dass die betroffenen Flächenteile zur Anrechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO herangezogen werden können.

6.12 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) darf höchstens 67,50 m ü.NN liegen.

Grund für diese Regelung die Zulässigkeit von unterirdischen Garagengeschossen, die unterhalb des Erdgeschosses liegen dürfen. Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse im Plangebiet ist die Festlegung einer höchstzulässigen Lage der Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe geboten. Auf diese Weise wird ein eindeutiger Maßbezugspunkt festgelegt und eine „willkürliche“ Anordnung bzw. Hinausragen der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe aus dem Gelände vermieden.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung und der Lage an der Nahtstelle zwischen Wohnen und Gewerbe kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen zur Dachgestaltung, äußeren Gestaltung und Werbeanlagen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Ortsbild ist aufzunehmen, dass mit der angeführten Gestaltungsfestsetzung i.d.R. ein dauerhaftes Strukturmerkmal festgelegt wird.

Zur Einbindung der künftigen Gebäude wird in Unterstützung der getroffenen Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen die Dachneigung geregelt.

Zusätzlich zu der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ist ein Staffelgeschoss zulässig. Hierzu ist das über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegende Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

Der Rücksprung des Staffelgeschosses muss - bezogen auf die zur angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Gebäudewand - mindestens 1,5 m betragen.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Loggien (= an die Räume anschließende laubenartige Räume, die auf einer Seite nach dem Freien offen sind und als Abschluss eine Brüstung haben), Laubengänge (= in den Baukörper einbezogene Außengänge) sowie Treppenträume, die bündig mit den Gebäudewänden des darunter liegenden Geschosses abschließen dürfen.

Diese Regelung erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, die im Bereich der Wohnbebauung durch die Ausbildung von Vollgeschossen im Erd- und Obergeschoss gekennzeichnet ist. Die Gebäude der Umgebung weisen Höhen von ca. 10 m auf, die vereinzelt überschritten werden.

Mit der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss kann zudem auch eine optische Aufweitung des Ortsbildes erreicht werden. Die Wirkung des mit einem Flachdach versehenen Gebäudes kann optisch positiv beeinflusst werden.

Insbesondere Werbeanlagen sind geeignet, eine Beeinträchtigung des Stadtbildes hervorzurufen bzw. eine gewisse „Dominanz“ auszuüben, in dem sie aufgrund ihrer „farbenfrohen“ Gestaltung die Blicke auf sich ziehen und die sonstigen, im und um das Plangebiet vorhandene Gestaltungselemente unterdrücken. Zur Vermeidung einer bedeutsamen Störung insbesondere der im Geltungsbereich der 1. Änderung angestrebten Architektur wird daher eine Festsetzung getroffen. Demnach gilt für die Zulässigkeit von Werbeanlagen folgendes:

- Laserlicht; Leuchtfarben; Reflexoberflächen; blendende, blinkende oder bewegliche Lichter; Laufschriften; Intervallschaltung bei Leuchtreklame; grelle Farben sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig (siehe hierzu Textfestsetzung A1 (2) b2).
- Werbeanlagen dürfen nicht an Bäumen, Lampen, Schornsteinen oder ähnlichen Einrichtungen angebracht werden.
- Werbeanlagen an und auf baulichen Anlagen dürfen die vorgenannte Höhe der baulichen Anlage nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind im Verhältnis 0,05:1 zulässig. Die Verhältniszahl gibt an, wie viel m² Werbeanlagenfläche je m² Wandfläche eines Gebäudes maximal zulässig sind.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“). Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6A) BAUGB

Für eine planende Gemeinde besteht in der Bauleitplanung u.a. die Pflicht, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Dies verpflichtet die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung vorbeugende Maßnahmen für einen hinreichenden Schutz vor Hochwasser und/ oder Starkregenereignissen herbeizuführen.

Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse ergeben sich auch für jede Privatperson aus den gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie den §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz.

Gemäß Mitteilung der Servicebetriebe Neuwied AöR vom 15.12.2022, Az.: GF 2.3 Deichamt, ist das Bebauungsplangebiet in Teilflächen gemäß der Hochwassergefahrenkarten Rheinland-Pfalz als Hochwasserrisikogebiet bei Extremhochwasser gemäß § 78b WHG ausgewiesen.

Bei extremen Hochwasserereignissen, die im statistischen Mittel seltener als alle 100 Jahre auftreten, würde auch die Hochwasserschutzanlage der Stadt Neuwied überflutet werden.

Im Sinne eines vorbeugenden Schutzes ist aus Sicht der Stadt in der Planvollzugsebene eine hochwasserangepasste Bebauung zu empfehlen.

Im Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB eine nachrichtliche Übernahme vorgenommen.

Damit wird für die nachfolgenden Planungsebenen ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen wie zum Beispiel eine hochwasserangepasste Bauweise und/ oder Notwasserwege zum schadlosen Abfluss des Wassers, Kombinationsbauwerks aus Mulde und Wall u.a. zu berücksichtigen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Rheinland-Pfalz abgebildet (Quelle SBN Neuwied).



9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Stadtwerke Neuwied haben mit Schreiben vom 11.01.2023, Az.: 111-Du, mitgeteilt, dass die Wasserversorgung sichergestellt ist.

Ein Grundschutz der Löschwasserversorgung kann mit einer Menge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden und 1,5 bar Restfließdruck sichergestellt werden.

Der Objektschutz kann aus dem öffentlichen Netz jedoch nicht sichergestellt werden.

Werden Gebäude errichtet, die aufgrund der Brandlast über dieser Löschwassergrundversorgung liegen, ist die zusätzliche Löschwasserversorgung vom Objektträger selbst vorzuhalten und zu finanzieren. Die abschließende Regelung ist im Bedarfsfall in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung herbeizuführen.

9.2 Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist eine Hausanschlussleitung vorgesehen. Hierzu bedarf es keines Erschließungsvertrags mit dem Maßnahmenträger.

In der Stellungnahme vom 11.01.2023, Az.: 111-Du haben die Stadtwerke Neuwied (SWN) mitgeteilt, dass seitens der Servicebetriebe Neuwied AöR – Abwasserbeseitigung (SBN) die Erschließung als gesichert angesehen werden kann.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann gemäß der Abstimmung mit dem SBN AöR vom 21.10.2021 und der o.a. Stellungnahme in der frühzeitigen Behördenbeteiligung der öffentlichen Kanalisation im „Sohler Weg“ zugeleitet werden.

Niederschlagswasser

Für die Aufnahme des im Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers stehen nur geringe Kapazitäten im Kanalnetz zur Verfügung.

Zur Entlastung bzw. Verringerung der aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagswassermenge sind im Bebauungsplan Festsetzungen enthalten wie die Verpflichtung nach Herstellung von begrünten Dächern bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15° auf mindestens 50% der Dachfläche der Hauptgebäude oder die wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen.

Gemäß derzeitiger Planung soll das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsmulden bzw. über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet werden. Ggf. kann es bei Starkregen zur „Überflutung“ der angedachten Tiefgarage kommen.

Die Planung und Dimensionierung wird im Zuge des Bauantragsverfahrens nach den Regelwerken der DWA, insbesondere nach DWA-M 153, DWA A-102 und DWA-A 138 vorgenommen. Gemäß Bodengutachten sind die anstehenden Böden für eine Versickerung grundsätzlich gut geeignet. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde durch das Büro GeoConsult Frinken, Engerser Straße 59, 56170 Bendorf, eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurde auf die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen.

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Weitergehende Einzelheiten können dort entnommen werden. An dieser Stelle wird insbesondere auf das Kapitel 6.7.2 „Versickerung von Niederschlagswasser“ verwiesen. Die angedachte Form der Niederschlagswasserbeseitigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

Für die Herstellung, Funktionsfähigkeit sowie die dauerhafte Unterhaltung und Pflege ist der jeweilige private Grundstückseigentümer zuständig.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes sowie der Landesbauordnung hat er die jeweilige Entwässerungseinrichtung so zu betreiben, dass mögliche Beeinträchtigungen und Schäden für die Nachbargrundstücke ausgeschlossen sind. Dementsprechend obliegt die Haftung für den ordnungsgemäßen Betrieb bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Der Überflutungsnachweis wird im Zuge des Bauantrages nach DIN 1986-100 erbracht.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom kann durch einen Netzausbau sichergestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versorgung innerhalb der Gebäude ggf. Übergabeeinrichtungen vorzusehen sind.

9.4 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas kann durch einen Netzausbau sichergestellt werden. Auch hier wird auf die Bereitstellung von Übergabeeinrichtungen innerhalb der Gebäude im Bedarfsfall hingewiesen.

9.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH in ihrer Stellungnahme vom 07.12.2022 sowie die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH in ihrer Stellungnahme vom 16.01.2023 weisen auf Telekommunikationslinien hin, die sich im Plangebiet befinden. Der beigefügten Lagepläne zeigen den Verlauf der Haupttrassen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Eine ausreichende Sicherung dieser Leitungstrassen ist somit gegeben und es besteht kein Handlungsbedarf in Form der Festsetzung eines Leitungsrechts gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB.

Bei den Leitungen auf den Privatgrundstücken handelt es sich um die sogenannten Hausanschlussleitungen, die im Regelungsbereich des jeweiligen Grundstückseigentümers und dem Versorgungsträger liegen. Hierzu besteht ebenfalls kein städtebauliches Erfordernis für eine planungsrechtliche Sicherung. Des Weiteren sind im Schreiben weitere Anmerkungen enthalten wie etwa das mögliche Vorkommen von Bleimetallkabeln, die Berücksichtigung der Kabelschutzanweisung und die frühzeitige Koordinierung etwaiger Bauarbeiten, die Auswirkungen auf die Belange des Versorgungsträgers haben. Diese Belange sind in der Planvollzugsebene zu berücksichtigen und berühren den Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung nicht.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Öffentliche Verkehrsfläche	1.507 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	645 m ²
Private Verkehrsfläche	1.269 m ²
Private Grünfläche Spiel- und Bewegungsfläche	401 m ²
Öffentliche Grünfläche Spielplatz	805 m ²
Urbanes Gebiet	5.848 m ²
Allgemeines Wohngebiet - Gemeinschaftsgaragen	753 m ²
Versorgungsfläche (Trafo)	44 m ²
Gesamtgröße	11.272 m²

11 BODENORDNUNG

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB entbehrlich.

ANLAGEN

1. Fachbeitrag Naturschutz mit integrierter artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse, zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618 „Kastanienhof“ Stadt Neuwied, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Stand Februar 2024,
2. Geotechnischer Bericht Gebäudekomplex „Kastanienhof“, Sohler Weg 55, 56564 Neuwied, Geo-Consult Frinken, Engerser Straße 59, 56170 Bendorf, Stand 08.02.2022,
3. Schalltechnische Einschätzung zu den Geräuschemissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen und zu den Straßenverkehrsgeräuschen, Büro Accon, Rolshover Straße, 51105 Köln, Stand 16.02.2023,
4. Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618 „Kastanienhof“ Stadt Neuwied, WeSt-Stadtplaner GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch,
5. Broschüre Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.