



**Stadt Bendorf**  
Landkreis Mayen-Koblenz

**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Unter dem Neubergsweg“**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

**Begründung**

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**August 2024**

**zuletzt geändert: 21.08.2024**

## IMPRESSUM

*Bearbeitet im Auftrag der* *Projektgesellschaft Seniorenzentrum Rhöndorf GmbH & Co. KG,*  
*Johannisberg 6a*  
*53578 Windhagen*

*Bearbeitet durch* *Planeo Ingenieure GmbH*  
*Bachweg 5*  
*57627 Hachenburg*

*Verfasser:* *Kerstin Eiteneuer, B.Eng.*

*Verfahrensstand:* *Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB*  
*Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger*  
*öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB*  
*August 2024*



<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	4
2.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2. Eigentumsverhältnisse .....	5
3. Vorgaben zur Planung .....	5
3.1. Raumordnung und Landesplanung .....	5
3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf .....	6
3.2.1. Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan .....	6
3.2.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	7
3.3. Gegenwärtiges Planungsrecht.....	7
3.4. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	7
3.5. Natur, Landschaft, Umwelt.....	8
3.6. Verkehrliche Erschließung .....	9
3.6.1. Erschließungsstraßen .....	9
3.6.2. Fußwege.....	10
3.6.3. Öffentlicher Personennahverkehr .....	10
3.6.4. Ruhender Verkehr .....	10
3.6.5. Verkehrsplanerische Begleituntersuchung .....	10
3.6.6. Baubeschränkungszone der Bundesautobahn (BAB) .....	11
3.7. Ver- und Entsorgung .....	12
3.7.1. Entwässerungstechnische Erschließung .....	12
3.7.2. Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser .....	12
3.7.3. Energieversorgung .....	13
3.8. Wasserschutzgebiete .....	13
3.9. Denkmalschutz.....	13
3.10. Forstwirtschaftliche Belange .....	13
3.11. Bergbauliche Belange .....	14
3.12. Altlasten und Baugrunduntersuchungen.....	15
3.12.1. Bodenschutzkataster.....	15
3.12.2. Baugrunduntersuchungen .....	15
3.13. Verkehrslärm .....	16
3.14. Archäologische Belange .....	18
4. Planinhalt und Abwägung .....	18
4.1. Ziele und Zwecke der Planung .....	18
4.2. Beschreibung und Begründung der Festsetzungen .....	18
4.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	18
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.2.3. Bauweise .....	21
4.2.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	21
4.2.5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	21
4.2.6. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	22
4.3. Städtebauliches Konzept .....	23
5. Auswirkungen der Planung .....	24
5.1. Auswirkungen auf ausgeübte und angrenzende Nutzungen.....	24
5.2. Bodenordnende Maßnahmen .....	25
6. Flächenbilanz.....	25
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	26

### Anlage: Städtebauliches Erschließungskonzept

## Begründung

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Zwischen der Vallendarer Straße und dem Neubergsweg befindet sich inmitten von Wohnbebauung das derzeit brachliegende Gelände einer ehemaligen Farbenfabrik.

Die Brachfläche soll nun einer Wohnbebauung zugeführt werden, um die Lücke zwischen den bereits bestehenden und den von der Stadt Bendorf geplanten Wohnbaugebieten zu schließen. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche wird als Maßnahme der Innenentwicklung dazu beitragen, neuen Wohnraum in der Stadt Bendorf zu schaffen.

Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Stadt Bendorf in seiner Sitzung am 19.12.2017 bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Neubergsweg“ beschlossen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Tatsache, dass es sich hier um einen unbepflanzten Innenbereich handelt, wird das Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach dem § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 S. 4 BauGB liegen vor.

Dabei wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

#### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Bendorf und hat eine Plangebietsgröße von rd. 1,6 ha.



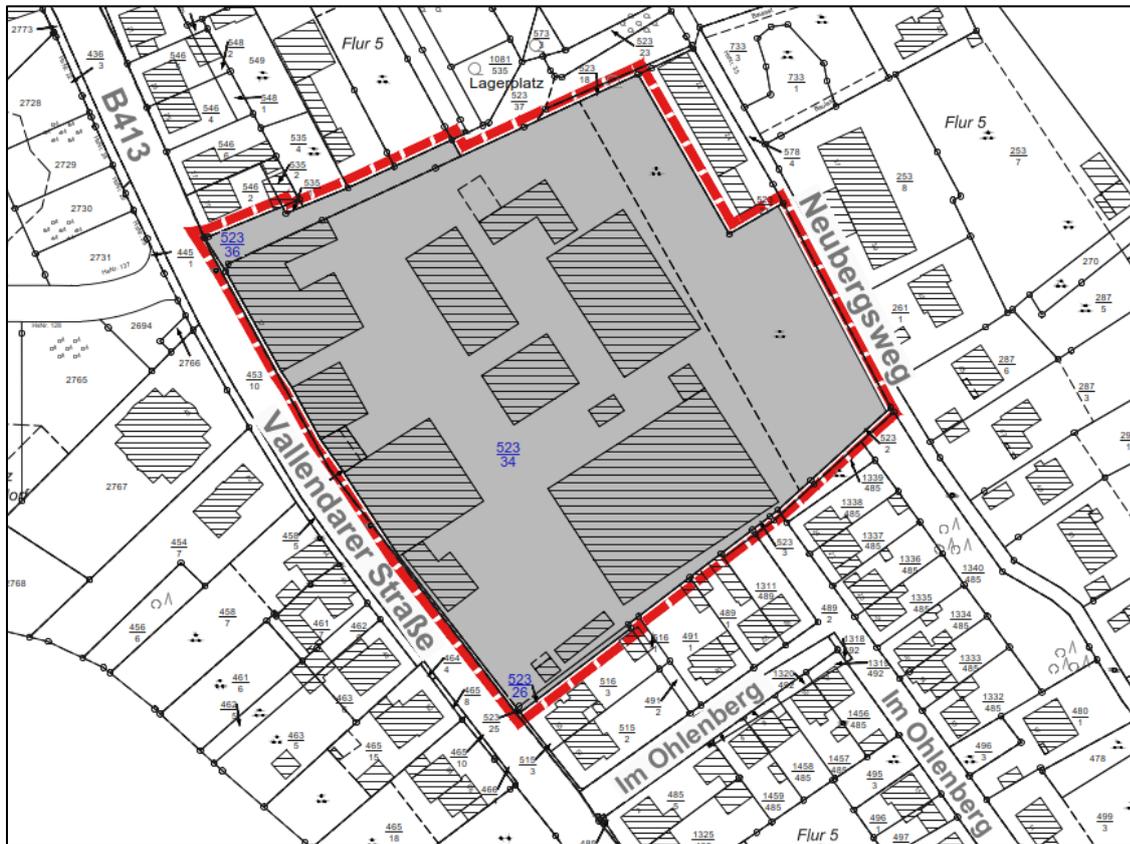
Auszug aus der Topographischen Karte  
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich, eingeordnet

Datengrundlage:

Geobasisinformationen der  
Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom  
15.10.2002)

In der nachfolgenden Karte ist der überplante Bereich durch die Plangebietsgrenze gekennzeichnet. Es umfasst die dort grau hinterlegten Grundstücke der Gemarkung Bendorf, Flur 5, Flurstücke 523/26, 523/34 und 523/36.



Planbereich, unmaßstäblich, genordet; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich größtenteils im Eigentum des Vorhabenträgers. Lediglich die Parzelle 523/36 ist im städtischen Eigentum.

## 3. Vorgaben zur Planung

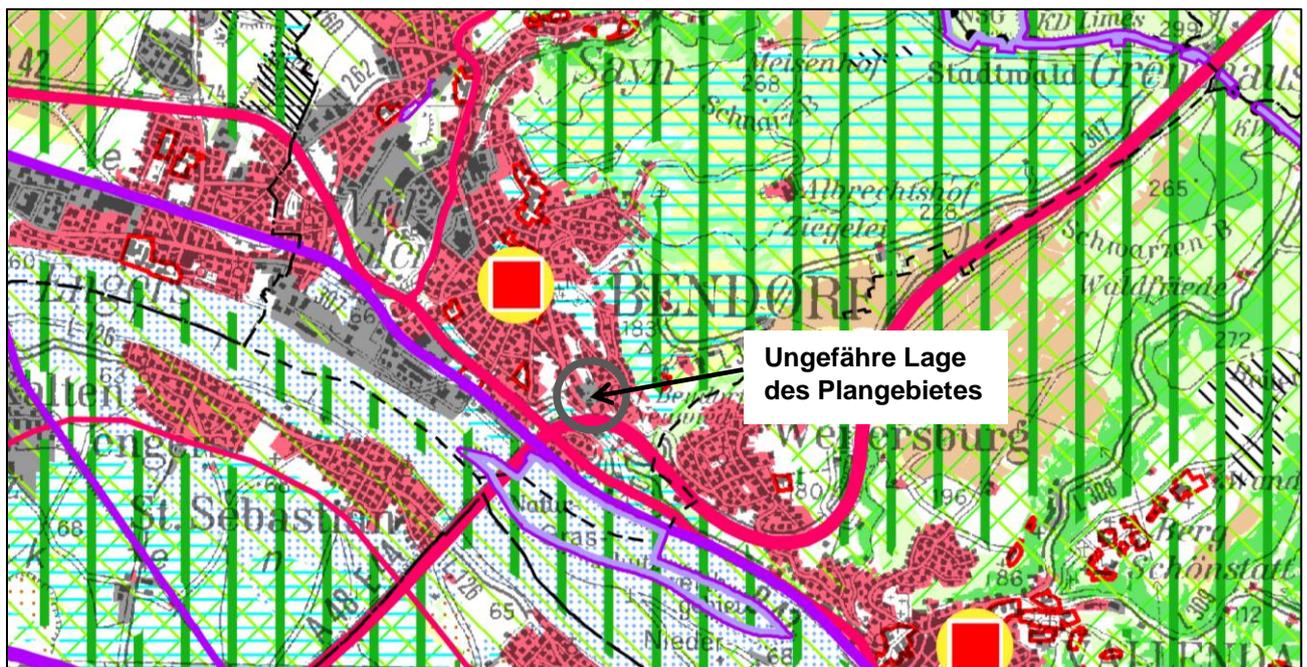
### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 in Kraft getreten und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibung 2013) und enthält Ziele und Grundätze, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Im RROP 2017 wird die kreisfreie Stadt Bendorf als freiwilliges, kooperierendes Mittelzentrum geführt.

Die Burg und das Schloss Sayn sowie Abtei Sayn und Sayner Hütte befinden sich ohne Sichtbeziehung ca. 2,6 km nördlich des Plangebietes. Somit sind diese landschaftsbestimmenden Gesamtanlagen durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht betroffen.

Der Planbereich wird im Raumordnungsplan als „Siedlungsflächen Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Vorranggebiete sind vom Planbereich nicht betroffen, jedoch wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz (G 66) überdeckt. Die vorgesehene Wohnbebauung steht dem Grundsatz jedoch nicht entgegen.



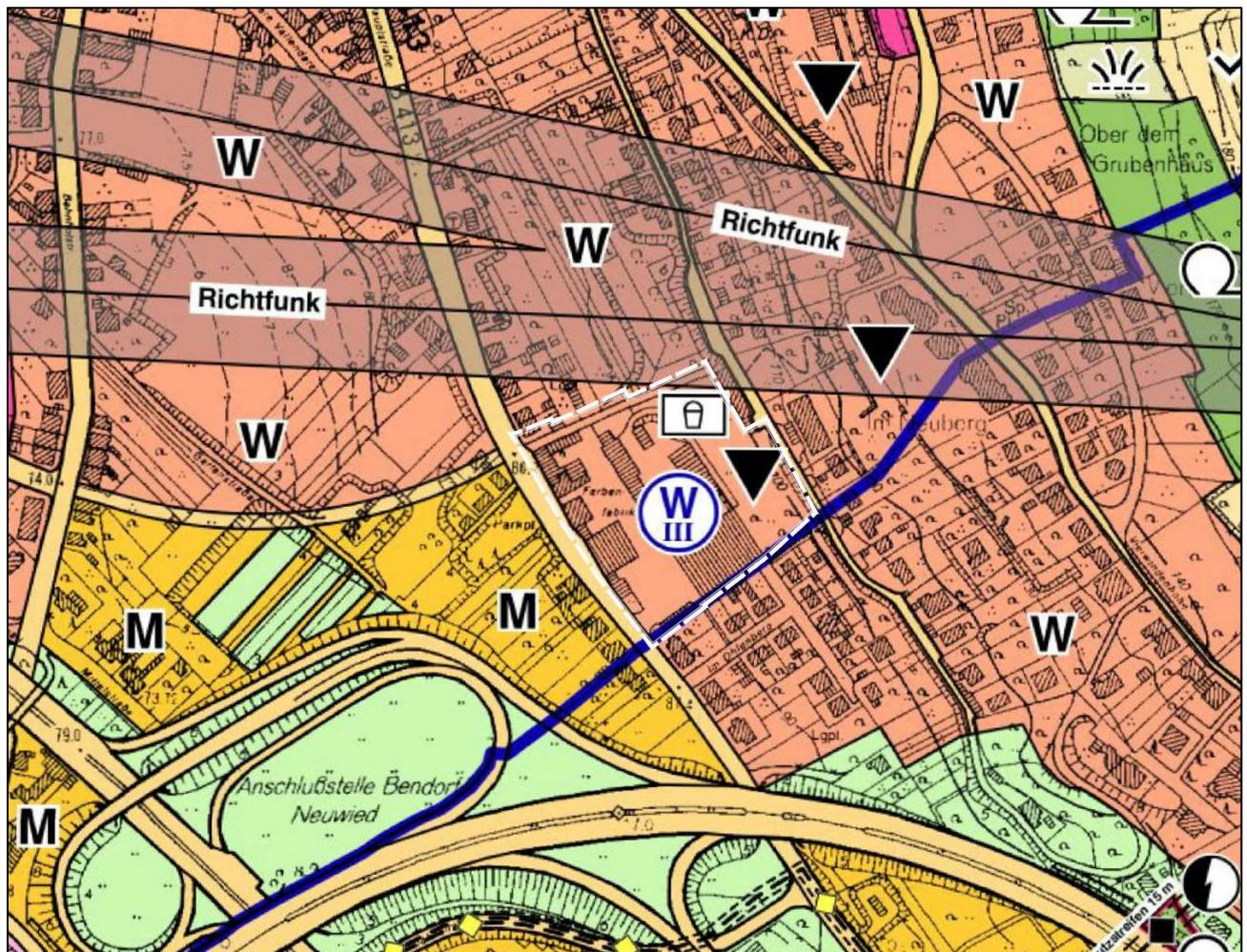
Auszug aus der Gesamtkarte zum Fortschreibungsentwurf des RROP 2017 (mit Planbereich); unmaßstäblich, genordet  
Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

## 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf

### 3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf sind für den Planbereich nördlich der Bundesstraße Nr. 413 „Vallendarer Straße“ Wohnbauflächen dargestellt. Außerdem wird der Planbereich im Flächennutzungsplan von einem Wasserschutzgebiet der Zone III überdeckt. Laut Aussagen der zuständigen Behörden sind durch den Planbereich jedoch keine Wasserschutzgebiete oder Wasserfassungen betroffen, sodass davon auszugehen ist, dass die Darstellungen des FNP an dieser Stelle veraltet ist.

Zudem finden sich im Bereich des Plangebietes eine Fläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie der Hinweis auf einen Stollen.



Auszug aus dem FNP der Stadt Bendorf, Inkrafttreten am 09.02.2004; unmaßstäblich, genordet  
(Quelle: Bauamt Stadt Bendorf)

### 3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Da der Bebauungsplan für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht und auch den Spielplatz sowie die Bergbaulichen Hinterlassenschaften berücksichtigt, ist der Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

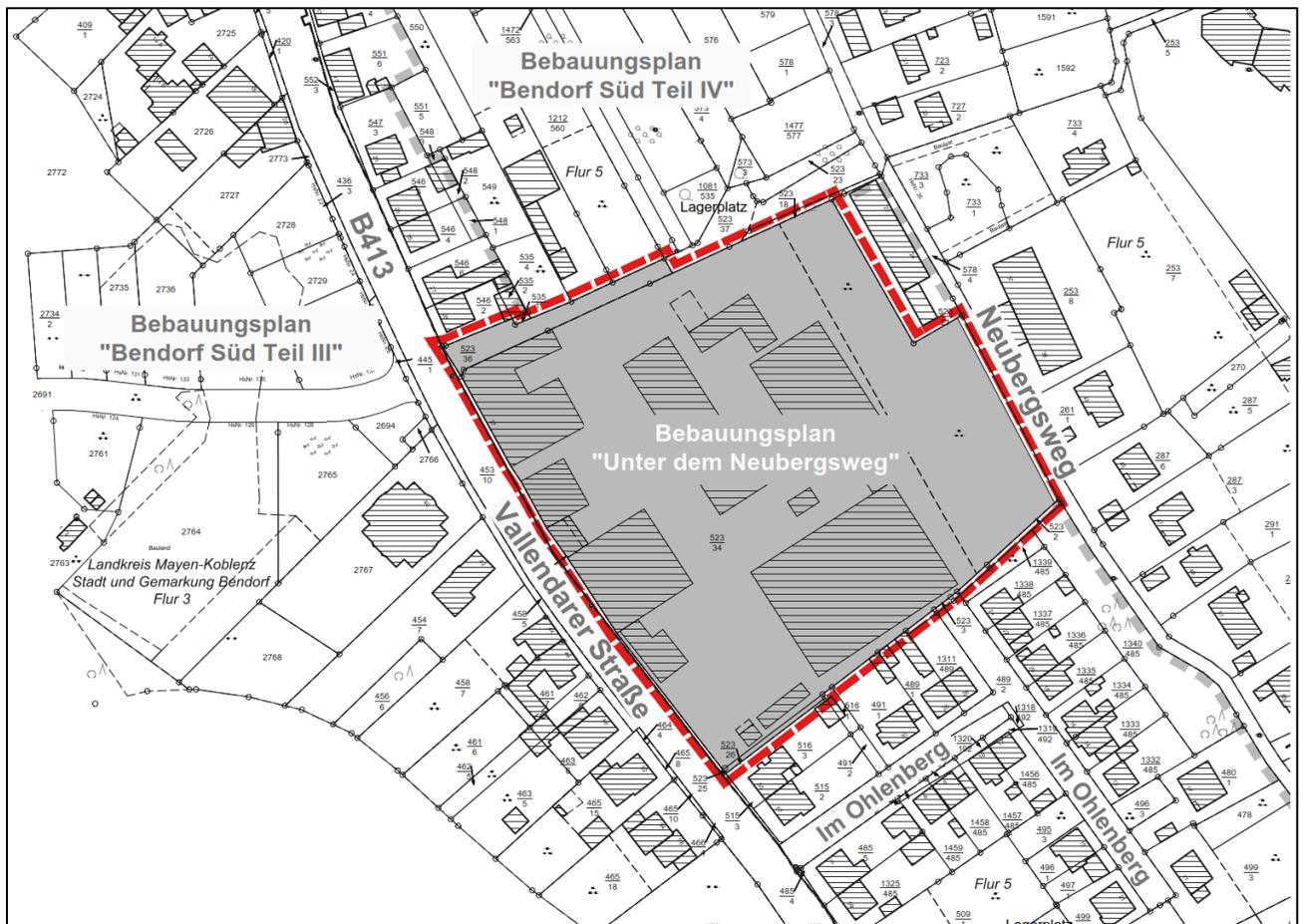
### **3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nicht überplant.

### **3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Unmittelbar nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend findet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bendorf Süd Teil IV“. Der Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung und begründet neben Wohnbauflächen auch gemischte Bauflächen.

Westlich der Vallendarer Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bendorf Süd Teil III“, der bereits Rechtskraft erlangt hat und ebenfalls Wohnbauflächen begründet.



Planbereich, unmaßstäblich, genordet; mit angrenzenden B-Plänen; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

### 3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft „Mittelrheingebiet“ und hier mit dem südwestlichen Teil des Plangebietes in der „Neuwieder Rheintalweitung“ sowie mit dem nordöstlichen Teil des Plangebietes in der „Ehrenbreitsteiner Randterrasse“.

Nationale und internationale Schutzgebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen. Ebenso finden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope.

Wie bereits eingangs erwähnt, wird der Bebauungsplan „Unter dem Neubergsweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die im Bebauungsplan „Unter dem Neubergsweg“ festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weit weniger als 20.000 qm, womit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist darüber hinaus nur zulässig, sofern keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen. Bei der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht gegeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura 2000-Gebiet, eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist ebenfalls nicht gegeben. Weitere schutzwürdige Biotope oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Insgesamt sind aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Planung zu erwarten.

Das unmittelbar geltende europäische Artenschutzrecht ist jedoch auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung anzuwenden, sodass in Bezug auf den Baum- und Gehölzbestand sowie auf den Altgebäudebestand das Thema Avifauna, Fledermäuse und andere Gebäude bewohnende Arten im Fachbeitrag Artenschutz abgearbeitet wurde.

Der Fachbeitrag ist Teil der Verfahrensakte und kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der artbezogenen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für alle im Wirkraum des Projektes (Bebauungsplan „Unter dem Neubergsweg“, Stadt Bendorf) relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

### **3.6 Verkehrliche Erschließung**

#### **3.6.1 Erschließungsstraßen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende „Vallendarer Straße“. Von hier aus erschließt die Planstraße C neben den Flächen „Unter dem Neubergsweg“ auch das zum Bebauungsplan „Bendorf Süd Teil IV“ gehörige Baugebiet. Die Planstraße C erhält eine mittlere Breite von 9,50 m, worin jedoch ein einseitiger, straßenbegleitender Gehweg sowie Längsparkplätze enthalten sind.

Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke ist die Anlage von weiteren Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die Planstraße B wird – wie die Planstraße C – als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und erschließt den nordöstlichen Teil des Plangebietes. Die Erschließungsstraße erhält eine Breite von 5,50 m und erstreckt sich von der Planstraße C bis zur bestehenden Straße „Im Ohlenberg“. Da zur Sicherung des Nachbarschutzes zwischen dem Baugebiet „Im Ohlenberg“ und „Unter dem Neubergsweg“ keine dauerhafte Verbindung bestehen soll, endet die Planstraße B in einer Wendenanlage. Die Durchfahrt wird mittels eingebauter Absperrpoller verhindert. Lediglich Müllabfuhr und Rettungsfahrzeugen soll die Durchfahrt durch Umklappen der Absperrpoller ermöglicht werden.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist die Anlage einer ca. 6,00 m breiten öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Ringverbindung (Planstraße A) vorgesehen. Sie erschließt den Bereich des Plangebietes, der für eine Reihenhausbauung vorgesehen ist.

Aus topographischen Gründen ist eine Verbindung zwischen der Ringverbindung (Planstraße A) und der Planstraße B nicht möglich. Der Höhenunterschied von ca. 6,5 m wird mittels Stützmauer abgefangen.

Die Planungen der Stadt Bendorf für den Neubergsweg sehen eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche vor. Um dies zu ermöglichen wurde das Plangebiet „Unter dem Neubergsweg“ entlang der Grenze zum Neubergsweg bereits um 1,50 m zurückgenommen.

### 3.6.2 Fußwege

Auf die Ausweisung von Fußwegen wird im Bebauungsplan verzichtet. Es entsteht jedoch ein straßenbegleitender Gehweg entlang der Planstraße C sowie fußläufige Verbindungen zwischen der Planstraße A und der Vallendarer Straße sowie zwischen der Planstraße B und der Straße „Im Ohlenberg“.

### 3.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

An der Vallendarer Straße (B 413) befinden sich bereits Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, die von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes genutzt werden können. Die Vallendarer Straße ist über die vorgenannten Fußwege auch aus dem inneren Bereich des Baugebietes gut erreichbar.

### 3.6.4 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzsatzung der Stadt Bendorf gibt die notwendige Zahl von Pkw-Stellplätzen je Wohnung bzw. Einfamilienhaus vor. Die Stellplätze werden im Bereich der Reihenhausbauung über oberirdische Anlagen sowie Garagen gedeckt.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (Teilbereiche WA2 bis WA4) soll der Bau von Tiefgaragen für die notwendigen Parkplätze sorgen. Auch die Gebäude im Teilbereich WA3 sollen trotz der direkten Lage am Neubergsweg nicht über diesen verkehrlich erschlossen werden, sondern über die Planstraße B. Von hier aus werden die zu den geplanten Gebäuden der Teilbereiche WA2 bis WA4 gehörigen Tiefgaragen angefahren. Die im Erschließungskonzept dargestellten drei Längsparkplätze entlang des Neubergsweges sollen lediglich für Besucher oder Lieferfahrzeuge eine kurzzeitige Parkmöglichkeit bieten.

Entlang der Planstraße C ist die Anlage von öffentlichen Parkplätzen in Längsaufstellung geplant. Diese können dann auch von Besuchern des Baugebietes oder der angrenzenden Straßen genutzt werden.

### 3.6.5 Verkehrsplanerische Begleituntersuchung

Zur Ermittlung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde bereits im Jahr 2018 vom Vorhabenträger eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung in Auftrag gegeben, die durch Vermerk vom 28.09.2022 durch das beauftragte Büro fortgeschrieben wurde.

Die Untersuchung beinhaltet dabei die Analyse der derzeitigen Verkehrsverhältnisse, die Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens und die Beurteilung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss der maßgebenden Knotenpunkte.

Dabei dienen die vorgenommenen Knotenpunktzahlungen als Grundlage, bestehende Verkehrsströme zu erkennen und Leistungsfähigkeitsberechnungen zur Verträglichkeit zusätzlicher Verkehrsmengen durchzuführen.

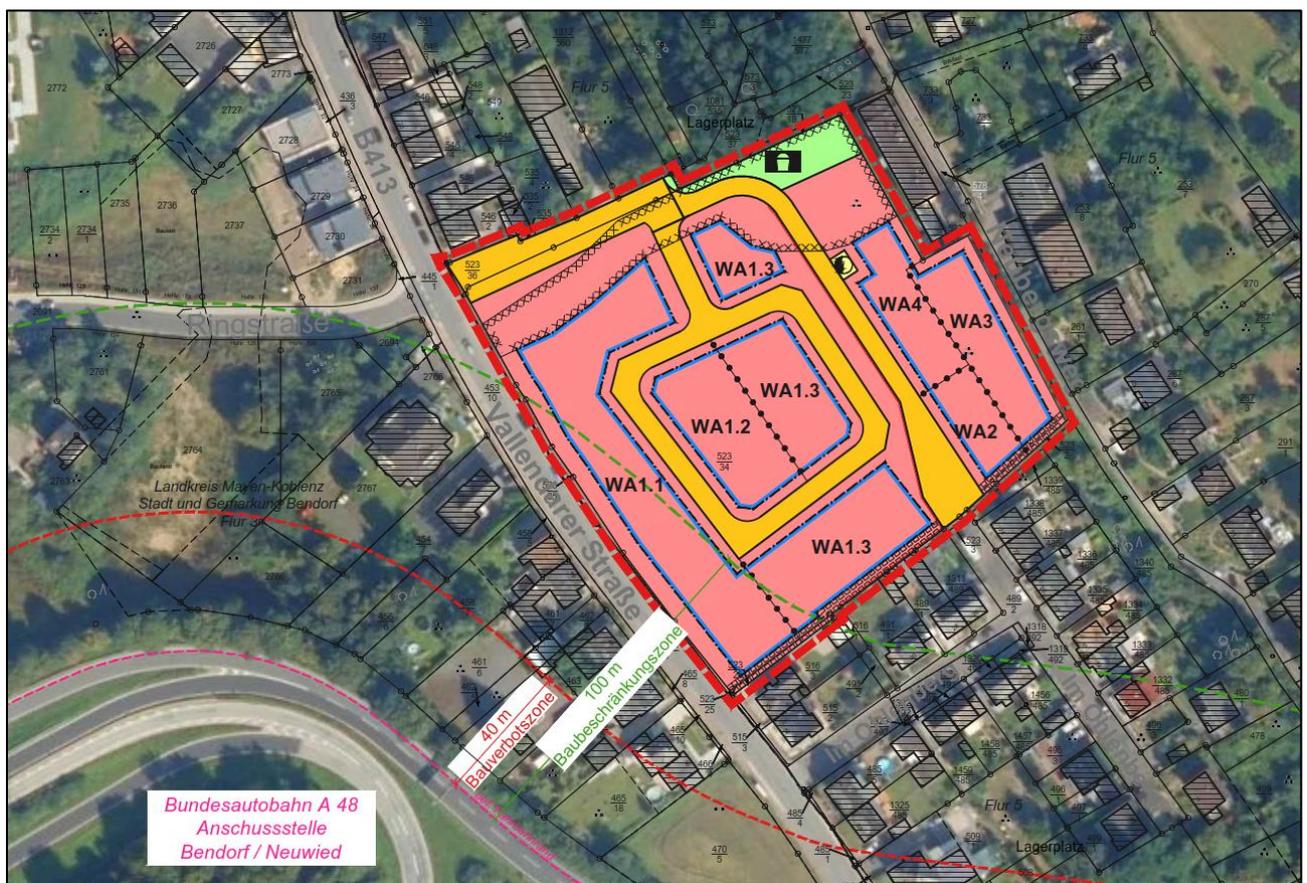
Die Untersuchung wurde mit der Überarbeitung der Planunterlagen fortgeschrieben und kommt zu dem Schluss, dass durch die vorgesehenen Gebietsentwicklungen zwar Verkehrszuwächse anzunehmen sind. Jedoch sind aufgrund der hohen Kapazitätsreserven keine leistungssteigernden Maßnahmen erforderlich, da für den untersuchten Knotenpunkt auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastung keine Leistungsdefizite zu erwarten sind.

### 3.6.6 Baubeschränkungszone der Bundesautobahn (BAB)

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesautobahn (BAB) A 48 und der zugehörigen Anschlussstelle Bendorf / Neuwied.

Die südliche Ecke des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt mehr als 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 48 bzw. seiner Anschlussstelle entfernt, sodass die Bauverbotszone nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) von der Planung nicht betroffen ist.

Der Teil des Ordnungsbereiches WA1.1 des Plangebietes befindet sich jedoch im 100-m-Abstand zur Autobahn und tangiert damit die Baubeschränkungszone der A 48 (siehe nachfolgenden Lageplanausschnitt).



Planbereich, unmaßstäblich, genordet; mit nachrichtlicher Darstellung der Bauverbots- / Baubeschränkungszone der A48; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zust. V. 15.10.2002)

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes (FBA).

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über Netzerweiterungen und den Anschluss an die bestehenden Anlagen sichergestellt.

#### **3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist grundsätzlich im modifizierten Trennsystem zu erschließen. Das Schmutzwasser wird dabei dem in der Vallendarer Straße bereits vorhandenen Mischsystem zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser darf nur gedrosselt in das Mischsystem abgegeben werden.

Die Konzentration des anfallenden Niederschlagswassers ist zu minimieren. Auf dem Areal sind Rückhaltungen des Niederschlagswassers anzulegen. Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Mulden und Zisternen sein. Alternativ kann das Rückhaltevolumen auch durch die Errichtung eines zentralen Regenrückhalteraums am Tiefpunkt des Gebietes geschaffen werden.

Sonstige Maßnahmen, z.B. Dachbegrünung, können die Regenrückhaltemaßnahmen ergänzen. Der gedrosselte Ablauf aus den Regenrückhaltungen kann über das zu schaffende Niederschlagswassersystem der vorhandenen Mischwasserkanalisation der Vallendarer Straße zugeführt werden.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist auf 10 l / (s x ha) zu begrenzen.

#### **3.7.2 Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser**

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser ist mit den Stadtwerken Bendorf abzustimmen. Die Hauptversorgung des Gebietes wird aller Voraussicht nach über die Vallendarer Straße erfolgen. Gleichzeitig ist ein Ringschluss über die Straße „Im Ohlenberg“ geplant.

Im Bereich der Wohnbauflächen WA1 und WA2 kann ausreichend Löschwasser über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Von der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz wird hier eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend angesehen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser der Teilbereiche WA3 und WA4 sind jedoch 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten, die nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Erweiterung des Trinkwassernetzes erreicht werden können.



### 3.7.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom ist über eine Erweiterung des Ortsnetzes, das von der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG betrieben wird, sichergestellt. Als Trasse für die Erweiterung des Stromnetzes können die neu anzulegenden Erschließungsstraßen genutzt werden.

Durch die geplante Umnutzung der Gewerbefläche in künftig Wohnbebaufläche müssen vorhandene Anlagen demontiert und im Rahmen der Erschließung in geeigneter Weise ersetzt werden. In Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der Gebietserschließung kann es zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung der angrenzenden Bereiche auch notwendig werden, zeitlich begrenzte Zwischenlösungen zu erstellen. Die Kosten für die Demontage der Netzanlagen und den Aufbau der notwendigen Ersatzanlagen sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung einer 5 m x 7 m großen Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" an der Planstraße B. Die Baugrenzen der angrenzenden Baufläche wurden in einem Abstand von 3,0 m zur Versorgungsfläche angeordnet. Dabei wird zudem festgesetzt, dass die Abstandsflächen der angrenzenden Baukörper nicht auf der Versorgungsfläche zum Liegen kommen dürfen.

Als Ersatz für die wegfallende Ortsnetzfreileitung wird nach derzeitigem Stand eine Kabeltrasse vom Ende des Wendehammers der Planstraße B bis zum Neubergsweg erforderlich. Dementsprechend wurde zwischen dem Ende der Planstraße B und dem Neubergsweg eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL01) zu belastende Fläche von 3 m Breite nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (enm) und der Energieversorgung Mittelrhein AG (evm) im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

### **3.8 Wasserschutzgebiete**

Laut Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 befindet sich das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III. Diese Wasserschutzzone wurde jedoch im Jahr 2019 aufgehoben, sodass das Plangebiet nunmehr keiner Trinkwasserschutzzone zugehörig ist.

### **3.9 Denkmalschutz**

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden.

### **3.10 Forstwirtschaftliche Belange**

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

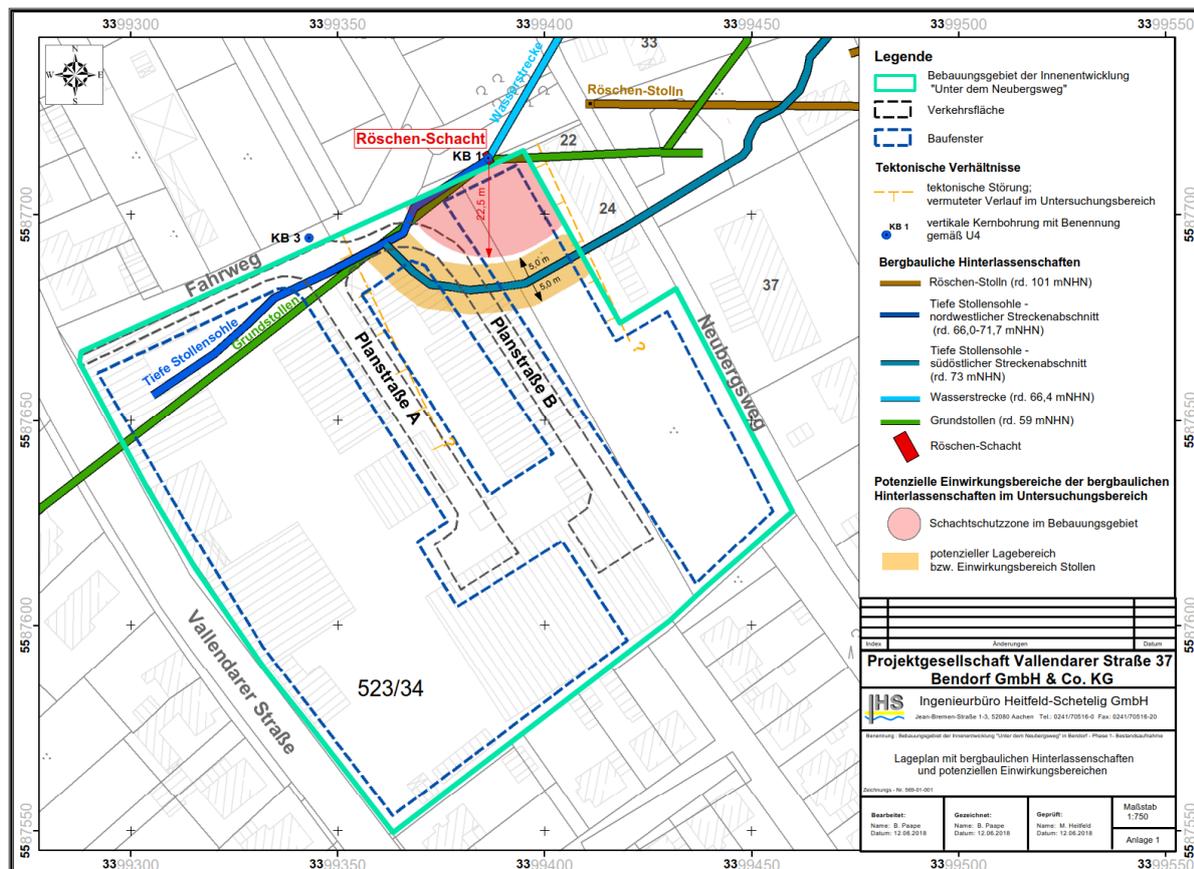
### 3.11 Bergbauliche Belange

Das Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen Erzgrube Werner, in der bis in das 20. Jahrhundert hinein, Eisenerz abgebaut wurde.

Im Auftrag der Stadt Bendorf wurden von dem Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen, für das nordwestlich des Plangebietes angrenzende Baugebiet „Bendorf Süd Teil IV“ bereits umfangreiche bergbaulich-geologische Untersuchungen durchgeführt. Daher ist bekannt, dass auch im Bereich des Bebauungsplanes „Unter dem Neubergsweg“ mit Einwirkungen aus untertägigen Strecken und einem Schacht („Röschen-Schacht“) der ehemaligen Erzgrube Werner auf die Geländeoberfläche zu rechnen ist.

Aus dieser Erkenntnis heraus wurde das Büro Heitfeld-Schetelig GmbH (IHS) vom Vorhabenträger auch mit der Erstellung einer bergbaulich-geologischen Stellungnahme zu dem Baugebiet „Unter dem Neubergsweg“ beauftragt.

In dem Bericht vom 12.06.2018 kommt das IHS zu dem Schluss, dass im Plangebiet „Unter dem Neubergsweg“ potenzielle Einwirkungen aus bergbaulichen Hinterlassenschaften zu besorgen sind. Dies betrifft hauptsächlich die Schachtschutzzone des Röschen-Schachtes sowie einer Strecke der Tiefen Stollensohle.



Auszug aus Anlage 1 zum Bericht vom 12.06.2018; Quelle: Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen; unmaßstäblich, genordet



Im Bereich von Schachtschutzzonen dürfen bei Bauvorhaben keine baulichen Lasten in den Untergrund eingebracht werden. Sofern keine Sicherung des Röschen-Schachtes erfolgt, können in diesem Bereich daher keine Neubaumaßnahmen erfolgen. Die Stadt Bendorf hat sich gemeinsam mit dem Vorhabenträger dazu entschieden, eine Sicherung des Röschen-Schachtes vorzunehmen. Nach Sicherung des Schachtes entfällt die Schachtschutzzone und der Bereich wäre dann ohne Einschränkung bebaubar.

Südlich des Einwirkungsbereiches des Röschen-Schachtes verläuft jedoch zusätzlich der Einwirkungsbereich des südöstlichen Streckenabschnitts der Tiefen Stollensohle. Auch hier kann ein Hochbruch bis zur Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Eine konkretere Bewertung der potenziellen Einwirkungen aus dem südöstlichen Streckenabschnitt Tiefe Stollensohle wurden nicht vorgenommen.

Der Bebauungsplan reagiert auf diese Untersuchungsergebnisse, in dem in der Planzeichnung die Einwirkungsbereiche der bergbaulichen Hinterlassenschaften von den Baufenstern ausgenommen werden und zudem dieser Bereich mit dem Planzeichen 15.11 (Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht) kenntlich gemacht wird.

### **3.12 Altlasten und Baugrunduntersuchungen**

#### **3.12.1 Bodenschutzkataster**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz Altablagerungen oder Altstandorte nicht kartiert.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz – in Koblenz weist jedoch darauf hin, dass eine umfassende Erhebung von Altstandorten (Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für den Bereich des Plangebietes nicht vorliegt.

Es wurden daher vom Vorhabenträger Baugrunduntersuchungen veranlasst.

#### **3.12.2 Baugrunduntersuchungen**

Da das Plangebiet in der Vergangenheit einer gewerblichen Nutzung unterlag, wurden im Zuge der Planung in den Jahren 2018 bis 2021 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes diverse Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Neben der Nutzungsgeschichte der Untersuchungsfläche (historische Recherche) wurde die geologische und hydrogeologische Situation überprüft sowie eine auf die zukünftige Nutzung bezogene Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Dabei sollte insbesondere geprüft werden, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Landesbauordnung (LBauO) erfüllt werden können.

Die „Ergänzende Untersuchung und Zusammenfassung vorhandener Berichte zur umwelttechnischen Bewertung von Bodenproben“, die im September 2021 durch die

Umwelt & Baugrund Consult, Overath, durchgeführt und im Oktober 2022 aktualisiert wurde, kommt zu folgendem Ergebnis:

*„In der Gesamtheit belegen die Untersuchungsergebnisse, dass ausgenommen für den Parameter Blei keine Inhaltsstoffe in den untersuchten Bodenproben gefunden wurden, die ein Wirksamwerden von Wirkpfaden im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutzverordnung erkennen lassen.“*

Lediglich in einem Teilbereich ist durch die aktuelle Eingrenzung für den Parameter Blei eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für Wohngebiete zu festzustellen.

*„Hier besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass durch die Überbauung der Wirkungspfad Boden – Mensch nachhaltig unterbrochen wird. Als Überbauung gelten Gebäude oder befestigte Oberflächen, welche zu Wirkpfadunterbrechung führen. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Bereiche mit erhöhter Bleibelastung durch Aufbringen einer inerten Kulturbodenschicht in einer Stärke von 0,40 m zu übererden, sofern sie nicht überbaut werden, und so den Direktkontakt Boden – Mensch nachhaltig zu unterbrechen.“*

*Es besteht auch die Alternative eines partiellen Bodenaustausches. In diesem Fall wird die Auffüllung mit einer Stärke in einer Größenordnung von 0,90–1,00 m aufgenommen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt. Zum Höhenausgleich kann dann wieder unbelasteter Kulturboden aufgebracht werden. Der Bodenaustausch wäre dann auf einer Fläche von ca. 15,00 × 30,00 m und somit auf ca. 450 m<sup>2</sup> durchzuführen.“*

*„Somit kann diesbezüglich festgehalten werden, dass auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse keinerlei Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens und der sensiblen Nutzung zu formulieren sind, sofern einer der o. g. Varianten (Überbauung, Übererdung oder Bodenaustausch) durchgeführt werden. Dann ist kein Gefährdungspotential erkennbar.“*

*Unter vorgenannten Voraussetzungen ist uneingeschränkt gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne der LBO gegeben.“*

### **3.13 Verkehrslärm**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Unter dem Neubergsweg“ liegt nördlich der Autobahnanschlussstelle A48 Bendorf/Neuwied, unmittelbar an der Bundesstraße Nr. 413 (B 413), jedoch innerorts der Stadt Bendorf.

Der Vorhabenträger hat ein Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung im bauleitplanerischen Verfahren für das geplante Wohngebiet in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen.

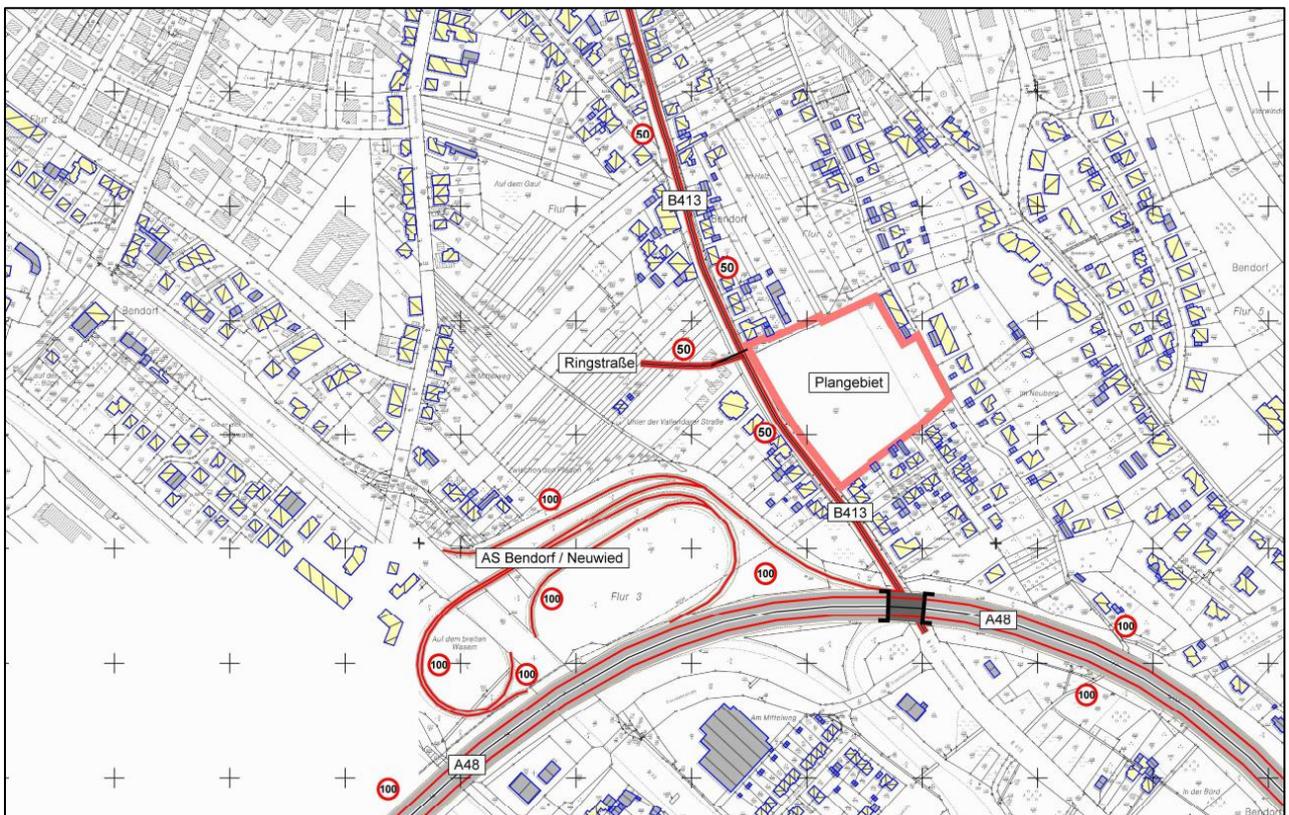
Grundsätzlich ist festzuhalten, dass aufgrund des Fernlärms der Bundesautobahn A 48 die zulässigen Tages- sowie Nachtorientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes von

55 dB(A) bzw. 45 dB(A) ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet überschritten werden.

„In Bezug auf die Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation gestalten sich aktive Maßnahmen (Schallschutzwände oder Wälle) aufgrund des Fernlärms der Bundesautobahn A48 als kaum durchführbar. Alternativ wird die verkehrsabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und Außenwohnbereichen (planerische Maßnahmen) und passive Maßnahmen (maßgeblicher Außenlärmpegel) empfohlen.“ (Auszug aus dem Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung vom 26.09.2022, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies)

Im Rahmen einer gerechten Abwägung werden die Orientierungswerte der DIN18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebietes herangezogen. Wie das Gutachten jedoch zeigt, werden die Orientierungswerte aufgrund des Fernlärms der Autobahn überschritten. Aktive Maßnahmen zur Schallreduzierung scheiden im vorliegenden Fall aus, sodass man sich im Rahmen der Festsetzungen auf planerische und passive Maßnahmen beschränken musste.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bereits vorhandener (Wohn-)Bebauung, die zum Teil näher an der Bundesautobahn liegt als das Plangebiet des Bebauungsplanes „Unter dem Neubergsweg“ (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus Anhang 1.1 aus dem Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung). Im Plangebiet können also Wohnervartungen vorausgesetzt werden, die den Verkehrsfernlärm der angrenzenden Autobahn bereits berücksichtigen.



Auszug aus Anlage 1.1 aus dem Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung vom 26.09.2022; Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard



Für das Plangebiet selbst kommt für eine Wiedernutzbarmachung nur eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung in Frage, um nicht an den bereits bestehenden Gebäuden durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes wieder neue Konflikte zu schaffen, zumal auch die vorbereitende Bauleitplanung in Form des Flächennutzungsplanes hier schon Wohnbauflächen vorsieht.

### **3.14 Archäologische Belange**

Etwa 250 m nördlich der Planfläche wurde in den 1920er Jahren eine frühgeschichtliche Fundstelle festgestellt. Daher ist im Umfeld mit weiteren Fundstellen zu rechnen, für die es aus näher liegenden früheren Baumaßnahmen bislang jedoch noch keine Hinweise gibt.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Koblenz, stuft den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Die Generaldirektion möchte daher diesen Sachverhalt baubegleitend untersuchen.

In der Planzeichnung und den Textfestsetzungen wurde bereits der Hinweis aufgenommen, dass die Behörde mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten frühzeitig zu informieren ist.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist es, die ehemals gewerblich genutzte und mittlerweile brachliegende Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die Fläche liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Bendorf. Die Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt. Lediglich die hier überplante Fläche wurde als Gewerbefläche genutzt und vermittelt auch für die angrenzenden Nutzungen in ihrem derzeitigen Zustand ein abwertendes Gesamtbild.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und die Anlage von Reihen- und Mehrfamilienhäusern erfahren die Fläche und die Umgebung eine Aufwertung. Zudem wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und damit die Innenentwicklung gefördert.

### **4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen**

#### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dieser Prämisse folgend wird in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen im Bereich des Plangebietes „Allgemeines Wohngebiet“ [WA] nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Hier sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden jedoch ebenso wie die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Damit soll der Wohncharakter im Vordergrund der Planung stehen. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist im gesamten Geltungsbereich gem. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Dies insbesondere aufgrund der konkreten Eigenart des geplanten Baugebietes. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine dichte Reihenhausbebauung beabsichtigt. Auch die in den Ordnungsbereichen WA2 bis WA4 zulässige Einzelhausbebauung liegt eng beieinander. Weiterhin ist das Plangebiet bereits durch eine angrenzende, dichte Bebauung geprägt. Einer weiteren Beeinträchtigung nachbarschützender Belange und auch der im Plangebiet liegenden Wohnbebauung durch Schallimmissionen oder auch durch etwaig möglichen Schattenwurf soll damit entgegengewirkt werden. Insbesondere aufgrund der geringen Windhöflichkeit im Bereich des Plangebietes wäre eine Errichtung einer solchen Anlage unter Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen nicht gerechtfertigt. Da Windkraftanlagen je nach Nutzung sowohl einen selbstständigen Gewerbebetrieb (Hauptanlage) als auch eine Nebenanlage darstellen können, wurde ebenfalls eine entsprechende Regelung gem. § 14 Abs. 1 S. 4 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die unter § 4 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 1 sowie 3 bis 5 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären. Besonders der Ziel- und Quellverkehr der oben aufgeführten Nutzungen führt zu nicht gewünschten Belastungen.

Des Weiteren passt sich das neue Baugebiet durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Ortsbild sowie den angrenzenden Wohngebieten an.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung wie folgt:

Nutzungsschablone						
Ordnungs- bereich Fest- setzungen	WA1.1	WA1.2	WA1.3	WA2	WA3	WA4
GRZ	0,4			0,4		
GRZ <sup>2</sup>	0,7			0,8		
GFZ	0,8			0,8	1,2	
Voll- geschosse	II			II	III	
Bauweise	o			o		
	H E			E		
max. Gebäude- höhe [GH] ü.NHN	99,5 m	100 m	101 m	104 m	115 m	108 m



### Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im gesamten Plangebiet als Grundflächenzahl [GRZ] mit einem Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der in der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Orientierungswerte.

Die Geschossflächenzahl [GFZ] ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO mit maximal 0,8 bzw. maximal 1,2 zulässig. Das Maß ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) mizurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese zulässige Grundflächenzahl [GRZ<sup>2</sup>] mit den entsprechenden Nutzungen bis zu dem in der Nutzungsschablone genannten Wert überschritten werden darf.

### Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich im unteren Bereich des Plangebietes im Wesentlichen an die benachbarte Bebauung. Hier ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

Im oberen Bereich, nordöstlich der Planstraße B werden Mehrfamilienhäuser zugelassen, die aufgrund der starken Hanglage maximal drei Vollgeschosse ausweisen dürfen. Dabei wird gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO bestimmt, dass Garagengeschosse in sonst anderes genutzten Gebäuden bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse unberücksichtigt bleiben. Gemäß § 21a Abs. 4 Satz 1 BauNVO bleiben Garagengeschosse ebenso bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Dies ist ebenfalls der Hanglage geschuldet.

### Höhe der baulichen Anlagen

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden. Daher werden Einschränkungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke getroffen.

Um unabhängig von der Geschossigkeit die absolute Höhenentwicklung der neuen Gebäude im Plangebiet steuern zu können, werden maximal zulässige Gebäudehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull) vorgegeben.

Dazu werden aufgrund der Geländeneigung die Wohnbauflächen im Plangebiet in mehrere Teilbereiche aufgeteilt und für diese Teilbereichen [WA1 bis WA4] die in der Nutzungsschablone aufgeführten unterschiedlichen Gebäudehöhen festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen korrespondiert mit den Gebäudehöhen der umliegenden Wohngebäude außerhalb des Plangebiets.



Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für weitere untergeordnete Bauteile wie Brüstungen/Attika und Belichtungselemente. Ausnahmsweise können Aufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die festgesetzte Höhe um maximal 1,0 m überschreiten.

#### 4.2.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Hausformen (Einzelhaus bzw. Hausgruppe) darf höchstens 50 m betragen.

In den Ordnungsbereichen WA1.1 bis WA1.3 werden Einzelhäuser [E] und Hausgruppen [H] zugelassen. Hier sollen nach derzeitiger Planung sieben Gebäude mit insgesamt 44 Reihenhäusern bzw. Wohnungen entstehen.

In den Ordnungsbereichen WA2 bis WA4 werden nur Einzelhäuser [E] zugelassen. Hier werden aufgrund der Hanglage Mehrfamilienhäuser, die in das Gelände eingebunden werden, mit insgesamt ca. 47 Wohnungen entstehen.

#### 4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

##### Baugrenzen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

##### Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### 4.2.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden im Plangebiet keine Einschränkungen bezüglich der Gebäude- und Dachgestaltung vorgenommen.

Dennoch wird bestimmt, dass bei baulichen Anlagen, die als zusammenhängende Hausgruppe errichtet werden, die Dachform und Dachneigung sowie die Dach- und Fassadengestaltung inkl. der notwendigen Überdachungen von Eingängen und Zufahrten aufeinander abzustimmen sind. Ein Wechsel derselben innerhalb einer Hausgruppe ist unzulässig. Damit soll ein harmonisches Gesamtbild der Anlage entstehen.

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz auch Festsetzungen bezüglich der

Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Diese sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen.

Zur inneren Durchgrünung sind in den Ordnungsbereichen pro Hausgruppe bzw. Einzelhaus mindestens die nachfolgend genannte Anzahl hochstämmige landschaftstypische Obstbäume oder hochstämmige Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzliste Anhang 1 der Textfestsetzungen zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Ordnungsbereich	Anzahl Hochstamm
WA1.1 bis WA1.3	2 Stück pro Hausgruppe oder Einzelhaus
WA2 bis WA4	1 Stück pro Einzelhaus

Darüber hinaus wurde unter Beachtung der Belange des Klimaschutzes aber auch des Wasserhaushaltes eine Dachbegrünung auf Dächern von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis max. 10° verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Dachbegrünung kann nur entfallen, sofern die Dachteile für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus auch einen positiven gestalterischen Einfluss auf das Plangebiet.

#### 4.2.6 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt „Hinweise und Empfehlungen“ die bei Eingriffen in den Baugrund zu beachtenden einschlägigen Regelwerke aufgeführt. Zudem werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Diese Hinweise und Empfehlungen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen, da das Risiko des Baugrundes grundsätzlich beim Bauherrn verbleibt. Der Bauherr soll damit nochmals auf die ohnehin zu beachtenden Regelwerke hingewiesen werden.

##### Archäologische Funde

Ähnliches gilt für etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.). Diese unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Die Generaldirektion ist zudem rechtzeitig (2 Wochen vorher) mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

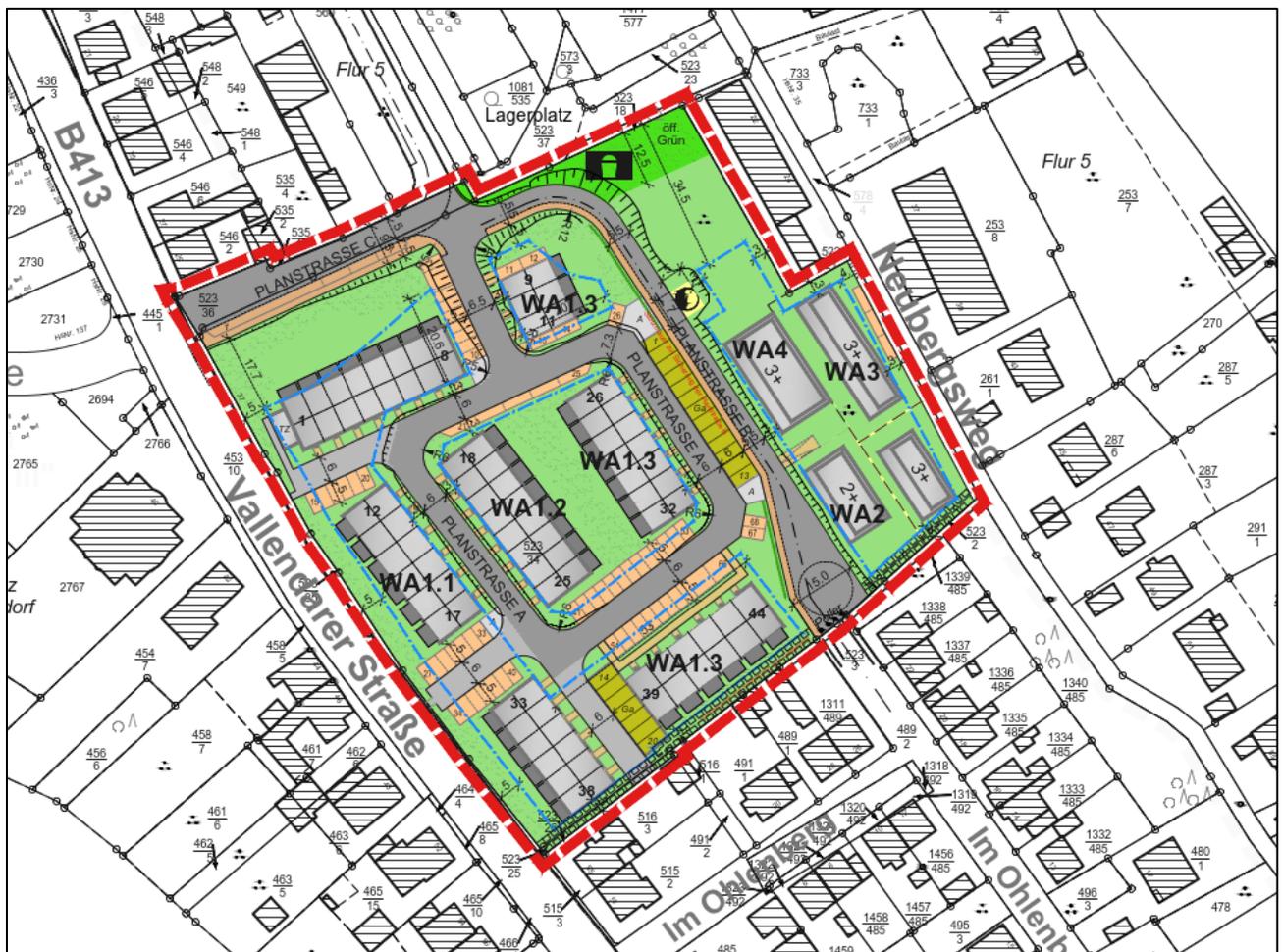
## Stützmauern

Die für die Herstellung des Straßenkörpers, insbesondere für Planstraße B, erforderlichen Stützmauern werden in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Veränderungen an den Stützmauern sind nur zulässig, wenn die Standfestigkeit des Straßenkörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## 4.3 Städtebauliches Konzept

Die nachfolgende Skizze zeigt das vorgesehene städtebauliche Konzept für die Erschließung und Bebauung des Plangebietes.



Städtebauliches Konzept, unmaßstäblich, genordet; Quelle: Planeo Ingenieure GmbH, Hachenburg; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

In den Ordnungsbereichen WA1.1 bis WA1.3 ist die Errichtung von nicht unterkellerten Reihenhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Die Gebäude erhalten aufeinander abgestimmte Satteldächer. Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist ebenfalls aufeinander abgestimmt.



Die innere Erschließung erfolgt mittels Ringverbindung (öffentliche Straßenverkehrsfläche, Planstraße A). Die notwendigen Stellplätze und Garagen werden auf den Privatgrundstücken untergebracht.

In den Ordnungsbereichen WA2 bis WA4 ist die Anlage von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aufgrund der Hanglage wird es Untergeschosse geben müssen. Diese sollen neben untergeordneten Anlagen auch Tiefgaragen für die notwendigen Stellplätze beinhalten.

Die Gebäude sind derzeit als Flachdachbauten mit zwei bis drei Vollgeschossen sowie aufgesetzten Staffelgeschossen geplant.

Die verkehrliche Erschließung dieser Ordnungsbereiche erfolgt vorrangig über die Planstraße B, die am Übergang zur Straße „Im Ohlenberg“ in einer Wendeanlage endet. Die oberen Gebäude (WA3) sind zudem über den Neubergsweg erreichbar. Zur Verbreiterung der Stadtstraße wird der Stadt Bendorf vom Vorhabenträger ein ca. 1,5 m breiter Streifen des Grundstücks Parzelle 523/34 parallel zum Neubergsweg zur Verfügung gestellt. Diese Fläche wurde bereits aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter dem Neubergsweg“ entlassen. Die im Erschließungskonzept für den Bereich WA3 dargestellten drei Längsparkplätze entlang des Neubergweges sollen lediglich Besuchern oder Lieferfahrzeugen eine kurzzeitige Parkmöglichkeit bieten.

Die Planstraße C dient neben der Erschließung der Flächen des Vorhabenträgers auch der späteren Erschließung des Baugebietes „Bendorf Süd Teil IV“. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist daher in entsprechender Breite im Bebauungsplan berücksichtigt. Die 9,50 m breite Straße beinhaltet neben der Fahrbahn auch einen Parkstreifen sowie die Anlage eines einseitigen, straßenbegleitenden Gehweges. Zur Verbreiterung der städtischen Parzelle 523/36 werden ebenfalls Flächen des Privatgrundstücks Parzelle 523/24 beansprucht.

Die Planstraßen A bis C sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan ausgewiesen und werden nach fachgerechter Fertigstellung der Erschließungsanlagen in das städtische Eigentum übernommen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf ausgeübte und angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet ist derzeit eine gewerbliche Brachfläche. In diesem Bereich werden sich Auswirkungen in der Form ergeben, dass hier zukünftig Wohngebäude entstehen. Eine ausschließlich gewerbliche Nutzung kann hier dann nicht mehr stattfinden.

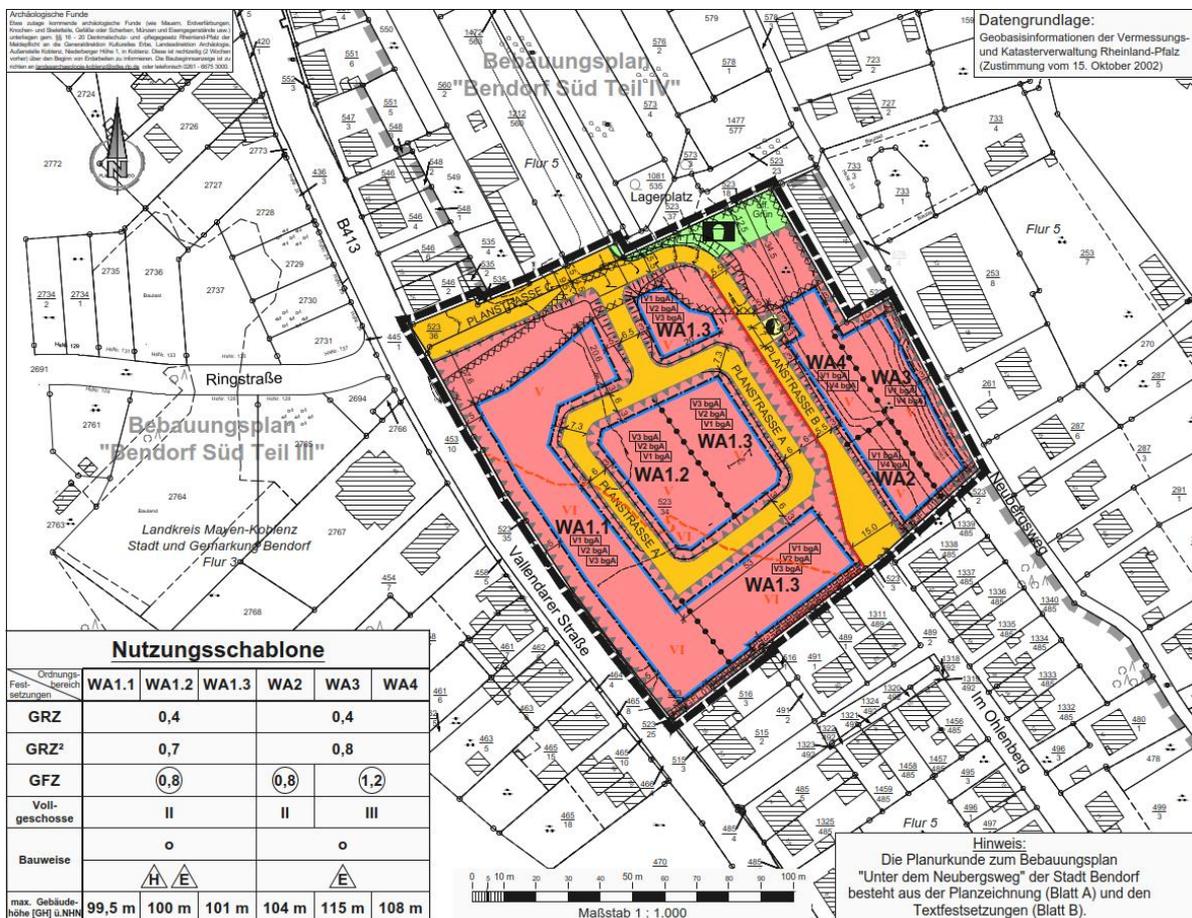
Die derzeit sehr stark versiegelte Fläche entlang der Vallendarer Straße wird durch Entsiegelung von Teilflächen und Durchgrünung der Anlage eine Aufwertung erfahren. Dies kann sich auch positiv auf die angrenzenden Nutzungen auswirken.

### 5.2 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Bodenordnungsverfahren nach BauGB nicht erforderlich. Es erfolgt eine Neuordnung des Plangebietes auf Grundlage des Bebauungsplanes.

### 6. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	%-Anteil an der Gesamtfläche
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>12.230 m<sup>2</sup></b>	<b>76,94%</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	9.255 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	550 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	1.055 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet (WA 4)	1.370 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen, öffentlich</b>	<b>3.200 m<sup>2</sup></b>	<b>20,13%</b>
Planstraße A	1.505 m <sup>2</sup>	
Planstraße B	970 m <sup>2</sup>	
Planstraße C	725 m <sup>2</sup>	
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>35 m<sup>2</sup></b>	<b>0,22%</b>
Strom	35 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>430 m<sup>2</sup></b>	<b>2,71%</b>
Spielplatz	430 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.895 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>



## 7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
7. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
8. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
10. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
11. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
12. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
13. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
14. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Hachenburg, August 2024

gez. Kerstin Eiteneuer, B.Eng.  
Planeo Ingenieure GmbH