

KREISVERWALTUNG NEUWIED



Kreisverwaltung Neuwied · Postfach 2161 · 56564 Neuwied

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Hönningen
z. Hd. Herrn Achim Braasch
Marktstraße 1
53557 Bad Hönningen

Sachgebiet: Bauleitplanung, Radverkehr

David Buhr

David.Buhr@kreis-neuwied.de

Telefon: 02631/803-571

Telefax: 02631/803-93-571

Dienstgebäude: Wilhelm-Leuschner-Str. 9

Zimmer: 118

Öffnungszeiten:

Montag und Mittwoch 07:30 - 13:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 07:30 - 16:00 Uhr

Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

gerne auch nach Vereinbarung

Internet: www.kreis-neuwied.de

Datum: 25. Juli 2022

Aktenzeichen: 6/10-61-DB

**Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Bad Hönningen; 20. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bauleitplanung der Ortsgemeinde Rheinbrohl; Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet,
Teil 4“**

Hier: Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied

Ihr Schreiben vom 23. Juni 2022, Az.: IV 610-13/4 ab/dr

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Braasch,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Verfahren, zu welchen folgende Bedenken und Anregungen
vorgetragen werden:

Bauleitplanung, Radverkehrsförderung: (Ansprechperson: Herr Buhr, Tel.: 02631/803-571)

1. Die Festsetzung Nr. 7 zur Solarmindestfläche wird ausdrücklich begrüßt. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit dieser Festsetzung regen wir an, die „nutzbare Dachfläche“ in der Begründung zu definieren und so dem Bestimmtheitsgebot nachzukommen.
2. Mit der o. g. Planung wird die Ansiedelung eines Lebensmitteldiscounters sowie weiterer innenstadttypischer Einzelhandelsnutzungen vorbereitet. Die Nahversorgung mit Hilfe des Fahrrades rückt immer mehr in den Vordergrund (insbesondere durch die vermehrte Nutzung von Lastenrädern, Pedelecs u. a.). Wir bitten daher darum, dafür Sorge zu tragen, dass das Plangebiet auch für diese Nutzergruppen sowie fußläufig gut erreichbar ist.



WESTERWALD

Hinweis zum Datenschutz
www.kreis-neuwied.de/kv_neuwied/datenschutz

Anreise
Bushaltestelle „Moltkeplatz“ oder
5 Gehminuten vom Bahnhof Neuwied



Barrierefreier Zugang und
Parkmöglichkeit im Innenhof

REGION MITTEL RheIN
Land der Möglichkeiten

Sparkasse Neuwied
BIC: MALADE51NWD
IBAN: DE78 5745 0120 0000 0090 76

In o. g. Planungsverfahren ist insbesondere zu berücksichtigen: der aus der Arienheller Straße kommende und am Römerwall-Stadion sowie dem Berufsbildungszentrum vorbeiführende Radweg. Dieser ermöglicht den an ihn angrenzenden Wohngebieten bzw. dem Schulzentrum eine gute Anbindung an das Plangebiet. Dazu ist jedoch die bestehende Querungshilfe der K 15 (Hauptstraße) radfahrtauglich mit einer Breite von 3 Metern auszubauen (sofern nicht bereits vorhanden) und anschließend an diese ein für Fahrradfahrer und Fußgänger geeigneter Anschluss an das Plangebiet herzustellen. Die Flächen dazu müssen bereits durch die Bauleitplanung gesichert werden, da dies später kaum mehr möglich ist.

3. Auch für den Ortskern von Rheinbrohl sowie das Baugebiet „Am Limes“ ist eine radfahrtaugliche und fußläufige Erreichbarkeit des Versorgungsgebietes zu gewährleisten. Aus Richtung des Ortskerns kommend, bietet es sich an, den Rad- und Fußverkehr neben der K 15 (Hauptstraße) zu führen. Für das Baugebiet „Am Limes“ ist bereits eine Fußgängerbrücke über die L 87 vorhanden. Es ist zu prüfen, ob diese auch wegen Breite und Geländerhöhe für den Fahrradverkehr geeignet ist.
4. Im vorgelegten Verkehrsgutachten, das Bestandteil der Planunterlagen ist, werden der Rad- und Fußverkehr nicht erwähnt. Da in der Begründung zum Bebauungsplan auch die verkehrsgünstige Erreichbarkeit des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr beschrieben wird, bitten wir darum den Fuß- und Radverkehr in das Gutachten und die Planung in angemessenem Umfang einzubeziehen.

Untere Landesplanungsbehörde: (Ansprechperson: Herr Hasbach, Tel.: 02631/803-275)

Seitens der unteren Landesplanungsbehörde nennen wir die von der Planung betroffenen Erfordernisse der Raumordnung separat in der bereits beantragten landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG. Diese wird derzeit erstellt. Vorab teilen wir jedoch in landesplanerischer Hinsicht bereits folgendes mit:

Der Entwurf der Begründung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teil IV“ der OG Rheinbrohl führt auf Seite 12 allgemein zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017 aus. Ohne der noch zu erstellenden landesplanerischen Stellungnahme vorgreifen zu wollen, weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet über die in der Begründung genannten Erfordernisse der Raumordnung hinaus laut der Gesamtkarte des RROP 2017 auch in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion liegt. So sollen gemäß Grundsatz (G) 74 des RROP 2017 „... besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,

- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.“

Dies trifft für die hier zu beurteilenden Bauleitplanungen in besonderem Maß zu, ist im Plangebiet doch ein hoher Versiegelungsgrad möglich und zu erwarten (GRZ von 0,9 und 0,7 sind vorgesehen), der u.a. die Kaltluftentstehung stark vermindert.

Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2, § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 Bundesraumordnungsgesetz (ROG) und § 1 Abs. 7 BauGB ist dem Klimaschutz im Sinne des G 74 in der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen. Dazu können

- auch die festgesetzten Solarmindestflächen,
- auch die Aussagen und Ergebnisse des im Umweltbericht auf Seite 13f auch für diese Thematik angekündigten Fachbeitrags Naturschutz,
- und die textlich festgesetzten Pflanz- bzw. Begrünungsverpflichtungen - wenn diese auch nur geringe Flächenanteile betreffen -

herangezogen werden.

Weitere Erfordernisse der Raumordnung werden in der landesplanerischen Stellungnahme genannt.

In städtebaulicher Hinsicht haben wir folgende Anregungen:

Wir weisen darauf hin, dass die überbaubaren Grundstückflächen von TF 1 und des GEe in die Bauverbotszone der K 15 hineinragen, obwohl diese wie im Textentwurf auf Seite 8 genannt von Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten ist. Wir bitten um Klärung in Abstimmung mit den Verkehrsbehörden.

Zum Vollzug des Bebauungsplans weisen wir auf § 24 Abs. 5 GemO hin und empfehlen den dort genannten Verweis zu prüfen.

Für selbstständige Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, bitten wir aus den zum GEe in der Begründung genannten Gründen um Prüfung, den Ausschluss nicht nur im GEe, sondern für das gesamte Plangebiet auszusprechen.

Brand- und Katastrophenschutz: (Ansprechperson: Herr Harder, Tel.: 02631/803-411)

Im o. g. Baugebiet ist die Löschwasserversorgung entsprechend der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ – sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) zu beachten und umzusetzen.

Gesundheitsamt: (Ansprechperson: Herr Rech, Tel.: 02631/803-538)

Aus Sicht des Gesundheitsamts Neuwied bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegten Planungen. Wir bitten jedoch, folgende Punkte in den vorgesehenen Planungsgebieten zu berücksichtigen:

- Das Plangebiet befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone III. Die Vorgaben der Rechtsverordnung zu den Trinkwasserschutzzonen (Schutzgebietsverordnung) sind entsprechend zu beachten.

Redaktionelle Hinweise:

Die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richtet sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO. Wir bitten darum, die Rechtsgrundlage in der Textfestsetzung entsprechend anzupassen.

Festsetzungen betreffend Verkehrsflächen, hier dem Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen, richten sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Wir bitten auch hier darum, die Rechtsgrundlage in der Textfestsetzung entsprechend anzupassen

In den Hinweisen auf Seite 13 bitten wir, die dort aufgeführte Tel.-Nr. der GDKE zu überprüfen.

Seite 5 und 24 der Begründung führen die einzelnen Verkaufsflächen (VK) auf. Für den Lebensmittel-Vollsortimenter werden 1.500 m² VK einschl. Café/Bistro genannt. Laut Textentwurf für SO-TF 1 kommt die Fläche für Café/Bistro (i.H.v. max. 39 m² VK) aber zu den 1.500 m² noch hinzu, also insgesamt 1.539 m² VK.

Den Z 61 LEP IV auf Seite 13 der Begründung bitten wir in der Fassung der zweiten Änderung des LEP IV vom 21. Juli 2015 wiederzugeben (neuer Satz 1 fehlt in der Begründung).

Seite 15 und 20 der Begründung bezeichnen das Plangebiet als „Ergänzungsstandort ‚Zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgung‘“. Im EHZK der VG Bad Hönningen wird das Gebiet jedoch als „Eingeschränkter Zentraler Versorgungsbereich ‚Nahversorgung‘“ eingestuft (EHZK, Seite 52 – nicht zu verwechseln mit der benachbarten Standortfestlegung des EHZK auf Seite 54f). Das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teil IV“ ist also insbesondere kein Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel, wie mit Z 59 LEP IV bezeichnet.

Um Verwechslungen zu vermeiden, bitten wir dies auf Seite 15 und 20 der Begründung klar zu bezeichnen.

Das unmittelbar an die Landes- und die Kreisstraße angrenzende planungsrechtliche Ein- und Ausfahrverbot ist im Bereich des GEE aus der Planzeichnung nur für ein geringes Stück erkennbar.

Begründung Seite 36: U. E. befindet sich das Plangebiet nicht im Neuwieder Becken, sondern in Tallage des Unteren Mittelrheintals.

Wir bitten um Überprüfung der Planunterlagen und ggf. Korrektur. Diese redaktionellen Anmerkungen sind sinngemäß auch für den Umweltbericht relevant - soweit zutreffend. Wir bitten auch dort um Korrektur.

Weitere Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(David Buhr)