



**10. ÄNDERUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
IM BEREICH
„KASTANIENHOF“**

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:

Genehmigung nach § 6 (1) BauGB im
vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Projekt:

Stadt Neuwied
10. Änderung Flächennutzungsplan
im Bereich „Kastanienhof“

Stand:

25.07.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
2.1	Formelles Verfahren	5
2.2	Vereinfachtes Verfahren	6
3	VORGABEN DER RAUMORDNUNG	6
4	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
5	INHALT DER 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	15
6.1	Wasserversorgung	15
6.2	Abwasserbeseitigung	16
6.3	Stromversorgung	17
6.4	Gasversorgung	17
6.5	Telekommunikation	17
7	FLÄCHENBILANZ	17

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 1. 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 der benachbarten Firma Winkler+Dünnebier GmbH 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 die Firma Winkler+Dünnebier GmbH 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 „Raiffeisenrings“ 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. In der gleichen Sitzung wurde auch der Beschluss zur 10. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB herbeigeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 05.04.2024 bis 06.05.2024 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans abgegeben.

Mit Schreiben vom 28.03.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Im vorliegenden Planungsfall wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht eingehalten. Daher besteht ein Änderungserfordernis für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied.

Das Verfahren wurde im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung war eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz entbehrlich. Die Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Neuwied hat in ihrer Stellungnahme vom 10.01.2023, Az.: 6/10-61-DB im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens die relevanten Ziele, Grundätze und sonstige Vorgaben der Raumordnung mitgeteilt. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 dieser Begründung verwiesen.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Mit der anstehenden 10. Änderung werden die Grundzüge des wirksamen Flächennutzungsplans bzw. dass der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht berührt. Es findet lediglich eine kleinflächige, punktuelle Änderung statt, die keine Auswirkungen auf das gesamtheitliche Konzept des Flächennutzungsplans hat. Die vorliegende 10. Änderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans von nicht wesentlicher städtebaulicher Bedeutung.

Mit der angestrebten Nutzungsergänzung und der damit einhergehenden Darstellung als gemischte Baufläche erfolgt auch keine Zuordnung zu einzelnen Flächen, die in einer Nutzungskonkurrenz zueinanderstehen bzw. eine städtebauliche oder umweltrelevante Konfliktsituation auslösen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ist nach wie vor gewährleistet.

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten obliegt nicht dem Flächennutzungsplan.

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Abschließend wird auf § 13 (3) BauGB verwiesen, wonach im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen wird.

3 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

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 Flächeninanspruchnahme 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 ungegliederte, 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

Bewertung Untere Landesplanungsbehörde

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.

Berücksichtigung:

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

- 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.

Bewertung Untere Landesplanungsbehörde

Der Grundsatz G 74 ist im weiteren Verfahren der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Berücksichtigung:

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 (KWK-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 KWK-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.

4 WIRKSAMER 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.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 7.907 m².

In der 1. Änderung des Bebauungsplans ist zur Art der baulichen Nutzung die Festsetzung 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 eine Änderung des Flächennutzungsplans, die im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erfolgt.

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

Wirksamer Flächennutzungsplan



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Stadt Neuwied

5 INHALT DER 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

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.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Umgebungsbebauung soll in der anstehenden 10. Änderung des Flächennutzungsplans eine gemischte Baufläche dargestellt werden.

Insbesondere aufgrund der Lage des Änderungsbereichs an der Nahtstelle zwischen Wohnen (= „Raiffeisenring“) und Gewerbe (= beidseits des „Sohler Wegs“) bietet sich vorliegend die Darstellung einer gemischten Baufläche an.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen 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 zudem 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 einer gemischten Baufläche 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 die gemischte Baufläche und der ihr zugeordneten Gebiete der §§ 5 bis 7 BauNVO mit ihren zulässigen Störgraden die Ansprüche der in der Umgebung dominierenden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe hinreichend berücksichtigt. Gerade in einem Bereich im Übergang von einer gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung bietet sich die Neuausweisung einer gemischten Baufläche an.

Die zeichnerische Änderung des Flächennutzungsplans kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

10. Änderung des Flächennutzungsplans



Abb.: Auszug aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Stadt Neuwied

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 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.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Servicebetriebe Neuwied AöR – Abwasserbeseitigung (SBN) wird mit dem Antragsteller einen Erschließungsvertrag schließen, in dem u.a. die Herstellung der notwendigen Anlagen und Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung geregelt wird.

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 SWN 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. 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, Engerstraße 59, 56170 Bendorf, eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurde auf die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen.

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.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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.

Bei den Leitungen auf den Privatgrundstücken handelt es sich um die sogenannten Hausanschlussleitungen, die im Regelungsbereich des jeweiligen Grundstückseigentümers und dem Versorgungsträger liegen.

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.

7 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Wirksamer F-Plan	10. Änderung F-Plan
gewerbliche Baufläche	6.775 m ²	---
Grünfläche	1.132 m ²	---
gemischte Baufläche	----	7.907 m ²
Gesamtgröße	7.907 m²	7.907 m²