Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 723 I
„Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Friedrichshof westlich der August-Horch-Straße“

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planung 3

2 Verfahrensablauf 4

3 Übergeordnete und sonstige Planungen 4

3.1 Flächennutzungsplan 4

3.2 Regional- und Landesplanung 5

4. Anbindung 6

4.1 Verkehr 6

4.2 Technische Infrastruktur 6

5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 6

5.1 Art der baulichen Nutzung 6

5.2 Maß der baulichen Nutzung 6

5.3 Höhe baulicher Anlagen 7

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8

5.4.1 Bauweise 8

5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen 8

5.5 Verkehrsflächen 8

5.6 Flächen für die Versorgung und die Abwasserbeseitigung 9

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9

5.7.1 Artenschutz- und naturfachplanerische Ausgleichsflächen und -maßnahmen 9

5.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9

6.1 Wasserversorgung 9

6.2 Abwasserbeseitigung 9

6.3 Gasversorgung 10

6.4 Stromversorgung 10

6.5 Abfallbeseitigung 10

7 Bodenordnung 10

8 Fachgutachten / hydrogeologische Grundlagen 10

9 Anhang 11

9.1 Anlage 1 11

9.2 Anlage 2 11

1. Erfordernis der Planung

Die Stadt Neuwied beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 723 I „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Friedrichshof westlich der August-Horch-Straße“. Ziel der Planung ist die Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher und industrieller Bauflächen, um den bestehenden Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen zu decken und den Wirtschaftsstandort Neuwied nachhaltig zu stärken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt unmittelbar an die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen des Standortes Friedrichshof an und stellt eine sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes dar. Die Bereiche „Friedrichshof“ und „Distelfeld“ bilden den gewerblich-industriellen Schwerpunkt der Stadt Neuwied und stellen das Rückgrat der wirtschaftlichen Entwicklung dar. Dies wird sowohl durch die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans als auch durch die Ziele der Regionalplanung dokumentiert.

Bereits mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 720 I und II „Industriegebiet Friedrichshof“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes nördlich der B 42 geschaffen. Die dort vorhandenen Flächen sind inzwischen weitgehend entwickelt bzw. vergeben, sodass weiterhin ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Gewerbe- und Industrieflächen besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 723 I soll diesem Bedarf Rechnung getragen und die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes ermöglicht werden.

Der Standort verfügt aufgrund seiner unmittelbaren Lage an den Bundesstraßen B 42 und B 256 (Neuwieder Kreuz) mit direkter Anbindung an die Bundesautobahnen A 48 und A 3 über eine hervorragende verkehrliche Erreichbarkeit. Die vorhandenen Flächenzuschnitte sowie die topographischen Gegebenheiten bieten zudem günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung produzierender, verarbeitender und logistikorientierter Gewerbe- und Industriebetriebe.

Die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben stellt eine wesentliche Aufgabe der kommunalen Wirtschaftsförderung und der Bauleitplanung dar. Das Planungserfordernis ergibt sich insbesondere aus den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- nachhaltige Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Gewerbe- und Industriestandortes Friedrichshof,
- Umsetzung der Ziele der Landes- und Regionalplanung, wonach der Standort Neuwied als Schwerpunkt für Gewerbe und Industrie im Landkreis Neuwied erhalten und weiterentwickelt werden soll,
- Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben, wonach die Stadt Neuwied die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums erfüllt und zugleich die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ wahrnimmt,
- Umsetzung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, der den Standort Friedrichshof als Schwerpunkt der gewerblich-industriellen Entwicklung der Stadt Neuwied ausweist,
- Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Betriebe sowie Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen,

- Erhaltung und Schaffung dauerhafter Arbeitsplätze,
- aktive kommunale Wirtschaftsförderung sowie
- Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftskraft des Standortes Neuwied.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden neben den wirtschaftlichen Belangen auch die weiteren öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild, der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen sowie die Belange des Immissionsschutzes, der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung.

Soweit sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung die Erforderlichkeit externer Ausgleichsmaßnahmen ergibt, werden diese im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Hierzu können insbesondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die erforderlichen Maßnahmen dienen dem dauerhaften Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe sowie der Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes der betroffenen Arten.

Sofern die artenschutzrechtliche Untersuchung das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten – insbesondere der Kreuzkröte – nachweist, werden die erforderlichen Vermeidungs-, CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Soweit hierfür externe Ausgleichsflächen, beispielsweise im Bereich des „Engerser Feldes“, vorgesehen sind, werden diese planungsrechtlich gesichert und dauerhaft entwickelt. Hierdurch wird ein nachhaltiger Beitrag zum Erhalt der Populationen geschützter Arten im Stadtgebiet Neuwied geleistet.

Insgesamt dient die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 723 I der geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sowie der Umsetzung der Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes.

2 Verfahrensablauf

Die Stadt Neuwied hat in der Sitzung am 09.04 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 720-III „Erweiterung Industriegebiet Friedrichshof“ 1.Teilbereich „Erweiterung Industriegebiet Friedrichshof“ und zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen im „Engerser Feld“ Gemarkung Engers Flur 10 Flurstücke Nrn. 23, 24, 25 und 26 beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in Form einer Bürgerversammlung
am 28.09.2015 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723 I „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Friedrichshof westlich der August-Horch-Straße“ gelegenen Flächen gewerbliche Bauflächen dar.

Neben der zeichnerischen Darstellung enthält der Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied ergänzende textliche Vorgaben zur Steuerung einzelhandelsrelevanter Nutzungen. Ziel dieser

Regelungen ist insbesondere die Sicherung und Stärkung des Gewerbe- und Industriestandortes „Friedrichshof“ sowie die langfristige Vorhaltung eines ausreichenden Flächenpotenzials für gewerblich-industrielle Nutzungen im Stadtgebiet.

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans sind Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Einzelhandelsnutzungen mit den Kernsortimenten Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör, Kraft-, Schmier- und Brennstoffe sowie Einzelhandel in funktionalem Verbund mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben.

Die entsprechenden Vorgaben des Flächennutzungsplans werden im Bebauungsplan Nr. 723 I umgesetzt. Damit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied dargestellt:

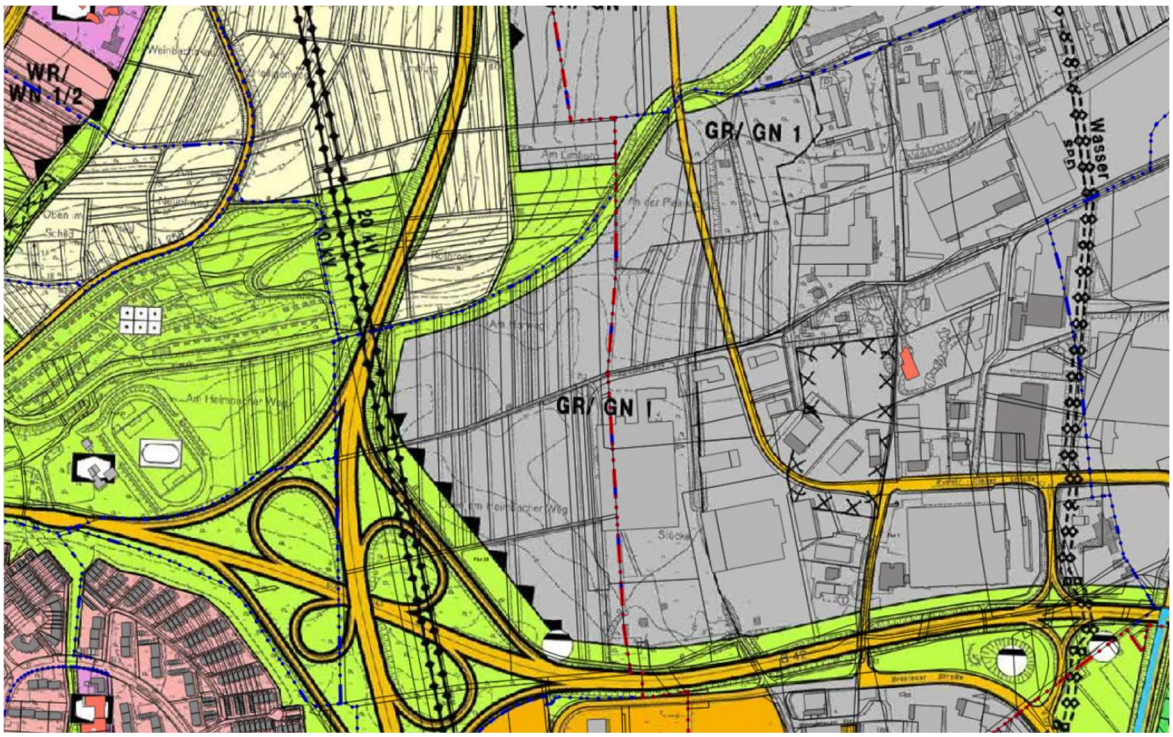


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied, Quelle Stadt Neuwied

3.2 Regional- und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung stehen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 723 I „Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Friedrichshof westlich der August-Horch-Straße“ nicht entgegen. Mit der Planung wird die bedarfsgerechte Weiterentwicklung eines bestehenden gewerblich-industriellen Standortes verfolgt und den übergeordneten Zielsetzungen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Neuwied Rechnung getragen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgaben der Landesplanung sowie des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald und entspricht dem in § 1 Abs. 4 BauGB verankerten Anpassungsgebot. Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang.

4. Anbindung

4.1 Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßennetz kann über die „Rudolf-Diesel Straße“ sichergestellt werden. Über die innergebietliche Erschließungsstraße ist die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz gewährleistet (B 42, B 256 und Neuwieder Kreuz).
Die für die Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen notwendigen Wirtschaftswege werden aufrechterhalten, so dass es hier zu keiner Beeinträchtigung bei der Bewirtschaftung kommt.
Entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen außerhalb der Geltungsbereichsgrenze Wirtschaftswege, welche nicht für Erschließungszwecke des gebietsbezogenen Verkehrs zur Verfügung stehen. Hierüber wird ausschließlich das landwirtschaftliche Verkehrsaufkommen abgewickelt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist bereits gesichert. Östlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 720-III/1. Teilbereich „Erweiterung Industriegebiet Friedrichshof“. Im Zuge der Umsetzung dieses Bebauungsplans wurden die erforderlichen Erschließungsanlagen bereits hergestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723-I kann daher an das vorhandene Straßennetz anschließen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die verkehrliche Erschließung bereits gewährleistet ist.

4.2 Technische Infrastruktur

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die für die geplanten industriellen Nutzungen erforderlichen technischen Versorgungsinfrastrukturen, insbesondere eine ausreichende Stromversorgung, sichergestellt werden können. Hierfür ist am nordöstlichen Rand des Plangebiets bereits eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ vorgesehen.

5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines Industriegebiets wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, am Standort Friedrichshof Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und produzierenden Gewerbebetrieben bereitzustellen. Das Plangebiet soll insbesondere der Unterbringung flächenintensiver sowie emittierender gewerblicher und industrieller Nutzungen dienen, die aufgrund ihres Störpotenzials in anderen Baugebieten regelmäßig nicht zulässig sind. Hierzu sind im weiteren Verfahren die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Die wird durch die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt werden. Auf Grundlage der Ergebnisse wird geprüft, ob und in welchem Umfang immissionsschutzrechtliche Festsetzungen erforderlich sind. Die Begründung sowie gegebenenfalls die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.
Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Flächen ermöglicht und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Industriegebiets sichergestellt.

Bei der Festlegung der zulässigen Werte orientiert sich der Bebauungsplan Nr. 723-I an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 720-III/1 Teilbereich „Erweiterung Industriegebiet Friedrichshof“. Aufgrund der Randlage zur Bundesstraße wird zusätzlich ein Meter erhöht, um das Gebiet städtebaulich einzurahmen. Dadurch wird die bestehende städtebauliche Ordnung im Bereich des Industriegebiets Friedrichshof nicht beeinträchtigt. Es erfolgt trotz dessen eine einheitliche Entwicklung der zusammenhängenden Industrieflächen.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im Planbereich grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können. Dieses Planungsziel steht im vorliegenden Planungsfall ebenfalls in Konkurrenz mit den betrieblichen Interessen nach Gewährleistung eines optimalen und funktionierenden Betriebsablaufs.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Neuwieder Rheintalerweiterung, welches der höhenmäßig niedrigste Bereich des Neuwieder Beckens ist, erzeugt das Plangebiet eine gewisse Fernwirkung bzw. unterliegt einer Einsehbarkeit.

Vor diesem Hintergrund wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 720- I+II+III Regelungen für die Höhenentwicklung baulicher Anlagen festgesetzt.

Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan die höchste, bergseitig angrenzende Geländeoberfläche festgelegt. Dieser Maßbezugspunkt trägt den örtlichen Rahmenbedingungen wie etwa dem in südliche Richtung fallenden Gelände Rechnung. Außerdem ist dieser Maßbezugspunkt an jeder Stelle im Plangebiet im Gegensatz zum Bezugspunkt der Oberkante der Verkehrsfläche problemlos zu bestimmen.

Die abschließende Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt auf der Grundlage des § 2 (6) LBauO im Baugenehmigungsverfahren.

Ferner regelt der Bebauungsplan, dass einzelne Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (unselbständige Gebäudeteile, bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind wie z.B. Silos, Tanks, Hebekräne, freistehende Schornsteine, Aufzüge u.ä.) auf einem Fünftel der überbaubaren Grundstücksfläche je Betriebseinheit die festgesetzte Höhe bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m überschreiten dürfen.

Diese abweichende Regelung wird vor dem Hintergrund getroffen, dass es aus betrieblichen Gründen bzw. zur Gewährleistung eines funktionierenden Betriebsablaufs durch die aufgelisteten Anlagen zu einer Überschreitung der getroffenen Höhen für Hauptgebäude kommen kann. Es handelt sich um für den Betriebsablauf erforderliche „technische“ bzw. für die Produktion und Lagerung notwendige Anlagen.

Der Stadt Neuwied ist bewusst, dass mit der gewählten Höhe baulicher Anlagen Auswirkungen für das Landschaftsbild entstehen. Eine vollständige Behebung der - optischen – Störungen im Landschaftsbild ist im vorliegenden Fall allerdings nicht möglich.

Selbst durch die zur Eingriffsminimierung getroffenen Maßnahmen wie etwa die Ein- und Durchgrünung der künftigen Betriebsgrundstücke sowie einzelne Gestaltungsfestsetzungen kann kein vollständiger Ausgleich ermöglicht werden.

Hierzu ist unter Verweis die geltende Rechtsprechung jedoch anzuführen, dass anders als beim Ausgleich der funktionalen Störungen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts, der nach § 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG vorliegt, wenn keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt, der Gesetzgeber beim Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds nicht die vollständige Behebung der - optischen - Störungen im Landschaftsbild fordert.

Der Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds setzt daher nicht die - vollständige- Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild voraus; ein Ausgleich durchlandschaftsgerechte Neugestaltung kann auch dann vorliegen, wenn die Veränderung und die Tatsache des Eingriffs sichtbar bleiben.

Hinzu kommt, dass im Landschaftsraum bereits anthropogene Vorbelastungen vorhanden

sind wie etwa die Trassen der klassifizierten Straßen einschließlich des Neuwieder Kreuzes (B 42, B 256), Trassen von Hochspannungsleitungen, Industrie- und Gewerbebetriebe, Abbaugebiete, Brückenbauwerke und Siedlungsgebiete. Aufgrund dieser bestehenden Vorbelastungen zeigt die Bewertung, dass der landschaftliche Gesamteindruck bzw. das Landschaftsbild bereits nachhaltig gestört ist. Daher fehlt es dem Schutzgut an Rechtfertigungsgründen, die weiteren Eingriffen entgegenstehen könnten. Die beschriebenen Störfaktoren haben zur Folge, dass kein wegen ihrer Schönheit und Funktion besonders schützenswerter grober Eingriff in das Landschaftsbild mit der Umsetzung des Bebauungsplans vollzogen wird.
Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Planungsraum sowie dem berechtigten Interesse der Stadt nach (Fort-)Entwicklung des Betriebsstandortes unter Wahrung der zuvor genannten Planungsziele wird daher der gewerblich-industriellen Nutzung ein höheres Gewicht als dem vollständigen Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild eingeräumt.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.4.1 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Diese regelt die Errichtung der Hauptbaukörper mit der Berücksichtigung der seitlichen Grenzabstandregelung der Landesbauordnung und einer Länge von > 50 m.
Zentrales Merkmal der offenen Bauweise ist die Herstellung der Hauptbaukörper mit seitlichem Grenzabstand. Dabei darf die Länge der Baukörper 50 m nicht überschreiten. Jede Bauweise, die eine größere oder kleinere maximale Länge der Baukörper festsetzt, ist nach der Definition des § 22 (2) BauNVO keine offene Bauweise, sondern eine abweichende
Bauweise i.S. von § 22 (4) BauNVO.
Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird eine der Nutzung und Funktion entsprechende Bebauung ermöglicht und den künftigen Gewerbetreibenden ein ausreichender Spielraum hinsichtlich der Ausnutzbarkeit ihrer Betriebsgrundstücke eingeräumt.
Die landesrechtlich mit der Abstandsflächenregelung verfolgte nachbarschützende Wirkung wird uneingeschränkt aufrechterhalten.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt.
Städtebauliches Ziel in der vorliegenden Bauleitplanung ist die Bereitstellung einer großen zusammenhängenden Fläche, die für die gewerblich-industrielle Entwicklung eine größtmögliche Entwicklung zulässt. Auf diese Weise wird aus planungsrechtlicher Sicht in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl die größtmögliche Flexibilität für die spätere Ausnutzbarkeit der künftigen Betriebsgrundstücke erzeugt.

5.5 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen festgesetzt werden.
Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist bereits über die August-Horch-Straße hergestellt. Die vorhandenen Verkehrsflächen wurden im Zuge der Entwicklung des Industriegebiets Friedrichshof angelegt und bislang teilweise nur einseitig genutzt. Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 723-I erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Erschließungsanlagen und damit die Schaffung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB.
Die festgesetzten Verkehrsflächen dienen der Erschließung der angrenzenden Industrieflächen sowie der Sicherstellung der Erreichbarkeit der bestehenden Nutzungen und angrenzenden Flächen.

5.6 Flächen für die Versorgung und die Abwasserbeseitigung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB können im Bebauungsplan Flächen für die Versorgung sowie für die Abwasserbeseitigung festgesetzt werden.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723-I werden Flächen für die Versorgung und Abwasserbeseitigung festgesetzt, um die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie neue hierfür erforderlichen Trassen planungsrechtlich zu sichern.
Die festgesetzten Flächen dienen insbesondere der Sicherung unterirdisch verlaufender Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung. Damit wird die dauerhafte Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Infrastruktur gewährleistet.
Weiter wird eine Fläche am nordöstlichen Rand zur Versorgung durch Elektrizität/etc. festgestzt.

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Die hierfür erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchungen und Bewertungen werden im weiteren Verfahren durchgeführt bzw. ergänzt.
Auf Grundlage der Ergebnisse der naturschutzfachlichen Erhebungen sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die erforderlichen Maßnahmen konkretisiert und in den Bebauungsplan übernommen.

5.7.1 Artenschutz- und naturfachplanerische Ausgleichsflächen und -maßnahmen
Die konkrete Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren. Eine mögliche Zuordnung von externen Ausgleichsflächen, insbesondere im Bereich „Engerser Feld“, wird geprüft und entsprechend den Ergebnissen der fachplanerischen Untersuchungen ergänzt.

5.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zur Sicherstellung einer angemessenen Eingrünung und zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der naturschutzfachlichen Untersuchungen geeignete Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen geprüft und festgelegt.
Die konkreten Festsetzungen zu Anpflanzungen, Erhaltungsgeboten sowie gegebenenfalls erforderlichen Begrünungsmaßnahmen werden nach Vorliegen der fachlichen Grundlagen ergänzt und in den Bebauungsplan übernommen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des Plangebiets wird durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Über die vorhandenen Leitungsstrukturen kann neben der Trinkwasserversorgung auch eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden.
Hierzu ist im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung konkreter Bauvorhaben sind die jeweiligen Anforderungen an die technische Versorgung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

6.2 Abwasserbeseitigung
Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebiets ist über die vorhandenen bzw. bereits hergestellten Entwässerungseinrichtungen des Industriegebiets Friedrichshof grundsätzlich sichergestellt.

Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen mit den zuständigen Fachbehörden und Versorgungsträgern abzustimmen.

6.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über das bestehende örtliche Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkrete Erschließung und der Anschluss einzelner Vorhaben sind im Rahmen der jeweiligen Ausführungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets ist über das bestehende Versorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt. Im Hinblick auf die geplanten industriellen Nutzungen ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die erforderlichen technischen Kapazitäten, insbesondere hinsichtlich einer ausreichenden Stromversorgung, gewährleistet werden können.
Zur Unterstützung der Energieversorgung ist am nordöstlichen Rand des Plangebiets bereits eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ vorgesehen.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung des Plangebiets erfolgt über das bestehende öffentliche Verkehrs- und Erschließungsnetz. Die Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge ist gewährleistet.
Die erforderlichen Anforderungen an die Abfallentsorgung sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung mit dem zuständigen Entsorgungsträger abzustimmen.

7 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne der §§ 45 ff. BauGB, durch die nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßige Grundstücke entstehen, sind nicht erforderlich. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Neuwied. Eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ist daher zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.
Erforderliche Grundstücksregelungen oder Flächenzuordnungen können bei Bedarf im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen geregelt werden.

8 Fachgutachten / hydrogeologische Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die bereits vorliegenden hydrogeologischen und geotechnischen Untersuchungen als Grundlage herangezogen. Hierbei handelt es sich um den „Hydrogeologischen Bericht zur Beurteilung der Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser im nordöstlichen und westlichen Erweiterungsbereich des Industriegebietes Friedrichshof (Bebauungsplan Nr. 720-I/II)“ vom 28.02.2013 sowie den „Geotechnischen und hydrogeologischen Bericht für das Projekt 1. Bauabschnitt der Erweiterung Friedrichshof (Bereich Achse 20 im Bebauungsplan Nr. 720-III)“ vom 19.02.2015, jeweils erstellt durch die GTM Geotechnik Mittelrhein GmbH.
Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und dienen als fachliche Grundlage für die Beurteilung der geologischen und wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Plangebiet.
Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob aufgrund der aktuellen Planungserfordernisse eine Ergänzung, Aktualisierung oder vertiefende Untersuchung der vorliegenden Gutachten erforderlich ist. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in die weitere Planung und die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

9 Anhang

9.1 Anlage 1
Hydrogeologischer Bericht zur Beurteilung der Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser im nordöstlichen und westlichen Erweiterungsbereich des Industriegebietes Friedrichshof (Bebauungsplan Nr. 720-I/II) vom 28.02.2013
erstellt durch: GTM Geotechnik Mittelrhein GmbH

9.2 Anlage 2
Geotechnischer und hydrogeologischer Bericht für das Projekt „1. Bauabschnitt der Erweiterung Friedrichshof“ (Bereich Achse 20 im Bebauungsplan Nr. 720-III) vom 19.02.2015
erstellt durch: GTM Geotechnik Mittelrhein GmbH