

Bebauungsplan Nr. 901 I

"Bereich zwischen Hammergra-
ben, Wiedbachstrasse und
Gabelsbergerstrasse ",

der Stadt Neuwied



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. BauGB

Stadt: Neuwied
Gemarkung: Niederbieber
Flur: 16

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB**

DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

Dr.-Ing. H. O. Sprengnetter Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10 Tel.: 02633/4562-0 E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de
56656 Brohl-Lützing Fax: 02633/457277 Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de



Stand: Mai 2016

„Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstrasse und Gabelsbergerstrasse“,

Stadt Neuwied

Mai 2016

Stadt: Neuwied

Gemarkung: Niederbieber

Flur:16

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
1.1 Historie und Bestand	4
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung.....	4
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	5
1.4 Planerfordernis und Planungsanlass.....	6
1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	7
2 Darlegung der konkreten Planinhalte.....	9
2.1 Städtebauliche Ziele	9
2.2 Geplante Art der Nutzung	9
2.3 Geplantes Maß der Nutzung.....	10
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	10
2.5 Nebenanlagen und Sammelstellen für Einkaufswagen	10
2.6 Gestaltung.....	10
2.7 Geplante Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung.....	11
2.8 Geplante Schallschutzmaßnahmen.....	11
2.9 Geologische Vorbelastungen	12
2.10 Waldflächen	12
3 Belange des Naturschutzes	13
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	13
3.2 Standortbedingungen	13
3.2.1 Abiotische Faktoren	14
3.2.2 Biotische Faktoren	15
3.2.3 Landschaftsbild, Erholungsfunktion	18
3.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Potentiale von Natur und Landschaft	20
3.3.1 Biotop- und Artenschutzpotential.....	20
3.3.2 Boden.....	21
3.3.3 Wasser.....	21
3.3.4 Klima, Umwelthygiene	21
3.3.5 Landschafts-/ Siedlungsbild, Erholungsfunktion	22
3.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.....	22
3.5 Fazit	23
3.6 Abweichungen von den landesplanerischen Maßnahmen.....	23
4 Auswirkungen der Planung.....	23
4.1 Flächenbilanz.....	23
4.2 Kostenschätzung	23

„Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstrasse und Gabelsbergerstrasse“,**Stadt Neuwied**

Mai 2016

Stadt: Neuwied**Gemarkung: Niederbieber****Flur:16**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab).....	4
Abbildung 2: Luftbild (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 900/901 der Stadt Neuwied (links);.....	8
Abbildung 5: Blick auf das Plangebiet von der Einmündung der Gemeindestraße `Am Mogsberg, Blickrichtung: Nordosten → Südwesten	18
Abbildung 6: Blick auf den Hammergraben und das Plangelände vom südlichen Rand	18
Abbildung 7: Blick auf das Gelände zwischen Hammergraben und Wiedbachstraße; Blickrichtung: Süden Norden	19
Abbildung 8 Hammergraben mit Gehölzsaum, Blickrichtung: Südosten	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht	6
Tabelle 2: Flächenbilanz	23

Anlagen

Anlage 1: Allgemeine Baugrunduntersuchung (mit Altlastenerstbewertung) „Neubau eines Lebensmittelmarktes in 56564 Neuwied, Wiedbachstraße“ des Büros KRAUSS & PARTNER GmbH, Oldenburg, Stand: 16. September 2015

Anlage 2: Immissionsprognose des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Stand: 11. März 2016

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Historie und Bestand

Die Ratisbona Holding GmbH beabsichtigt, in Neuwied – Ortsteil Niederbieber, im Bereich der L255 (Wiedbachstraße) einen Nahversorgermarkt zu errichten. Die Planungen zur Errichtung des Versorgermarktes laufen seit 2010. Inzwischen wurde der Plangebiet von Ratisbona erworben, um die Planung für einen Nahversorgungsmarktes zu konkretisieren. In früherer Nutzung handelte es sich beim Geltungsbereich um eine Waldbestandene Brachfläche, die Bestandteil des Werksgeländes der Firma Rasselstein war und mit einer ehemaligen Werkstankhalle bebaut wurde.

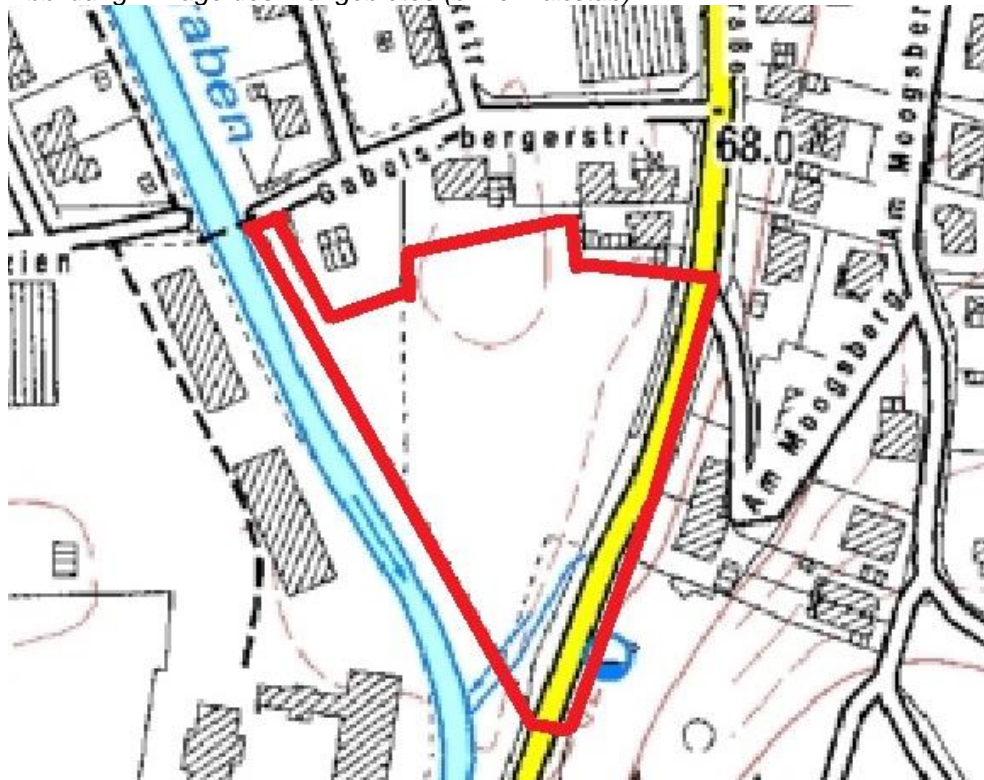
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Misch- und Wohngebiete, im Osten durch den Verlauf der L255 mit Wohn- und Mischbebauung und im Westen durch den Hammergraben (Gewässer III. Ordnung).

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,73 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (ohne Maßstab)

(Eigene Darstellung auf der Grundlage des Luftbildes entnommen aus LANIS)

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung eines „kleinflächigen“ Nahversorgermarktes (< 800 qm VKF) im Rahmen einer Sondergebietsausweisung „Kleinflächiger Einzelhandel“.

Der Bebauungsplan „Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstrasse und Gabelsbergerstrasse“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 qm. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da derartige Gebiete nicht im näheren Umfeld liegen (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Demnach kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung

eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Der Rat der Stadt Neuwied hat in seiner Sitzung am 19. Mai 2011 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit diesem Beschluss kann das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Mit diesen Unterlagen wird das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mittels einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	von	bis
Aufstellungsbeschluss	19.05.2011	
Bekanntmachung der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit		
Information über die Inhalte des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	06.04.2016	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans		
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB		
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit		
Satzungsbeschluss		

1.4 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Neuwied hat in seiner Sitzung am 19. Mai 2011, die Aufstellung zum Bebauungsplan für den „Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstrasse und Gabelsbergerstrasse“ beschlossen.

Anlass der Planung ist die Absicht, das ehemals gewerblich genutzte Areal (Werksgelände Rasselstein) einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Errichtung eines Nahversorgermarktes auf dem ehemaligen Werksgelände dient dazu, die angrenzenden Wohngebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied weist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) aus. Die künftige Fläche soll als Sondergebiet (kleinflächiger Einzelhandel) ausgewiesen werden.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied



(ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend der Fall, da kleinflächiger Einzelhandel auch im Mischgebiet zulässig wäre und es sich somit nur um eine Konkretisierung handelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

Im Norden angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Nr. 900/ 901 (Rasselsteiner Kolonie, Denkmalschutzgebiet), der im Jahr 2003 aufgestellt wurde. Der Geltungsbereich wird hauptsächlich durch Wohnbebauung geprägt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 900/901 der Stadt Neuwied (links);
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 901 der Stadt (rechts)



(ohne Maßstab)

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 901 an das neu auszuweisende Plangebiet an. Der Bebauungsplan umfasst einen Großteil der L255 (Wiedbachstraße).

Die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 901 I überlappt den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 901 im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche L255. Im Zuge der Entwicklung des hiesigen Bauvorhabens muss auch die Verkehrsführung und der Rad- und Gehwegbereich angepasst werden.

2 Darlegung der konkreten Planinhalte

2.1 Städtebauliche Ziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfes wurden folgende Ziele formuliert und mit dem Projektentwickler abgestimmt:

- Als Nutzung der Fläche ist ein Sondergebiet mit kleinflächigem Einzelhandel vorgesehen.
- Das Grundstück soll aufgrund seines Zuschnittes bestmöglich ausgenutzt werden.
- Zum Hammergraben soll soweit möglich im Abstand von 10m ein Gewässerschutzstreifen eingehalten werden.
- Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches soll innerhalb des Gewässerschutzstreifens ein Fußweg angelegt werden, um das nördlich angrenzende Wohngebiet mit der Fläche zum kleinflächigen Einzelhandel verbinden zu können.
- Die Freiflächen werden mit möglich vielen Grünflächen aufgewertet werden, um eine Einpassung in die Umgebung gewährleisten zu können.

2.2 Geplante Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung kleinflächiger Einzelhandel gem. §11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In sonstigen Sondergebieten ist nach §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die in Satz 2 des §11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Zweckbestimmungen sind nicht abschließend.

Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes ist nach Abs. 1 des § 11 BauNVO, dass sich das Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Da kleinflächiger Einzelhandel auch in Mischgebieten und Gewerbegebieten allgemein zulässig ist, ist die wesentliche Unterscheidung hier zu prüfen. Nach dem Willen der Stadt Neuwied soll in dem Plangebiet ausschließlich ein Lebensmittel-discounter angesiedelt werden und keine andere Nutzung zulässig sein. Zudem soll der Lebensmittel-discounter kleinflächig sein. Die Größe des Plangebietes bietet nach der Errichtung des Marktes auch keine Fläche mehr für andere Nutzungen.

Mischgebiete nach § 6 und Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO können hinsichtlich der zulässigen Arten der Nutzung nicht derart eingeschränkt werden, dass sie ihren Gebietscharakter verlieren.

Für vorliegendes Plangebiet bedeutet das konkret, dass bei einem Mischgebiet eine Eingrenzung der allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht nur auf Einzelhandelsbetriebe als eine der 8 Nummern aus § 6 Abs. 2 BauNVO eingeschränkt werden darf.

Für Gewerbegebiete gilt dies analog.

Folglich ist mit der bekannten und gewollten Planungsabsicht, der Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters die Festsetzung eines Mischgebietes oder Gewerbegebietes nicht möglich.

„Die Festsetzung als sonstiges SO-Gebiet für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dies Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält.“¹ Mit der Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters erhält das Plangebiet für sich allein genommen ein Gepräge, welches keinem der Baugebietstypen nach § 2 bis § 9 entspricht.

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet die Nutzung auszuweisen, die dort willentlich angesiedelt werden soll. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bekannt ist, dass die Fläche durch kleinflächigen Einzelhandel genutzt werden soll, wurde im Vorfeld die Möglichkeit der Schaffung von Baurecht hierfür geprüft.

2.3 Geplantes Maß der Nutzung

Die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich nach der vorgesehenen Bebauung. Der zulässige Versiegelungsanteil wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 GRZ bestimmt, die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauN-VO darf die zulässige Grundfläche bei Stellplätzen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu .8 muss innerhalb des Baugebietes zulässig bleiben, da die Fläche für die nachzuweisenden Stellplätze für den Nahversorgungsmarkt mit seinen Zufahrten aufgrund der relativ geringen Größe benötigt wird.

Die Anzahl der möglichen Geschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung durch Einzelhandel ist schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bekannt, dass eine max. Gebäudehöhe von 73,4 m ü. NN zugelassen wird. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine Höhenbegrenzung erreicht, die der Umgebung entspricht.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baufenster richtet sich nach der Objektplanung und der konkreten Nutzungsabsicht. Das Gebäude soll im nördlichen Teil des Plangebietes platziert werden, so dass im südlichen Teil die Stellplätze errichtet werden können. Die Lage des vorgesehenen Gebäudes wird mittels Baugrenzen im Plangebiet definiert.

2.5 Nebenanlagen und Sammelstellen für Einkaufswagen

In zentraler Stelle des Marktareals wird parallel zu einer Stellplatzbucht eine Sammelstelle für Einkaufswagen errichtet. Nebenanlagen für Technik und Müllbehälter sind im Gebäude integriert.

2.6 Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen werden nur im geringen Umfang getroffen, da sich das Gebäude hinsichtlich seiner Gestaltung vorrangig nach den Vorgaben der künftigen Nutzer, hier insbesondere des Einzelhandels mit dem betriebsüblichen Erscheinungsbild mit Wiedererkennungswert richten wird. Für das zu errichtende Gebäude wird ein Pultdach festgesetzt.

2.7 Geplante Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die Fahrerschließung des Plangebietes erfolgt über die Neuanlage einer Linksabbiegerspur auf der L255. In die Neuanlage wird eine Fußgänger-Überquerungshilfe (Mittelinsel mit Querungshilfe) integriert. Die Planung ist mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt.

Des Weiteren verläuft parallel zur Wiedbachstraße und Plangebiet ein Fuß- und Radweg, der wegen der erforderlichen Aufweitung der L 255 für die Linksabbiegespur gering versetzt wird. Die Zufahrt zum Plangebiet quert den Fuß- und Radweg. In diesem Bereich wird bewusst auf sichtbeeinträchtigenden Pflanzungen oder Bauten verzichtet, um den Schutz der Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Des Weiteren wird eine fußläufige Verbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet und dem Verbrauchermarkt entlang des Hammergrabens geschaffen.

Gemäß Abstimmung und Vorklärung des Entwässerungsplaners mit dem Servicebetrieb Neuwied AöR, wird das anfallende Schmutzwasser den vorhandenen innerörtlichen Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

Das Oberflächenwasser/ Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten und zu versickern. Die Einleitung des überschüssigen Regenwassers ist dem angrenzenden Hammergraben mittelbar oder unmittelbar zuzuführen. Ein Antrag zur Ableitung in den Hammergraben wird bei der Fachbehörde eingereicht.

Die Entwässerungsplanung wird zum nächsten Verfahrensschritt eingereicht.

2.8 Geplante Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend der vorliegenden Immissionsprognose des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 11. März 2016 sind folgende Maßnahmen auf Bebauungsplan - und Baugenehmigungsebene zu beachten, um eine wirksame Minderung der Immissionsanteile durch den Mitarbeiter - und Kundenstellplatzbereich zu erzielen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur L 255 wird im Bereich der südöstlichen Stellplätze eine aktive Maßnahme in Form einer Lärmschutzwand errichtet. Die Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 1,80 m über Oberkante Parkplatzoberfläche zu errichten.

Zur wirksamen Minderung der Immissionsanteile müssen weiterhin folgende Anforderungen eingehalten werden:

- Die Emissionspegel dürfen tagsüber 65,9 dBA und nachts 58,7 dBA nicht überschreiten.
- Die angesetzten Betriebszeiten dürfen beim späteren Betrieb nicht überschritten werden (Anlieferungszeiten sowie Betriebszeiten),
- Die haustechnischen Anlagen dürfen die bestimmten Gesamtschallleistungspegel nicht überschreiten und keine tonhaltigen Geräuschanteile aufweisen, die einen Tonzuschlag gemäß TA-Lärm rechtfertigen werden.

Details können der vorliegenden Immissionsprognose entnommen werden, die der Begründung als Anlage hinzugefügt wurde. Die beiden letztgenannten Punkte können im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht verbindlich festgesetzt werden. Sie können aber als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Auf Grundlage des Gutachtens wird jedoch nachgewiesen, dass die beabsichtigte Planung umsetzbar ist, so lange die Immissionswerte an den Messpunkten eingehalten und die Vorgabe des Gutachtens eingehalten werden.

2.9 Geologische Vorbelastungen

Als Grundlagen für eine qualifizierte Planung wurde im September 2015 eine Allgemeine Baugrunduntersuchung (mit Altlastenerstbewertung) Gutachten (Anlage 1) erstellt, die die vorhandenen Bodenschichten erkunden und Bodenkennwerte ermitteln soll.

Als Ergebnis des Gutachtens wurden folgende Hinweise festgehalten:

Grund- und Schichtenwasser: Mit jahreszeitlichem Oberflächen-, Stau- und Schichtenwasser ist zu rechnen. Aufgrund der unterhalb der Deckschicht anstehenden, schwach wasserdurchlässigen Schluffe (Auenlehme) mit unterschiedlichen Tonanteilen können Stau- und Schichtenwasserstände insbesondere nach intensiven Niederschlägen und der Schneeschmelze auftreten.

Baugrund: Nach den Bohrergebnissen ist der lehmige Baugrund unterhalb der Deckschichten nur bedingt tragfähig und zur Überbauung geeignet. Das Geschäftshaus kann in den anstehenden Lehmen auf Einzel-, Streifefundamenten und einer Sohlplatte flach gegründet werden. Voraussetzung dafür ist der Einbau eines min. 0,70 m mächtigen Sand-Kies-Polsters unterhalb aller Fundamente (auch im Rampenbereich) und unterhalb der Sohlplatte als Planumsverbesserung.

Die Verkehrs- und Parkflächen sind gemäß den gültigen Vorschriften im Straßenbau herzustellen. Eine Versickerung von nicht kontaminiertem Niederschlagswasser ist im Plangebiet nicht möglich.

Auf Basis der erkundeten Bodenverhältnisse sowie den voraussichtlichen Anforderungen an die Gründung ist die Herstellung des Erdplanums und der Einbau von Aushubmaterialien wie beschrieben zu empfehlen. Auf die Hinweise und Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: Mai 2016).

2.10 Waldflächen

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände hat sich Wald entwickelt. Eine Änderung der Bodennutzungsart gemäß § 14 Abs. 5 Landeswaldgesetz ist erforderlich.

Ein Antrag zur Änderung der Bodennutzungsart wird vorbereitet. Des Weiteren bedarf es eines forstrechtlichen Ausgleichs für die Nutzungsänderung. Hierzu bedarf es ebenfalls der Antragsstellung beim zugehörigen Forstamt.

3 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang des Neuwieder Stadtteils Niederbieber. Es handelt sich im Wesentlichen um eine ungenutzte, weitgehend gehölzbestandene Freifläche in der Talaue der Wied, ferner liegt ein Abschnitt der Wiedbachstraße (L 255) innerhalb des Plangebiets.

Das Areal mit einer Flächengröße von etwa 0,73 ha wird im Südwesten bzw. Westen vom Hammergraben (Gewässer III. Ordnung) begrenzt. Nach Norden schließt Mischbebauung - im Umfeld des Plangebiets mit Wohngebäuden - an das Gelände an. Die östliche Grenze des Plangebiets bildet die Wiedbachstraße, auf die nach Osten Wohnbauflächen und gehölzbestockte Hangflächen anschließen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt innerhalb des Plangebiets vorrangig „gemischte Bauflächen“ dar; im südlichen Teil wird eine „Fläche für die natürliche Entwicklung“ tangiert. Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine „unterirdische Hauptabwasserleitung“ dargestellt. Im Bereich der tangierten Landesstraße ist eine „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Der tangierte Abschnitt der Wiedbachstraße (L 255) befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 901“ der Stadt Neuwied aus dem Jahr 1993. Dieser Bebauungsplan setzt im tangierten Bereich eine „Straßenverkehrsfläche“ fest.

3.2 Standortbedingungen

Die Standortbedingungen sind im nachfolgend dargestellt.

Die Darstellung und Abgrenzung der Biotop-/Nutzungstypen sind dem landschaftspflegerischen Bestandsplan (Biotoptypen, Nutzungsstrukturen) zu entnehmen.

STANDORT: Niederbieber-Süd, zwischen Neuwied Zentrum und dem Stadtteil Niederbieber

GEMARKUNG: Niederbieber

FLÄCHE: 0,73 ha

NATURRAUM: Mittelrheingebiet

NATURRAUMLICHE UNTEREINHEIT: Wollendorf-Gladbacher Beckenhang

NUTZUNGSSTRUKTUREN: Fläche ohne Nutzung (Gehölzflächen),

BESTEHENDER SCHUTZ	Verkehrsfläche (L255 Wiedbachstraße)
LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN	keine ausgewiesenen Schutzgebiete keine Darstellungen im Plangebiet

3.2.1 Abiotische Faktoren

Relief/ Geländeform

Talaue der Wied;

Hangneigung: weitgehend eben; zur anschließenden Verkehrsfläche und im Übergang zu einem benachbarten Wasserhochbehälter sind kleine Böschungen ausgebildet.

Höhenlage: 65 m ü. NN

GEOLOGIE

Das Plangebiet besteht aus holozänen Auensedimenten der Nebentäler (Lehm, sandig bis Kies, sandig)¹.

BODEN

Als natürliche Böden stehen Böden aus Sedimenten der Rheinzuflüsse (Vega aus kies-, z.T. grusführendem Auenlehm) an.

Im Bereich der versiegelten Straßenverkehrsfläche wurden sämtlichen Bodenfunktionen beseitigt.

KLIMA/LOKAL-/KLEINKLIMA

- Beckenklima, atlantisch geprägt mit
- Lufttemperatur von durchschnittlich 9 – 10°C und Niederschlägen zwischen 650 – 700 mm
- vertikal gestufter Gehölzbestand mit sich lokal auswirkenden kleinklimatischen Gunstwirkungen (Filterung/ Bindung von Schadstoffen und Stäuben, Temperatur-/ Luftfeuchteausgleich), ohne besonderen Wirkungszusammenhang zu Siedlungsflächen
- thermisch belasteter Klimaraum (außerhalb extrem belasteter Innenstadtbereiche)
- Immissionen: v.a. durch Fahrzeugverkehr auf der relativ stark befahrenen Wiedbachstraße/ L 255 (Messwerte liegen nicht vor).

WASSERHAUSHALT/ HYDROLOGIE:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Hammergraben (Gewässer III. Ordnung) verläuft unmittelbar westlich des Geländes.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich an der Straße eine gefasste Quelle („Marienborn“).

Es werden keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete tangiert.

Das Plangebiet tangiert den 10 m-Uferbereich (gemäß § 76 LWG) des Hammergrabens.

Grundwasser²:

¹ Geologische Übersichtskarte von RLP 1:50.000, Blatt Neuwieder Becken

Grundwasserneubildung:	mittel (100-125 mm/a)
Grundwasserüberdeckung:	mittel
Grundwasserüberdeckung:	schwach versauert

Aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen ist von relativ hoch anstehendem Grundwasser auszugehen.

KULTUR- U. SACHGÜTER

Kulturgüter und relevante Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2.2 Biotische Faktoren

Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald, basenreich, frische Variante (Stellario-Carpinetum)

Biotop-/Nutzungstypen

vgl. landschaftspflegerischer Bestandsplan

- Gehölz aus heimischen Baumarten
- *Vegetationstyp. Merkmale:* Gehölz auf frischem bis feuchtem Standort in der Talaue, naturnaher Vegetationsbestand aus weitgehend standorttypischen Laubgehölzen (dominante Arten: Bergahorn, Esche, Schwarzerle) mit weitgehend geschlossener Krautschicht, mäßig artenreich, Gehölzbestand mit Lichtungen/ Gehölzlücken
- *Altersstruktur:* altersheterogen, Entwicklungsstand vorw. geringes Baumholz (BHD 14- 38 cm)/ mittleres Baumalter
- *charakteristische Arten:* siehe Punkt „Dominante Pflanzenarten, Kenn-/Charakterarten“
- *Nutzung:* ohne Nutzung
- *im Komplex:* mit dem Fließgewässer (Hammergraben)
- *Beeinträchtigungen:* örtlich Aufkommen von Neophyten, tlw. Verdrängungswirkung ausbreitungsstarker Gehölze (v.a. Brombeere), Störwirkungen/Zerschneidungseffekt durch Wiedbachstraße
- *Zusatzstrukturen:* liegendes Totholz
- Baumgruppen, am nördlichen Rand des Plangebiets, kleine Baumgruppen aus tlw. mehrstämmigen standorttypischen Laubbäumen (Bergahorn, Schwarzerle, Salweide), mäßiges-mittleres Bestandsalter
- Rasen, periodisch gemähte Rasenfläche im nördlichen Abschnitt des Plangebiets, Vegetationsbestand aus verbreiteten Arten der Scherrasengesellschaft

² Angaben zum Grundwasser: www.geoportal-wasser.rlp.de

- Gemeindestraße/ Landesstraße (Wiedbachstraße/ L 255), asphaltiert, mit parallel geführtem Rad-/ Fußweg
- Graben (Hammergraben), westlich an das Plangebiet angrenzend, Gewässer III. Ordnung
- *Gewässertyp*: um 1810 künstlich angelegter Wassergraben (zur Energiegewinnung für ein Hammerwerk und tlw. Nutzwasser für die Fa. Rasselstein), Speisung am Stauwehr der Wied
- *Linienführung*: gestreckt
- *Uferform*: Flachufer
- *Gewässerbreite*: bis ca. 12 m, *Gewässertiefe*: < 1 m
- *Sohlsubstrat*: Schlick
- *Wasserführung/Fließverhalten*: permanent wasserführend, keine Strömung erkennbar
- *Beschattung*: vollständig beschattet
- *Uferbewuchs*: vorw. geschlossene, autochthone Gehölzstrukturen (s.o.)
- *Nutzung*: ungenutzt
- *Gewässerstrukturgüte*: als „bedingt naturnah“ einzustufen

DOMINANTE PFLANZENARTEN, KENN-/CHARAKTERARTEN

<u>Baumschicht</u>	<u>Strauchschicht</u>	<u>Krautschicht</u>
bestandsbildend:	s.o. (Naturverjüngung)	Aegopodium podagraria (Giersch)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Corylus avellana (Hasel)	Alliaria petiolata (Knoblauchsrauke)
Fraxinus excelsior (Esche)	Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)	Arrhenatherum elatius (Glatthafer)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Chelidonium majus (Schöllkraut)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Corydalis cava (Hohler Lerchensporn)
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)	Rubus fruticosus agg. (Brombeere)	Dactylis glomerata (Knäuelgras)
Betulla pendula (Birke)	Rubus idaeus (Himbeere)	Epilobium angustifolium (Schmalblättriges Weidenröschen)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Galium aparine (Kleblabkraut)
Juglans regia (Walnuss)		Geum urbanum (Eche Nelkenwurz)
Picea abies (Fichte)		Hedera helix (Efeu)
Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)		Holcus lanatus (Wolliges Honiggras)
Salix caprea (Salweide)		Mercurialis perennis (Bingelkraut)
		Poa pratensis (Gemeine Wiesenrispe)
		Reynoutria japonica (Japanischer Staudenknöterich)
		Urtica dioica (Brennnessel)

--	--	--

Tierwelt

Vögel:

- Amsel (*Turdus merula*) BV
- Blaumeise (*Parus caeruleus*) BV
- Buchfink (*Fringilla coelebs*) BV
- Buntspecht (*Dendrocopus major*) NG
- Eichelhäher (*Garrulus glandarius*) NG
- Elster (*Pica pica*) BV
- Gartengrasmücke (*Sylvia borin*) NG
- Heckenbraunelle (*Prunella vulgaris*) BV
- Kohlmeise (*Parus major*) NG
- Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) BV
- Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) NG (einmalig singend am 23.5.)
- Ringeltaube (*Columba palumbus*) NG
- Star (*Sturnus vulgaris*) NG
- Stockente (*Anas platyrhynchos*) NG
- Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) NG
- Waldbaumläufer (*Certhia familiaris*) BV
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) BV
- Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) BV

BV-Brutvogel, NG-Nahrungsgast

Fledermäuse (mit Hilfe von Bat-Detektor):

- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), FFH-IV, RL-RLP 3, im Kronenbereich der Bäume jagend
- Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*), FFH- IV, RL-RLP 3, RL-BRD V (an Grenzstrukturen zur Straße jagend)

FFH-IV: Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

RL RLP: Status gem. Rote Liste Rheinland-Pfalz

RL BRD: Status gem. Rote Liste Deutschland

Erläuterung zum Status gemäß der „Roten Listen“:

0 – Bestand erloschen

1– vom Aussterben bedroht

2 – stark gefährdet

3 – gefährdet

V – Vorwarnliste

3.2.3 Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Wollendorf-Gladbacher Beckenhang“. Die ehemals dörflichen Siedlungen im Landschaftsraum, zu denen auch Niederbieber gehörte, haben sich bedingt durch ihre Nähe zum Verdichtungsraum Koblenz/Neuwied stark ausgelehnt und sind teilweise zusammengewachsen. Unter anderem hat sich entlang der Wied ein fast geschlossenes Siedlungsband entwickelt.

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Flächengröße von etwa 0,73 ha liegt am südlichen Ortseingang des Neuwieder Stadtteils Niederbieber.

Es handelt sich im Wesentlichen um eine ungenutzte, weitgehend gehölzbestandene Freifläche in der Talau der Wied, ferner liegt ein Abschnitt der Wiedbachstraße (L 255) innerhalb des Plangebiets.

Das Planareal wird im Südwesten bzw. Westen von einem Graben (‘Hammergraben’) begrenzt. Nach Norden schließt Mischbebauung - im Umfeld des Plangebiets mit Wohngebäuden - an das Gelände an. Die östliche Grenze des Plangebiets bildet die Wiedbachstraße, auf die nach Osten Wohnbauflächen und gehölzbestockte Hangflächen anschließen.

Der recht naturnahe Gehölzbestand auf der Freifläche zwischen dem Hammergraben und der Wiedbachstraße prägt positiv die Ortseingangssituation am südlichen Siedlungsrand von Niederbieber.

Vorbelastungen hinsichtlich der örtlichen Wahrnehmung ergeben sich durch die stark befahrene Wiedbachstraße und die insgesamt urbane Prägung des Landschaftsraums.

Bei der Grünfreifläche handelt es sich um ein teils abgezauntes Privatgrundstück, welches nicht durch Wege erschlossen ist. Für die Erholungsnutzung bzw. Freizeitverbringung hat sie keine direkte Bedeutung. Parallel zur Wiedbachstraße und somit abschnittsweise innerhalb des Plangebiets verläuft ein Rad- und Fußweg.

Abbildung 5: Blick auf das Plangebiet von der Einmündung der Gemeindestraße `Am Mogsberg, Blickrichtung: Nordosten → Südwesten



Abbildung 6: Blick auf den Hammergraben und das Plangelände vom südlichen Rand

des Plangebiets; Blickrichtung: Süden → Norden



Abbildung 7: Blick auf das Gelände zwischen Hammergraben und Wiedbachstraße; Blickrichtung: Süden Norden



Abbildung 8 Hammergraben mit Gehölzsaum, Blickrichtung: Südosten → Nordwesten (stromaufwärts)



3.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Potentiale von Natur und Landschaft

3.3.1 Biotop- und Artenschutzpotential

Kennzeichnend für das etwa 7.327 m² große Plangebiet ist – neben einem tangierten Straßenabschnitt – eine ungenutzte Grünfreifläche am Siedlungsrand.

Diese zeichnet sich im Wesentlichen einen relativ naturnahen, autochthonen Gehölzbestand mit lichtem Charakter auf frischem bis feuchtem Standort in der Talauwe aus. Bestandsbildende Arten in der Baumschicht sind Bergahorn, Esche und Schwarzerle, Kraut- und Strauchschicht sind relativ artenreich.

Die Altersstruktur des Gehölzbestands ist ungleichaltrig, hinsichtlich des Entwicklungsstands überwiegt geringes Baumholz. Der Bestand weist vereinzelt Lücken bzw. kleine Lichtungen auf.

Örtlich breiten sich Neophyten (Japanischer Staudenknöterich) und expansive Gehölze (insbesondere Brombeere) aus, welche die standorttypischen Arten der Krautschicht verdrängen. Eine Zusatzstruktur stellt liegendes (schwaches) Totholz dar.

Im nördlichen Abschnitt des Areals befinden sich eine Rasenfläche sowie randlich zwei Baumgruppen.

Bei dem im Westen an das Plangebiet anschließenden Hammergraben handelt es sich um einen im Jahr 1810 künstlich angelegten Wassergraben, welcher ursprünglich zur Energiegewinnung für ein Hammerwerk und tlw. zur Nutzwasserentnahme für die Firma Raselstein genutzt wurde.

Das gestreckt verlaufende, bis etwa 12 m breite Gewässer ist mit dem anschließenden, standorttypischen Gehölzbestand verzahnt. Auch stromabwärts- und aufwärts wird der Graben von einem Ufergehölzsaum begleitet. Das Gewässerbett ist in Höhe des Plangebiets offensichtlich nicht ausgebaut. Hinsichtlich der Gewässerstrukturgüte ist der Graben als „bedingt naturnah“ einzustufen.

Im Übrigen schließen an das Plangebiet vorrangig offen bebaute Wohn- und Mischbauflächen mit Gärten an; östlich der Wiedbachstraße grenzt eine Hangzone mit einem autochthonen Gehölzbestand an, zudem befinden sich Gehölzbestände auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück (im Umfeld eines Wasserhochbehälters).

Grundsätzlich weist der Vegetationsbestand im Plangebiet zahlreiche Habitatangebote (Nahrungsangebote, Brutmöglichkeiten, Refugialhabitate) auf.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen, die im Frühjahr 2011 durchgeführt wurden, wurden 18 Vogelarten im Gebiet erfasst, wobei 9 Arten als Brutvögel, die übrigen 9 Arten als Nahrungsgäste eingestuft wurden. Bei allen Vogelarten handelte es sich um ungefährdete, vorrangig ubiquitäre Arten mit Verbreitungsschwerpunkt im Siedlungsbereich bzw. im Wald.

Darüber hinaus wurde die (in Siedlungsbereichen relativ häufig vorkommende) Zwergfledermaus mit zwei Exemplaren an Grenzstrukturen zur Straße hin jagend erfasst. Der große Abendsegler wurde im Kronenbereich der Bäume als Jagdgast kartiert. Als Quartiere geeignete Strukturen befinden sich nicht im Plangebiet. Sämtliche Fledermausarten werden als „streng geschützt“ eingestuft.

Tierökologisch besonders relevante Strukturen (z.B. Baumhöhlen) sind bei dem Gehölzbestand im Plangebiet augenscheinlich nicht vorhanden.

Vorbelastungen hinsichtlich der Habitatnutzung können sich insbesondere aufgrund von Störwirkungen und Zerschneidungseffekten durch die angrenzende Landesstraße ergeben.

Die faunatische Untersuchung wird derzeit aktualisiert. Änderungen werden zum nächsten Verfahrensschritt angepasst und ggf. ergänzt.

3.3.2 Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden im Plangebiet handelt es sich um Böden aus Sedimenten der Rheinzufüsse (Vega aus kies-, z.T. grusführendem Auenlehm). Die Verbreitung dieser Böden ist auf entsprechende Standorte beschränkt.

Nicht auszuschließen sind Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus durch menschliche Einflussnahme. Der Baugrund besteht grundsätzlich aus bindigen und körnigen Auffüllungen über Auenlehm und kiesigem Hangschutt/Felsverwitterungsszone. Insbesondere die erkundeten Auffüllungen, aber auch die unterlagernden, natürlich anstehenden Auensedimente sind auch bei fachgerechter Auffüllungen bis in eine Tiefe von 2,0 m über Geländeoberkante erkundet.

Auf Basis der erkundeten Bodenverhältnisse sowie den voraussichtlichen Anforderungen an die Gründung ist die Herstellung des Erdplanums und der Einbau von Aushubmaterialien wie beschrieben zu empfehlen. Auf die Hinweise des Gutachtens (Anlage 2) wird verwiesen.

Im Bereich der versiegelten Straßenverkehrsflächen wurden sämtlichen Bodenfunktionen beseitigt.

3.3.3 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der an das Areal angrenzende Hammergraben (Gewässer III. Ordnung) ist hinsichtlich seiner Gewässerstruktur als „bedingt naturnah“ einzustufen. Östlich des Plangebiets befindet sich nahe der Wiedbachstraße eine gefasste Quelle („Marienborn“).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Wied: es tangiert den 10 m-Uferbereich (gemäß § 76 LWG) des Hammergrabens.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit mittel eingestuft, die Grundwasserüberdeckung gilt ebenfalls als mittel. Aufgrund der Lage in der Talau und aufgrund des Vegetationsbestands ist von relativ hoch anstehendem Grundwasser auszugehen.

3.3.4 Klima, Umwelthygiene

Das Gelände liegt in einem thermisch belasteten Klimaraum.

Der vertikal gestufte Gehölzbestand auf der Freifläche im Plangebiet weist kleinklimatische Gunstwirkungen (Filterung/ Bindung von Schadstoffen und Stäuben, Temperatur-/ Luftfeuchteausgleich) auf, welche sich jedoch lokal lediglich auswirken. Ein besonderer Wirkungszusammenhang zu Siedlungsflächen besteht nicht.

Der Talraum der Wied stellt grundsätzlich eine Frisch-/ Kaltluftabflussschneise dar.

Der Fahrzeugverkehr auf der relativ stark befahrenen Wiedbachstraße verursacht Geräusch- und Schadstoffemissionen; entsprechende Messwerte liegen nicht vor.

3.3.5 Landschafts-/ Siedlungsbild, Erholungsfunktion

Der recht naturnahe Gehölzbestand auf der Freifläche zwischen dem Hammergraben und der Wiedbachstraße prägt positiv die Ortseingangssituation am südlichen Siedlungsrand von Niederbieber.

Vorbelastungen hinsichtlich der örtlichen Wahrnehmung ergeben sich durch die stark befahrene Wiedbachstraße und die urbane Prägung des Landschaftsraums.

Bei der Grünfreifläche handelt es sich um ein teils abgezauntes Privatgrundstück, welches nicht durch Wege erschlossen ist. Für die Erholungsnutzung bzw. Freizeitverbringung hat sie keine direkte Bedeutung. Parallel zur Wiedbachstraße und somit abschnittsweise innerhalb des Plangebiets verläuft ein Rad- und Fußweg

3.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Es wird prognostiziert, dass im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten werden:

Bau-/anlagenbedingte Tötungen von Tierindividuen können ausgeschlossen werden, sofern die erforderliche Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison stattfindet. Eine relevante Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Angesichts des guten Erhaltungszustandes der nachgewiesenen ubiquitären Vogelarten ist zudem davon auszugehen, dass es durch einzelne Tötungen zu keiner relevanten Beeinträchtigung lokaler Populationen der Arten kommen würde. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG werden somit nicht eintreten.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans werden Vegetationsstrukturen (darunter ca. 3600 m² Gehölzbestände) beansprucht, welche derzeit von den nachgewiesenen Vogelarten als Nahrungshabitate und teilweise als Bruthabitate genutzt werden. Darüber hinaus wurden Individuen von zwei Fledermausarten jagend erfasst. Tierökologisch besonders relevante Strukturelemente (z.B. Baumhöhlen) sind nicht betroffen. Eine Aktualisierung der faunistischen Untersuchung wird derzeit erarbeitet.

Ein zusammenhängender Komplex aus Gehölzstrukturen wird jedoch am Rand des Plangebiets gesichert. Zudem bestehen im räumlichen Umfeld noch zahlreiche Habitatangebote: innerhalb der anschließenden Gehölzstrukturen in der Talau, in den Gartenflächen der umliegenden Siedlungsbereichen sowie innerhalb der ausgedehnten Gehölzbestände auf den Hangzonen östlich des Geltungsbereichs.

Somit ist davon auszugehen, dass es sich bei den betroffenen Strukturen nicht um essentielle Habitate etwaiger lokaler Populationen handelt. Die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Habitatstrukturen können innerhalb der zu sichernden Vegetationsflächen/-strukturen sowie in der Umgebung gewahrt werden.

Zudem werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zur Neuentwicklung von strukturierten Grünflächen zumindest für siedlungsangepasste Vogelarten geeignete Habitatstrukturen neu geschaffen. (Diese Maßnahmen sind allerdings für die Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes der Arten nicht erforderlich und werden daher an dieser Stelle nur informationshalber genannt.)

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht einschlägig.

3.5 Fazit

Das Grünordnungskonzept hat im Wesentlichen zum Ziel, die mit der Ansiedlung des Markts verbundenen Beeinträchtigungen des Siedlungsbilds bzw. der Ortseingangssituation durch den Erhalt bzw. die Entwicklung strukturreicher Grünflächen am Rand des Sondergebietes sowie eine angemessene innere Durchgrünung zu mindern. Bei Berücksichtigung des grünordnerischen Maßnahmenkonzepts wird keine nachhaltige Beeinträchtigung des Siedlungsbildes verbleiben.

Durch den Hinweis auf den Zeitraum für die Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison und durch den Erhalt eines größeren zusammenhängenden Vegetationsbestandes am westlichen Rand des Plangebietes, wird eine Tangierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen.

Dem Bodenschutz kann nicht in allen Belangen Rechnung getragen werden. Durch die Ausweisung von Bauflächen werden stets ökologische funktionsfähige Böden überbaut und versiegelt und damit die Bodenfunktion zerstört.

Dieser Eingriff gilt nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Beeinträchtigungen des anschließenden Hammergrabens können durch die vorgesehene Ausweisung einer Pufferzone vermieden werden.

3.6 Abweichungen von den landesplanerischen Maßnahmen

Auf hochstämmige Laubbäume und Baumreihen entlang der Wiedbachstraße wird verzichtet, um die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich Zufahrt Markt /Straße/Radweg zu gewährleisten.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	7.327
Sonstiges Sondergebiet	4.660
Überörtliche Verkehrsfläche	1.198
Rad- und Fußweg	448
Private Grünfläche	1.022

4.2 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von dem Eigentümer und Vorhabenträger übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung sind zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen wird in einem separaten Erschließungsvertrag zwischen Stadt/LBM und dem Investor geregelt werden.