
BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 936 II

**"Bereich zwischen Aubachstraße und Aubach",
Stadt Neuwied
Gemarkung Niederbieber (Flur 6+8)**



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Juni 2022



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungsplan	6
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	7
5	Städtebauliche Konzeption	9
5.1	Erschließung	9
5.2	Entwässerung und Schmutzwasserableitung	9
5.3	Grünflächen	9
5.4	Bauliche und sonstige Nutzung	10
5.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	11
6	Ver- und Entsorgung	12
6.1	Stromversorgung	12
6.2	Fernmeldeanlagen	12
6.3	Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser/Überflutung	12
6.4	Müllentsorgung	13
7	Hochwasserschutz	14
8	Immissionsschutz	14
9	Fuß- und Radweg	16
10	Bodenverhältnisse	17
11	Planungsalternativen	17
12	Bodenordnung	17
13	Verfahren	17
14	Flächenbilanz	18

Anlagen:

- Baugrundvoruntersuchung
- Schalltechnisches Gutachten
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung



1 **Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss**

Der Bauherr, Hospiz für den Landkreis Neuwied GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Christoph Drolshagen, beabsichtigt in Neuwied im Stadtteil Niederbieber auf einer momentan unbebauten Fläche am Aubach die Errichtung eines Hospizes für den Landkreis Neuwied.

Da diese Bauabsicht wichtigen sozialen und gesundheitlichen Bedürfnissen der Bevölkerung dient und nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 936 II (Bereich zwischen Aubachstraße und Aubach) aus dem Jahr 1987 übereinstimmt, soll der dargestellte Teilbereich überplant werden.

Hospizarbeit bedeutet die Begleitung schwerstkranker oder sterbenskranker Menschen, ihrer Zugehörigen und Angehörigen und die Begleitung der trauernden. Die Planung des Hospizes soll nach jetzigem Stand für bis zu 12 vollstationäre Hospizgäste und bis zu 10 Plätze teilstationäre Hospizgäste ausgelegt werden.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,5 ha.

Als zukünftige Nutzung wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 500.

2 **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Die Stadt Neuwied liegt im südlichen Bereich des Landkreises Neuwied.

Der ca. 0,5 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Niederbieber zwischen der Aubacherstraße und dem Aubach.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Niederbieber

Flur 8

Flurstücks-Nrn.: 69/2 tw, 70 tw, 71/4 tw, 71/5 tw, 116 tw.

Jenseits der südlich angrenzenden Aubachstraße findet sich vorhandene Bebauung. Diese ist sowohl wohnbaulich als auch gewerblich geprägt. Auch westlich findet sich eine derartige Bebauung. Östlich ist bestehende Wohnbebauung vorhanden.
Im Norden grenzt das Plangebiet an den Aubach sowie vorhandene Gartenflächen an.



Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus Geoportal-RLP) - unmaßstäblich

Das Plangebiet ist als Grün- und Wiesenfläche zu bezeichnen. Im Süden finden sich große Einzelbäume, unmittelbar am Aubach findet sich ein breiter Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden meist zwei- bis dreigeschossigen Gebäude sind teils als Satteldächer oder Flachdächer ausgebildet und mit einer dunklen Dacheindeckung versehen.

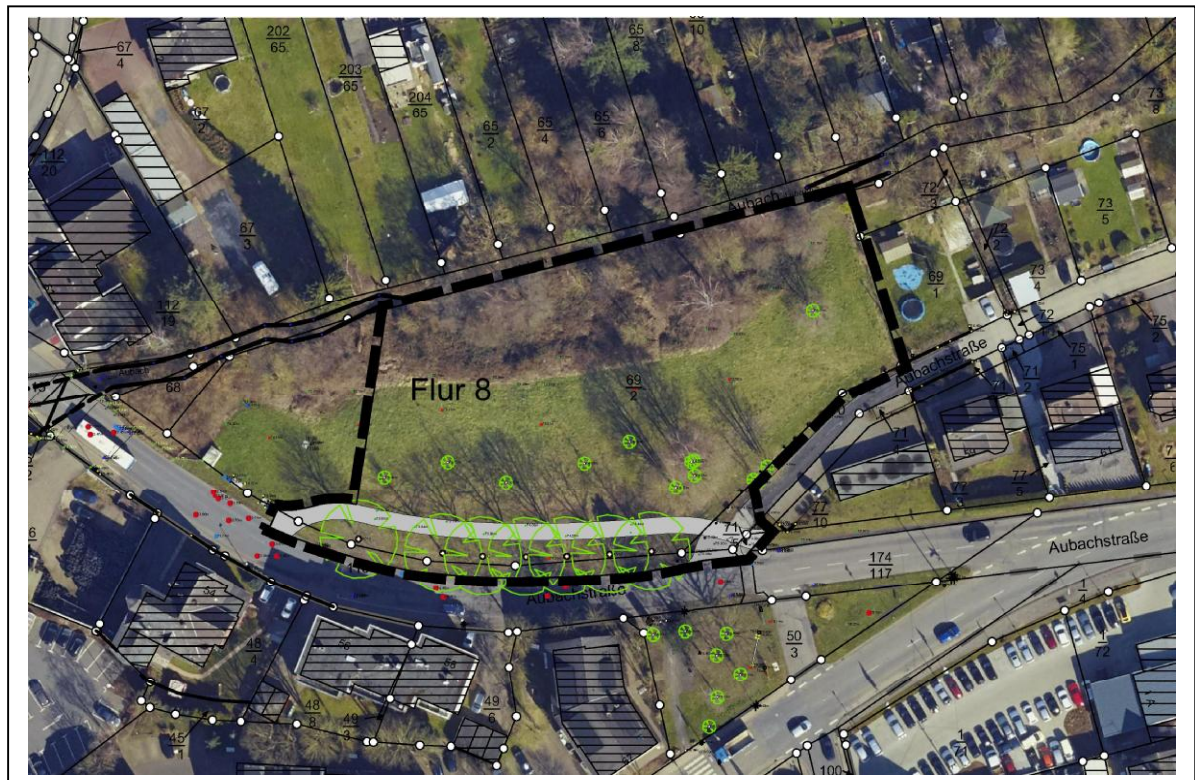


Abb.2: Nutzungsstruktur des Plangebietes (Darstellung Stadt Neuwied) - unmaßstäblich

Aus topographischer Sicht kann das Plangebiet als eben bezeichnet werden (max. 2% Gefälle). Die Geländehöhe liegt im Mittel bei 73,40 m über NN.

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines großräumig dargestellten „Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion“. In diesen Gebieten sollen gemäß dem Grundsatz G 74, Kap. 2.1.3.3, besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes auf Basis des § 13a BauGB (Nachverdichtung im Innenbereich).

Aufgrund der vorgesehenen, vergleichsweise geringen Größe des Bauvorhabens sowie Anordnung und Ausstattung mit umfangreichen Gründächern und -flächen ist davon auszugehen, dass der Grundsatz G 74 adäquat berücksichtigt wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neuwied aus dem Jahre 2008, ist das Plangebiet als allgemeine Grünfläche dargestellt und befindet sich im Naturpark Rhein-Westerwald.

Die angestrebte Ausweisung stimmt daher nicht mit den Vorgaben des FNP überein. Dieser ist gemäß § 13 a BauGB im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Zuge der Berichtigung an diesen anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Errichtung einer Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke steht mit den umgebenden Nutzungen im Einklang.



Abb.3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied - unmaßstäblich

3.3 Bebauungsplan

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 936 II „Bereich zwischen Aubachstraße und Aubach“.

Dieser sieht für den betreffenden Bereich folgende Festsetzungen vor:

- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz und Bolzplatz)
- Ausweisung einer privaten Grünfläche (Gartenland)
- Festsetzungen einer Straßenverkehrsfläche (Rad- und Gehweg)
- Ausweisung Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Ausweisung Anpflanzen von Bäumen

Die Errichtung eines Hospizes ist mit dem bestehenden Baurecht nicht in Einklang zu bringen. Sie widerspricht unter anderem den festgesetzten Grünflächen.

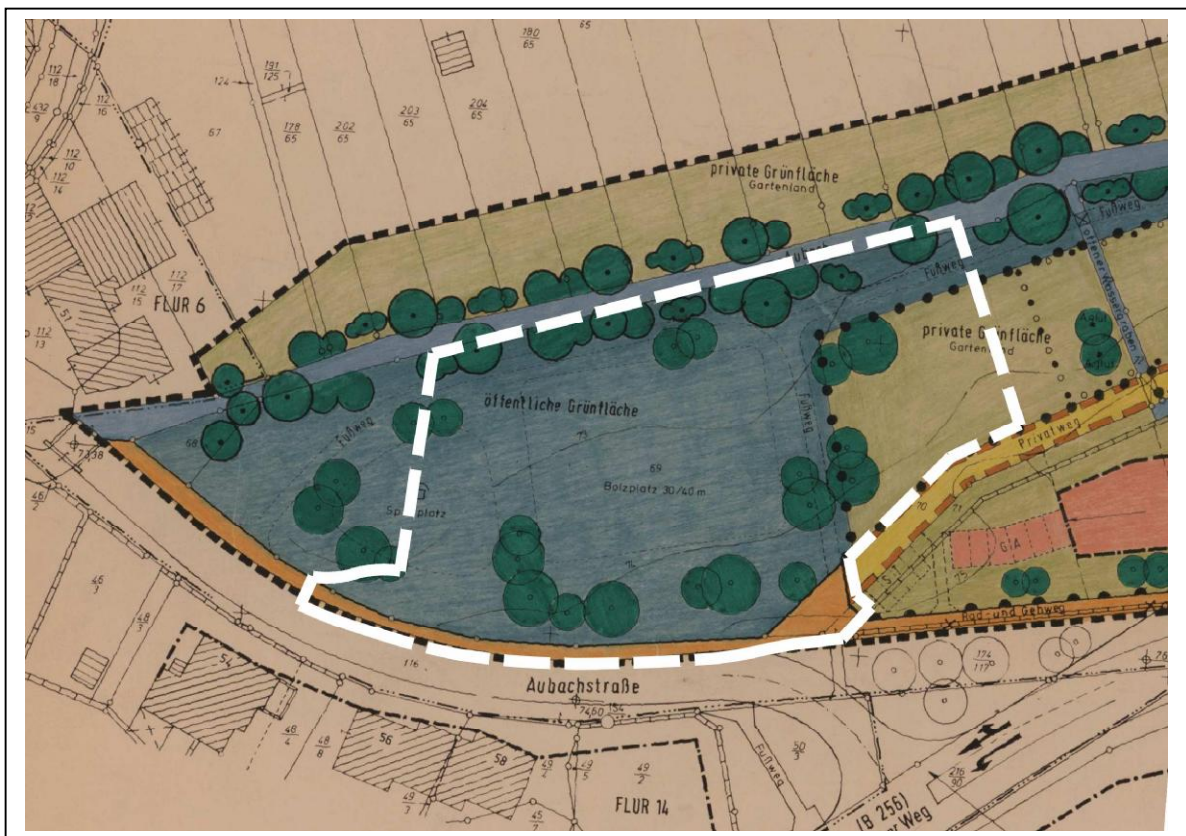


Abb. 4: Bestehendes Planrecht – Rechtskräftiger Bebauungsplan 936 II „Bereich zwischen Aubachstraße und Aubach“ mit Geltungsbereich der vorgesehenen 1. Änderung - unmaßstäblich

4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, um ein investives Vorhaben im Bereich soziale und gesundheitliche Zwecke zu verwirklichen (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet. Auch ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde das Plangebiet landespflegerisch begutachtet und die Flächen einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung unterzogen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Es geht durch die Überbauung der Fläche eine relativ artenreiche Grünfläche mit einem vergleichsmäßig hohen Insektenaufkommen verloren. Es kommt somit schwerpunktmäßig zu einem Verlust bzw. einer Verkleinerung von Jagdrevieren und Nahrungshabitaten. Dies betrifft vor allem die Tiergruppe der Fledermäuse und Vögel.

Aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung lassen sich keine Verbotstatbestände ableiten, die gegen die Änderung des Bebauungsplanes sprechen, da grundsätzlich die sich abzeichnenden Konflikte durch begleitende Maßnahmen kompensierbar erscheinen.

Zur Einhaltung der Vermeidung von Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- *Einhaltung der nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG geregelten Rodungszeiten für Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze. Diese sind ausschließlich innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.*
- *Möglichst kein Eingriff in die nördlich gelegene Auenvegetation des Aubachs durch Rodungen und Rückschnitten von Gehölzen.*
- *Sollten Fällungen von potentiellen Hohl- oder Brutbäumen im Gewässerbereich in der späteren Planung oder Bauausführung ersichtlich sein, sind diese durch eine biologisch-ökologische Baubegleitung auf Brutvögel oder Fledermäuse zu prüfen.*



- *Ergreifung von Schutzmaßnahmen für die verbleibenden Roteichen während der Bauarbeiten.*

Die entlang der Aubachstraße vorhandenen 7 Bäume sind zum Erhalt festgesetzt worden, ebenso große Teile der vorhandenen Auenv egetation.

Darüber hinaus finden sich innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mehrere Einzelbäume. Diese dürfen verpflanzt werden, sind aber insgesamt zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch adäquate Neupflanzungen (bezogen auf Anzahl und Größe) zu ersetzen.

Hinweis:

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) von einem auf dem Gebiet des Natur- und Artenschutzes erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im südöstlichen Bereich über eine Anbindung an die Aubachstraße. Diese geht hier in einen Privatweg über.

5.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Oberflächenwasser

Aufgrund der vorhandenen Auffüllungen ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht (vollständig) möglich (vgl. Baugrundvoruntersuchung der Geotechnik Mittelrhein GmbH). Dieses ist daher durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Bachlauf des „Aubachs“ einzuleiten (vgl. Punkt 6.3).

Entsprechende wasserrechtliche Zulassungen sind im Vorfeld einer baulichen Umsetzung bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann über einen vorhandenen Schmutzwasserhausanschluss dem bestehenden Kanal in der Aubachstraße zugeführt werden.

5.3 Grünflächen

Der im Bebauungsplan dargestellte zu erhaltende Bewuchs entlang des „Aubachs“ ist in seiner Ausprägung und Struktur grundsätzlich und überwiegend zu erhalten.



Um den Aubach erlebbar zu machen, ist die Anlage eines barrierefreien Stegs (max. 50 m² auf Erdgeschosebene) zum Bach vorgesehen. Dieser ist innerhalb der zu erhaltenden Grünfläche in den dargestellten Dimensionen zulässig.

Abgängige Gehölze sind in gleicher Qualität und Quantität wiederherzustellen und zu ersetzen.

Während der Bauphase sind die dargestellten Bereiche gemäß DIN 18920 adäquat vor Beschädigungen zu schützen.

5.4 Bauliche und sonstige Nutzung

5.4.1 Gemeinbedarfsfläche Hospiz

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche (Hospiz) festgesetzt.

In dieser sind Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, die der Begleitung, Betreuung und Pflege schwerstkranker, sterbender oder pflegebedürftiger Menschen und der Begleitung, Betreuung und Unterstützung der angehörigen oder zugehörigen Personen dienen, einschließlich von Räumen für sonstige betriebliche Zwecke, zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird Baurecht für eine Hospizeinrichtung geschaffen. Anlass hierfür gibt der große Bedarf an einer Ausweitung des hospizlichen Versorgungsangebots in der Region. Bereits bestehende Hospize sind nahezu ausgelastet. Die Bauherren/Betreibergemeinschaft beabsichtigt die Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Errichtung eines Hospizes mit bis zu 12 Hospizplätzen sowie bis zu 10 Tagesgästen und möchte damit einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der hospizlichen Versorgungssituation beitragen.

Das Plangebiet ist für die Errichtung und den Betrieb eines Hospizes geeignet. Es handelt sich um einen gut integrierten Standort in einer gemischt baulich genutzten Umgebung innerhalb des Stadtteils Niederbieber. Für das Plangebiet werden daher die Kriterien eines Mischgebietes zugrunde gelegt.

Die Planung entspricht damit auch in räumlicher Hinsicht dem Ziel, das Sterben und die Trauer als Teil des gesellschaftlichen Lebens zu begreifen und den Hospizgästen die Teilnahme und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben bei gleichzeitiger Wahrung der erforderlichen Diskretion zu erhalten.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Hiermit wird den notwendigen Aspekten Wirtschaftlichkeit und Organisation der künftigen Einrichtung adäquat Rechnung getragen und gleichzeitig einer zu hohen baulichen Dichte entgegengewirkt.



Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen ermöglicht einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück.

Auch die Errichtung von bis zu maximal III Vollgeschossen und damit verbunden die Festlegung einer gestaffelten maximalen Gebäudehöhe (82 m üNN (7,5 m) bei II Vollgeschossen und 85,5 m üNN (11 m) bei III Vollgeschossen) trägt diesem Aspekt Rechnung. Darüber hinaus ergibt sich in Verbindung mit den vorgesehenen Gründächern ein ansprechendes Bild in Richtung des Aubachs sowie eine sehr gute und landschaftsverträgliche Einbindung des Baukörpers.

Hinweis:

Der angedachte Steg ist dem Thema „Bauen im Gewässerbereich“ zuzuordnen. Um solche Vorhaben umsetzen zu können, ist eine Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz (SGD-Nord) einzuholen. Mit der zuständigen Genehmigungsbehörde wurde bereits eine Vorabstimmung durchgeführt, die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit wurde bestätigt.

5.4.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden analog zur offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m möglich und zulässig.

5.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

5.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt darin, die Stadt Neuwied zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

Daher sind zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- sowie des Ortsbildes wesentliche gestalterische Elemente festgesetzt worden.

Zur Anpassung an die benachbarte Baustruktur und um eine energieeinsparende Wirkung zu ermöglichen, wird im Geltungsbereich die Dachneigung abgestimmt. Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° – 15° zulässig, welche vollständig begrünt werden.



Der Einsatz von Solarkollektoren und Solarzellenmodulen ist grundsätzlich zulässig.

Bezüglich der verwendeten Materialien soll städtebaulichen Missgriffen vorgebeugt werden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Ortsnetz von Niederbieber. Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Versorger vor Baubeginn abzustimmen (mind. 6 Wochen).

6.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel der *Deutschen Telekom* befinden sich angrenzend an das Plangebiet in den vorhandenen Straßenflächen. Erforderliche Neuerrichtungen und –verlegungen von Telekommunikationsanlagen sind rechtzeitig vor der baulichen Umsetzung (mindestens 6 Wochen vorher) mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6.3 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser/Überflutung

Die Wasserversorgung (Stadtwerke Neuwied (SWN)) sowie die Abwasserentsorgung (Servicebetriebe Neuwied (SBN)) des häuslichen Schmutzwassers sind sichergestellt.

Gemäß § 55 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder (falls dies nicht möglich ist) ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden.

Gemäß einer vorliegenden Baugrundvoruntersuchung (27.05.2021, GTM Weißen-thurm) wurde ein Grundwasserstand von ca. 0,80 bis 1,20 unter Gelände angetroffen. Diese Messung stellt nur eine Momentaufnahme dar, so dass der GW-Stand zeitweise auch höher liegen kann. Für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß DWA-A 138 ein Flurabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Dies kann hier nicht gewährleistet werden. Daher wird eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers über eine Regenrückhalteanlage mit Einleitung in den Aubach vorgesehen.

Nach Vorabstimmung mit den Wasserbehörden (Kreisverwaltung und SGD-Nord) soll die Rückhaltung für ein mindestens 20-jährliches Ereignis bemessen werden.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die „Abfallwirtschaft des Landkreises Neuwied“.

Zur Bewertung der Situation vor Ort wurde durch das Büro Pies ein Schallschutzgutachten erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:



Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einem (derzeit) unbebauten Areal, nördlich der Aubachstraße, in Niederbieber ein Hospiz zu errichten. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens sollten die Verkehrsgeräuschemissionen der nordwestlichen K 106, der südlichen K 116 und der östlichen B 256 auf das Plangebiet untersucht und nach der DIN 18005 beurteilt werden.

In einem weiteren Schritt sollten auch die gewerblichen Geräuschemissionen auf das Plangebiet ermittelt und untersucht werden, wobei eine Beurteilung nach DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm erfolgen sollte. Ebenso wurde überprüft, ob durch den Betrieb des Hospizes selbst unzulässige Immissionen in der Umgebung zu erwarten sind.

In einem zusätzlichen Schritt wurde anhand einer Überlagerung der Verkehrs- mit den Gewerbe Geräuschemissionen der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 an dem Hospiz ermittelt.

Die Berechnung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Gewerbelärm an dem Hospiz im Bereich der Verwaltungsräume die Richtwerte eines Mischgebietes und die eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden. An den Aufenthaltsräumen der Bewohner werden des Weiteren die Richtwerte eines Reinen Wohngebietes eingehalten.

Durch das Hospiz selbst sind keine unzulässigen Immissionen in der Umgebung zu erwarten, wenn die technischen Außenaggregate die nachfolgenden Schallleistungen nicht überschreiten:

Wärmepumpe	$L_W = 64 \text{ dB(A)}$
Dachtechnik	$L_W = 75 \text{ dB(A)}$

Die nachtgenutzten Stellplätze müssen einen Mindestabstand zur Wohnbebauung von 30 m aufweisen.

Ebenso wurde der Verkehrslärm untersucht. Zum Schutz der Innenräume wurden die Lärmpegelbereiche ermittelt aus denen dann die Anforderungen an die Bausubstanz abhängig der Raumnutzung und Raumgröße ermittelt werden können. Zur Tages- wie auch zur Nachtzeit liegen in allen Stockwerken die Lärmpegelbereiche II und III vor. Im Detail sind die Anforderungen in Abschnitt 2.9.3 und 4.3 beschrieben.

In den Außenwohnbereichen werden Pegel an den Balkonen von bis zu 56 dB(A) erreicht. Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) sowie der Orientierungswert eines Mischgebietes von 60 dB(A) werden hier sicher eingehalten und es liegen gesunde Wohnverhältnisse vor.

Werden die Empfehlungen und Maßnahmen realisiert, stehen dem Vorhaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken entgegen.

Hinweis:

In Abstimmung mit dem Betreiber erfolgt für das Hospiz eine Einstufung als Mischgebietsnutzung. Somit sind keine (besonderen) schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.

Das Einhalten der genannten Schalleistungen durch Außenaggregate und nachgenutzte Stellplätze ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Ebenso sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen und baulich umzusetzen.

Das Schallschutzgutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

9 Fuß- und Radweg

Das Plangebiet wird gemäß Radverkehrsplanung der Stadt Neuwied von einer Hauptroute tangiert. Diese ist in den Planunterlagen entsprechend aufgenommen und festgesetzt worden.

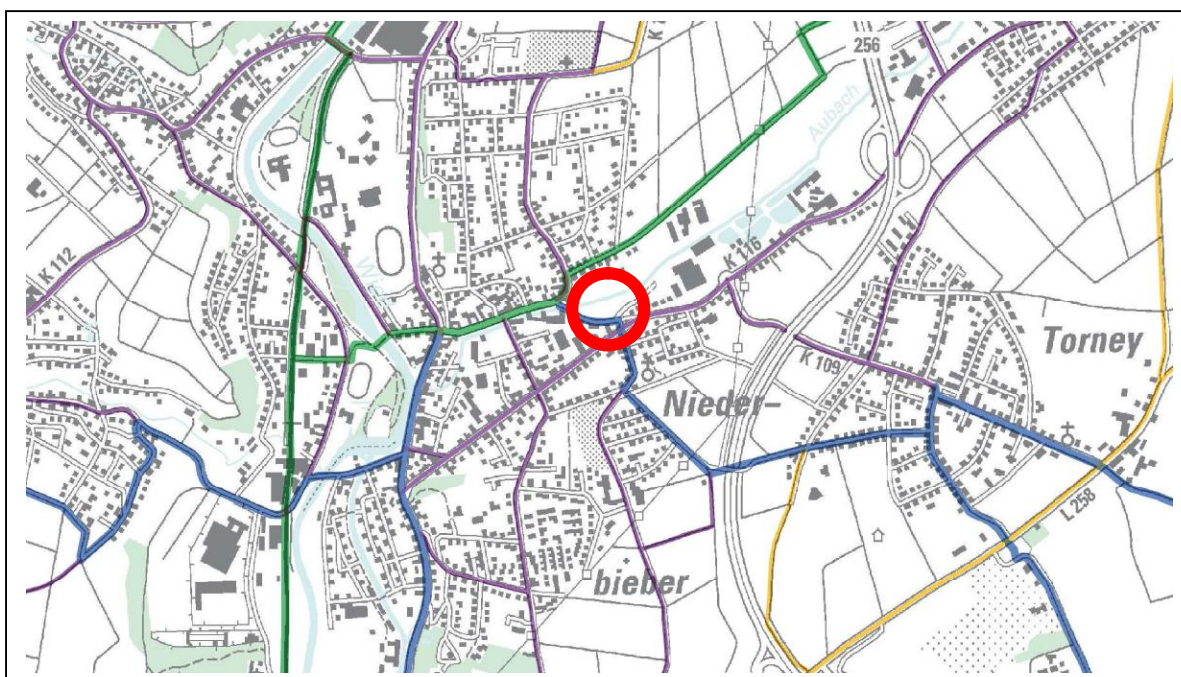


Abb.7: Auszug aus der Radverkehrsplanung der Stadt Neuwied mit Lage des Plangebietes – unmaßstäblich



10 Bodenverhältnisse

Für das Plangebiet wurde durch die Geotechnik Mittelrhein GmbH (GTM) eine Baugrundvoruntersuchung erstellt (B-21049-JS). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Gelände zu großen Teilen aufgefüllt wurde. Hierdurch ergeben sich Folgen für die Gründung (Stichwort Standsicherheit) sowie für den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser. So wird beispielsweise von einer Versickerung dringend abgeraten.

Das Bodengutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

11 Planungsalternativen

Aufgrund der Bauabsichten der Eigentümer-/Bauherrengemeinschaft, der Eigentumssituation und den Anforderungen an den Bau eines Hospizes ergeben sich für die Planung keine grundlegenden Planungs- oder Standortalternativen.

12 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich bereits vollständig im Besitz eines Investors. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher entbehrlich.

13 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen für dessen Anwendung sind erfüllt. Es handelt sich nachweislich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ziele verfolgt, ein bislang unbebautes Grundstück zu aktivieren und eine Nachverdichtung des Innenbereichs zu ermöglichen. Das Vorhaben dient investiven Maßnahmen.

Die sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt:

- weniger als 20.000 m² Grundfläche, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden zu addieren sind
- bei den zu beplanenden Flächen muss es sich um Flächen handeln, die widernutzbar gemacht, nachverdichtet o. ä. werden
- es dürfen keine Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB beeinträchtigt werden



Da die genannten Kriterien erfüllt sind, wird das Verfahren auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt.

14 Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche	ca.	3.035 m ²
Private Grünflächen	ca.	1.100 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	55 m ²
Fuß- und Radweg	ca.	255 m ²
Verkehrsgrün	ca.	465 m ²
Privatweg	ca.	30 m ²

Plangebiet (gesamt)	ca.	4.940 m ²
---------------------	-----	----------------------