Bebauungsplan

"Vierwindenhöhe, 6. Änderung“

der Stadt Bendorf

Abwägung zu den Anregungen

aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt:	Bendorf
Gemarkung:	Bendorf
Flur:	5

Zur Sitzung des Bauausschusses am 25.03.2025
und des Stadtrates am 08.04.2025

Stand: 10.03.2025

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing
Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77
E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de

Stadt:	**Bendorf**		
Gemarkung:	**Bendorf**	**Flur:**	**5**

Inhaltsverzeichnis

1 Planerfordernis 1
2 Verfahrensverlauf 1
3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB 2
3.1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 06.12.2023 2
3.1.1 Erschließung 2
3.1.2 Bodenverhältnisse 4
3.1.3 Zulässige Bebauung 5
3.1.4 Natur- und Artenschutz 7
3.1.5 Immissionsschutz 7
3.1.6 Eisenröstöfen 8
3.2 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 18.12.2023 9
3.2.1 Straßenführung 9
3.2.2 Mülltonnenabstellplatz 10
3.3 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 20.12.2023 11
3.3.1 Maß der baulichen Nutzung 11
3.3.2 Fachgutachten 22
3.3.3 Bestandsplan 22
3.3.4 Bodengutachten 23
3.3.5 Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse 23
3.3.6 Öffentliche Stellplätze 24
3.3.7 Verkehrsbelastung 24
3.4 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 20.12.2023 25
3.4.1 Straßenführung 25
3.4.2 Stichstraße in Süd-Nord-Richtung 26
3.4.3 Stichstraße in West-Ost-Richtung 29
3.4.4 Mülltonnenabstellplatz 29
3.4.5 Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse 31
3.5 Westerwald-Verein e.V. vom 08.12.2023 34
4 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB 35
4.1 Stellungnahmen der Versorgungsträger 36
4.1.1 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete vom 11.01.2024 36
4.1.2 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH vom 11.01.2024 36
4.1.3 Deutsche Telekom Technik GmbH Bom 04.12.2023 38
4.2 Energienetze Mittelrhein GmbH vom 19.03.2024 41
4.3 Forstamt Koblenz vom 07.12.2023 44
4.4 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. vom 18.12.2023 45

4.5 Landwirtschaftskammer vom 21.12.2023 45
4.6 Landesbetrieb Mobilität vom 15.01.2024 46
4.7 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 12.12.2023 46
4.8 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie vom 01.12.2023 47
4.9 Stadtverwaltung Bendorf, Ordnungsamt vom 12.01.2023 48
4.10 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle, vom 12.12.2023 49
4.11 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Landesplanung, vom 08.12.2023 49
4.12 Stellungnahmen der Naturschutzbehörden 51
4.12.1 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz, vom 06.12.2023 51
4.12.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde vom 13.12.2023 51
4.13 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 12.01.2024 52
4.14 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 17.01.2024 54
4.14.1 Oberflächenwasserbewirtschaftung 54
4.14.2 Schmutzwasserbeseitigung 55
4.14.3 Wasserbilanz 56
4.14.4 Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge 56
4.14.5 Abschließende Beurteilung 57

1 Planerfordernis

Anlass der Planung ist die Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe, 2, Änderung“ an zeitgemäße Wohnansprüche. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans soll Wohnraum geschaffen und gleichzeitig ein Einfügen in das vorhandene Stadtbild gewährleistet werden.

2 Verfahrensverlauf

Der Rat der Stadt Bendorf hat in seiner Sitzung am 20.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe, 6. Änderung“ beschlossen. Der Vorentwurf wurde auf der Sitzung am 07.11.2023 gebilligt.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Form einer Auslegung erfolgte am 16.11.2023. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 28.11.2023 beteiligt.

Aus den Stellungnahmen ergeben sich Anhaltspunkte, die eine Plananpassung bewirken.

Über das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurde in der Sitzung am 17.09.2024 berichtet, ohne eine Wertung vorzunehmen.

Im Folgenden wird das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens dokumentiert. Die Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit werden wörtlich wiedergegeben. Soweit es datenschutzrechtliche Gründe erfordern, wurde eine Änderung oder Kürzung insbesondere um personenbezogene Angaben (z.B. um Namen privater Dritter, Anschriften) vorgenommen; geänderte oder gekürzte Passagen sind gekennzeichnet.

3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen vier Stellungnahmen ein, wovon eine von mehreren Anwohnern unterzeichnet war.

3.1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 06.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„Auf den Bebauungsplan möchte ich entsprechend Stellung nehmen:

3.1.1 Erschließung

Inhalt der Stellungnahme:

„Anliegerstraße Remystr., Vierwindenhöhe:

- Nicht für Baufahrzeuge geeignet, viel zu schmal, nicht ausreichend belastbar
- Wer übernimmt diese Kosten? Umlage der Kosten: Wer trägt diese?
- Da die Zugangsstraße zu schmal ist werden weiter Flächen von angrenzenden Grundstücken benötigt. Diese sind teils in privatem Eigentum. Wie soll die Zugangsstraße ausgebaut werden
- Eine Ausreichende Erschließung ist nicht gesichert.
- Wie sollen Fuß-Gehwege dargestellt werden? Es besteht kein ausreichender breiter Raum für diese Ausbaumaßnahme.
- Es ist zu befürchten, dass mit dem Baustellenverkehr entstehenden Erschütterungen, zu Schäden an den bestehenden Objekten kommen wird.
- Hierbei ist der vorhandene historischer Grubenbau/Stollen im Nahbereich zu beachten.
- Nur ein Sackgassen-Rettungsweg (Remystr./Vierwindenhöhe) ist vorhanden, hier fehlt zwingend ein weiterer Zugang.
- Insbesondere die einzige Zugangsstraße Remystr. ist bereits jetzt sehr stark, teils überlastet.
- In diesem Kontext muss auch die weitern, sehr Umfangreichen Bauvorhaben von ehemals Hotel Rheinblick (Wohnpark Rheinterrassen), sowie der AWO „Ehemaliges Schwesternwohnheim“ berücksichtig werden. In der Summe werden hier mehrere Hundert weiter Wohnungen entstehen. Hier bahnt sich eine deutliche Überbelastung an.
- Es liegt auf der Hand, dass hier zuvor eine Verkehrs-Entlastung geschaffen werden muss. Hier bietet sich eine zusätzliche Verkehrsführung über den Weiterburgerweg, den in eine Plan-Studie bereits von der Stadt Bendorf entwickelt worden ist.“

Würdigung:

Die ‚Remystraße‘ verfügt über eine Fahrbahnbreite zwischen ca. 6,00 m und 7,30 m, wobei wechselseitig Parkstände markiert sind, so dass, wenn diese besetzt sind, Begegnungen nur mit Rücksichtnahme auf den Gegenverkehr möglich sind.

Die Straße ‚Vierwindenhöhe‘ verfügt in der Verlängerung der ‚Remystraße‘ über eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, wobei hier ebenfalls Parkstände markiert sind.

Sowohl in der ‚Remystraße‘ als auch der Straße ‚Vierwindenhöhe‘ ist ein beidseitiger Gehweg angelegt, der allerdings in der ‚Remystraße‘ bergseits nach der Hausnummer 47, entlang einer Stützmauer, bis zum Beginn der Straße ‚Vierwindenhöhe‘ unterbrochen ist.

Die Fahrbahnbreite der ‚Remystraße‘ und der ‚Vierwindenhöhe‘ ist ausreichend für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw (Breite nach der RASt 06[1]: 5,55 m, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 5,00 m) und in Teilen Lkw/Lkw (Breite nach der RASt 06: 6,35 m, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 5,90 m).

Damit entsprechen die Straßen der Kategorie „Wohnstraße“ bzw. ES V (Erschließungsstraße mit kleinräumiger Verbindungsfunktionsstufe).

Die Wohnstraße ist in Anlehnung an die RASt 06 für eine Verkehrsstärke von unter 4.000 Kfz/d geeignet. Die heutige und auch die künftige Verkehrsbelastung wird unter Berücksichtigung aller Bauvorhaben darunter liegen.

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen ist die äußere Erschließung daher gesichert. Ein Ausbau der äußeren Erschließungsstraßen ist nicht aufgrund der hinzukommenden Bauvorhaben erforderlich.

Gleichwohl ist sich die Stadt bewusst, dass Anwohner eine Verkehrsbelastung nicht nach Richtlinien empfinden. Daher wird seit mehreren Jahren an einer zweiten Anbindung des Gesamtquartier gearbeitet. Erste Planentwurfe liegen hierzu zwischenzeitlich vor.

Sofern die ‚Remystraße‘ bzw. der öffentliche Teil der Straße ‚Vierwindenhöhe‘ in der Zukunft ausgebaut werden sollte, richtet sich die Kostentragung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit wiederkehrenden Beiträgen.

Bei der inneren Erschließung des Plangebietes incl. der Verbreiterung der derzeitigen nicht öffentlichen Straße entlang der Bebauung Nr. 66 bis 84 und dem Ausbau bis zu der Streubebauung handelt es sich um eine erstmalige Herstellung, für die einmalige Beiträge nach dem BauGB erhoben werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Erschließung zurückgewiesen.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis	Ausschuss	Stadtrat
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		

[1] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006

3.1.2 Bodenverhältnisse

Inhalt der Stellungnahme:

„Baugrund

- In unmittelbarer Umgebung existiert eine alten Erzgrube.
- Wie verhält es sich mit Altlasten, Stollen, Abraum, Grubenrechten?
- Ist der Baugrund ausreichend Standfest? Aufschüttungen, Stollen
- Starke Hanglage von nur aufschüttendem Grund, =>Rutschungen?
- Sind dort verunreinigte Böden aus der Erzaufbereitung vorhanden?
- Beeinträchtigen Erdarbeiten in den mutmaßlich verunreinigten Böden die Anwohner?
- Sind im Bereich des Erschließungsgebietes unterirdische Hohlräume vorhanden?
- Besteht das Risiko, dass die Hohlräume unter Einwirkung der Baumaßnahmen oder auch später einstürzen?
- Randlich und unterhalb der Erschließung liegen steile Auffüllungen vor. Sind diese stabil oder besteht das Risiko des Abrutschens?
- Gibt es Bergrechte, die der Bebauung entgegenstehen?“

Würdigung:

Laut der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist das Plangebiet von den Bergwerksfeldern „Werner“ (Eisen) und „Werner I“ (Kupfer, Schwefelkies) überdeckt. Im Plangebiet selbst ist bei der zuständigen Behörde kein Altbergbau dokumentiert. Die Bergwerkseigentümerin wurde über die Planungen der Stadt informiert und hat sich bisher nicht geäußert.

Für die Straßen- und Entwässerungsplanung werden noch Bodengutachten erstellt. Hinsichtlich der späteren Bebauung obliegt es jedem Bauherrn ein Baugrundgutachten zu erstellen und seine Gründung danach auszurichten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich des Baugrundes zurückgewiesen.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis	Ausschuss	Stadtrat
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		

3.1.3 Zulässige Bebauung

Inhalt der Stellungnahme:

„Baurecht:

Es sollen bis zu 32m breite Gebäude möglich sein, Hausgruppen oder Kettenhausreihe

- Anlieger-Gebäude sind klassische Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit ein bis zwei Geschossen. Hier gilt somit §34 BauGB, Umgebungsbebauung. Hier kollidiert das Baurecht!
- Das Vorhaben ist nicht nach Art und Maß in die Umgebung eingefügt. Dies führt zu einer optischen bedrängenden Wirkung.
- Weiterhin ist die Wohnungen für: „Räume für freie Berufe i. S. des §13 Bau NVO und Räume für Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO“ vorgesehen. Hier ergibt sich zwangsweise ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen und vermehrte PKW-Stellplätze. Diese wurden bei der Planung und Umsetzung nicht berücksichtigt. =>Siehe den Punkt: Anliegerstraße“

Würdigung:

Gebäude mit nur ein bis zwei **Wohneinheiten** beginnen faktisch erst ab der Hausnummer 78. Bis dahin finden sich durchaus Mehrfamilienhäuser, d.h. auch unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Zudem ist es nicht korrekt, dass in dem Plangebiet und dessen Umgebung § 34 BauGB gilt. § 34 BauGB findet nur im sogenannten unbeplanten Innenbereich Anwendung. Das Plangebiet selbst und auch die Umgebung liegen aber innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe“. Hierin finden sich derzeit folgende Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten:

- Plangebiet, Straße ‚Ober dem Grubenhaus‘, ‚Vierwindenhöhe‘ 1 bis 27, ‚Grubenweg‘ 25 und 27, ‚Remystraße‘ 70 bis 76, ‚Neubergsweg‘ komplett ungerade Hausnummern (bergseits), ‚Vierwindenhöhe‘ gerade Hausnummern 40 bis 84 und 86a bis 104:
  Bebauungsplan Vierwindenhöhe, 2. Änderung (Gesamtüberarbeitung) aus 1983: keine Festsetzung zu Wohneinheiten
- ‚Schützenhöhe‘ 1 bis 29 (nur ungerade Hausnummern = bergseits): Bebauungsplan Vierwindenhöhe, 3. Änderung aus 2017: keine Festsetzung zu Wohneinheiten
- ‚Vierwindenhöhe‘ 29 bis 49 (nur ungerade Hausnummern) und ‚Schützenhöhe ‚2 bis 26 (nur gerade Hausnummern): Bebauungsplan Vierwindenhöhe, 5. Änderung aus 2023: keine Festsetzung zu Wohneinheiten

Demnach besteht innerhalb des gesamten Plangebietes des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe“ incl. seiner bisherigen Änderungen keine Festsetzung der maximalen Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. dort, wo eine Einschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten ursprünglich festgesetzt war, wurde sie mit der 3. und 5. Änderung aufgehoben. Auch auf den Grundstücken, die derzeit faktisch nur mit 1 bis 2 Wohneinheiten pro Gebäude bebaut sind, dürfen nach derzeit rechtsverbindlichem Bebauungsplan uneingeschränkte Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden. Dass diese Möglichkeit von einigen Bauherren nicht genutzt wurde, ändert nicht die bauplanungsrechtliche Ausgangssituation.

Im Ergebnis nimmt die 6. Bebauungsplanänderung erstmalig eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gegenüber dem bauplanungsrechtlichen Bestand vor.

Hinsichtlich der **Zahl der Vollgeschosse** ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

- Fast gesamtes Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe“ incl. seiner bisherigen Änderungen: maximal zwei Vollgeschosse
- ‚Remystraße‘ 74 und 76: zwingend drei Vollgeschosse,
- Für den Bereich südwestlich der Erschließungsstraße ‚Vierwindenhöhe‘ von den heuten Hausnummern 40 bis 80 ist zusätzlich folgende Ausnahme formuliert: „*In dem vorbezeichneten Bereich kann die auf max. 2 Vollgeschoße festgesetzte Geschoßzahl ausnahmsweise um ein Geschoß überschritten werden, wenn das Kellergeschoß ohne Veränderung des natürlichen Geländes soweit über das natürliche Gelände hinausragt, daß es nach der Landesbauordnung als Vollgeschoß anzurechnen ist.“*

In der 6. Änderung des Bebauungsplans sind ebenfalls durchgängig zwei Vollgeschosse zulässig. Lediglich die Ausnahme, dass im Untergeschoss ein drittes Vollgeschoss entstehen darf ist auf die talseitigen der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude ausgedehnt worden.

Demnach entspricht die 6. Änderung des Bebauungsplans im wesentlichen der bisher festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

In Bezug auf den zulässigen Katalog der zulässigen **Arten der baulichen Nutzung** sind bisher innerhalb des Großteils des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe“ folgende Nutzungen nach BauNVO 1977 zulässig:

§ 3 Reines Wohngebiet

(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
(3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Von Absatz 4 war in Teilen des Ursprungsbebauungsplans Gebrauch gemacht worden, was aber mit der 3. und 5. Änderung aufgehoben wurde.

Nach Abs. 3 waren folglich bisher kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, worunter auch Ferienwohnungen fallen, zulässig.

Entgegen der Aussage in der Stellungahme aus der Öffentlichkeit werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und somit auch Ferienwohnungen mit der 6. Änderung des Bebauungsplans erstmalig als nicht zulässig festgesetzt. Freie Berufe sollten auch weiterhin zulässig bleiben, da mit dieser Nutzung nur marginal Verkehr erzeugt wird und die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Zur Verkehrsbelastung siehe Würdigung zu 3.1.1..

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich des Maßes und der Art der baulichen Nutzung zurückgewiesen.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis	Ausschuss	Stadtrat
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		

3.1.4 Natur- und Artenschutz

Inhalt der Stellungnahme:

„Naturschutz:

Es muss davon ausgegangen werden das die Bebauung umfangreiche negative Auswirkungen auf die Natur darstellt. Aus meinen persönlichen Erfahrungen sind dort viele Tiere anzutreffen:

Umfangreichen seltene Arten z. B. Fledermäuse, Milane, Bussard, Rot- sowie Schwarzwild, Eichhörnchen, Igel, div. Klein Vögel, seltene Hornissen, seltene Libellen, Bienen etc. pp.“

Würdigung:

Für die 6. Bebauungsplanänderung wird erstmalig ein Fachbeitrag Artenschutz aufbauen auf faunistischen Untersuchungen und ein Umweltbericht erstellt. Auch hier wird in der Stellungnahme verkannt, das für das Plangebiet bereits ein Bebauungsplan besteht und somit ohne die 6. Änderung ohne Fachgutachten zu Fauna und Flora das Gebiet bebaut werden dürfte.

Der Inhalt der Stellungnahme ist daher berücksichtigt.

3.1.5 Immissionsschutz

Inhalt der Stellungnahme:

„Immissionsschutz

Lärmbelästigung von erheblich vermehrter PKW verkehr.

Durch Zu- und Abfahrt der Bewohner und Anlieferung von Zustellern (DHL, DPD….) kommt es zu einer unzulässige hohe Immission.

Hier fehlt eine entsprechende Lärmgutachten, die die neue Situation Berücksichtigung

=>Siehe den Punkt: Anliegerstraße“

Würdigung:

Durch die Bebauungsplanänderung wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem derzeit bauplanungsrechtlich Möglichen nicht erhöhen. Eine Bebauung ist auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplan bereits zulässig und die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist nicht festgesetzt. Demnach könnten ohne die Bebauungsplanänderung ein Vielfaches an Wohneinheiten errichtet werden und ein Vielfaches an Mehrverkehr entstehen. Mit der Bebauungsplanänderung wird die Zahl der Wohneinheiten und somit die Stärke des Mehrverkehrs auf ein vertretbares Maß reduziert.

Die ‚Remystraße‘ und die Straße ‚Vierwindenhöhe‘ sind dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Für den Bereich der ‚Remystraße‘ mit den daran angebundenen Wohnstraßen wurde, nach dem Bekanntwerden, dass auf der Vierwindenhöhe mehrere Bauvorhaben in Planung sind, eine Verkehrsanalyse erstellt. Im Ergebnis kann der Verkehr auch nach Verwirklichung der bekannten Bauvorhaben ohne Kapazitätsprobleme abgewickelt werden. Dennoch wurden mögliche Auswirkungen betrachtet.

Derzeit liegt im Bereich Remystraße (Q3) nach vorliegender Verkehrsanalyse eine Querschnittsbelastung von 1.630 Kfz/d (Abb. B9) vor.

Durch das Planvorhaben kann gemäß der Verkehrsanalyse (Abb. D1, Querschnitt Q7) von einer Erhöhung von 520 Kfz/d aus dem Gebiet der 6. Änderung des ausgegangen werden. Die Verkehrszusammensetzung (Verhältnis Pkw zu Lkw) (Wohnstraße) wird sich nicht ändern.

In Anlehnung an die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) wäre bei einer Erhöhung von 3 dB(A) das Kriterium für eine wesentliche Änderung einer Straße gegeben. Eine Erhöhung von 3 dB(A) tritt bei gleicher Verkehrszusammensetzung mit einer Verdoppelung der Querschnittsbelastung ein. Im vorliegenden Fall entspricht dies 1.630 zusätzlichen Kfz/d. Diesbezüglich liegt die Erhöhung durch das Planvorhaben mit 520 Kfz/d deutlich darunter, so dass in Anlehnung an die 16. BImSchV keine wesentliche Änderung einer Straße vorliegt.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich des Immissionsschutzes zurückgewiesen.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis	Ausschuss	Stadtrat
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		

3.1.6 Eisenröstöfen

Inhalt der Stellungnahme:

„**Touristische historische Attraktion: Eisenröstöfen:**

Dies werden in Mitleidenschaft gezogen, Bauerschütterung, Baufahrzeuge

=>Zerstörung der sensiblen Bausubstanz

Wie wird die sensible Bausubstanz geschützt?“

Würdigung:

Die denkmalgeschützten Eisenerz-Röstofen befinden sich in ca. 400 m Entfernung. Rund um die Rostöfen, d.h. unmittelbar angrenzend, wurde schon umfangreich gebaut, auch größerer Gebäude wie Mehrfamilienhäuser und das Seniorenzentrum. Daher drängen sich besondere Maßnehmen zum Schutz des Denkmals nicht auf.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zu den Eisenerz-Rostöfen zurückgewiesen.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis	Ausschuss	Stadtrat
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		

3.2 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 18.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„folgende Anregungen und Bedenken möchten wir zu oben genanntem Bebauungsplan anbringen:“

3.2.1 Straßenführung

Inhalt der Stellungnahme:

„1. Unverhältnismäßig große Grenzbereinigung, betreffend unsere Parzellen 354/4 und 355/1, für den Straßenbau, der wir hiermit ausdrücklich widersprechen.

Denn im Gegenzug wird vom Grundstück mit Hausnummer 86, insbesondere unter Bezugnahme der Größenverhältnisse dieser Parzellen zu unseren, keine/geringe Grenzbereinigung durchgeführt.

Bei unseren oben genannten Parzellen wird, trotz Bestandsbau, teilweise noch nicht mal der Abstand von 5 m bis zum Wohngebäude eingehalten. Dies bitten wir umgehend zu ändern!! Auch, um das Gebäude (beispielsweise nach einem Hausbrand) wieder in seiner ursprünglichen Form errichten zu können. Zudem würde, durch die geplante Straßenführung, die Grundstückseinfassung inklusive der Hecke zerstört werden, was wiederum mit immensen Kosten verbunden wäre!

Auf diese unverhältnismäßige Grenzbereinigung wurden wir selbst schon von Nachbarn angesprochen, die dies - wie auch wir - unzumutbar empfinden.

Die Straßenführung sollte also unbedingt so geändert werden, dass diese weitestgehend über das Grundstück mit Hausnummer 86 erfolgt, auch im Hinblick darauf, dass die geplante Straßenführung topographisch so nicht notwendig ist!“

Würdigung:

Der Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie für die zweite Anbindung der ‚Vierwindenhöhe‘ an den überörtlichen Verkehr erstellt. Eine topografische Geländeaufnahme lag noch nicht vor.

Zwischenzeitlich wurde eine Straßenplanung als Lageplan erstellt, der auf einer topografischen Geländeaufnahme beruht. Der Bereich zwischen den Gebäuden 77 und 86 konnte dadurch optimiert werden, so dass die Inanspruchnahme der Grundstücke gleichmäßiger verteilt wird.

Nicht erwähnt wird in der Stellungnahme allerdings, dass die bisherige Zufahrt zu der Streubebauung Hausnummern 71 bis 75 sowie zu der Villa im Außenbereich derzeit komplett über das Grundstück des Einwenders verläuft und künftig nicht mehr. Die Inanspruchnahme des Grundstücks wird netto weniger werden als bisher.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wurde so weit wie möglich, unter Einhaltung der erforderlichen Straßenbreiten und Sichtverhältnisse, berücksichtigt.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis	Ausschuss	Stadtrat
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		

3.2.2 Mülltonnenabstellplatz

Inhalt der Stellungnahme:

„2. Wöchentlich werden circa sechs Mülltonnen und zig gelbe Säcke zur Entsorgung auf unserem Grundstück abgestellt. Insbesondere der aus den gelben Säcken umherfliegende Müll müssen wir anschließend selbst von unserem Grundstück beseitigen. Gleiches gilt für nicht abtransportierten Sperrmüll, der einfach auf unserem Grundstück stehen bleibt und letztlich angeblich niemanden gehört.

Daher unsere eindringlich Aufforderung, keinen Müllabstellplatz auf oder neben unserem Grundstück einzurichten.

Der derzeit vorgesehenen Müllabstellplatz sollte an einer anderen Stelle eingeplant werden, da dieser an der, lt. Plan, dafür vorgesehenen Ecke auch für Verkehrsbehinderungen sorgen wird. Dies insbesondere, wenn das ehemalige Kann-Grundstück bebaut ist und somit eine Vielzahl von Mülltonnen dazu kommen.

Wir bitten Sie abschließend den Plan nochmals eingehend zu prüfen und entsprechende Korrekturen einzuleiten.

Ferner bitten wir um Stellungnahme zu unseren Bedenken und Änderungswünschen.“

Würdigung:

Mit der Erstellung der Straßenplanung wurde auch die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge in dem Bereich der abgehenden Stichstraße zwischen den Gebäuden 71 und 77 geprüft. Der Abstellplatz für Abfallsammelbehälter am Abholtag konnte damit topgrafisch gesehen weiter nach oben (topgrafisch gesehen) verlegt werden.

Hinsichtlich einer Bebauungsintensivierung des Grundstücks der Villa sind die Bedenken des Einwenders unbegründet. Das Grundstück ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und verbleibt somit im Außenbereich. Eine Nutzungsintensivierung ist damit nicht möglich.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis	Ausschuss	Stadtrat
Ja-Stimmen	_____	_____
Nein-Stimmen	_____	_____
Stimmenthaltungen	_____	_____

3.3 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 20.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„hiermit reichen wir unsere Anregungen und Bedenken zu o.g. Bebauungsplanänderung ein, die sich auf folgende Punkte beziehen:

3.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Inhalt der Stellungnahme:

„1. Laut der öffentlichen Bekanntmachung wird als Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung angeführt:

Mit der Änderung soll abgesichert werden, dass sich das Plangebiet im Sinne einer kleinteiligeren Bebauungsstruktur entwickelt. Das Ziel orientiert sich dabei an der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet, welche als Grundkonzeption dient.

Bei genauerer Betrachtung der Textfestsetzungen stellt sich jedoch heraus, dass eine Bebauung in Höhe und Massivität möglich ist, die diesem Ziel unserer Ansicht nach nicht gerecht wird. Um dies zu veranschaulichen, haben wir im beigefügten Plan (Anlage 1) dargestellt, wie eine Bebauung oberhalb der Straße ‚Vierwindenhöhe‘ (gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung Nr. 66-86) gemäß der vorliegenden Bebauungsplanänderung aussehen kann:

- aufgrund der abweichenden Bauweise sind Gebäudereihungen bis zu 32 m Länge möglich,
- mit einem Kellergeschoss, das kein Vollgeschoss ist, aber trotzdem von der Straße aus in Erscheinung tritt, wenn man von der Straße aus runter fährt in eine Garage
- mit 2 Vollgeschossen (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- und einem Dachgeschoss, dass kein Vollgeschoss ist.

Unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe mit Satteldach von 12 m bzw. 11 m mit Staffelgeschoss, gemessen ab OK Straße, können 2,50 m sichtbare Höhe vom Kellergeschoss (unterhalb der OK Straße) entstehen, sodass die tatsächlich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe z.B. 14 m betragen kann. Zusätzlich sind ausnahmsweise Überschreitungen von bis zu 1,50 m durch Aufzugsschächte, Treppenhäuser usw. möglich.

32 m Gebäudelänge anstatt 50 m (bei „offener Bauweise") klingen zunächst nach einer deutlichen Reduzierung. Bei Betrachtung der möglichen Gesamtbaukörper wird jedoch die Massivität einer möglichen Bebauung sichtbar. Zusätzlich können die Lücken zwischen den Wohngebäudereihen mit Garagen geschlossen werden, sodass optisch eine ununterbrochene Bebauung entlang der Straße entstehen kann.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht diese Gebäuderiegel im Bereich des Übergangs vom Baugebiet zur freien Landschaft, wo die Bebauung aus städtebaulicher Sicht eher aufgelockert sein sollte.

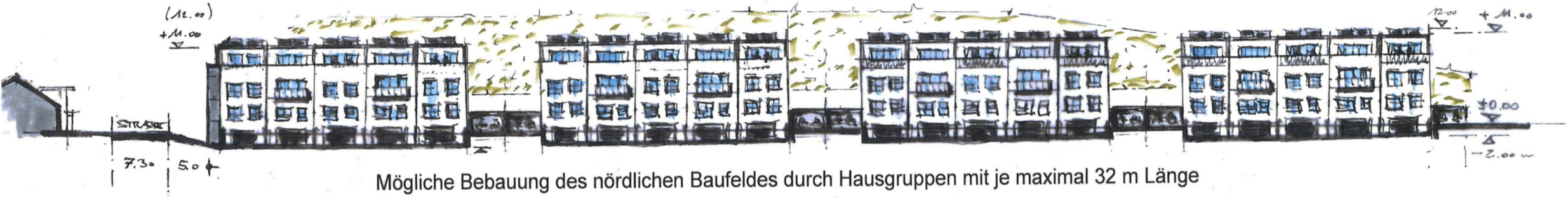
Nachverdichtung ist innerhalb von bebauten Gebieten sinnvoll, nicht aber an der Ortsrandlage im Übergangsbereich zu Grünflächen/Streuobstwiesen.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung widerspricht den in der Begründung aufgeführten Planungszielen - denn hier heißt es:

- *Kleinteilige Bebauungsstruktur in Anlehnung an die unmittelbar angrenzende und bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet (Begründung Seite 13) und*
- *Beschränkung der Gebäudekubatur aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung der Durchlüftung des Plangebietes und der Stadt*
- *Das Einfügen ins Landschaftsbild wird optimiert (Begründung Seite 15).*

Daher halten wir die Bebauung durch Häuserreihen in diesem Bereich für zu massiv und bitten, hier nur Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen, wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt.

Ergänzend merken wir hierzu an, dass 130 Unterschriften von Anwohnern gesammelt wurden, die sich gegen eine derart massive Bebauung aussprechen. Die Unterschriftensammlung der Interessengemeinschaft „Vierwindenhöhe" wird dem Bürgermeister gleichzeitig mit diesem Schreiben eingereicht.“



Mögliche Bebauung des nördlichen Baufeldes durch Hausgruppen mit je maximal 32 m Länge

– 165 m –

mögliche Bebauung Vierwindenhöhe?

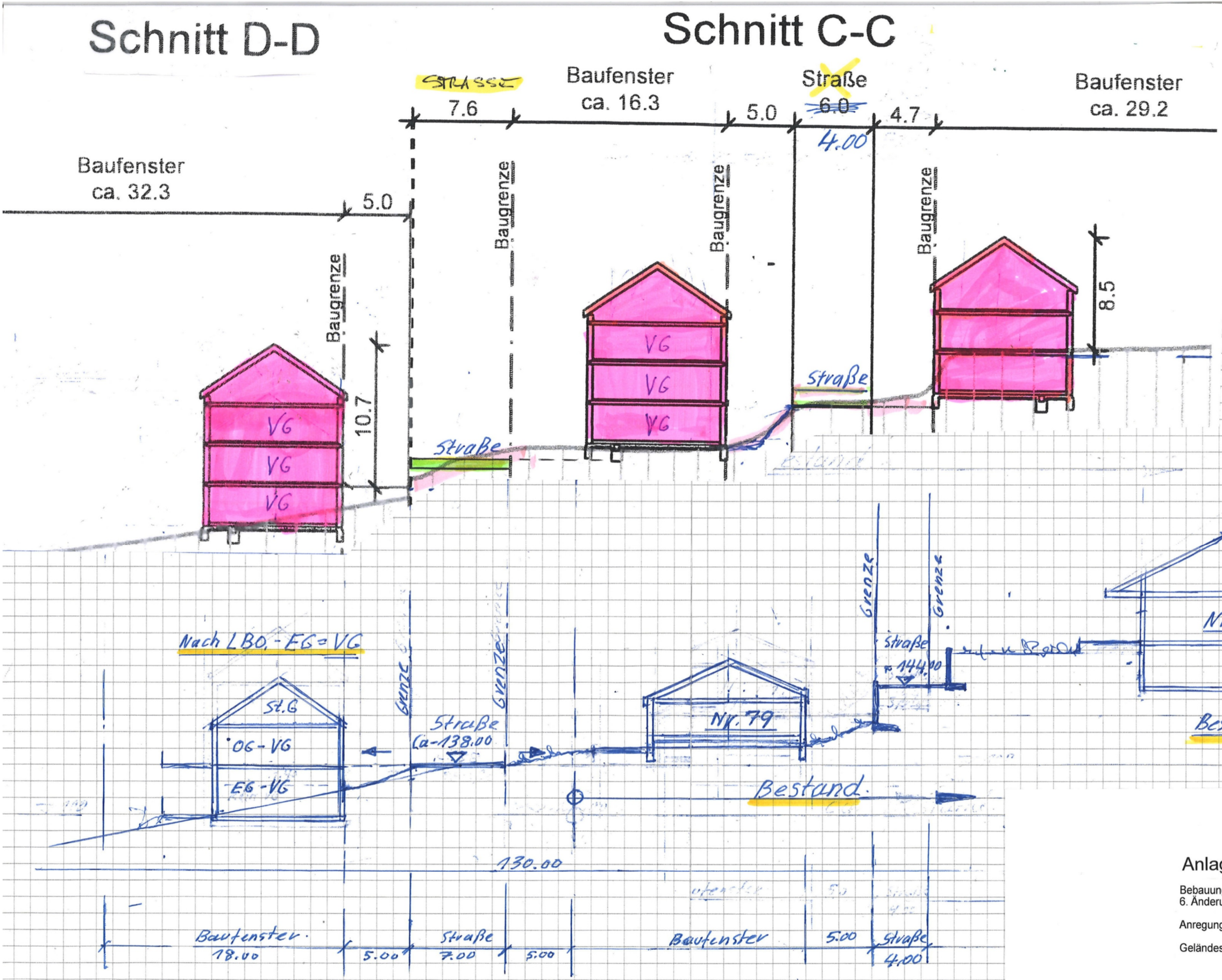
Anlage 1

Bebauungsplan "Vierwindenhöhe
6. Änderung und Erweiterung"

Anregungen und Bedenken

Darstellung mögliche Bebauung

Schnitt D-D



Schnitt C-C

Anlage 2

Bebauungsplan "Vierwindenhöhe
6. Änderung und Erweiterung"

Anregungen und Bedenken

Geländeschnitte B-Plan + Bestand

Würdigung:

Insbesondere wegen dem Maß der baulichen Nutzung fand am 15.02.2024 ein Gespräch mit Vertretern der Interessengemeinschaft statt. Zusammengefasst ergibt für die Abwägung zwischen unterschiedlichen privaten Belangen folgende Sachlage

Nach derzeit rechtsverbindlichem Bebauungsplan sind Gebäude bis zu 50 m Länge zulässig und die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht beschränkt.

Die Eigentümer im Plangebiet könnten diese Festsetzung nutzen und eine entsprechend massive Bebauung errichten. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans wird daher das bestehende Bauplanungsrecht reduziert. Interesse der Eigentümer im Plangebiet, deren Grundstücke noch nicht bebaut sind, ist eine Nutzung in dem Maße, wie der rechtsverbindliche Bebauungsplan derzeit zulässt (50 m Gebäudelänge und keine Beschränkung der Wohneinheiten).

(Die Möglichkeiten der Bebauung bei vollständiger (Aus-) Nutzung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe, 2. Änderung“ sind in den Zeichnungen nach dem Abwägungsvorschlag dargestellt.)

Die Eigentümer im Plangebiet, die bereits gebaut haben, ist an einer deutlichen Einschränkung des bestehenden Bauplanungsrechts gelegen.

Es ist Aufgabe der Stadt hier eine sachgerechte Abwägung vorzunehmen. Deshalb wurde ein Mittelmaß gewählt, dass folgende Einschränkungen vornimmt.

Reduzierung der Gebäudelängen von 50 m auf

- 32 m bei Hausgruppen
- 18 bei Einzelhäusern
- 11 m bei Doppelhaushälften

Auch wenn wie bisher nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig wären, ist nach der bisherigen Festsetzung eine Gebäudelänge von 50 m zulässig. Die Hausform eines Einzelhauses kann durchaus 50 m einnehmen.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten von unbeschränkt auf

- maximal 7 bzw. 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude in dem Bereich zwischen der Villa und der Bestandsbebauung und
- maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

Festsetzung von Gebäudehöhen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Gebäudehöhen festgesetzt. Damit wären noch höhere Gebäude zulässig als nun festgesetzt. Die Schnitte aus der Anlage zu der Stellungnahme wurden geprüft. Es wurden zusätzliche Schnitte erstellt, die nicht nur die Bestandsbebauung darstellen, sondern Gebäude, wie sie nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan möglich wären. Entsprechende Erläuterung erfolgt auf der Sitzung.

Beibehaltung des Höchstmaßes der Vollgeschosse

Diese Festsetzung wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht verändert.

Für den Vorentwurf wurde lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses im Untergeschoss auf den Bereich im Südosten erweitert. Dies gilt aber nur für Gebäude, die talseitig der Erschließungsstraßen liegen und unter Einhaltung der nun erstmalig festgesetzten Gebäudehöhen. Diese Festsetzung ist vor dem Hintergrund von Starkregenereignissen sinnvoll. Anderenfalls (d.h. wenn das Untergeschoss kein Vollgeschoss werden darf) müssten die Gebäude mit dem Erdgeschoss so tief gelegt werden, dass sie unterhalb der Straße liegen. Entsprechende Erläuterung erfolgt auf der Sitzung.

Insgesamt wird gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans eine Reduzierung des Zulässigen vorgenommen. Dies entspricht nicht den Interessen der Eigentümer der unbebauten Grundstücke und nur bedingt dem öffentlichen Interesse der Schaffung von Wohnraum. Die Belange der Eigentümer der bebauten Grundstücke und Anwohnern noch mehr Rechnung zu tragen, würde zu einem Missverhältnis in der Abwägung bzw. zu einer zu starken Gewichtung der Belange der Anwohner führen. In der Abwägung darf dabei das berechtigte öffentliche Interesse der Schaffung von Wohnraum nicht außer Acht gelassen werden. Mit der Zulässigkeit in einem Teilbereich von 7 Wohneinheiten und einem Teilbereich mit nur 2 Wohneinheiten wird für eine sozialverträgliche Mischung aus Eigentumswohnungen/Mietwohnungen und Ein- bis Zweifamilienhausbau gesorgt. Dabei wird der Bereich für den Mehrfamilienhausbau vorgesehen, der näher an der Ortslage liegt und wo sich in den Straßen ‚Vierwindenhöhe‘ und ‚An der Schützenhöhe‘ bereits mehrere Mehrfamilienhäuser befinden.

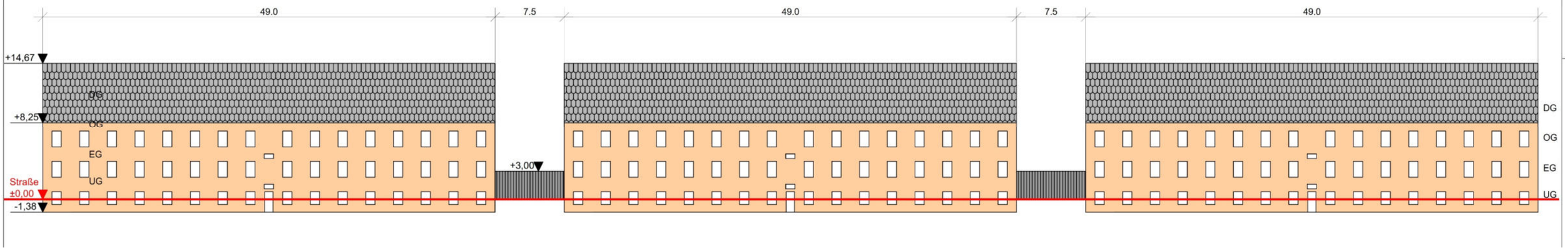
Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich des Maßes der Baulichen Nutzung und der Bauweise zurückgewiesen.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis	Ausschuss	Stadtrat
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		


49.0
7.5
49.0
7.5
49.0
+14,67
DG
+8,25
OG
EG
UG
Straße
±0,00
-1,38
+3,00
DG
OG
EG
UG

Schnitt A-A

Legende

mögliche Bebauung gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan "Vierwindenhöhe", 2. Änderung (nach Festsetzung Nr. 3 d) Erd- und Obergeschoss, Dachneigung 20° bis 30°, Dempel max. 0,25 m, kein Dachgauben)

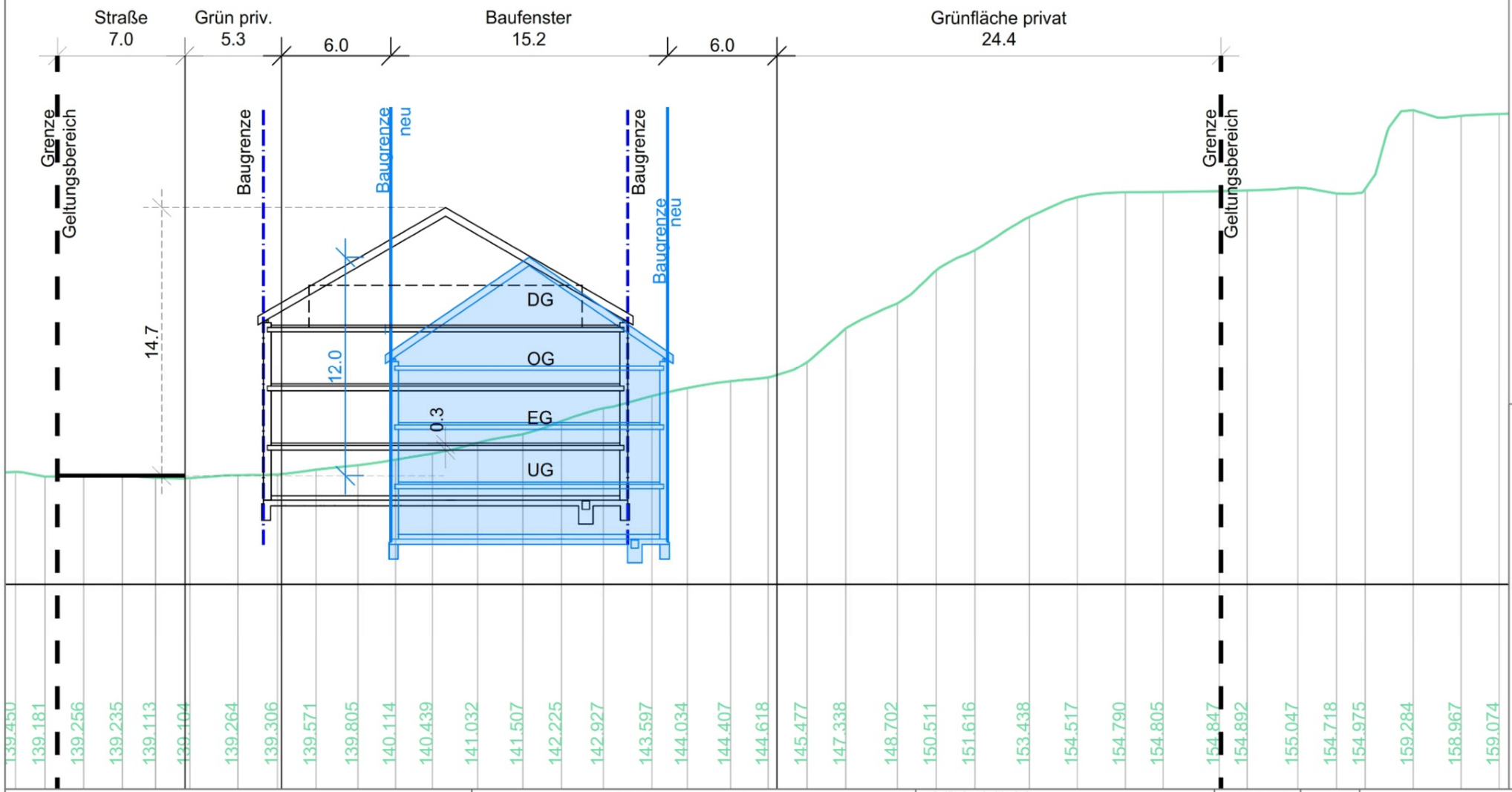
DS Dachgeschoss
OG Obergeschoss
ES Erdgeschoss
UG Untergeschoss

Darstellung des Nicht-Vollgeschosses im Dachraum nach § 2 Abs. 4 LBauO (weniger als drei Viertel der Grundfläche mit einer Höhe von 2,30 m)

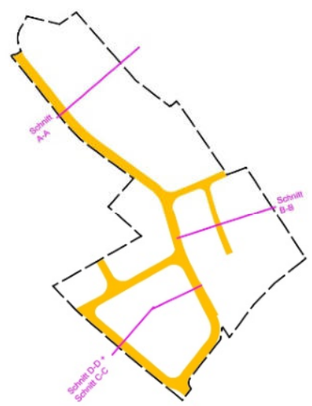
136.723
136.174
136.475

Natürliches Gelände mit Geländehöhe
Position der Gebäude im Gelände nach Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplans "Vierwindenhöhe" 2. Änderung

mögliche Bebauung gemäß Bebauungsplan "Vierwindenhöhe", 6. Änderung und Erweiterung



Lage der Schnitte



DATENGRUNDLAGE:
©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15
Stand: 20.09.2023

Bebauungsplan
"Vierwindenhöhe"
6. Änderung

Geländeschnitte A-A	Maßstab 1:250	
Lage der Schnitte	Maßstab 1:5.000	
Gehört zu den Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	März 2025	AW / JB
Änderung	Datum	Name

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender
Dipl.-Ing. A. Weber
Brohltalstraße 10 Tel.: 02633/4562-0 E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
56656 Brohl-Lützing Fax: 02633/456277 Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de

T:_Projekte\2828_Bendorf_Vierwindenhöhe_BP\Vierwindenhöhe_plan\2828_BP_Vierwindenhöhe.dwg 0,12 qm

Schnitt B-B

Legende

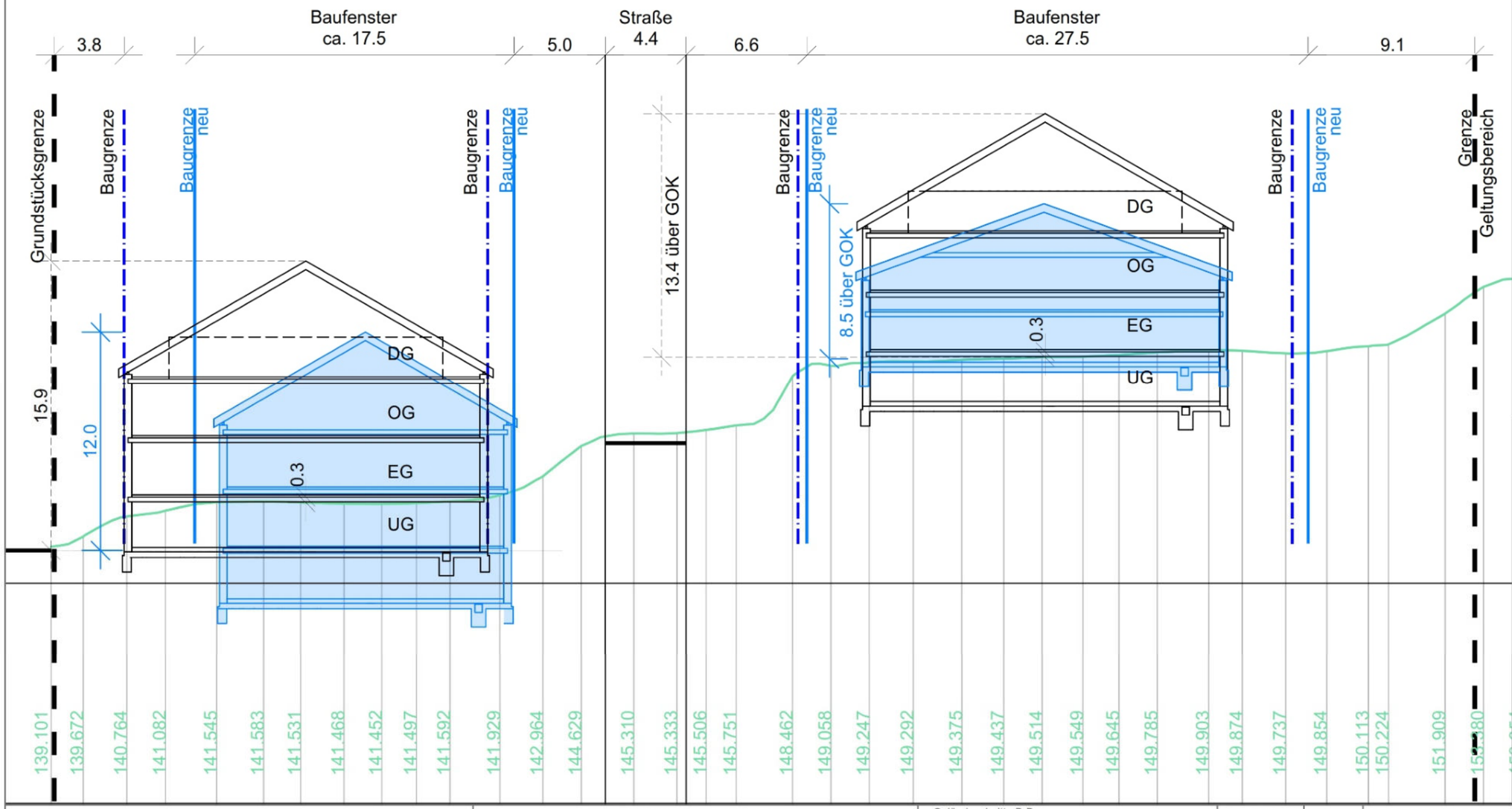
mögliche Bebauung gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan "Vierwindenhöhe", 2. Änderung (nach Festsetzung Nr. 3 d) Erd- und Obergeschoss, Dachneigung 20° bis 30°, Dempel max. 0,25 m, kein Dachgauben)

DG Dachgeschoss
OG Obergeschoss
EG Erdgeschoss
UG Untergeschoss

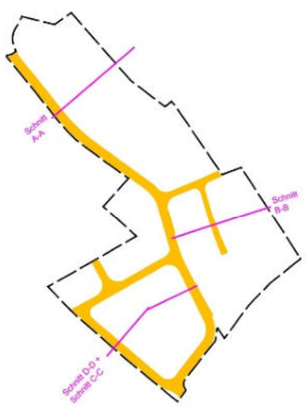
Darstellung des Nicht-Vollgeschosses im Dachraum nach § 2 Abs. 4 LBauO (weniger als drei Viertel der Grundfläche mit einer Höhe von 2,30 m)

135.723 / 136.174 / 136.475 Natürliches Gelände mit Geländehöhe
Position der Gebäude im Gelände nach Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplans "Vierwindenhöhe" 2. Änderung

mögliche Bebauung gemäß Bebauungsplan "Vierwindenhöhe", 6. Änderung und Erweiterung



Lage der Schnitte



DATENGRUNDLAGE:
©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15
Stand: 20.09.2023

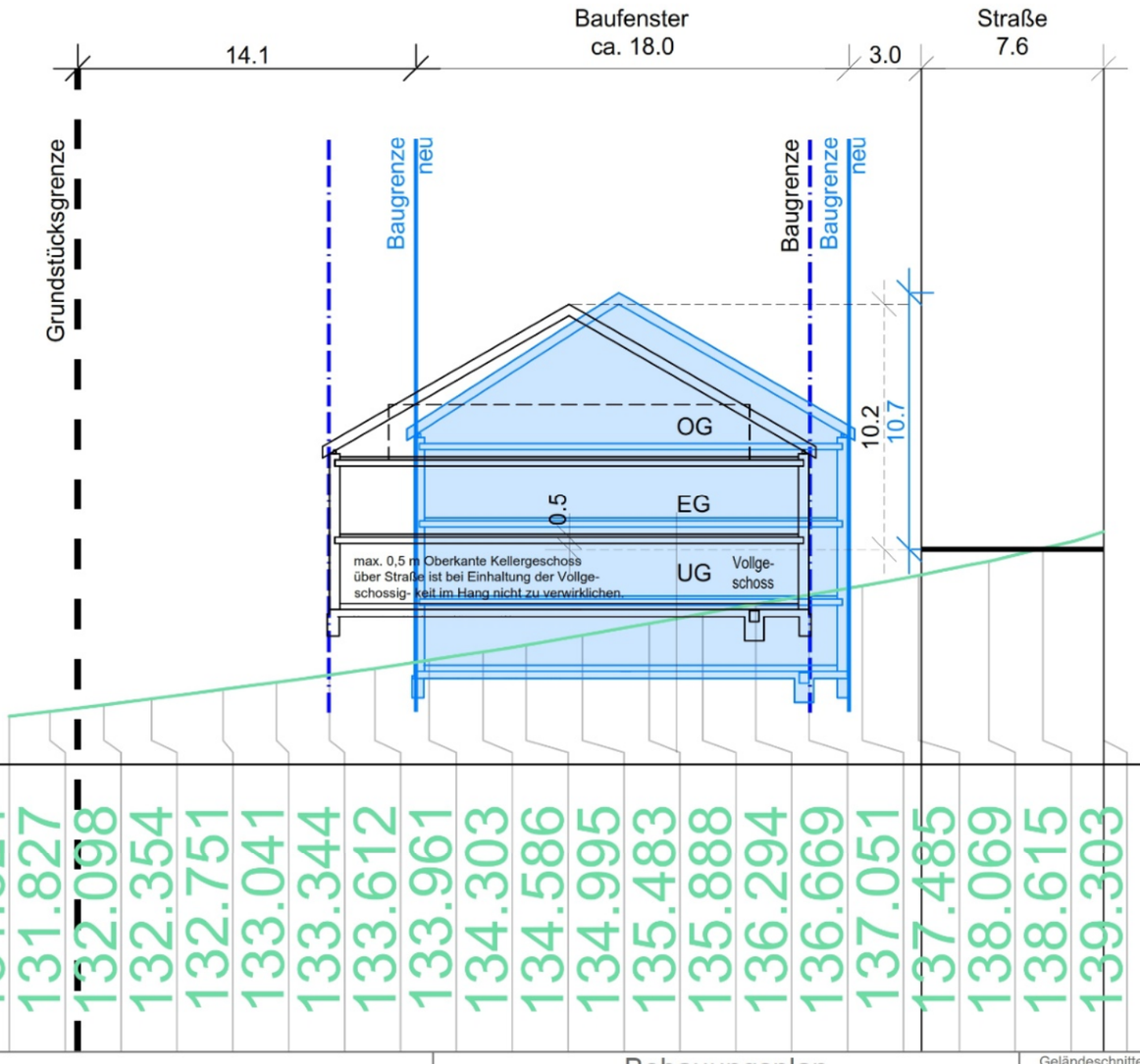
Bebauungsplan
"Vierwindenhöhe"
6. Änderung

Geländeschnitte B-B	Maßstab 1:250	
Lage der Schnitte	Maßstab 1:5.000	
Gehört zu den Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	März 2025	AW / JB
Änderung	Datum	Name

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender
Dipl.-Ing. A. Weber
Brohltalstraße 10 Tel.: 02633/4562-0 E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
56656 Brohl-Lützing Fax: 02633/456277 Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de

T:_Projekte\2828_Bendorf_Vierwindenhöhe_BP\Vierwindenhöhe_plan\2828_BP_Vierwindenhöhe.dwg 0,12 qm

Schnitt C-C



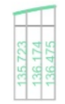
Legende

mögliche Bebauung gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan "Vierwindenhöhe", 2. Änderung (nach Festsetzung Nr. 3 d) Erd- und Obergeschoss, Dachneigung 20° bis 30°, Dempel max. 0,25 m, kein Dachgauben)

Darstellung des Nicht-Vollgeschosses im Dachraum nach § 2 Abs. 4 LBauO (weniger als drei Viertel der Grundfläche mit einer Höhe von 2,30 m)

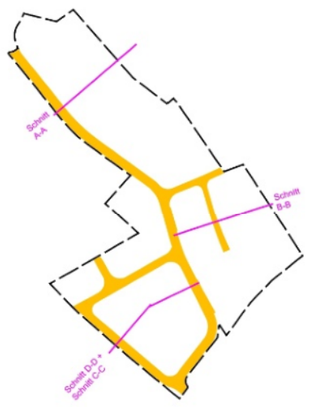
mögliche Bebauung gemäß Bebauungsplan "Vierwindenhöhe", 6. Änderung und Erweiterung

DG Dachgeschoss
OG Obergeschoss
EG Erdgeschoss
UG Untergeschoss



Natürliches Gelände mit Geländehöhe
Position der Gebäude im Gelände nach Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplans "Vierwindenhöhe" 2. Änderung

Lage der Schnitte



DATENGRUNDLAGE:
©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15
Stand: 20.09.2023

Bebauungsplan
"Vierwindenhöhe"
6. Änderung

Geländeschnitte C-C	Maßstab 1:250	
Lage der Schnitte	Maßstab 1:5.000	
Gehört zu den Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	März 2025	AW / JB
Änderung	Datum	Name

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber
Brohltalstraße 10 Tel.: 02633/4562-0 E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
56656 Brohl-Lützing Fax: 02633/456277 Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de

T:_Projekte\2828_Bendorf_Vierwindenhöhe_BP\Vierwindenhöhe_plan\2828_BP_Vierwindenhöhe.dwg 0,12 qm

Schnitt D-D

Legende

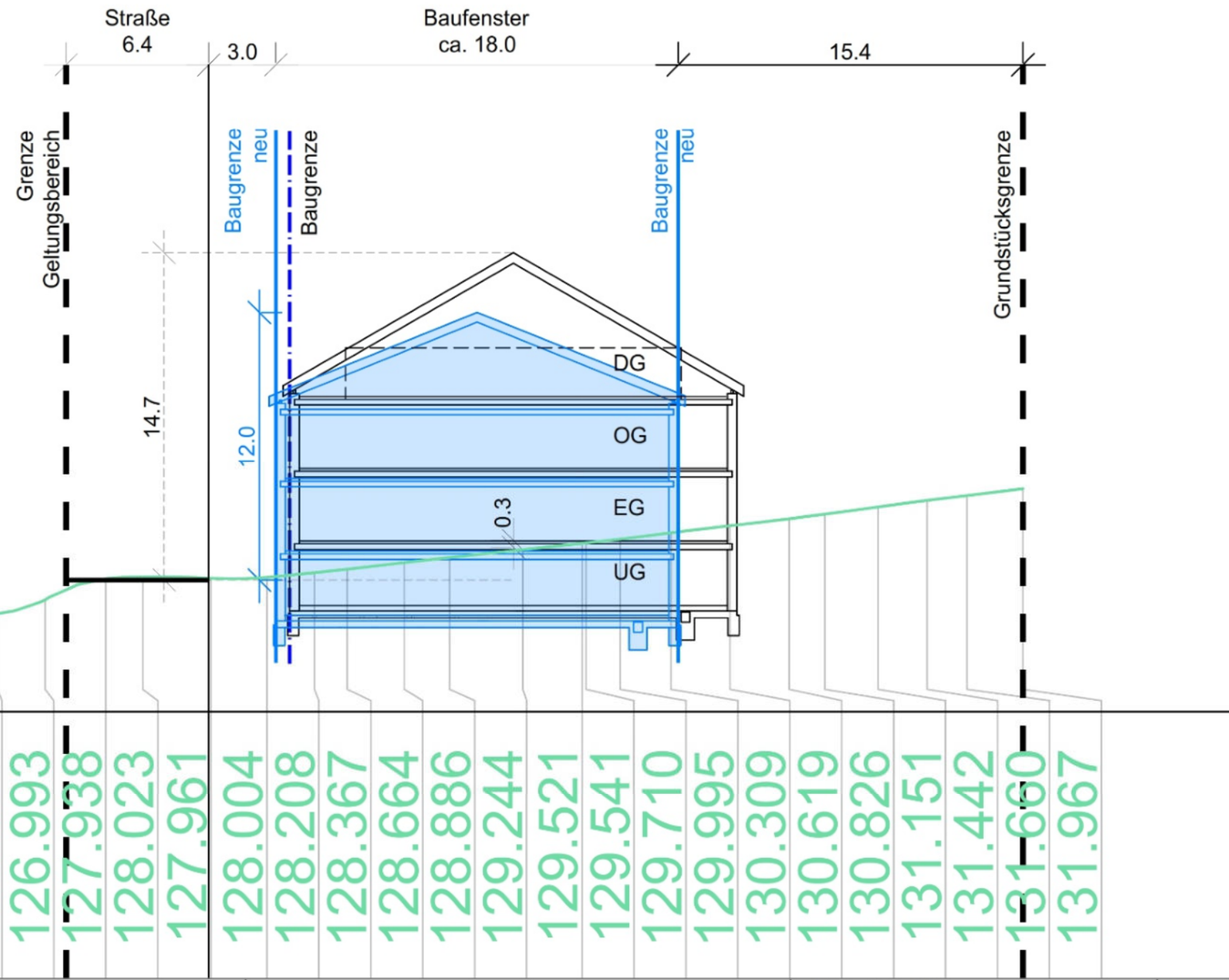
mögliche Bebauung gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan "Vierwindenhöhe", 2. Änderung (nach Festsetzung Nr. 3 d) Erd- und Obergeschoss, Dachneigung 20° bis 30°, Dempel max. 0,25 m, kein Dachgauben)

DG Dachgeschoss
OG Obergeschoss
EG Erdgeschoss
UG Untergeschoss

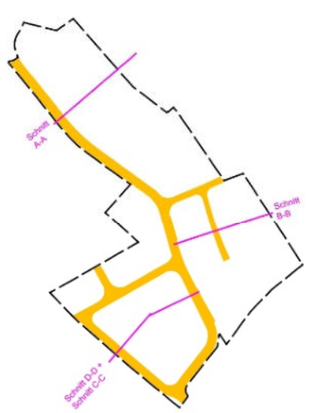
Darstellung des Nicht-Vollgeschosses im Dachraum nach § 2 Abs. 4 LBauO (weniger als drei Viertel der Grundfläche mit einer Höhe von 2,30 m)

Natürliches Gelände mit Geländehöhe
Position der Gebäude im Gelände nach Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplans "Vierwindenhöhe" 2. Änderung

mögliche Bebauung gemäß Bebauungsplan "Vierwindenhöhe", 6. Änderung und Erweiterung



Lage der Schnitte



Bebauungsplan
"Vierwindenhöhe"
6. Änderung

Geländeschnitte D-D	Maßstab 1:250	
Lage der Schnitte	Maßstab 1:5.000	
Gehört zu den Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	März 2025	AW / JB
Änderung	Datum	Name

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender
Dipl.-Ing. A. Weber
Brohltalstraße 10 Tel.: 02633/4562-0 E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
56656 Brohl-Lützing Fax: 02633/456277 Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de

DATENGRUNDLAGE:
©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15
Stand: 20.09.2023

T:_Projekte\2828_Bendorf_Vierwindenhöhe_BP\Vierwindenhöhe_plan\2828_BP_Vierwindenhöhe.dwg 0,12 qm

3.3.2 Fachgutachten

Inhalt der Stellungnahme:

„2. Da es sich um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung handelt, gehen wir davon aus, dass weitere erforderliche Gutachten vor dem nächsten Beteiligungsverfahren erstellt werden, bspw. Artenschutzgutachten mit Fachbericht Naturschutz, Auswirkungen von Starkregenereignissen, Bergwerkstätigkeit, Versickerungsfähigkeit des Bodens und Lärmschutz.

Bezüglich des Lärmschutzes weisen wir auf folgenden Zusammenhang hin: gemäß Lärmkarte (Geobasisdaten) liegt das gesamte südwestliche Baufeld im roten Bereich, d.h. hier besteht eine Lärmbelästigung von 65-69 db (A) aufgrund der A 48. Es stellt sich die Frage, wie hier insbesondere die Außenwohnbereiche geschützt werden sollen und ob hier eine Ausweisung von Baufeldern überhaupt sinnvoll ist. Unserer Ansicht nach macht eine Ausweisung keinen Sinn, wenn die Grundstücke hinterher aufgrund solcher Belastungen nicht bebaut werden.“

Würdigung:

Die erforderlichen Fachgutachten wurden erstellt (Umweltbericht, Fachbeitrag Artenschutz, Entwässerungskonzept, Berücksichtigung von Starkregenereignissen, Schalltechnische Untersuchung. Im Ergebnis stehen diese Belange einer Bebauung nicht entgegen Entsprechende Festsetzungen bzw. Maßnahmen werden betroffen.

Der Inhalt der Stellungnahme ist daher berücksichtigt.

3.3.3 Bestandsplan

Inhalt der Stellungnahme:

„3. Der landschaftsplanerische Bestandsplan wird nicht anerkannt, da dieser nicht mit den Erläuterungen in der Begründung (siehe Seite 28) übereinstimmt, bspw. bzgl. der Kennzeichnung der BB9 Fläche (ehem. Kann-Gelände).“

Würdigung:

Der Landschaftspflegerische Bestandplan wurde nach einer Biotoptypenkartierung von einem Dipl.-Ing. Landespflege erstellt. Die zeichnerische Darstellung im Bestandsplan mit BB9 = Gebüsche mittlerer Standorte stimmt mit der Beschreibung auf Seite 28 ff der Begründung/Umweltbericht überein.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis	Ausschuss	Stadtrat
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		

3.3.4 Bodengutachten

Inhalt der Stellungnahme:

„4. Ein Bodengutachten bzgl. Versickerungsfähigkeit, wasserführende Schichten usw. muss vor allem im Hinblick auf die Auswirkungen für die Unterlieger verpflichtend sein.“

Würdigung:

Ein entsprechendes Bodengutachten wird für die Fachplanungen erstellt. Daher ist dieser Teil der Stellungnahme berücksichtigt.

3.3.5 Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse

Inhalt der Stellungnahme:

„5. Textfestsetzung: 1.2.1:

Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:

In den „Allgemeinen Wohngebieten" mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von 10,7 /9,7 m über Verkehrsfläche kann aus topographischen Gründen im Untergeschoss ein Vollgeschoss entstehen. Dieses wird nach§ 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet, sofern als Voraussetzung hierfür alle übrigen Festsetzungen […] eingehalten werden.

Diese Festsetzung gilt u.a. für die Grundstücke Haus Nr. 77, 79 und 79a.

Wir haben in den beigefügten Geländeschnitten (Anlage 2) die vorhandenen Gebäude dargestellt und demgegenüber die zulässigen Gebäudehöhen gemäß den neuen Festsetzungen. Wir können uns kaum vorstellen, dass diese Massivität und Höhe einer zukünftigen Bebauung gewollt oder beabsichtigt sind -- wohlgemerkt mit einer Gesamtgebäudelänge von Wohnhausgruppen von max. 32 m Länge!

Im alten Bebauungsplan waren die Gebäudehöhen durch maximal 2 Vollgeschosse, maximale Drempelhöhe und Dachneigung begrenzt und es waren nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. So konnten Gebäude von maximal 8,0 m Höhe entstehen, was sich auch im Bestand zeigt.

Wir bitten daher, diese Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan wieder aufzunehmen, d.h. das Nicht-Anrechnen von Vollgeschossen im Kellerbereich zu streichen.“

Würdigung:

Siehe Würdigung und Abwägungsvorschlag zu 3.3.1.

3.3.6 Öffentliche Stellplätze

Inhalt der Stellungnahme:

„6. Da sich das Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße durch die Bebauungsplanänderung deutlich erhöhen wird, halten wir es für angebracht, öffentliche Stellplätze entlang der neuen Erschließungsstraße anzuordnen. Wir bitten, diese in die Planzeichnung mit aufzunehmen.“

Würdigung:

Durch die Bebauungsplanänderung wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem derzeit bauplanungsrechtlich Möglichen nicht erhöhen. Eine Bebauung ist auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplan bereits zulässig und die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist nicht festgesetzt. Demnach könnten ohne die Bebauungsplanänderung ein Vielfaches an Wohneinheiten errichtet werden und ein Vielfaches an Mehrverkehr entstehen. Mit der Bebauungsplanänderung wird die Zahl der Wohneinheiten und somit die Stärke des Mehrverkehrs auf ein vertretbares Maß reduziert.

Zudem ist grundsätzlich jeder Bauherr verpflichtet, die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück anzulegen und auch dauerhaft vorzuhalten. Öffentliche Stellplätze erhöhen die Erschließungskosten und sind beitragsfähig. Demnach müssten alle Anlieger, auch solche, die genügend Stellplätze auf ihrem Grundstück bereithalten, die Kosten hierfür tragen.

Ferner tragen parkende Autos im Straßenraum dazu bei, dass sich die Geschwindigkeit reduziert.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Anlage öffentlicher Stellplätze zurückgewiesen.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis	Ausschuss	Stadtrat
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Stimmenthaltungen		

3.3.7 Verkehrsbelastung

Inhalt der Stellungnahme:

„7. Gemäß unserer Darstellung einer möglichen Bebauung des nordöstlichen Baufeldes können hier 40 neue Wohneinheiten entstehen und damit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von

ca. 70 PKW. Im südwestlichen Baufeld können durch eine Reihenhausbebauung weitere 55 WE entstehen und damit ca. 100 PKW hinzukommen, sodass das Plangebiet zukünftig durch über 170 zusätzliche PKW belastet werden kann (eher mehr). Dies ist unserer Einschätzung nach zu viel für die vorhandene und geplante Straßenführung, denn der Verkehr in der gesamten Straße „Vierwindenhöhe" wird sich vorab durch die bereits genehmigten Neubaumaßnahmen erhöhen.

Daher schlagen wir vor, nur Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen, wie im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesen. In Anbetracht dieser Konfliktpunkte stellt sich uns die Frage, ob die Stadt die Erschließung des Gesamtgebietes durchführen wird oder ob beabsichtigt ist, die Erschließung nur in Teilgebieten durchzuführen.“

Würdigung:

Siehe Würdigung zu 3.1.1.

3.4 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 20.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung bzgl. der o.g. Bebauungsplanänderung reichen wir hiermit unsere Anregungen und Bedenken ein.

Diese beziehen sich auf folgende Punkte:“

3.4.1 Straßenführung

Inhalt der Stellungnahme:

„1. Festsetzung der Erschließungsstraße im Bereich der Hausnummern Vierwindenhöhe Nr. 77 und 86:

Die Straßenführung ist hier im Vergleich zum alten, bisher gültigen Bebauungsplan derart verändert, dass die Straße im Kreuzungsbereich nach Nordosten, d.h. in den Berghang hinein verschoben wurde. Dies bedeutet zwar für das Grundstück Haus-Nr. 86 einen deutlichen Vorteil, da hier das Grundstück und das Baufeld größer werden, der Ausbau der Straße wird jedoch deutlich teurer wegen den dann erforderlichen Abböschungen und Abfangungs-Maßnahmen. Kosten, die hinterher die Allgemeinheit zu tragen hat. Das Verschwenken der Straße bedeutet außerdem, dass die Stichstraße in Richtung Nordosten noch steiler wird, als der bisher vorhandene Fahrweg, was die bereits auftretenden Probleme im Winter bei Eis und Schnee verschärft. Nicht zuletzt ist zu bedenken, dass das Grundstück Haus-Nr. 77 hier sehr benachteiligt wird. Durch die neue Straßenlage wird massiv in die Grundstückseinfassungen und Außenanlagen eingegriffen, wobei das Baufeld nicht einmal das vorhandene Wohnhaus einschließt.

Wir bitten dringend darum, die Festlegung der Straßenführung in diesem Bereich nicht nur vom Papier/Plan aus zu betrachten, sondern die Auswirkungen aufgrund der Gegebenheiten vor Ort zu prüfen. Der bisher ausgewiesene Straßenverlauf orientierte sich am Geländeverlauf - ohne die oben beschriebenen Nachteile. In den beigefügten Lageplan-Ausschnitten haben wir unseren Änderungsvorschlag für den Straßenverlauf dargestellt (Anlage 1) und in der 2. Zeichnung die Änderung auf der ursprünglichen Lage im Kreuzungsbereich aufgezeigt

(Anlage 2). Wir bitten, die Ausweisung der Erschließungsstraße aufgrund der o.g. Gründe entsprechend zu ändern.“

Würdigung:

Siehe Würdigung zu 3.2.1.

3.4.2 Stichstraße in Süd-Nord-Richtung

Inhalt der Stellungnahme:

„2. Stichstraße Richtung Nordosten auf dem Flurstück 222:

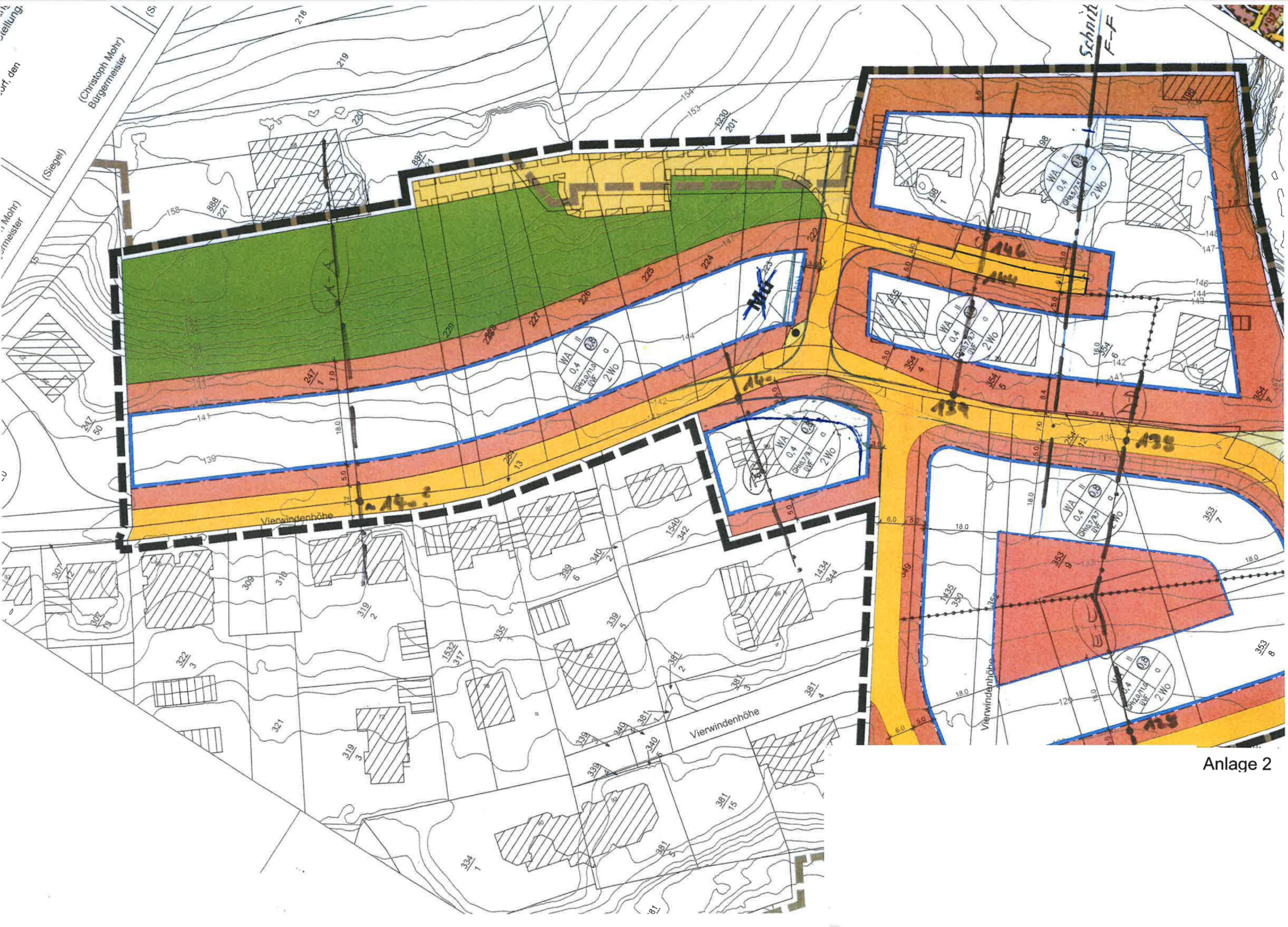
In der Bebauungsplanänderung ist die neue Erschließungsstraße nur bis an die Ecke des Flurstücks 198/1, Haus Nr. 71 geführt. Nicht beachtet wurde, dass die Zufahrt zu Nr. 71 erst oberhalb der ausgewiesenen Straße liegt. Vor allem aber ist die Verlängerung der Straße bzw. des bisherigen Wegs eine Geh- und Fahrverbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen nordöstlich des Plangebietes, die nun durch eine private Verkehrsfläche unterbrochen wird. Wir halten es daher für geboten, die Wegeverbindung zur offenen Landschaft weiterhin zu gewährleisten.“

Würdigung:

Die Straße wurde bis zur Grenze des Geltungsbereiches verlängert und die Stellungnahme damit berücksichtigt.

(Christoph Mohr)
Bürgermeister
(Siegel)
Vierwindenhöhe
Vierwindenhöhe
Vierwindenhöhe
140
140
139
138
128
WA
0,4
2 Wo

Anlage 1


(Christoph Mohr)
Bürgermeister
(Siegel)
Vierwindenhöhe
Vierwindenhöhe
Vierwindenhöhe
WA
II
0,4
0,8
2 Wo
Schnitt F–F

Anlage 2

3.4.3 Stichstraße in West-Ost-Richtung

Inhalt der Stellungnahme:

„3. Stichstraße zu den Hausnummern Vierwindenhöhe Nr. 71 --75:

Die in der Bebauungsplanänderung ausgewiesene Stichstraße reicht mit 4,0 m Breite völlig aus. Das kann ich als Eigentümer des Wohnhauses Nr. 73 bestätigen. Daher ist es uns unverständlich, warum diese im hinteren Bereich auf 6,0 m aufgeweitet werden soll. Ich bin nicht damit einverstanden, dass dadurch der Vorplatz vor meinen Garagen reduziert wird und die vorhandene 2,0m hohe Stützmauer entfernt werden muss. Der geplante Ausbau dieser Stichstraße führt zu unnötig hohen Kosten, ohne sinnvollen Nutzen. (Siehe Anlage 3: Darstellung des Bestands) Wir schlagen den Ausbau der Stichstraße mit 4,0 m Breite vor.“

Würdigung:

Der Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung erfolgte ohne topografische Geländeaufnahme.

Zwischenzeitlich wurde eine Straßenplanung als Lageplan erstellt, der auf einer topografischen Geländeaufnahme beruht. Die geplante Straße berücksichtig nun die bestehenden Stützmauern. Auf eine Wendemöglichkeit im öffentlichen Verkehrsraum wird verzichtet, da lediglich zwei Gebäude erschlossen werden und die privaten Zufahrten zum Wenden genutzt werden können, d.h. wie bisher auch. Damit wird der Stellungnahme gefolgt.

3.4.4 Mülltonnenabstellplatz

Inhalt der Stellungnahme:

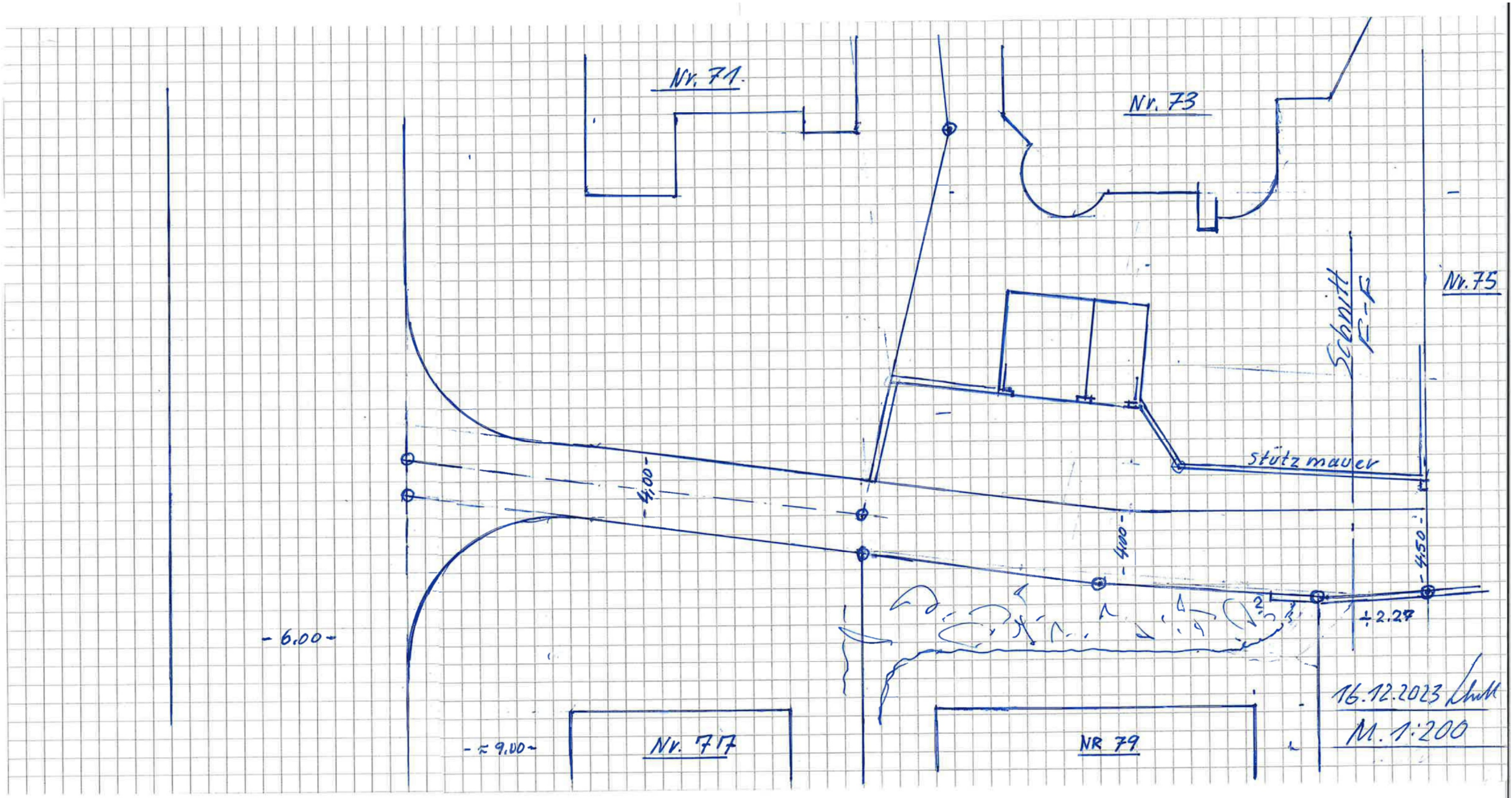
„4. Ausweisung eines Müllplatzes auf dem Flurstück 222:

Die Platzierung eines Müllplatzes am Kreuzungsbereich halten wir für problematisch. Hier ist aufgrund der anonym wirkenden öffentlichen Fläche an der Haupterschließung sehr bald mit der Ablagerung von „Fremdmüll" zu rechnen. Auch ist der fußläufige Hin- und Rücktransport der Mülltonnen am Abholtag über die steile Stichstraße schwierig.

In unserem Änderungsvorschlag (Anlage 1) haben wir dargestellt, dass bei Verbreiterung der Stichstraße auf 6,0 m und Ausbildung von Ausrundungen im Anschlussbereich an die 4,0 m breite Erschließungsstraße problemlos ermöglicht wird, dass hier ein Müllfahrzeug wenden und so die Tonnen jeweils an den Grundstücken anfahren kann. Dies wäre eine für alle befriedigendere Lösung.“

Würdigung:

Siehe Würdigung zu 3.2.2.


Nr. 71
Nr. 73
Nr. 75
Schnitt 1-1
Stützmauer
- 4.00 -
- 4.00 -
- 4.50 -
÷ 2.27
- 6.00 -
- ≈ 9.00 -
Nr. 77
NR 79
16.12.2023
M. 1:200

Anlage 3

3.4.5 Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse

Inhalt der Stellungnahme:

5. Textfestsetzung: 1.2.1: Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:

   In den „Allgemeinen Wohngebieten" mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von 10,7 /9,7 m über Verkehrsfläche kann aus topographischen Gründen im Untergeschoss ein Vollgeschoss entstehen. Dieses wird nach §31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet, so fern als Voraussetzung hierfür alle übrigen Festsetzungen ... eingehalten

   werden.

   Diese Festsetzung gilt u.a. für die Grundstücke Haus Nr. 77-81, wobei vorausgesetzt wird, dass die Wohnhäuser von der Bergseite erschlossen werden und daher so hoch im Gelände sitzen, dass das Kellergeschoss aufgrund der Topografie ein Vollgeschoss wird, was ausnahmsweise nicht als solches angerechnet werden soll.

   Die bestehenden Wohnhäuser sind jedoch von der Talseite her erschlossen, was auch zukünftig hinsichtlich der geplanten Erschließungsstraße sinnvoll ist.

   Wir halten die ausnahmsweise Überschreitung für nicht notwendig und nicht sinnvoll, da sie eine städtebaulich unverhältnismäßig hohe Bebauung ermöglicht. Dies haben wie im beigefügten Schemaschnitt dargestellt (siehe Anlage 5).

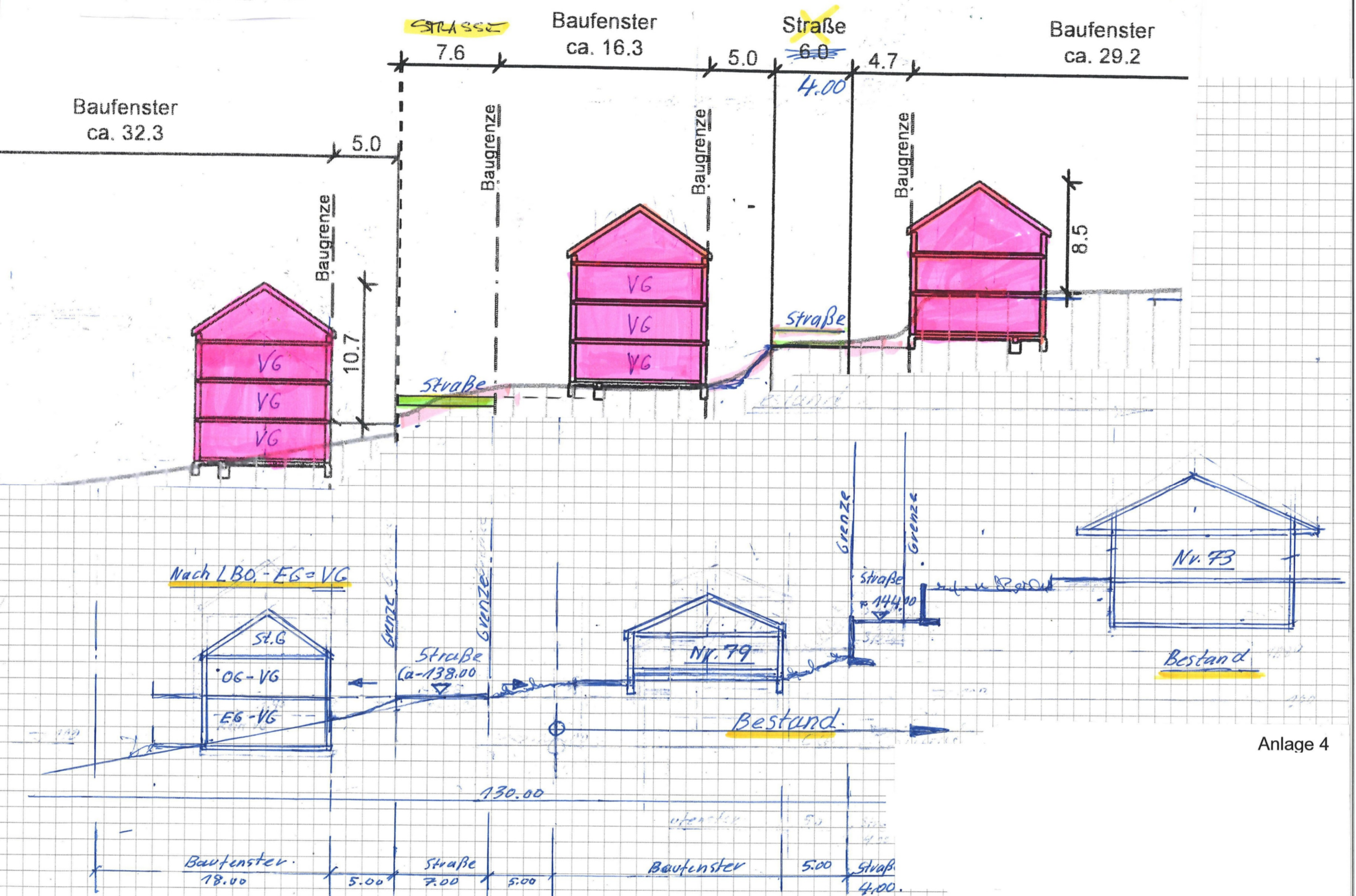
   Im Übrigen ist die topografische Situation nicht anders als in Baufeldern, für die diese Ausnahme nicht festgesetzt wurde. Daher schlagen wir vor, diese Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wieder zu streichen, sodass die Vorgaben der Landesbauordnung einzuhalten sind.

Würdigung:

Siehe Würdigung zu 3.3.5.

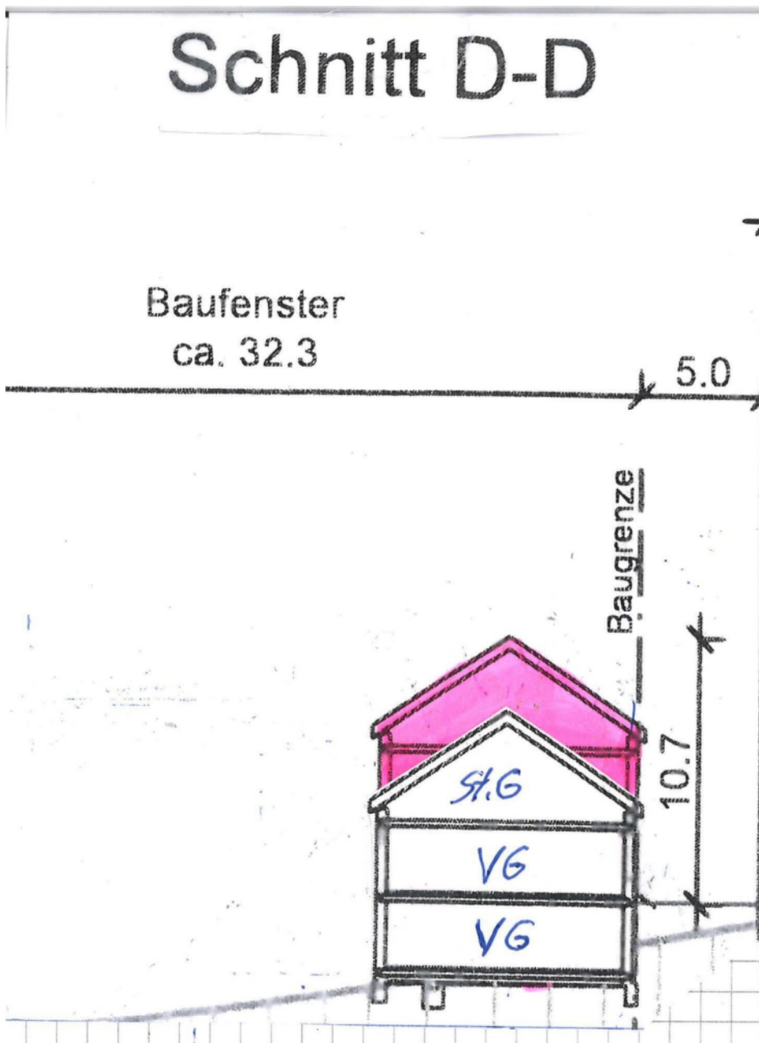
Schnitt D-D

Schnitt C-C

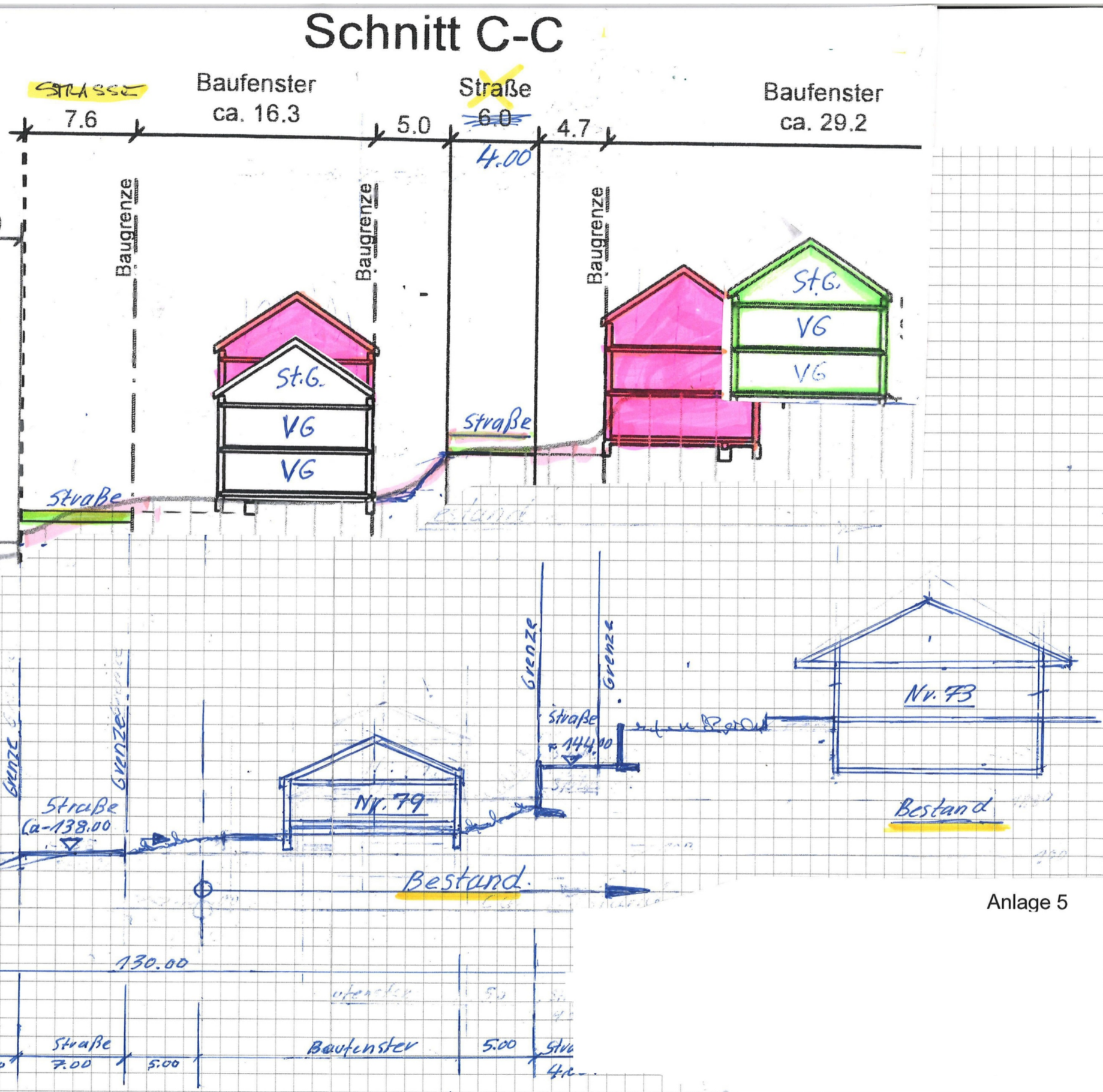


Anlage 4

Schnitt D-D



Schnitt C-C



Anlage 5

3.5 Westerwald-Verein e.V. vom 08.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Westerwald-Vereins keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung erhoben werden.

Wir bitten jedoch, dass im Bebauungsplan für die Neubauten eine Solarmindestfläche von 35% der dafür nutzbaren Dachfläche festgesetzt wird.

Diese Forderung erachten wir als sehr wichtig und zukunftsweisend, da wir erkennen, dass die Ziele zur Gewinnung regenerativer Energien aktuell nicht erreicht werden. Als anerkannter Naturschutzverband legen wir Wert darauf, dass gerade für Photovoltaik statt Offenland eher Gebäudeflächen genutzt werden.

Wenn schon Flächen für Neubauten versiegelt werden, so sollte hier zumindest auf Teilflächen eine Doppelnutzung zur Gewinnung regenerativer Energien erfolgen.

Dies bietet sich gerade bei dieser Exposition des Plangebietes an.“

Würdigung:

Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits eine Festsetzung hierzu, sogar mit einer Mindestfläche von 80 %. Daher ist die Stellungnahme des Westerwaldvereins mehr aus berücksichtigt.

4 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben als Stellungnahme ab, keine Anregungen bzw. Bedenken zu äußern oder von der Planung nicht berührt zu sein. Die Behörden ohne Datum äußerten sich nicht.

- Westerwaldkreis vom 29.11.2023
- Stadtwerke Neuwied vom 29.11.2023
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 30.11.2023
- Amprion GmbH vom 30.11.2023
- PLEdoc GmbH vom 07.12.2023
- Landesfischereiverband RLP e.V. vom 08.12.2023
- Eisenbahn-Bundesamt vom 09.12.2023
- DB Energie GmbH vom 14.12.2023
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald RLP e.V. und Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt RLP e.V. vom 18.12.2023
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt, vom 21.12.2023
- Deutscher Wetterdienst vom 22.12.2023
- Handelsverband Südwest vom 12.01.2024
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung vom 30.01.2024

  - Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel
  - BUND
  - DB Netz AG Niederlassung West
  - Deutsche Post REG GmbH
  - Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Westerwald-Osteifel
  - Evangelische Kirchengemeinde
  - Finanzamt Koblenz
  - Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege
  - Handwerkskammer
  - Industrie- und Handelskammer Koblenz
  - Interroute Germany GmbH
  - Jüdische Kultusgemeinde Koblenz
  - Katholisches Pfarramt
  - Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bauleitplanung
  - Landesverband der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine
  - Master-Straßenmeisterei Neuwied
  - NaturFreunde Rheinland-Pfalz e. V.
  - Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald
  - Pollichia Verein für Naturforschung und Landespflege e. V.
  - Rhein-Mosel Verkehrsgesellschaft mbH
  - Stadtverwaltung Bendorf, Fachbereich 5
  - Stadtverwaltung Bendorf, Fachbereich 3
  - Stadtverwaltung Bendorf, Fachbereich 4, Lärmaktionsplanung
  - Stadtverwaltung Neuwied, -Planungsamt-
  - Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanungsbehörde
  - Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde
  - Transdev SZ GmbH & Co. KG
  - Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf
  - Verbandsgemeindeverwaltung Höhr-Grenzhausen
  - Verbandsgemeindeverwaltung Ransbach-Baumbach
  - Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar
  - Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm
  - Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück
  - Wasser- und Schifffahrtsamt
  - Westnetz GmbH DRW-S-LK-TM

4.1 Stellungnahmen der Versorgungsträger

4.1.1 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete vom 11.01.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.11.2023.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme. Sie betrifft den Planvollzug und wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

4.1.2 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH vom 11.01.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.11.2023.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“

vodafone

vodafone

4.1.3 Deutsche Telekom Technik GmbH Bom 04.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

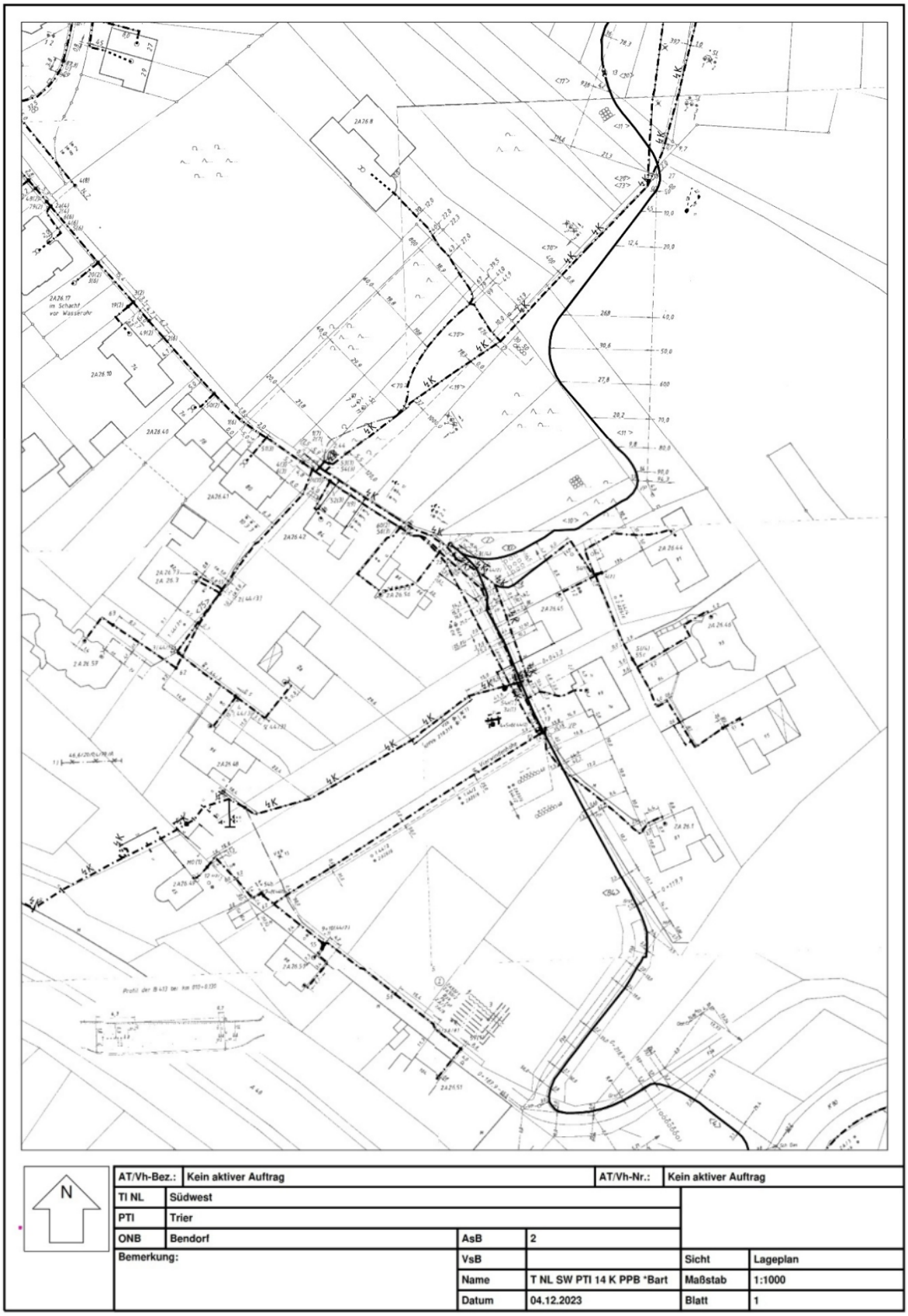
Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland

GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, daß

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den
- Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, daß dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, daß Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, …, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297…; eMail: .....@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, ……., Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83…; eMail: .....@telekom.de).“



(Anmerkung: Auf die Wiedergabe der Kabelschutzanweisung wird verzichtet.)

4.2 Energienetze Mittelrhein GmbH vom 19.03.2024

Inhalt der Stellungnahme:

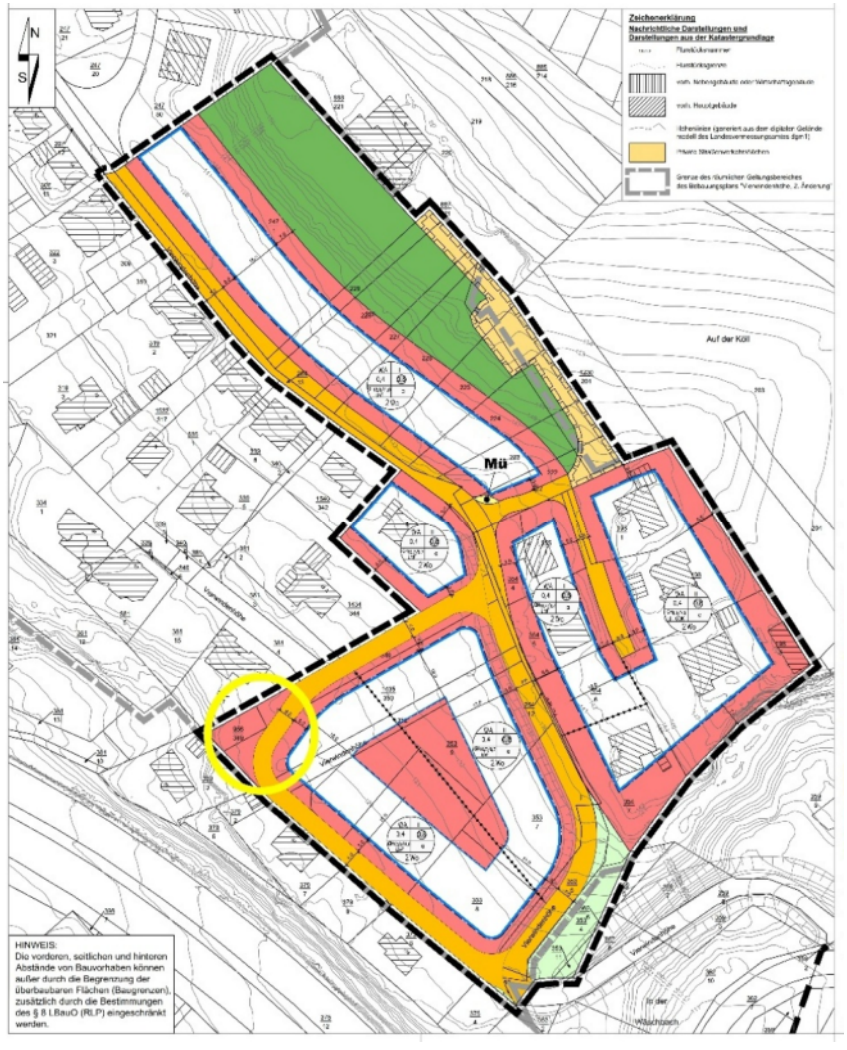
„„vielen Dank für Ihre Information über die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach § 4 Abs. 1 BauGB und Ihre Email vom 21.02.2024 mit der Angabe zur möglichen Anzahl der Wohneinheiten.

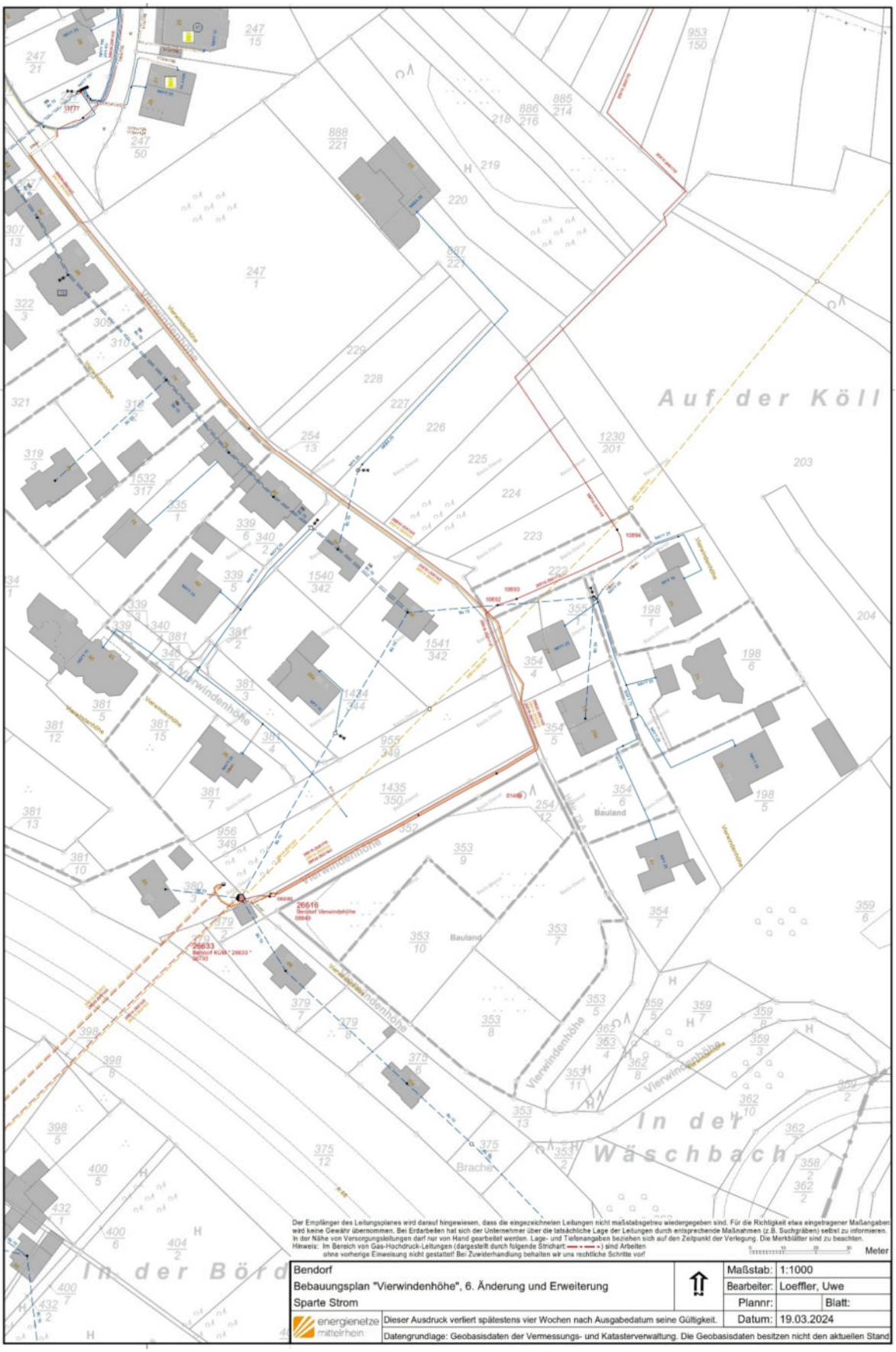
Wenngleich die Varianz der Anzahl der Wohneinheiten erheblich ist und sich dies auf die Beurteilung und die Planung der Versorgungsanlagen auswirkt, erhalten Sie nachfolgend unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf. Diese gilt es, im Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu verifizieren und ggf. anzupassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind von uns Netzanlagen der Sparten Gas und Strom vorhanden. Die Lage der Netzanlagen können Sie den beigefügten Auszügen aus unserer Netzdokumentation entnehmen. Betroffenheiten ergeben sich in unterschiedlicher Ausprägung, wobei die Betroffenheiten durch Netzänderungen im Rahmen der Erschließung ausgeräumt werden müssen.

Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Bitte setzen Sie an der im beigefügten Plan gekennzeichneten Stelle eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" von 5 m x 7 m unmittelbar an der geplanten Verkehrsfläche fest.

Weitere Anregungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.“




Auf der Köll
In der Wäschbach
In der Börd
Vierwindenhöhe
Bauland
Brachen
Der Empfänger des Leitungsplanes wird darauf hingewiesen, dass die eingezeichneten Leitungen nicht maßstabsgetreu wiedergegeben sind. Für die Richtigkeit etwa eingetragener Maßangaben wird keine Gewähr übernommen. Bei Erdarbeiten hat sich der Unternehmer über die tatsächliche Lage der Leitungen durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Suchgräben) selbst zu informieren. In der Nähe von Versorgungsleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden. Lage- und Tiefenangaben beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung. Die Merkblätter sind zu beachten. Hinweis: Im Bereich von Gas-Hochdruck-Leitungen (dargestellt durch folgende Strichart — • —) sind Arbeiten ohne vorherige Einweisung nicht gestattet! Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns rechtliche Schritte vor!
Meter
Bendorf
Bebauungsplan "Vierwindenhöhe", 6. Änderung und Erweiterung
Sparte Strom
Maßstab: 1:1000
Bearbeiter: Loeffler, Uwe
Plannr: Blatt:
Datum: 19.03.2024
energienetze mittelrhein
Dieser Ausdruck verliert spätestens vier Wochen nach Ausgabedatum seine Gültigkeit.
Datengrundlage: Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geobasisdaten besitzen nicht den aktuellen Stand

Auf der Köll
In der Wäschbach
In der Börd
Vierwindenhöhe
Bauland
Brache
Der Empfänger des Leitungsplanes wird darauf hingewiesen, dass die eingezeichneten Leitungen nicht maßstabsgetreu wiedergegeben sind. Für die Richtigkeit etwa eingetragener Maßangaben wird keine Gewähr übernommen. Bei Erdarbeiten hat sich der Unternehmer über die tatsächliche Lage der Leitungen durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Suchgräben) selbst zu informieren. In der Nähe von Versorgungsleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden. Lage- und Tiefenangaben beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung. Die Merkblätter sind zu beachten.
Hinweis: Im Bereich von Gas-Hochdruck-Leitungen (dargestellt durch folgende Strichart: — — —) sind Arbeiten ohne vorherige Einweisung nicht gestattet! Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns rechtliche Schritte vor!
Meter
Bendorf
Bebauungsplan "Vierwindenhöhe", 6. Änderung und Erweiterung
Sparte Gas
energienetze mittelrhein
Dieser Ausdruck verliert spätestens vier Wochen nach Ausgabedatum seine Gültigkeit.
Datengrundlage: Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geobasisdaten besitzen nicht den aktuellen Stand
Maßstab: 1:1000
Bearbeiter: Loeffler, Uwe
Plannr:
Blatt:
Datum: 19.03.2024

Gesamtwürdigung der Versorgungsträger:

Wie auf den jeweiligen Bestandsplänen zu erkennen ist, verläuft ein Großteil der Leitungen im Bereich des Flurstücks 352, obwohl hier interessanterweise in dem alten Ursprungsbebauungsplan keine Erschließungsstraße vorgesehen war. Um den Aufwand der Leitungsverlegung zu minimieren, aber auch, damit die Bestandsgebäude Nr. 86, 86A und 96 keine Mehrfacherschließung erfahren und die Kurvensituation zwischen den Gebäuden 77 und 86 nicht durch eine zusätzliche Einmündung schlechter überschaubar wird, wird in dem angepassten Entwurf die Straße auf das Flurstück 352 verlegt. Der Planentwurf mit der neuen Straßenführung ist als Anlage beigefügt.

4.3 Forstamt Koblenz vom 07.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„Hinsichtlich der betroffenen Grün- bzw. Gehölzflächen nehmen wir wie folgt Stellung:

- Gemäß 2.2.1.1. des Umweltberichtes zum Bebauungsplan handelt es sich bei dem Gehölzbestand „um autochthone Laubgehölze – zumeist ausbreitungsstarke „Pioniergehölze“ sowie Obstbaumrelikte- im mäßigen bis mittleren Bestandsalter, es sind aber auch einzelne ältere Bäume mit Stammdurchmessern bis etwa 50 cm vorhanden. Bereichsweise haben sich expansive Arten wie Brombeere und Schlehe dickichtartig ausgebreitet.
  Typische Arten sind Walnuss (Juglans regia), Kirsche (Prunus avium), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hasel (Corylus avellana), Brombeere (Rubus fruticosus), Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Brennessel (Urtica dioica)
- Die im nordwestlichen Plangebiet befindliche Vegetation auf den Flurstücken 222 bis 229 und 247/1 ist mutmaßlich aus natürlicher Sukzession nach Aufgabe der vorherigen gärtnerischen und/oder landwirtschaftlichen Nutzung hervorgegangen. Gemäß § 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) muss bei natürlicher Bestockung auf Grundflächen, die bisher nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes waren, eine Überschirmung durch Waldbäume von mindestens 50 v. H. erreicht sein.
  Anlässlich der am 04.12.2023 vorgenommenen Ortsbesichtigung konnte das Vorliegen von Wald i.S. des LWaldG nicht mit hinreichender Sicherheit bestätigt werden.
  Daher befindet sich die Fläche nicht innerhalb des waldrechtlichen Zuständigkeit des Forstamtes als untere Forstbehörde, eine weitere Beteiligung im laufenden Verfahren ist nicht erforderlich.“

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme, sie ist aber von Bedeutung, da nun für das weitere Verfahren kein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart nach Landeswaldgesetzt und später von dem Eigentümer der oben aufgeführten Flurstücke kein Rodungsantrag gestellt werden muss.

4.4 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. vom 18.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen mitteilen, dass gegen die im Betreff genannte Maßnahme seitens des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz keine grundlegenden Bedenken bestehen, wenn die zeitnahe Realisierung der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet wird.“

Würdigung:

Für das Plangebiet besteht schon ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, so dass bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur der Eingriff gegenüber dem bauplanungsrechtlichen Bestand zu berücksichtigen ist und nicht gegenüber dem faktischen Bestand. Es ist kein externer Ausgleich erforderlich. Damit ist der Vorbehalt des Landesjagdverbandes für diese Planung nicht von Belang.

4.5 Landwirtschaftskammer vom 21.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„wir wurden von Ihnen an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vierwindenhöhe, 6. Änderung und Erweiterung" der Stadt Bendorf beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Ziel der Planung ist die Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Plangebietes an zeitgemäße Wohnansprüche. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes befindet sich unseres Erachtens bereits fast vollständig innerhalb des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vierwindenhöhe 2. Änderung". Somit werden unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken gegen die aktuelle Bauleitplanung der Stadt Bendorf vorgetragen.

Sollten im weiteren Verfahren externe naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden bitten wir um Berücksichtigung agrarstruktureller Belange.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf den§ 15 Absatz 3 BNatSchG hinweisen, da bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Ferner ist die Landeskompensationsverordnung (LKompVO) zu beachten, welche die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange fordert. Da agrarstrukturelle Belange betroffen sein können, möchten wie Sie darauf hinweisen, dass gemäß § 4 Absatz 1 LKompVO die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz frühzeitig in die Planung einzubinden ist.“

Würdigung:

Da kein externer Ausgleich erforderlich ist, werden auch keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

4.6 Landesbetrieb Mobilität vom 15.01.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„gegen die Bauleitplanung der Stadt Bendorf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Vierwindenhöhe“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Wir möchten hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung in Bendorf auf das gemeinsame Abstimmungsgespräch mit der Stadt am 09.06.2022 und auf die dort getroffenen Abstimmungen hinsichtlich der Variante 4 der Machbarkeitsstudie verweisen. Für die verkehrsgerechte Anbindung an die freie Strecke der K 80 ist die Anlage einer Linksabbiegespur gemäß RAL 2012 erforderlich. Die Detailplanung ist hierbei im Vorfeld mit dem LBM Cochem-Koblenz abzustimmen.“

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme, sie ist in dem Bebauungsplanverfahren für die Anbindung an den Weitersburgerweg zu beachten. Die Straßenplanung hierfür ist ebenfalls in Arbeit und die Abstimmung wird auf der Fachebene entsprechend vorgenommen.

4.7 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 12.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

Gemarkung	**Bendorf**
Projekt	**Bebauungsplan "Vierwindenhöhe"**
	6. Änderung
hier	**Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,**
	Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz
Beteiligungsart	**Beteiligungsart**
Betreff	Archäologischer Sachstand
Erdarbeiten	**Verdacht auf archäologische Fundstellen**
	Nördlich benachbart ist uns frühgeschichtlicher Bergbau sowie Reste von neuzeitlichen Verhüttungsanlagen bekannt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich im überplanten Gelände weitere Spuren von Bergbau sowie dazugehörige Siedlungsspuren befinden. Wir möchten den Sachstand im Rahmen von Erdarbeiten überprüfen.
	Die Forderung nach frühzeitiger Bekanntgabe von Erdarbeiten ist durch die Textfestsetzung, Abschnitt 4.3, Seite 9, berücksichtigt.
	Überwindung / Forderung:
	Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir 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.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme, sie wird nur wiedergegeben, um zu dokumentieren, dass die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie ihre Belange berücksichtigt sieht.

4.8 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie vom 01.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen.

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Gegen Ihr Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine Bedenken.

Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine.

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen,

in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege.

Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir gerne unter der unten genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung.“

Würdigung:

In einem Bebauungsplan können keine Auflagen aufgenommen werden, da es sich nicht um einen Bescheid handelt. Die von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie genannten Punkte werden aber in die Hinweise zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

4.9 Stadtverwaltung Bendorf, Ordnungsamt vom 12.01.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„wir bitten um Einhaltung aller maßgebenden ordnungsbehördlicher und straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften. Es muss sichergestellt sein, dass Rettungswege für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehrfahrzeuge … gewährleistet sind.“

Würdigung:

Die Straßenbreiten verfügen über entsprechende Querschnitte, so dass Rettungsfahrzeuge ihre Einsatzstellen erreichen können. Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.

4.10 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle, vom 12.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„gegen o.a. Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

   Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

   Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

   - An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN EN 14339 (Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 14384 (Überflurhydrant),
   - Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
   - Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
   - große unterirdische Löschwasserbehälter gern. DIN 14230, oder
   - offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gern. DIN 14210.
2. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
3. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll nicht mehr als 150 m betragen. Überflurhydranten (DIN EN 14 384) ist der Vorzug zu geben.

Würdigung:

Die entsprechende Löschwasserlieferleistung steht zur Verfügung. Die übrigen Punkte der Stellungnahme betreffen den Planvollzug und wirken sich nicht auf die Planinhalt aus.

4.11 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Landesplanung, vom 08.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„Anlass der Planung ist die Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Vierwindenhöhe, 2. Änderung" an zeitgemäße Wohnansprüche. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans soll Wohnraum geschaffen und gleichzeitig ein Einfügen in das vorhandene Stadtbild gewährleistet werden. Aus Sicht der Raumordnung ist aber besonders die Erweiterung zu berücksichtigungswürdig.

Das Vorhaben liegt gemäß RROP 2017 im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion". Die Belange der Raumordnung sind in den Planunterlagen dargestellt und abgearbeitet. Zudem grenzt das Plangebiet an Vorbehaltsflächen Forstwirtschaft, Vorbehaltsflächen regionaler Grünzug und den Vorrang Grundwasserschutz. Da diese Gebiete außerhalb des Plangebietes liegen, sehen wir hier keine Bedenken, bitten aber darum im weiteren Verfahren die entsprechenden Fachstellen (Forstverwaltung, Untere Naturschutzbehörde sowie die Wasserwirtschaft der SGD Nord) zu beteiligen, soweit dies nicht schon erfolgt ist.

Bezüglich der landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung sind in den Unterlagen die Burg und das Schloss Sayn, die Abtei Sayn und die Sayner Hütte genannt. Zudem gibt es in diesen Bereichen zwei Denkmalzonen (Sayner Hütte, RVO Nr. 29/2004 vom 05.11.2004 sowie Altsayn). Für ganz Altsayn gibt es darüber hinaus eine Gestaltungssatzung sowie ein Dorferneuerungskonzept. Das Plangebiet liegt außerhalb der zuvor genannten Bereiche und zudem in räumlicher Entfernung (ca. 2,6 km zu Altsayn und zu berücksichtigender Topografie). Die Festung Ehrenbreitstein liegt ca. 5 km vom Plangebiet entfernt in direkter Sichtachse.

Bezüglich der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf haben wir - insbesondere in Bezug auf die Erweiterung - Bedenken. Für den südöstlichen Bereich (siehe Seite 8f der Begründung) sieht der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Grünfläche, Dauergrünland, vor, was nicht der Festlegung als öffentlich Grünfläche in diesem Verfahren entspricht. Wir empfehlen die Erweiterung aus dem Verfahren zu nehmen. Sollte die Fläche im Verfahren weiter enthalten sein, wäre eine landesplanerische Stellungnahme zur Änderung des FNP erforderlich.

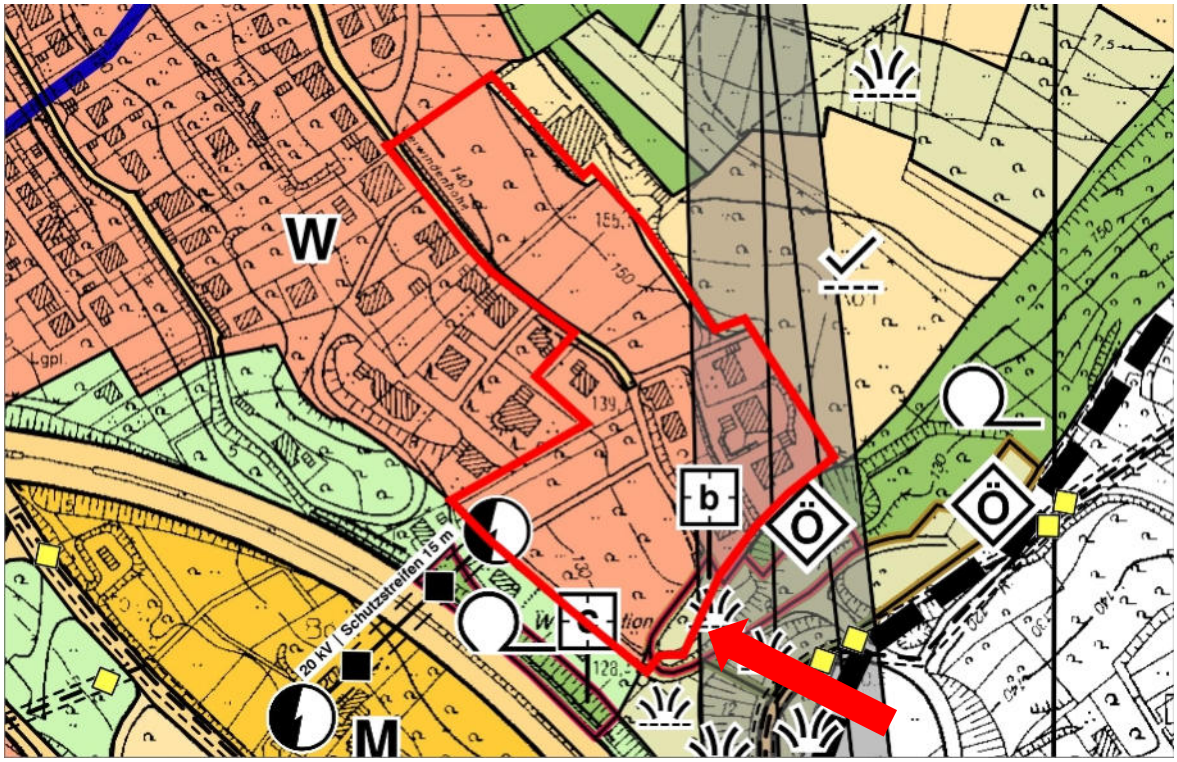
Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen daher Bedenken gegen die vorliegende Planung.“

Würdigung:

Die genannten Fachbehörden wurden beteiligt.

Die aufgeführten Denkmalzonen bzw. der Bereich der Gestaltungssatzung und des Dorferneuerungskonzeptes Sayn liegt in einer größeren Entfernung zum Plangebiet und es bestehen aufgrund der Topografie keine Sichtbeziehungen, so dass es keine Auswirkungen geben kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ragte im Südosten leicht über die Darstellung des Flächennutzungsplans hinaus (siehe mit Pfeil gekennzeichnetes Flurstück in der Abbildung).



Das Flurstück wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen, falls es für den Straßenbau in Anspruch genommen werden muss. Es wird nun aus dem Geltungsbereich entnommen. Die Änderung des Flächennutzungsplans stünde nicht im Verhältnis.

Insgesamt sind die Inhalte der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde damit berücksichtigt bzw. sind nicht von Relevanz.

4.12 Stellungnahmen der Naturschutzbehörden

4.12.1 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz, vom 06.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„ausweislich der eingereichten Unterlagen, fehlen noch Angaben zum Vollzug des Naturschutzrechtes einschließlich derer zum Vollzug des (unmittelbar geltenden europäischen) Artenschutzrechtes sowie Angaben zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG.

Nach Durchsicht der Unterlagen und Einsichtnahme in den Luftbildausschnitt gehen wir davon aus, dass artenschutzrechtliche Themen zu bewältigen sind (z.B. nach § 30 BNatSchG geschütztes Grünland im südlichen Teilbereich sowie geschützte Tierarten im Bereich der durchgewachsenen Streuobstwiese auf den Flurstücken 222 bis 229 und 247/1 im nordwestlichen Teilbereich).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass artenschutzrechtliche Regelungen und Regelungen des § 30 BNatSchG sich der abwägenden Entscheidung entziehen und Maßnahmen, die aufgrund dieser Regelungen erforderlich werden sollten und müssten, nachgewiesen tatsächlich und rechtlich durchführbar sein und dauerhaft rechtlich gesichert sein müssten.

Ohne eine solche Sicherung würde in eine städtebauliche Unmöglichkeit hinein geplant; das hieße, dass es einem solchen Bebauungsplan an einer städtebaulichen Erforderlichkeit fehlte.“

4.12.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde vom 13.12.2023

Inhalt der Stellungnahme:

„als Obere Naturschutzbehörde nehmen wir zu der Planung wie folgt Stellung.

Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass mit dem Vorhaben eine Inanspruchnahme hochwertigen Grünlands einhergeht, das vermutlich dem Pauschalschutz gem. § 30 BNatSchG unterliegt. Voraussetzung für das weitere Verfahren ist damit eine detaillierte Kartierung und Bewertung der betroffenen Biotope, die auch belastbare Aussagen zum aktuellen Erhaltungszustand gem. des „Bewertungsschemata für die Bewertung des Erhaltungsgrades von Arten und Lebensraumtypen“ des BfN (Bewertung des Erhaltungszustandes der Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Deutschland (bfn.de)) beinhaltet.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass bei einer Betroffenheit entsprechenden Grünlands, das den Erhaltungszustand A aufweist, regelmäßig eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich wäre, da der Biotopverlust in der Regel nicht ausgleichbar ist und die Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG somit nicht gegeben sind. Ob ein Ausgleich gem. § 30 (3) BNatSchG im konkreten Fall zugelassen werden kann, ist zunächst mit der hier zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu klären. Sofern die Möglichkeit

eines gleichartigen Ausgleichs nicht gegeben ist und dieses im Bauleitplanverfahren durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt wurde, verbleibt nur der Weg einer Befreiung, welche grundsätzlich bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

Aufgrund des sehr hohen ökologischen Wertes, der Seltenheit und des stetigen Rückgangs entsprechenden Grünlands ist eine Befreiung allerdings an sehr hohe Anforderungen geknüpft und kann in der Regel nicht in Aussicht gestellt werden. Neben der Darlegung der Alternativlosigkeit und der Erforderlichkeit der Planung empfehlen wir, erforderliche Kompensationsmaßnahmen in einem ggf. durchzuführenden Befreiungsverfahren rechtzeitig mit der Oberen Naturschutzbehörde abzustimmen. Das überwiegende öffentliche Interesse oder eine unzumutbare Belastung sind nachzuweisen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

Für die Wiesenfläche im Südosten des Plangebietes wurde eine Grünlandkartierung erstellt, mit dem Ergebnis, dass es sich nicht um eine nach § 15 Abs. 1 Satz 3 LNatSchG bzw. § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG pauschal geschützte Wiesenfläche handelt.

Faunistische Erhebungen wurden ebenfalls durchgeführt. Ein Verstoß gegen die Verbote des Artenschutzrechtes kann mit entsprechenden Maßnahmen vermieden werden.

Die Unterlagen werden dem kommenden Verfahrensschritt beigefügt.

4.13 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 12.01.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Vierwindenhöhe" von den Bergwerksfeldern "Werner" (Eisen) und Werner I" (Kupfer, Schwefelkies) überdeckt wird. Das Bergrecht für diese Bergwerksfelder wird durch die Firma …. aufrechterhalten.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Bereich des auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Thüringen". Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

In dem stillgelegten Bergwerk "Werner" erfolgte ehemals an mehreren Betriebspunkten umfangreicher untertägiger Abbau von Roherzen. Aus den vorhandenen Unterlagen geht jedoch hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist.

Wir machen zudem darauf aufmerksam, dass sich unmittelbar südöstlich des Plangebiets ein Steinbruch befindet. In dem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass nur der Abbau von Bodenschätzen gemäß § 3 des Bundesberggesetzes der Zuständigkeit der Bergverwaltung unterliegt, somit liegen unserer Behörde hierzu keine Unterlagen vor. Die Gewinnung von Steine und Erden steht unter Gewerbeaufsicht, bitte wenden Sie sich an die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen:

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Dem LGB liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Umgebung vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. –schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentume haben, empfehlen wir Ihnen zudem, sich mit der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 4.4 werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma)

obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten

sowie im Fragenkatalog unter

https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html“

Würdigung:

Die Inhaberin der Bergrechte wurde im Nachgang zu der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau angeschrieben und äußerte sich bislang nicht.

Die übrigen Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau werden ein die Hinweise zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

4.14 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 17.01.2024

Inhalt der Stellungnahme:

„zur oben genannten Maßnahme in der Stadt Bendorf nehmen wir wie folgt Stellung:“

4.14.1 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Inhalt der Stellungnahme:

„Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind, soweit noch nicht geschehen, daher folgende Vorgaben in den späteren Bebauungsplänen zu beachten:

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z.B.

- Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
- Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Auf die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung im Zuge der Abwasserbeseitigung in der Ortslage Bendorf wird hingewiesen.“

Würdigung:

Es handelt sich vorliegend nicht um ein neues Plangebiet, sondern um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Dennoch ist es unstrittig, dass sich durch die Bebauung der Oberflächenabfluss verändern wird. Deshalb wurde für den Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept erstellt.

Angrenzend an das Plangebiet ist ein Mischwassersystem verlegt bzw. die möglichen Anschlusspunkte befinden sich im Mischwassersystem. Ein Gewässer (Vorflut) oder Regenwasserkanäle sind nicht in erreichbarer Nähe. Eine Versickerung oder offene Rückhaltung ist aufgrund der Topografie und einer nicht auszuschließenden Gefährdung der Unterlieger nicht geplant.

Aufgrund der oben genannten Zwangspunkte wird das künftige Entwässerungssystem eine Rückhaltung der Niederschlagswassers in Stauraumkanälen im Straßenkörper vorsehen. Aus den Stauraumkanälen wird das Abwasser gedrosselt dem Kanalbestand zugeführt. Die Dimensionierung der Stauraumkanäle und der Drosselabfluss wird in Anhängigkeit von den hydraulischen Kapazitäten des Bestandsnetztes in der Fachplanung berechnet.

Für die Festsetzung von Zisternen für eine Brauchwassernutzung bzw. der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung mangelt es an einer Rechtsgrundlage.

Allerdings soll mit dem Eigentümer der großen nördlichen Fläche die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vertraglich geregelt werden. Die festgesetzte Dachbegrünung trägt ebenfalls zu einer Rückhaltung des Niederschlagswassers und dessen Verdunstung bei.

Damit wird der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz soweit wie umsetzbar gefolgt.

4.14.2 Schmutzwasserbeseitigung

Inhalt der Stellungnahme:

„Die Entwässerung des Planungsgebiets hat ordnungsgemäß zu erfolgen. Bestehende Grubenentwässerungen sind aufzugeben und das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgebunden über die entsprechende Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage (Kläranlage Bendorf) zu entwässern.

Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des jeweiligen Baugebietes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.“

Würdigung:

Das Plangebiet und die Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie die angrenzende Bebauung ist nicht an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen. Das Schmutzwasser wird zur Zeit gebäudebezogen gesammelt und regelmäßig abgefahren. Unabhängig von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist für die Bestandsbebauung ein geordnetes öffentlichen Entwässerungssystem herzustellen.

Die übrigen Aspekte betreffen die Fachplanung und werden dort berücksichtigt.

Damit ist die Stellungnahme berücksichtigt.

4.14.3 Wasserbilanz

Inhalt der Stellungnahme:

„Die Planunterlagen enthalten keine Aussagen zur Wasserhaushaltsbilanz des geplanten Neubaugebiets. Diese sind, z.B. nach dem Merkblatt DWA-M 102 Teil 4, auszuarbeiten und nachzureichen.

Aufgrund der fehlenden Aussagen zur Wasserhaushaltsbilanz bestehen gegen den Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Diese können mit Vorlage der entsprechenden Nachweise, z.B. nach DWA-M 102 Teil 4, ausgeräumt werden.“

Würdigung:

Die Wasserhaushaltsbilanz wurde für den kommenden Verfahrensschritt erstellt und wird diesem beigefügt. Erläuterungen erfolgen auf der Sitzung.

4.14.4 Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Inhalt der Stellungnahme:

„Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.

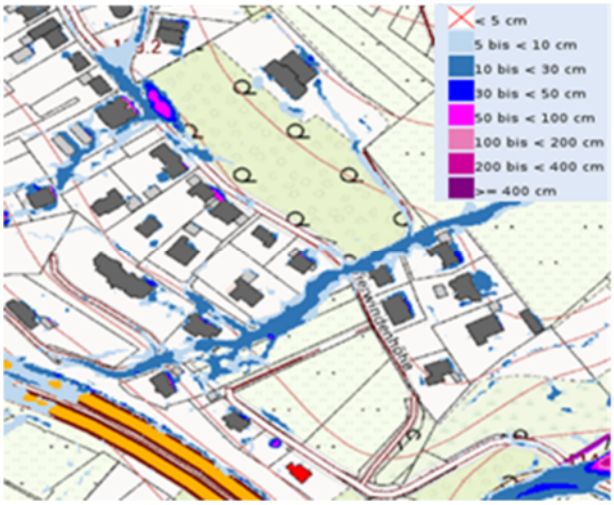
Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

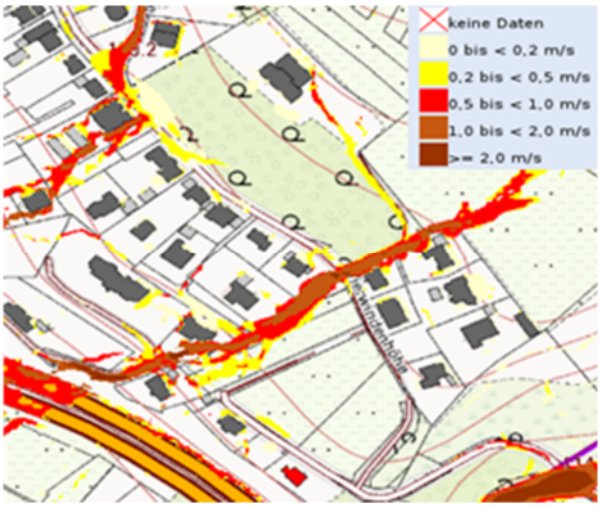
Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 100 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – 2 m/s erreicht.

Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/

Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.





Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

Würdigung:

Die Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Plangebiet waren bekannt und eine ähnliche Abbildung bereits in der Begründung enthalten.

Die Konzeption sieht das Abfangen des Außengebietswassers oberhalb des Plangebietes und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vor.

Da innerhalb des Wohngebietes auch bewohnbare Untergeschosse entstehen können, werden entsprechenden Vorkehrungen zur Minderung des Schadenspotenzials, wie z.B. Hochborde zur Straßenbegrenzung, in der Ausführung berücksichtigt. Zusätzlich wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB aufgenommen, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Als Art der Maßnahme wird festgesetzt, dass Räume unterhalb des Erdgeschosses vor Schäden durch Starkregenereignissen zu schützen sind (z.B. feste Kellerfenster, Aufkantungen um Lichtschächte, druckdichte Türen und Druckdichte Mauerdurchlässe für Kabel und Leitungen).

Damit ist die Stellungnahme berücksichtigt.

4.14.5 Abschließende Beurteilung

Aufgrund der fehlenden Aussagen zur Wasserhaushaltsbilanz bestehen gegen den Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Diese können mit Vorlage der entsprechenden Nachweise, z.B. nach DWA-M 102 Teil 4, ausgeräumt werden.“

Würdigung:

Die Bedenken werden mit der Vorlage der Wasserhaushaltsbilanz ausgeräumt.