

# Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 250 der Stadt Neuwied

### "An der Hintergasser Bach"

#### Gemarkung Heimbach, Flur 11

#### *und zu den Ausgleichsflächen in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Teilfläche des Flurstückes Nr. 31/9*

#### Inhalt / Übersicht

**0** ***Hinweise zum Verfahrensablauf***

**1.0** **Aufgabenstellung**

**2.0** **Grundlagen der Planung**

2.1 Örtliche Gegebenheiten

2.1.1 Örtliche Lage des Plangebietes

2.1.2 Geologische Lage

2.1.3 Größe des Plangebietes

2.1.4 Derzeitige Nutzungen

**3.0** **Planerische Rahmenbedingungen**

3.1 Übergeordnete Planungen und Rechtsverordnungen

3.2 Gutachterliche Stellungnahmen

3.2.1 Entwässerungskonzeption

3.2.2 Landespflegerischer Planungsbeitrag

**4.0** **Darstellung der beabsichtigten Planung**

4.1 Erschließungskonzeption

4.1.1 Wegemäßige Erschließung

4.1.2 Entwässerungskonzeption

4.2 Bebauungskonzeption

4.2.1 Bauweise / Zahl der Wohneinheiten

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

**5.0** **Landespflegerische Untersuchungen**

**7.0** **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsregelungen**

**8.0** **Bodenordnende Maßnahmen**

**Anlagen:** Landespflegerischer Planungsbeitrag, Untersuchung zur  
Entwässerung und Hochwassersituation

## **0 Hinweise zum Verfahrensablauf**

*Der Stadtrat der Stadt Neuwied fasste am 02.07.1998 den Beschluss für den Planbereich Nr. 250 einen Bebauungsplan aufzustellen.  
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 14.02.2001 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Dezember/Januar 2001.  
Die Planoffenlage fand in der Zeit vom 29.03.2001 bis 30.04.2001 statt.  
Die eingegangenen Anregungen wurden in der Stadtratssitzung am 31.05.2001 behandelt. In gleicher Sitzung erfolgte der Satzungsbeschluss.  
Der Bebauungsplan wurde am 28.06.2001 durch den Oberbürgermeister ausgefertigt und am 29.06.2001 in der Rhein-Zeitung bekannt gemacht.*

*Am 18.06.2003 wurde von zwei im Plangebiet gelegenen Grundstückseigentümern Antrag auf Normenkontrolle beim Oberverwaltungsgericht Koblenz gestellt.*

*Diese Anträge führten zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 250 "An der Hintergasser Bach". Das Oberverwaltungsgericht stellte fest, dass der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Satzungsbeschluss nicht den Anforderungen nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB genügt, es fehlt an einer ordnungsgemäßen Einbeziehung der Belange von Naturschutz und Landespflege in die bauleitplanerische Abwägung.*

*Des Weiteren weist das Oberverwaltungsgericht darauf hin, dass ein weiterer Fehler in der nicht ausreichenden Beachtung einer vom Hintergasser Bach auf das überplante Gelände ausgehenden Überschwemmungsgefahr liegen könnte.*

*Für den Bebauungsplan Nr. 250 wird daher ein ergänzendes Verfahren nach dem Baugesetzbuch in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt.*

*Das Verfahren zur Ergänzung des Bebauungsplanes setzt in der Phase des Satzungsverfahrens ein, in der der Fehler erfolgt ist. Dementsprechend ist eine Beteiligung der von der Änderung bzw. Ergänzung erstmalig oder stärker berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 i.V. m. § 13 Nr. 3 BauGB sowie eine erneute Offenlage der Planungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.*

*Den Beschluss, ein ergänzendes Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen, fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 13.05.2004.*

*Gleichzeitig erfolgte der Beschluss, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.*

*Die geänderten und ergänzenden Ausführungen sind in der Begründung kursiv geschrieben.*

## **1.0 Aufgabenstellung**

Ziel und Aufgabe dieses Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines im Stadtteil Heimbach-Weis liegenden Gebietes zu schaffen, um ortsnah weitere Bauplätze zu Wohnzwecken anbieten zu können und die vorhandene Bebauung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu unterziehen.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 250 "An der Hintergasser Bach" und liegt in der Gemarkung Heimbach, Flur 11.

## 2.0 Grundlagen der Planung

### 2.1 Örtliche Gegebenheiten

#### 2.1.1 Örtliche Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Nordosten durch die Fußwege Nrn. 94/ 1 und 172/3, im Südwesten durch den Brunnenring, im Südwesten durch die Hauptstraße (L 260) sowie im Nordwesten von der Abteistraße bzw. zwei Flurstücken im Eckbereich Abteistraße/Hauptstraße.

#### 2.1.2 Geologische Lage

Das Plangebiet gehört zur schmalen Hüllenberger Randterrasse, die als Teilraum des Neuwieder Beckenrandes der Neuwieder Rheintalweitung zugeordnet ist. Der Terrassenrand der Talweitung gehört seiner Anlage nach zur mittelrheinischen Hauptterrasse.

Die Geologie wird vom devonischen Grundgebirge bestimmt, das durch den Rhein eine ausgeprägte Terrassierung erfahren hat.

Das Gebiet liegt mit einer Höhe von ca. 100 m ü. NN. im Grenzbereich zur Mittelterrasse des Rheins (105 m ü. NN. bis 140 m ü. NN.). Der obere Rand der Niederterrasse verläuft im südlichen Ortsrandbereich der Ortslage Heimbach-Weis.

Weitere Ausführungen hierzu sind im landespflegerische Planungsbeitrag enthalten, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

#### 2.1.3 Größe des Plangebietes

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 250 hat eine Größe von rd. 2,3 ha.

Der neu zu bebauende Blockinnenbereich hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

*Den durch den Bebauungsplan beabsichtigten Eingriffen zugeordnet ist eine Fläche zum Ausgleich. Diese Fläche befindet sich in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Teilbereich des Flurstückes Nr. 31/9 (Engerser Feld).*

*Die zugeordnete Ausgleichsfläche hat eine Größe von 5.040 m<sup>2</sup>.*

#### 2.1.4 Derzeitige Nutzungen

Entlang der Abteistraße, Hauptstraße und dem Brunnenring ist eine bis auf wenige Baulücken vorhandene überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden. An der Hauptstraße ist eine Kfz-Gewerbebetrieb angesiedelt. Die älteste Bebauung befindet sich als ehemaliger Ortrand entlang der Straße "Brunnenring" und besteht aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Prägend sind Natursteinsockel und -mauern sowie Fachwerk. Die Verkehrs-/Hofflächen sind vielfach mit Naturstein befestigt oder geschottert.

Auch die Bebauung entlang der Haupt- und Abteistraße weist noch vereinzelt kleinflächige Hofräume und Nebengebäude bzw. alte Hof-/Wirtschaftsgebäude auf.

Bei den Freiflächen des Gebietes handelt es sich überwiegend um Gartenland/Gartenbrachen. Ein Großteil wurde ehemals gartenbaulich genutzt und war mit Gewächshäusern bestanden.

Vereinzelnd ist im aufgelassenen Erwerbsgartenland und angrenzenden Gärten Obstbaumbestand vorhanden. Besonders in den alten Ortsrandstrukturen entlang der Straße "Brunnenring" ist großkroniger Laubbaumbestand erhalten.

Der für das Dorf Heimbach namensgebende Bachlauf durchfließt das Plangebiet von Nord nach Süd bis zum Naturschutzgebiet "Meerheck". Das Teilstück innerhalb des Plangebietes wird als "Hintergasser Bach" bezeichnet. Das Gewässer ist streckenweise verrohrt. Die Bachufer sind teilweise durch Uferverbau gefasst. Begleitend ist ein Ufergehölz aus u.a. Bruchweide, Hartriegel, Schwarzem Holunder, Weißdorn und Haselnuss entwickelt.

Vom Hintergasser Bach wird eine kleine angrenzende Teichanlage gespeist. Das Stillgewässer ist von einem Röhrichtgürtel gesäumt.

### **3.0 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen und Rechtsverordnungen/ rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP III) und im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan sind für den Untersuchungsraum zum Boden- und Wasserhaushalt, zum Klima, zum Arten- und Biotopschutz sowie zum Landschaftsbild und zur Erholung Aussagen enthalten, die im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellt sind.

Auf der Ebene der Regionalplanung liegt mit der Planung Vernetzter Biotopsysteme der Planungsbeitrag für den Arten- und Biotopschutz vor.

Örtlich vorrangiges Ziel des Arten- und Biotopschutzes ist die Erhaltung und Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Reaktivierung des "Heimbaches".

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Naturparks Rhein - Westerwald. Dessen südliche Grenze verläuft entlang der Hauptstraße (L 260).

Durch Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (vormals Bezirksregierung Koblenz) wurde der Bereich des Plangebietes als Wasserschutzzone III B festgelegt.

Im Bebauungsplan erfolgt hierzu eine nachrichtliche Übernahme mit entsprechendem Hinweis in den textlichen Festsetzungen.

1990 wurde für den alten Ortskern von Heimbach ein Textbebauungsplan erstellt, der auch einen Teil der Straße "Brunnenring", die mit diesem Bebauungsplan neu zur Überplanung ansteht, abdeckt. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen unter Punkt 4.2.2 dieser Begründung.

#### **Flächennutzungsplan**

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 250 wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Diese Paralleländerung ist rechtskräftig abgeschlossen und stellt im Bereich des Bebauungsplangebietes die Bauflächen entsprechend den getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen dar.*

*Hinweis: Das OVG-Urteil führt aus, dass der Stadtrat sich im Rahmen seiner planerischen Abwägung für die Schaffung von Bauungsmöglichkeiten entscheiden durfte.*

### 3.2 Gutachterliche Stellungnahmen

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch ist es Aufgabe der Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher vielfältige Belange zu berücksichtigen und gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zur Ermittlung und Bewertung einzelner Belange wurden daher verschiedene gutachterliche Stellungnahmen an hierfür spezialisierte Fachleute in Auftrag gegeben:

#### 3.2.1 Entwässerungskonzeption

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser stellt ein stadtoökologisches Ziel dar. Da aufgrund der gerade im Stadtteil Heimbach-Weis extrem gestiegenen Bodenpreise nur noch relativ kleinflächige Grundstücke vermarktbar sind, kann in der Regel die vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück selbst nicht stattfinden.

Im vorliegenden Plangebiet bietet sich jedoch zur Ableitung der Wässer die Einleitung dieser in den "Hintergasser Bach" an.

Zur Überprüfung ob die anfallenden Wassermengen vom Hintergasser Bach aufgenommen werden können, ggf. welche Maßnahmen am Bach durchzuführen sind, erhielt das Ingenieurbüro Günster aus Neuwied einen entsprechenden Untersuchungsauftrag

*Aufgrund der Ausführungen im Gerichtsverfahren und den Hinweisen in der Urteilsbegründung wurde eine ergänzende Untersuchung zu möglichen „Hochwassersituation“ im Plangebiet erstellt.*

Auf die weiteren Ausführungen unter Punkt 4.1.2 dieser Begründung wird an dieser Stelle verwiesen.

#### 3.2.2 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Der gemäß § 17 Landespflegegesetz erforderliche Landespflegerische Planungsbeitrag wurde an die Landschaftsarchitektin Carola Schnug-Börgerding Altenkirchen in Auftrag gegeben.

*Aufgrund der OVG-Entscheidung wurde dieser landespflegerische Planungsbeitrag überarbeitet.*

Weitere Ausführungen hierzu erfolgen unter Punkt 5.0 dieser Begründung.

### 4.0 **Darstellung der beabsichtigten Planung**

4.1 Erschließungskonzeption  
4.1.1 Wegemäßige Erschließung

Die vorhandene Bebauung wird über die bereits oben aufgeführten vorhandenen Straßen "Abteistraße, Hauptstraße und Brunnenring" erschlossen.

Für die neue Entwicklung des Blockinnenbereiches bietet sich eine Anbindung über die vorhandene Baulücke zwischen den Gebäuden Abteistraße Nrn. 6 und 10 an.

Eine Anbindung über die Baulücke in der Hauptstraße wurde nicht weiter verfolgt, da zum einen diese sehr dicht an die vorhandene Anbindung Abteistraße heranreichen würde sowie aufgrund der vorhandenen Gebäude, die direkt an der Straßenbegrenzungslinie stehen, die Sichtbeziehungen für ein- und ausfahrende Kfz an einer solchen Anschlußstelle nicht befriedigend gelöst werden könnten.

Daher wurde sich für die oben erwähnte Lösung über die Abteistraße entschieden. Diese ist verkehrsberuhigt ausgebaut und kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches sich aufgrund der neu entstehenden Bauplätze entlang der Planstraße A ergeben wird, aufnehmen. Aufgrund der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf max. 2 wird das neu zu erwartende Verkehrsaufkommen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Im Einmündungsbereich der Abteistraße zur Hauptstraße wird zur Verbesserung der verkehrstechnischen Befahrbarkeit eine Eckausrundung auf der westlichen Einmündungsseite vorgenommen. Auf der östlichen Einmündungsseite ist dies nicht möglich, da hier ein Gebäude steht.

Die für die Anbindung der neuen Planstraße A an die Abteistraße wegfallenden öffentlichen Stellplätze werden unmittelbar an der neuen Einmündung neu ausgewiesen.

Durch die ca. 20 neu entstehenden Bauplätze wird nach den einschlägigen Berechnungsformeln der EAE ein Kfz-Aufkommen in der Spitzenstunde von rd. 18 Pkw/h zusätzlich erzeugt.

24-Stunden-Zählungen in der Abteistraße im März 2001 zeigen, dass in der Spitzenstunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr 30 Fahrzeuge die Abteistraße insgesamt befahren, in etwa ebenso viele befahren die Abteistraße in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7.00 und 8.00 Uhr. Das Gesamtverkehrsaufkommen auf 24 - Std. betrachtet, weist 332 Fahrzeugbewegungen auf.

Die neue Planstraße - in der Planzeichnung mit "A" bezeichnet" - erhält eine Fahrbahnbreite einschließlich Randstein von 5,25 m, um den Begegnungsfall Lkw/Pkw zu ermöglichen. An verschiedenen Stellen werden öffentliche Stellplätze angeboten, um für den ruhenden Verkehr neben den gemäß Stellplatzverordnung auf jedem Privatgrundstück entsprechend der Nutzung nachzuweisenden Bedarf, Parkraummöglichkeiten zu ergänzen.

Die Wendemöglichkeit im Bereich der Planstraße "A" reicht für das Wenden eines dreiaxigen Müllfahrzeuges aus. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein Müllstandort für die Grundstücke an den Stichstraßen ausgewiesen.

Aufgrund der begrenzten Zahl der Wohneinheiten, und des damit abschätzbaren Verkehrsaufkommens, wird auf die Anlegung von Bürgersteigen verzichtet.

Zur fußläufigen Anbindung des Blockinnenbereiches erfolgt eine Verbindung zu dem das Plangebiet nördlich begrenzenden Fußwegenetz.

So kann eine gute fußläufige Anbindung an den Ortskern und die dort zahlreich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erfolgen, ohne auf die Benutzung der Hauptstraße, die für Fußgänger nur unzureichende Möglichkeiten bietet, angewiesen zu sein.

Im Bereich der Hauptstraße kann für Fußgänger die Situation nur geringfügig verbessert werden. Dort wo es noch möglich ist, sollen die Bürgersteigbreiten auf 1,50 m erweitert werden.

#### 4.1.2 Entwässerungskonzeption

Bei allen den Wasserhaushalt betreffenden Planungen und beim Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserversickerung müssen die grundsätzlichen Vorgaben, die im Wasserhaushaltsgesetz(WHG), in den ausfüllenden und ergänzenden Landeswassergesetzen, im Abwasserabgabengesetz und in den zugehörigen Gemeindeordnungen vorgegeben sind, befolgt werden.

Grundsätzlich soll dementsprechend Niederschlagswasser nur dann in Abwasseranlagen (Trenn- oder Mischkanalisation) eingeleitet werden, wenn es mit vertretbarem Aufwand nicht vor Ort verwertet, versickert oder in oberirdische Gewässer abfließen kann.

Eine Verwertung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls kann nur verlangt werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist.

Der Blockinnenbereich zwischen Abteistraße und Brunnenring bietet aufgrund seiner räumlichen Nähe zu den örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen attraktive Flächen für eine Wohnbebauung. Die Überplanung dieser Innenflächen im Gegensatz zur weiteren Entwicklung der Aussenbereiche ist einer der städtebaulichen Zielsetzungen.

Aufgrund der zentralen Lage und insgesamt des attraktiven Wohnstandortes Heimbach-Weis kann davon ausgegangen werden, dass im Vergleich zu anderen Baugebieten relativ hohe Bodenpreise verlangt werden, die nur eine begrenzte Grundstücksgröße zulassen.

Die Planung des Innengebietes sieht deshalb eine Grundstücksgröße von i.M. ca. 300 m<sup>2</sup> vor. Eine ausreichende Möglichkeit zur Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstücken kann daher nicht zwingend festgeschrieben werden. Es werden jedoch in den textlichen Festsetzungen Empfehlungen zur Behandlung der Oberflächenwässer ausgesprochen.

Im Plangebiet besteht darüber hinaus jedoch die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer, den Hintergasser Bach abfließen zu lassen.

Zur Überprüfung hinsichtlich der Realisierbarkeit des vorgesehenen Entwässerungssystems erhielt das Ingenieurbüro Günster einen entsprechenden Auftrag.

Die schon erschlossenen Baugrundstücke werden im Mischsystem in die bestehende Mischwasserkanalisation entwässert.

Der noch zu erschließende Blockinnenbereich soll im Trennsystem entwässert werden, um die bestehende Mischwasserkanalisation nicht weiter zu belasten.

Hierbei wird der Schmutzwasserkanal an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen. Aufgrund der geringen Schmutzwassermengen kann eine Überlastung der bestehenden Kanalisation ausgeschlossen werden.

Der Regenwasserkanal entwässert in den Hintergasser Bach. Zum Ausgleich der Wasserführung ist der Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens im Baugebiet "Auf'm Langenstück" erforderlich.

Da diese Maßnahme in dem noch zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 241 "Auf'm Langenstück" festgesetzt werden soll und die hierfür benötigten Flächen voraussichtlich nur im Rahmen der sich an dieses Verfahren anschließenden Baulandumlegung ins Eigentum der Stadt Neuwied gelangen können, wurde vom Ingenieurbüro Günster überprüft, ob die Rückhaltung bereits bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 250 erforderlich ist.

Als Ergebnis der Berechnungen kann festgestellt werden, dass das erforderliche Volumen durch das Kanalnetz zur Verfügung gestellt werden kann. Der Anschluss an die Bachverrohrung wird als Drosselstrecke bemessen. Die hierfür erforderliche Rohrlänge beträgt ca. 18,00 m.

Weitere detailliertere Angaben enthalten die Ausführungen des Ingenieurbüros Günster, auf die hiermit verwiesen wird.

*Im Rahmen des Gerichtsverfahrens zu Normenkontrolle wurde von den Antragsstellern dargelegt, dass das der Planung zugrunde gelegte Entwässerungskonzept nicht realisierbar sei. Die vorgesehene Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Hintergasser Bach komme nicht in Betracht. Der teilweise verrohrte Bach sei schon jetzt bei starken Regenfällen nicht in der Lage, das Wasseraufkommen zu bewältigen, obwohl die vorhandene Grünfläche als Versickerungsgebiet diene.*

*In seiner Urteilsbegründung führt das Oberverwaltungsgericht aus, dass die erstellten Berechnungen keine unmittelbaren Schlüsse auf eine bei größeren Niederschlagsereignissen möglicherweise bestehende Hochwassergefahr zulassen. Insoweit könnte ein Fehler in der nicht ausreichenden Beachtung einer vom Hintergasser Bach auf das überplante Gelände ausgehenden Überschwemmungsgefahr liegen.*

*Darauf hin wurden ergänzende Untersuchungen zur Hochwassersituation im Bereich des Plangebietes vom Ingenieurbüro Günster aus Neuwied erstellt und mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur abgestimmt.*

*Auf die ergänzenden Berechnungen und Ausführungen des Ingenieurbüro Günster wird an dieser Stelle verwiesen. Ebenso wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der Gewässerausbauplanung Detailfragen beispielsweise zu den konstruktiven Maßnahmen zu klären sind.*

*Das Gutachten kommt in seiner überarbeitenden Fassung vom 13.04.2005 unter Punkt 1.6 zu dem Ergebnis, dass der Zufluss zum Baugebiet durch die Bachverrohrung auf höchstens 650 l/s beschränkt ist. Stärkere Regenereignisse führen zu Rückstau in die dafür vorgesehene Hochwasserrückhaltebecken am Königsgericht.*

*Der Zufluss aus dem Baugebiet selbst wird auf 75 l/s begrenzt. Damit ergibt sich ein Gesamtabfluss von höchstens 725 l/s.*

*Der mögliche Abfluss aus dem Gebiet beträgt 1200 l/s und ist damit höher als der mögliche Zufluss. Solange der Abfluss nicht durch eine Verstopfung des Rohres oder ähnliches reduziert wird, ist eine Überstauung des Gebiets durch Hochwasser ausgeschlossen. Dies gilt unabhängig vom gewählten Regenereignis und der Häufigkeit.*



## 4.2 Bebauungskonzeption

Entsprechend der vorgegebenen Aufgabenstellung soll der ca. 1,0 ha große Blockinnenbereich für Baugrundstücke für den 1-2 Familienwohnhausbau entwickelt werden sowie die vorhandene Bebauung einer städtebaulichen Überplanung und Ordnung unterzogen werden.

Diese Zielsetzung wird durch die nachfolgend dargestellte Plankonzeption und die dieser entsprechenden Festsetzungen erreicht.

### 4.2.1 Bauweise / Zahl der Wohneinheiten

Entsprechend der vorhandenen Struktur in der näheren Umgebung, die durch eine offene Bauweise geprägt wird, soll auch für dem neu zu entwickelnden Blockinnenbereich die offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung erfolgt als Doppel- und Einzelhausbebauung.

Um auf die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen Rücksicht zu nehmen, sowie insbesondere auf die vorhandene Bebauung in der Abteistraße, wird die Zahl der Wohneinheiten im Blockinnenbereich auf max. 2 pro Gebäude festgeschrieben.

Die übrige vorhandene Bebauung erfüllt ebenfalls die Kriterien für die offene Bauweise.

### 4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Für den bereits bebauten Teil der Straße "Brunnenring" liegt der seit dem 10. April 1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 260 "Ortskern des Stadtteils Heimbach" vor. Dieser sogenannte Textbebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für den Bereich ein "Mischgebiet" entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung von 1986 fest.

Anlass der seinerzeitigen Planaufstellung für den alten Ortskern von Heimbach war der Ausschluss insbesondere von Vergnügungsstätten, zur Verhinderung eines befürchteten Strukturverfalls in diesem Bereich.

Für den Bereich der Straße "Brunnenring" wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur und Entwicklung weiterhin ein "Mischgebiet" beibehalten. Aufgrund der zwischenzeitlich stattgefundenen Änderung der Baunutzungsordnung wird die z.Zt. gültige Fassung nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ihre Anwendung finden.

Zur weiteren Gliederung und Berücksichtigung der kleinteiligen Parzellierung des alten Ortskernes sowie der vorhandenen Infrastrukturen insbesondere des Straßennetzes im Bereich des Brunnenringes werden neben den Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese würden sich von ihrer Eigenart nicht in diesen Bereich einfügen und Spannungen verursachen.

Entlang der Hauptstraße, die bis auf eine Baulücke ebenfalls bereits bebaut ist, wird als Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Nutzungsart wird zum einen aus den Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt, zum anderen aufgrund der vorhandenen Situation und Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt. Zur Verhinderung eines Strukturverfalls werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese

finden ihren Platz in verschiedenen Kerngebieten innerhalb des Stadtgebietes und würden im Bereich der Hauptstraße von Heimbach-Weis, der wie oben dargestellt überwiegend der Wohnnutzung dient, Spannungen hervorrufen.

Für den Bereich der Abteistraße und den neuen zu entwickelnden Innenbereich erfolgt die Gebietsausweisung als "Allgemeines Wohngebiet", wobei auch für diesen Bereich aufgrund ihres zu erwartenden Störungsgrades die ausnahmsweise zulässigen "Tankstellen" ausgeschlossen werden.

#### 4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Gebäudehöhen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 Baugesetzbuch werden im Bebauungsplan höchstzulässige Werte festgesetzt, um eine max. vertretbare bzw. eine gewünschte städtebauliche Dichte zu gewährleisten.

Die Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse werden bei der vorhandenen Bebauung entsprechend der stattgefundenen Entwicklung festgeschrieben.

Im neu zu bebauenden Blockinnenbereich wird die eingeschossige Bebauung festgeschrieben.

### 5.0 **Landespflegerische Untersuchungen**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind die Belange von Natur und Landschaft mit in die Abwägung aller Belange einzustellen.

Zur Aufarbeitung dieses Abwägungsmaterials wurde gemäß § 17 Landespflegegesetz ein landespflegerischer Planungsbeitrag von der Landschaftsarchitektin Carola Schnug-Börgerding aus Altenkirchen erarbeitet.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind auf der Grundlage des Baugesetzbuches planerisch zu bewältigen.

Art und Umfang von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Sie dienen dazu, unter Berücksichtigung der Landschafts- und Flächennutzungsplanung, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu vermeiden, zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

Darüber hinaus stellen die im Landespflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan erarbeiteten grünordnerischen und gestalterischen Zielsetzungen eine wesentliche Grundlage für das Konzept eines ortstypischen Städtebaus dar.

*Der erstellte landespflegerische Planungsbeitrag wurde nach der OVG-Entscheidung überarbeitet bzw. ergänzt, da das Gericht eine Fehlgewichtung der im Gutachten ermittelten Kompensationsanforderungen in Verhältnis zum Eingriff feststellte, die*

*sich auf den Satzungsbeschluss durchgeschlagen habe. Bei der Behebung des Fehlers müssen, so das OVG in Bezug auf die naturschutzrechtliche Kompensation die Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB beachtet werden sowie die nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Teil der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz heranzuziehende (Neu-)Regelung des § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG i.d.F. vom 25. März 2002.*

*Auf die überarbeitete Fassung des landespflegerischen Planungsbeitrages wird daher verwiesen.*

*Bezugnehmend auf diesen landespflegerischen Planungsbeitrag werden im Bebauungsplan auf den einzelnen privaten Baugrundstücken Festsetzungen getroffen, wie z.B. das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen. Im Bereich des Bachlaufes ist darüber hinaus ein das Gewässer begleitender 5,0 m Streifen der Eigenentwicklung zu überlassen.*

*Im Plangebiet werden des weiteren auf zur ursprünglichen Konzeption erweiterten öffentlichen Flächen von der Stadt Bäume, Sträucher und Hecken auf Wiesen angelegt.*

*Die Öffnung des verrohrten Bachlaufes und die Herstellung des offenen Bachprofils südlich der Planstraße A wird von der Stadt Neuwied durchgeführt. Die Begründung für diese getroffenen Maßnahmen ist dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.*

*Neben dem im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen wird auf einer externen Ausgleichsfläche im Engerser Feld der Eingriff in Natur- und Landschaft kompensiert.*

*Hierzu wird auf einer 5.040 m<sup>2</sup> großen Fläche in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Nr. 31/9 intensiv genutztes Grünland in Extensiv-Grünland umgewandelt, das als Wiese oder Weide extensiv bewirtschaftet wird.*

*Im Falle einer Wiesenbewirtschaftung darf die Fläche maximal zweimal pro Jahr gemäht werden, wobei die erste Mahd im Jahr vor dem 15.06. durchzuführen ist.*

*Bei der Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres maximal 0,5 RGV (raufutterfressende Großvieheinheit) je Hektar zulässig.*

*Die Anwendung von organischen und mineralischen Düngern ist ebenso auszuschließen wie der Einsatz von Mitteln zum Pflanzenschutz, zur Schädlingsbekämpfung und zur Wachstumsregelung.*

*Bei der o.g. Fläche im Engerser Feld handelt es sich um eine im Eigentum der Stadtwerke Neuwied GmbH stehende Fläche, die von der Stadt Neuwied angepachtet ist. Darüber hinaus wird für die Anlegung der Ausgleichsmaßnahme noch eine Baulast eingetragen.*

*Für das Gebiet liegt ein abgestimmtes Nutzungs- und Handlungskonzept vor, welches 2001 erstellt wurde.*

*Unter Punkt 16.0 der textlichen Festsetzungen werden die Maßnahmen der Bachverrohrung und die externen Ausgleichsflächen, den Eingriffen Bebauung und Erschließung entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.*

## **6.0 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsregelungen**

Neben den grünordnerischen Festsetzungen, die zur Gestaltung des Landschaftsbildes beitragen, werden für die Gestaltung der Gebäude Regelungen

betreffend die Dachformen und deren Aufbauten erlassen. Für Werbeanlagen erfolgen Beschränkungen hinsichtlich der Größe, Anzahl und Anordnung auf den Grundstücken.

## **7.0 Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Realisierung der Bebauungsmöglichkeiten insbesondere im Innenbereich werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

*Daher wurde ein entsprechendes Bodenordnungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches eingeleitet.*

Stadtverwaltung Neuwied  
- Planungsabteilung -