

Stadt Neuwied

Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 701 Ä „In der Sohl“

Planstand: Januar 2016

Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 701 Ä „In der Sohl“

Inhalt

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Grundlagen der Planung

1.2 Planungsziel

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

1.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

1.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1 Landschaftsräumliche Einordnung

2.2 Boden und Wasser

2.3 Klima und Luft

2.4 Tiere und Pflanzen

2.5 Landschaft

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

2.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

2.10 Wechselwirkungen

3 Verbal-argumentative Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Grundlagen der Planung

Der ursprünglich aufgestellte Bebauungsplan Nr. 701 –Gewerbegebiet in der Sohl- stammt aus dem Jahr 1965 und ist der Restteil eines Planes aus dem zuvor schon unter anderem der Bebauungsplan Nr. 705 herausgenommen wurde. 1989 erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes und die Ausweisung eines ersten SO- Gebietes, um die Ansiedlung eines „Toom-Marktes“ zu ermöglichen. Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend gewerblich genutzt, das Baugebiet mittlerweile fast komplett bebaut. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 166.312 m². Es weist nahezu keine Höhenunterschiede auf. Angebunden ist das Gebiet sowohl über die B 256 als auch stadteinwärts über die Blücherstraße.

1.2 Planungsziel

Laut Begründung der ursprünglichen Planung wurde die Gewerbegebietsfläche angelegt, um hier eine gesunde Mischung von Klein- und Mittelbetrieben anzusiedeln. Dieses Ziel schien sich zunächst auch zu realisieren. Nach der Fertigstellung des Fernstraßenkreuzes war jedoch zu beobachten, dass sich in zunehmenden Maße großflächige Einzelhandelsbetriebe für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet interessierten, wodurch zu befürchten war, dass sich die Gebietsstruktur nachteilig ändern könnte. Um hier steuernd entgegenzuwirken und die ursprünglichen Planungsziele besser abzusichern, gleichzeitig jedoch die gewandelten allgemeinen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Ziele, sowie die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen, erfolgte im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2008 eine ganzheitliche Betrachtung des Bereiches.

Um die Versorgungsfunktion des Einzelhandels der Neuwieder City, sowie der Stadtteile zu gewährleisten, muss auch in Hinsicht auf das städtebauliche Integrationsgebiet speziell der Standort „Distelfeld“ beachtet werden. Die in diesem Bereich vorhandenen Bebauungspläne, meist älteren Datums, unterliegen meist noch einem recht liberalen Baurecht und bieten heute nicht mehr die notwendigen Steuerungsmöglichkeiten um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Bereits im Flächennutzungsplan wurden deshalb für diesen Bereich konkrete Planungsziele benannt, welche bei Neuaufstellung oder Änderung einzelner Bebauungspläne zu berücksichtigen sind.

Die im FNP festgelegten wesentlichen Planungsziele lauten:

- In ein städtebauliches Zentrenkonzept wird der Planbereich Distelfeld als nicht integrierter großflächiger Einzelhandelsstandort (Zusatzstandort) in enger Arbeitsteilung mit der Neuwieder Innenstadt eingeordnet.
- Die Neuwieder Innenstadt ist und bleibt städtisches „A-Zentrum“ mit vollständiger Ausstattung mittelzentraler Handels-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen. Das Gebiet Distelfeld erfüllt dabei auch zukünftig nur Teilfunktionen eines A-Zentrums bei Konzentration auf die Aufgabe des Versorgungseinkaufs.

- Innerhalb dieser bestehenden Aufgabenteilung und etablierten Funktionen wird der Bestand an Betrieben und Nutzungen - auch im Distelfeld-weitestgehend geschützt.
- Zur Schaffung von Spielräumen für die Kernstadt soll die Verkaufsfläche im Planbereich Distelfeld begrenzt werden. Zugunsten der wohnortnahen Grundversorgung in den Stadtteilen soll hier insbesondere auch das Lebensmittelangebot gesteuert werden.
- Durch eine gezielte städtebauliche Ordnung soll die Nutzung des Planbereichs Distelfeld für den Einzelhandel räumlich funktional konzentriert und gegliedert werden, um in den restlichen Gebietsteilen die Rolle als klassischer Gewerbestandort wieder deutlicher herauszuarbeiten. Letzteres gilt im notwendigen Umfang auch für die übrigen Gewerbegebiete im Stadtgebiet Neuwied.

Die Stadt möchte nun den Erweiterungsantrag der Fa. Lidl nutzen um den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Änderung wird hier notwendig, da die Firma Ihre bestehende Filiale in der Stettiner Straße 3a erweitern möchte. Geplant ist eine Erweiterung um ca. 200- 400 m² Verkaufsfläche. Durch die geplante Erweiterung ergibt sich eine Gesamtverkaufsflächen von bis zu 1424 m². Das Objekt ist somit nach § 11 Abs. 3 BauNVO dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen.

Großflächiger Einzelhandel ist aufgrund seiner Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 701 aus dem Jahr 1989 wurde die Fläche Stettiner Straße 3a als Gewerbefläche ausgewiesen. Um die Erweiterung zu ermöglichen, muss hier die Ausweisung einer Sondergebietsfläche erfolgen.

Um dieser, von der Stadt erwarteten, Entwicklung Rechnung zu tragen und gleichzeitig die Nahversorgung am Raiffeisenring zu sichern, erfolgte bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans (2008) eine Ausweisung der Flächen als Sondergebiet (SO 2)

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiete

Im Sinne der Eingangs erwähnten Planungsstrategie erfolgt im Distelfeld eine Schwerpunktplanung mit Darstellung von Sondergebieten für Einzelhandel gemäß §11 BauNVO in einer Größe von zusammen rund 24 ha. Auf die Flächen des Geltungsbereiches entfallen hiervon etwa 2,7 ha.

Verkaufsflächenzahlen

Als spezielles Instrument zur Steuerung des Einzelhandels soll für die Sondergebiete die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen (VFZ) eingeführt werden. Hiermit kann – analog der Bemaßung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Geschossflächenzahl (GFZ) nach §§ 19 u. 20 BauNVO - die Art der baulichen Nutzung als Verhältniszahl der Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche näher bestimmt werden. Durch die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen (VFZ) als Höchstwerte wird letztlich die Obergrenze der Gesamtverkaufsflächen in den Sondergebieten definiert und offengelegt. Sie dienen damit der strategischen Funktionsgrenzenbestimmung des

Planbereichs Distelfeld gegenüber der Innenstadt und gleichzeitig der Gewährung von begrenzten Bestandsentwicklungsoptionen für den Zusatzstandort.

Textliche Darstellung- Randsortimente

Zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsnutzungen werden für die SO 1- und SO 2-Gebiete zusätzliche Vorgaben bezüglich der erlaubten Randsortimente festgesetzt.

Gewerbeflächen

Im Planungsbereich sind außerhalb der geplanten Sondergebiete weitere Einzelhandelsnutzungen anzutreffen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Betriebe, die Sortimente ohne Auswirkungen im Sinne § 11 (3) BauNVO führen oder um kleinräumige Geschäfte.

Gemäß den o.g. strategischen Überlegungen werden trotz dieses weiteren Besatzes mit Einzelhandel keine zusätzlichen Sondergebiete ausgewiesen. Die Betriebe liegen hierzu auch teilweise zu gestreut innerhalb des Distelfeldes, für welche über die Darstellung gewerblicher Bauflächen schwerpunktmäßig wieder nur klassisches Gewerbe im Bereich Produktion/ Weiterverarbeitung/ Handwerk zugelassen werden soll. Gerade weil hier noch keine Agglomerations- und Synergieeffekte bestehen bzw. entstehen könnten, sollen diese Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten zurückgedrängt werden.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt das Plangebiet größtenteils als Gewerbefläche, teilräumig als Sonderflächen, dar. Bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung wurden hier konkrete Vorgaben zur späteren Nutzung festgelegt. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist bislang nur ein Teilbereich als Sondergebietsflächen ausgewiesen. Die nun geplanten Ausweisungen weiterer Sondergebietsflächen sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind die im Regionalen Raumordnungsplan, sowie dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Die hierzu notwendige vereinfachte raumordnerische Prüfung durch die Untere Landesbehörde (Kreisverwaltung Neuwied) erfolgte bereits im Rahmen der FNP-Aufstellung. Dem geplanten Vorhaben wurde damals im Rahmen der landespflegerischen Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 08.12.2005 bereits zugestimmt. Die Entscheidung ergeht unter der Maßgabe, im Bebauungsplan weitere innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen zum Schutz der Kernbereiche primär der Innenstadt einzuschränken. Dieser Maßgabe wird im Bauleitplanverfahren durch die Beschränkung, bzw. den Ausschluss bestimmter Sortimente Rechnung getragen.

1.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Aussagen bzw. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

1.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden lediglich im südlichen Bereich weitere Flächen in Anspruch genommen. Diese Flächen waren vorher gewidmete Bahnflächen und wurden auch durch diese bereits intensiv genutzt. Es erfolgt somit lediglich eine Neuausweisung der möglichen Nutzung.

2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1 Landschaftsräumliche Einordnung

Die Flächen des Plangebiets gehören der Großlandschaft Mittelrheingebiet (29) an und befinden sich innerhalb der Untereinheit 291.0 Neuwieder Rheintalweitung¹ auf einer Höhe von rund 68 m ü. NN.

Bei der Neuwieder Rheintalniederung handelt es sich um eine ca. 20 km lange und bis 7 km breite Talebene des Rheins.

Der Landschaftsraum ist heute durch Bebauung stark geprägt. Die Städte Koblenz, Neuwied und Andernach nehmen große Flächenanteile ein. Die Urbanisierung hat auch die kleineren Orte im Landschaftsraum erfasst, sodass sich beiderseits des Rheins Siedlungsbänder entlang der Hauptverkehrsachsen entwickelt haben. Die Bereiche außerhalb der Bebauung sind überwiegend durch Ackerbau und Erwerbsobstbau genutzt.

Insbesondere im Raum Neuwied-Bendorf-Mühlheim weist die Neuwieder Rheintalniederung große Abbaufächen (Kies, Bims) mit einer Vielzahl kleinerer und größerer Abbaugewässer und interessanter Folgevegetation auf.

¹Quelle Naturschutzverwaltung RLP; http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=291.0

2.2 Boden und Wasser

Der Boden des Plangebietes besteht aus basischen und intermediären Vulkaniten z.T. wechselnd mit Lösslehmen². Das Ertragspotential des Bodens ist hoch³.

Das gesamte Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und großflächig versiegelt. Da keine weiteren Flächenausweisungen erfolgen und es bei den zukünftig als Sondergebietsflächen festgesetzten Flächen lediglich zu einer Nutzungsänderung kommt, sind hier keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet ist von der Ausweisung nicht betroffen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

²Quelle Landesamt für Geologie und Bergbau RLP; http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18

³Quelle Landesamt für Geologie und Bergbau RLP; http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18

2.3 Klima und Luft

Durch die bereits vorhandene hohe Versiegelung und den nur geringen Grünanteil spielt das Plangebiet bei der Produktion von Sauerstoff lediglich eine untergeordnete Rolle.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung und Kompensation der verminderten Frischluftproduktion und Verdunstungsleistung bestehen vor allem in den festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung. Diese Pflanzungen tragen durch Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen auf das Kleinklima und die Lufthygiene bei.

Zudem soll im Zuge des Planverfahrens zukünftig auch verstärkt die Anlage von Dachbegrünungen gefördert werden, indem diese – bei angemessener Aufbauhöhe – auf die zu begrünenden Flächen mit angerechnet werden können. So soll insgesamt der Grünanteil noch einmal erhöht werden.

In diesem Zusammenhang sind somit keine erheblichen Auswirkungen aufgrund des Planvorhabens in dieser Hinsicht zu erwarten.

2.4 Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird westlich, entlang der Blücherstraße durch eine straßenbegleitende einseitige Acer pseudoplatanus-Allee eingerahmt. Im nordöstlichen Bereich wird das Gebiet zur B 256 durch einen Strauch- und Gehölzsaum hin abgeschottet. Das gesamte Plangebiet ist großflächig asphaltiert oder anderweitig versiegelt. Grünflächen finden sich nur marginal als Ausgleichsgrün bzw. als o.g. randliches Verkehrsgrün.

Größere, zusammenhängende Grünflächen oder durchgängige Grünkorridore sind nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Weiterführende Untersuchungen, wie bspw. Biotoptypenkartierungen sind nicht erfolgt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Gebiet insgesamt nur eine sehr geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist neben der kaum vorhandenen Biotopstruktur vor allem die intensive Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes. Biotoptypen höherer Wertigkeit sind augenscheinlich nicht vorhanden.

In diesem Zusammenhang sind somit keine erheblichen Auswirkungen aufgrund des Planvorhabens in dieser Hinsicht zu erwarten.

2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in diesem Bereich wird vor allem durch die vorhandenen Nutzungen geprägt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Begrünung der einzelnen Grundstücke.

- *Auf den Grundstücken ist ein Anteil von mindestens 20 v.H. der Grundstücksfläche, vornehmlich an den Grundstücksgrenzen zu begrünen. Mindestens die Hälfte dieser Fläche ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.*

Es wird empfohlen die unten aufgeführten Pflanzenarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil an Nadelgehölzen nur 25 % des verwendeten Pflanzenmaterial ausmachen.

- *Das Anlegen von Gründächern ab einem Mindestaufbau der Pflanzflächen von 20 cm Stärke kann auf die zu begrünenden Flächen voll angerechnet werden. Hier sind entsprechend geeignete Pflanzenzusammenstellungen zu wählen und dauerhaft zu unterhalten.*

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die geänderte Nutzungsausweisung nicht zu erwarten.

2.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet ist weder Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung noch eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Zwar findet sich, mit dem Engerser Feld, angrenzend ein Vogelschutzgebiet in räumlicher Nähe, negative Einwirkungen sind jedoch nicht zu erkennen, da das Plangebiet durch die Eisenbahnanlage räumlich abgetrennt ist und hier auch keine weitere Entwicklung in Richtung Engerser Feld möglich ist.

Auch die Bedeutung als Naherholungsgebiet wird durch die geplante Ausweisung nicht negativ beeinflusst.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die geplanten Ausweisungen haben keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge, somit sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität zu erwarten.

2.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen/Lärm

Der Geltungsbereich befindet sich am Ortsrand der Innenstadt. Westlich schließt ein Wohngebiet, der sogenannte Raiffeisenring, an, nördlich und östlich erstreckt sich

das weitere Gewerbegebiet. Das Plangebiet ist westlich von der Blücherstraße, östlich von der B 256 eingefasst. Durch beide Straßen kommt es bereits derzeit zu einer mittleren Lärmbelastung.

Mit der festgesetzten Verkehrsfläche für die mögliche Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes an der Einmündung Blücher-/ Stettiner Straße verschiebt sich die geplante Kreisfahrbahn in Richtung Nord-Westen über die bestehenden Fahrbahnen hinaus. Eine solche Verlagerung ist ggf. als wesentliche Änderung im Sinne der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (16. BImSchV) zu betrachten. Diese Verordnung bestimmt, dass bei Neubau oder wesentlicher Änderung von Straßen die davon ausgehende Lärmbelastung an angrenzenden Gebäuden bestimmte Grenzwerte nicht überschreiten darf.

Eine potenzielle Betroffenheit von Wohngebäuden in der Straße „Rosengarten“ ist nicht ausgeschlossen, wird aber als geringfügig eingeschätzt. Im Vorfeld einer tatsächlichen Umsetzung dieser Planung wäre die zukünftige Lärmbelastung über eine Schallprognose zu ermitteln. Sofern dabei Grenzwertüberschreitungen festgestellt würden, wären diese durch geeignete Maßnahmen abzuwenden. Es kämen dann im vorliegenden Fall, soweit erforderlich, voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen in Frage, z.B. Einbau von Schallschutzfenstern oder Lüftungssystemen. Ein Rechtsanspruch auf Einhaltung der bestehenden Grenzwerte besteht bei einem Neubau des Kreisverkehrsplatzes unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Erholung

Da bereits die derzeit vorhandenen Strukturen des Gewerbegebietes keine Erholungsfunktion besitzen, ist auch bei der zukünftigen Planung nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

2.10 Wechselwirkungen

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind - über die vorangegangenen bereits analysierten Auswirkungen hinausgehend - keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens zu erwarten.

3 Verbal-argumentative Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und bereits größtenteils versiegelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert sich lediglich in Teilen die Nutzungsart- vorher GE zukünftig SO. Hinzu kommt im südlichen Bereich die Änderung der Nutzungsart einer früheren Bahnfläche hin zu einem GE. Zusätzliche Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Der Versiegelungsgrad wird sich somit nicht wesentlich verändern.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei der derzeitigen intensiven Nutzung der Flächen ist nicht mit einer ökologischen wertgebenden Weiterentwicklung der Flächen zu rechnen.

Bei Durchführung der Planung:

Die Durchführung der Planung lässt keine nachteiligen Effekte erwarten, da es sich lediglich um eine Nutzungsänderung handelt. Durch die Aufnahme der Möglichkeit der Dachbegrünung wurde zudem versucht, zukünftig einen positiven Effekt in Hinblick auf das Kleinklima zu erreichen, sowie den Anteil begrünter Fläche zu erhöhen.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Aufgrund seiner vorhandenen Lage und Erreichbarkeit im Stadtgebiet, sowie seiner Bedeutung als Versorgungszentrum für die City bietet sich der relativ konfliktarme Standort gerade aus landespflegerischer Sicht für die Ausweisung als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ an.

Als weitere Gründe hierfür sind die geringe ökologische Wertigkeit, sowie die bereits vorhandene großflächige Versiegelung zu nennen. Die Nutzungsänderung ist hier ohne weitere Inanspruchnahme von Flächen möglich und bedarf aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung keiner zusätzlichen Maßnahmen.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit können die Kommunen in der Regel nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann z. B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. So lange die Stadt keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht dabei in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Stadt Neuwied plant die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr 701 –„In der Sohl“. Im Rahmen dieser Änderung sollen die im Flächennutzungsplan bereits aufgenommenen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel zur Ausweisung gelangen. Im derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind diese Flächen bislang noch als Gewerbeflächen festgesetzt. Gleichzeitig soll zukünftig eine restriktivere Sortimentsbeschränkung für das vorhandene Gewerbegebiet erfolgen. Geplant ist somit lediglich eine Nutzungsänderung, sowie die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen. Eine Ausweisung von zusätzlichen Flächen wird nicht erfolgen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine gravierenden Auswirkungen negativer Art auf die o.g. Schutzgüter.

Die Flächen des Plangebiets gehören der Großlandschaft Mittelrheingebiet (29) an und befinden sich innerhalb der Untereinheit 291.0 Neuwieder Rheintalweitung auf einer Höhe von rund 68 m ü. NN. Der Boden des Plangebietes besteht aus basischen und intermediären Vulkaniten z.T. wechselnd mit Lösslehm. Das Ertragspotential des Bodens ist hoch.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) sind nicht vorhanden.

Weiterführende Untersuchungen, wie bspw. Biotopkartierungen sind nicht erfolgt. Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Gebiet insgesamt nur eine sehr geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist neben der kaum vorhandenen Biotopstruktur vor allem die intensive Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes. Biotoptypen höherer Wertigkeit sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild in diesem Bereich wird vor allem durch die vorhandenen Nutzungen geprägt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Begrünung der einzelnen Grundstücke.

Das Plangebiet ist weder Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung noch eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Zwar findet sich, mit dem Engerser Feld, angrenzend ein FFH- und Vogelschutzgebiet in räumlicher Nähe, negative Einwirkungen sind jedoch nicht zu erkennen, da das Plangebiet durch die Eisenbahnanlage räumlich abgetrennt ist und hier auch keine weitere Entwicklung in Richtung FFH-Gebiet möglich ist.

Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Die geplanten Ausweisungen haben keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind - über die vorangegangenen bereits analysierten Auswirkungen hinausgehend -

keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und bereits größtenteils versiegelt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert sich lediglich in Teilen die Nutzungsart. Zusätzliche Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung werden keine erheblichen Veränderungen erwartet.