



Stadt Bendorf
Landkreis Mayen-Koblenz

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Unter dem Neubergsweg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Begründung

Verfahrensstand:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

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

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Juni 2025

INHALT	SEITE
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2 Verfahrensübersicht	4
1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	5
1.3.1 Anwendungsvoraussetzungen	5
1.3.2 Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang	8
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
2.2 Eigentumsverhältnisse	10
3. Vorgaben zur Planung	10
3.1 Raumordnung und Landesplanung	10
3.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	10
3.1.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	11
3.1.3 Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2017).....	13
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf	14
3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan	14
3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	15
3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht	15
3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	15
3.5 Natur, Landschaft, Umwelt	16
3.5.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.....	17
3.5.2 Bestandsdarstellung.....	17
3.5.3 Umweltbezogene Auswirkungen für die von der Planung berührten Schutzgüter	18
3.5.4 Standortbegründung und Prüfung von Alternativen	23
3.6 Verkehrliche Erschließung.....	23
3.6.1 Erschließungsstraßen	23
3.6.2 Fußwege	24
3.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	24
3.6.4 Ruhender Verkehr.....	24
3.6.5 Verkehrsplanerische Begleituntersuchung	24
3.6.6 Baubeschränkungszone der Bundesautobahn (BAB).....	25
3.7 Ver- und Entsorgung	25
3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung.....	25
3.7.2 Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser.....	26
3.7.3 Energieversorgung.....	26
3.8 Wasserschutzgebiete	27
3.9 Fließ- und Oberflächengewässer.....	27
3.10 Starkregenereignisse.....	27
3.11 Denkmalschutz.....	28
3.12 Forstwirtschaftliche Belange.....	28
3.13 Bergbauliche Belange	28

3.14	Altlasten und Baugrunduntersuchungen.....	29
3.14.1	Bodenschutzkataster.....	29
3.14.2	Baugrunduntersuchungen.....	29
3.15	Verkehrslärm.....	30
3.16	Archäologische Belange.....	32
4.	Planinhalt und Abwägung.....	32
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	32
4.2	Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	32
4.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	32
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
4.2.3	Bauweise.....	35
4.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	35
4.2.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	36
4.2.6	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	36
4.3	Städtebauliches Konzept.....	37
5.	Auswirkungen der Planung.....	38
5.1	Auswirkungen auf ausgeübte und angrenzende Nutzungen.....	38
5.2	Bodenordnende Maßnahmen.....	39
6.	Flächenbilanz.....	39
7.	Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung.....	40

Anlagen:

- Städtebauliches Erschließungskonzept (Stand: Juni 2025)
- Fachbeitrag Artenschutz (Stand: Juni 2025)
- Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung (Stand: September 2022)
- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung (Stand: Oktober 2018, Sept. 2022)
- Ergänzende Untersuchungen und Zusammenfassung vorhandener Berichte (Stand Sept. 2021)
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Stand: Mai 2025)

IMPRESSUM

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

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

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

Verfahrensstand: **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Juni 2025

Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

In der 17.288 Einwohner (Stand: 30.06.2023; Quelle: Statistische Landesamt RLP) zählenden Stadt Bendorf, im Landkreis Mayen-Koblenz gelegen, ist eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auf die wachsenden Bevölkerungszahlen zurückzuführen (Bevölkerungsstand 2021: 16.962; Quelle: Statistische Landesamt RLP). Die Stadt Bendorf ist bestrebt, mit dem zu beplanenden ca. 1,6 ha großen Plangebiet das Angebot an Baugrundstücken zu vergrößern, um vorrangig dem Eigenbedarf an Wohnbauflächen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Damit kann eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung herbeigeführt werden und die geplante Nutzungsart an die bereits bestehende umliegende Wohnbebauung und den von der Stadt Bendorf geplanten Wohnbaugebieten angepasst werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das inmitten von Wohnbebauung zwischen der Vallendarer Straße und dem Neubergsweg derzeit brachliegende Gelände einer ehemaligen Farbenfabrik.

Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel die bereits vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln sowie mögliche Nutzungen, welche diese Eigenart stören könnten, auszuschließen.

Um eine innerstädtische Nachverdichtung zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB angestrebt.

Der Stadtrat der Stadt Bendorf hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Neubergsweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

1.2 Verfahrensübersicht

Nr.		Datum*
1.	Aufstellungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1 BauGB	19.12.2017
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. Satz 2 BauGB	03.06.2022
3.	Billigung des Planentwurfs § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 5, § 2 Abs. 3, § 2a Nr. 1 BauGB	-
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB	20.06.2022 - 15.07.2022

5.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	20.06.2022 - 15.07.2022
6.	Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die Veröffentlichung § 2a BauGB	08.11.2022
7.	Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung § 3 Abs. 2 Satz 1, § 4a Abs. 5 BauGB	08.11.2024
8.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 5 BauGB	
9.	Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB	
10.	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	
11.	Bekanntmachung, Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

1.3.1 Anwendungsvoraussetzungen

Vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen und demografischen Wandels soll durch die Anwendung des § 13a BauGB eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme erreicht werden. Demnach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, sofern auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind.

a) Zulässige Grundfläche

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahrens nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter dem Neubergsweg“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 4.892 m². Die Grundfläche liegt damit weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Auch wenn die Grundflächen des angrenzenden und ebenfalls

nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplanes „Bendorf Süd Teil IV“ bei der Ermittlung der Grundflächen mitberücksichtigt werden (sachlicher und räumlicher Zusammenhang) wird die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB beschränkende Größe der festgesetzten Grundflächen nicht erreicht.

b) Maßnahmen der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brach gefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen.

Ziel der vorliegenden Bebauungsaufstellung ist es, eine innergemeindliche Fläche wiedernutzbar zu machen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung für vormals baulich genutzter Flächen, deren Nutzung aufgegeben wurde, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da die Überreste der baulichen Nutzung die Fläche prägen und die Böden keine Schutzwürdigkeit entwickelt haben, die mit einer unberührten Fläche vergleichbar ist, ist der Tatbestand der Wiedernutzbarmachung erfüllt. Wie die Kartendarstellungen zum räumlichen Geltungsbereich unter Punkt 2 der Begründung zeigen, wird das Plangebiet umgeben von (Wohn-)Bebauungen der Stadt Bendorf.

Der planungsrechtliche Innenbereich i.S. des § 34 BauGB und der unbestimmte Rechtsbegriff der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB sind hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen klar voneinander zu unterscheiden (vgl. BayVerfGH Entsch. V. 13.7.2009 – Vf. 3-VII/09). Der planungsrechtliche Innenbereich wird in § 34 BauGB definiert und durch Rechtsprechung konkretisiert. Er begründet einen unmittelbaren Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung. Die nach § 13a BauGB mögliche Innenentwicklung bezeichnet einen potenziell der Bebauungsplanung zugänglichen Planungsraum (vgl. Kommentierung zu § 13a; Ernst/Zinkahn/Bielenberg; Rn. 24). *„Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden [...] insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen insbesondere im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. des § 34 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen [...]. Der Begriff der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB bezieht sich aber auch auf sog. „Außenbereiche im Innenbereich““* (s. Kommentierung zu § 13a; Ernst/Zinkahn/Bielenberg; Rn. 27).

Das Plangebiet ist von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen. Nordwestlich und nördlich des Planbereich befindet sich die Vallendarer Straße, die überwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist. Östlich des Plangebiets schließt sich eine etwa 2.300 m² große unbebaute Fläche zum Neubergsweg an, welche im weiteren Verlauf mit Wohnhäusern bebaut ist. Südlich grenzt die Straße Im Ohlenberg an, wo sich ebenfalls Wohnbebauung fortsetzt.

Die sich östlich befindliche Freifläche stellt sich dabei als eine dem Innenbereich zugehörige Baulücke dar. Dabei versteht man unter einer Baulücke unbebaute Grundstücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, die nach der Verkehrsanschauung Bauland sind und bei denen die umgebenden Grundstücke einen derart prägenden Einfluss auf die Art und Weise der Bebauung ausüben, dass dadurch die städtebauliche Ordnung gewährleistet wird. Folglich liegt keine Baulücke mehr vor, wenn die Fläche so groß ist, dass sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt wird (*BVerwG*, Urteil vom 17.02.1984 – 4 C 55/81). Als Faustregel wird genannt, dass es sich noch um eine Baulücke handelt, wenn auf der unbebauten Fläche maximal zwei bis drei der benachbarten Bebauungsstruktur entsprechende Baukörper verwirklicht werden können.

Die hier vorliegende Freifläche nimmt augenscheinlich am Bebauungszusammenhang im Osten, Süden und Westen teil. Bereits die Größe der Freifläche von rund 2.300 m² spricht hier für eine Baulücke. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung könnten auf der Freifläche maximal 3 entsprechende Baukörper verwirklicht werden, die sich als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung darstellen und von der Umgebungsbebauung geprägt werden.

Der vorliegende Planbereich erfüllt zweifelsfrei die in § 13a BauGB genannten und durch Rechtsprechung konkretisierten Kriterien der „Innenentwicklung“ sodass die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens vor diesem Hintergrund möglich ist.

c) Kein Ausschluss der Anwendbarkeit

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan „Unter dem Neubergsweg“ begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auf die als Anlage zum Bebauungsplan beigefügte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 Abs. 1 S. 1 und Anlage 1 LUVPG und Anlage 3 des UVPG wird verwiesen.

Anhaltspunkte für die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das zum Plangebiet nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-7000-023 „Mittelrhein“) liegt ca. 480 m von dem Plangebiet entfernt und liegt südwestlich der „Bundesautobahn 48“. Aufgrund der Abtrennung des Natura 2000-Gebietes durch die Bundesautobahn sowie durch bereits bestehende Wohnbebauung kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

Es dürfen keine dahingehenden Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 S. 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Es sind keine Betriebe in unmittelbarer Umgebung vorhanden, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen. Somit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Da die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, hat der Stadtrat Bendorf beschlossen, ein beschleunigtes Bebauungsplanaufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

1.3.2 Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird in einem beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Diese Verfahrenserleichterungen entbinden die planende Gemeinde jedoch nicht von einer sachgerechten Abwägung. So sind auch in diesem Verfahren die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Was die Anforderungen an die planerische Abwägung betrifft, gelten uneingeschränkt die allgemeinen Bestimmungen. Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB sind i.V.m. § 1a BauGB daher im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bundesgesetzgeber hat 2009 durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Die §§ 44 und 45 BNatSchG sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens zwingend zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt Bendorf. Der Bereich, in dem die künftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen entstehen sowie ein Großteil der Fläche, auf der künftig eine weitere Wohnbebauung entstehen kann, ist bereits durch bauliche Anlagen der ehemaligen Fabrik überdeckt. Insbesondere die vorhandene Grün- und Freifläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde im Rahmen eines Fachbeitrages Artenschutz geprüft. Der Fachbeitrag ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten. „Unter Berücksichtigung der artbezogen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1, V2, V3 und V4 kann für alle im Wirkraum des Projektes (Bebauungsplan „Unter dem Neubergsweg“, Stadt Bendorf) relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.“

Fazit

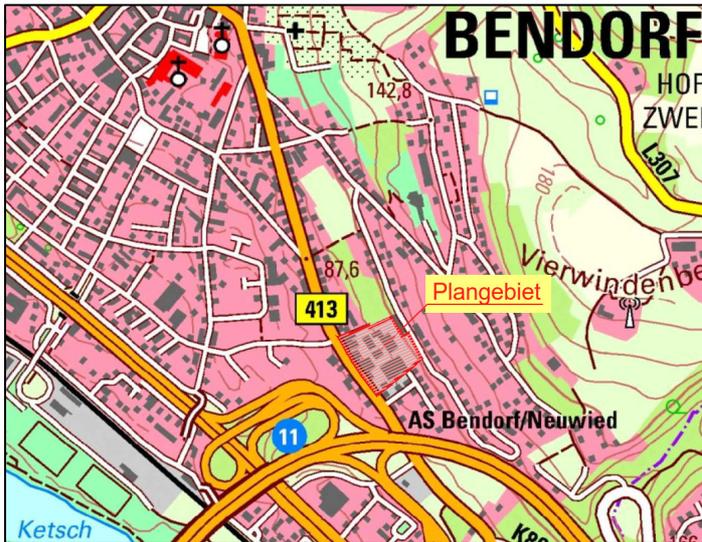
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB im vorliegenden Fall erfüllt sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Bendorf, im Quartier zwischen dem Neubergsweg und der Vallendarer Straße. Die direkte nördliche und südliche Grenze bildet die vorhandene Wohnbebauung. Im Westen wird das Plangebiet durch die Vallendarer Straße und die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Östlich schließt sich eine Freifläche sowie die am Neubergsweg vorhandene Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von rd. 1,6 ha. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende „Vallendarer Straße“. Von hier aus erschließt die Planstraße C neben den Flächen „Unter dem Neubergsweg“ auch das zum Bebauungsplan „Bendorf Süd Teil IV“ gehörige Baugebiet.



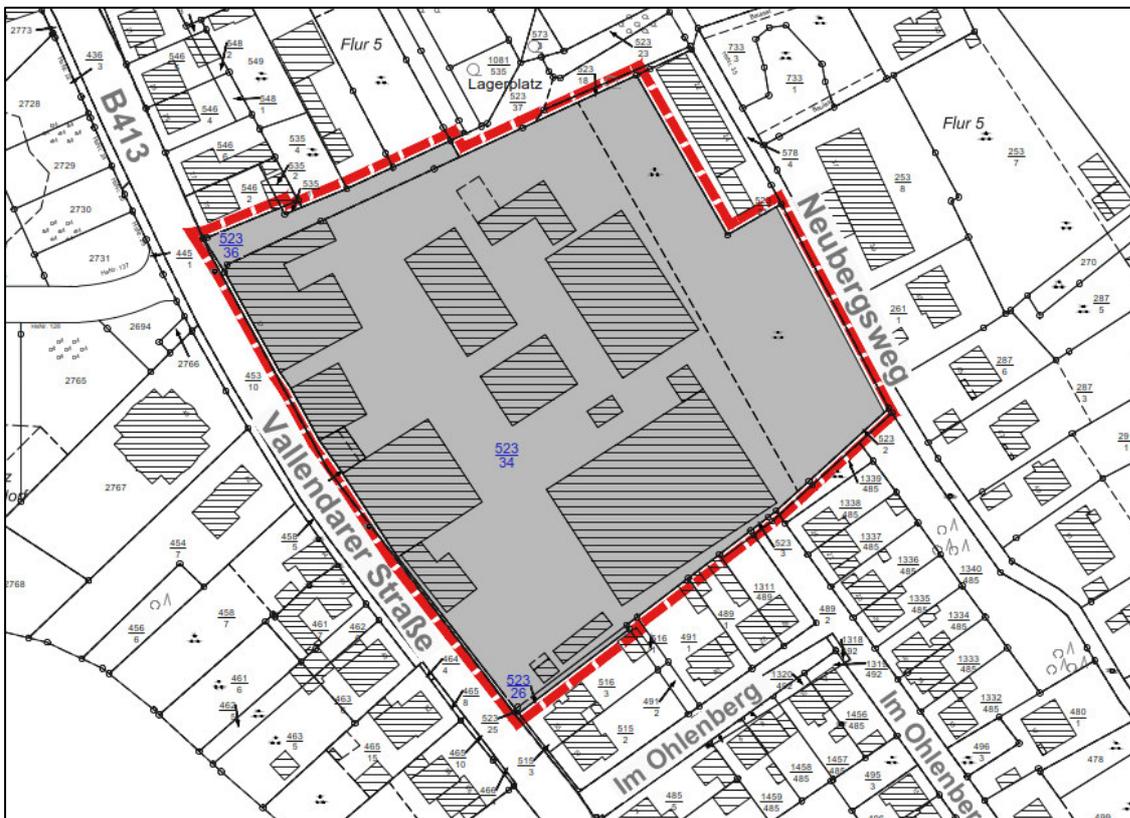
Auszug aus der Topographischen Karte
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich, eingeordnet

Datengrundlage:

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

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



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

2.2 Eigentumsverhältnisse

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

3. Vorgaben zur Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Angesichts der großen Hochwasserschäden der vergangenen Jahre wurde die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz vereinbart. Den Raumordnungsplan hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Zusammenarbeit mit dem für die vorbereitenden Verfahrensschritte zuständigen Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen eines umfassenden Beteiligungs- und Konsultationsprozesses entwickelt und auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgestellt. Die entsprechende Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Der eigentliche Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz stellt die Anlage zu dieser Verordnung.

Ziel des raumordnerischen Planungskonzeptes ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen, indem eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge insbesondere mit den folgenden Aspekten zur Anwendung kommt:

- Bundesweite Harmonisierung raumplanerischer Standards zur besseren Koordinierung des Hochwasserschutzes sowie ein auf die gesamte Flussgebietseinheit bezogener raumplanerischer Ansatz (Unterliegerschutz etc.),
- Einführung eines risikobasierten Ansatzes in der Raumplanung zur Berücksichtigung differenzierter Aspekte (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten),
- Regelung „Kritischer Infrastrukturen“ zur Verbesserung des Schutzes von Anlagen von nationaler oder europäischer Bedeutung.

Der Raumordnungsplan ist komplementär zum Regelungsregime des Fachrechts, dem Wasserhaushaltsgesetz, konzipiert. Daher erfolgt zum einen für die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes eine Bezugnahme auf die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (siehe hierzu auch Ausführungen in den Kapiteln 3.8 bis 3.10).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und eines Risikogebietes. Eine Betroffenheit bei HQ extrem ist ebenfalls nicht verzeichnet.

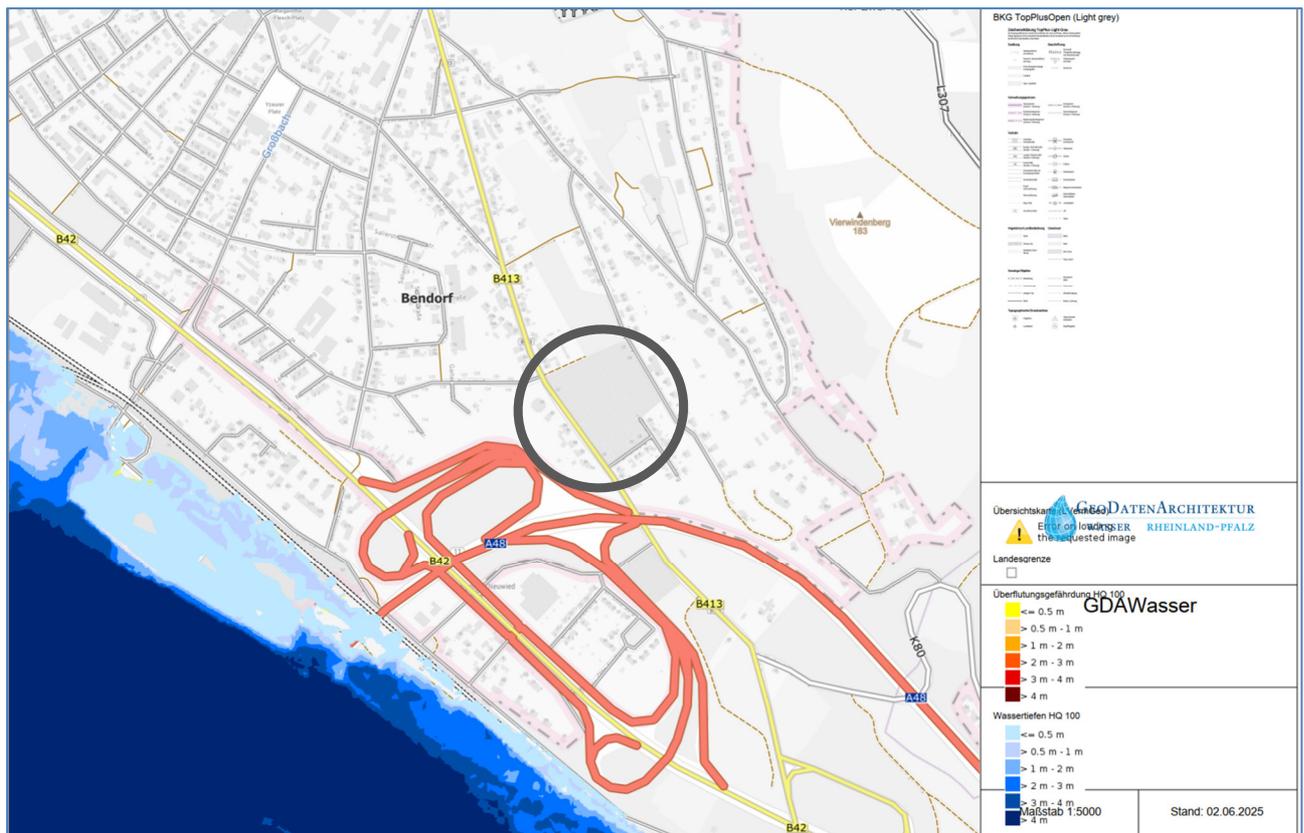


Abb. 3: Auszug aus dem Geoportal-Wasser Rheinland-Pfalz, ohne Maßstab; Quelle:

<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=46083>
Zugriff am: 02.06.2025 (grau umrandet = ungefähre Lage des Geltungsbereiches)

3.1.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das geltende Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 07.10.2008 beschlossen. Das LEP IV bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und für alle Teilräume. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Globalisierung sind die Sicherung der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Räumen sowie die Siedlungsentwicklung inhaltliche Schwerpunkte des LEP IV.

Dem Grundsatz (G) 26 folgend hat sich die Eigenentwicklung des Ortes an begründete Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinde sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung weiterer Wohnbebauung geschaffen werden, um der Entwicklung und den Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die vorliegende Planung entspricht dem G 26 des LEP IV.

Nach dem Ziel 31 des LEP IV und auch nach dem Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen

und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Diesem Ziel wird durch die vorliegende Planung besondere Gewichtung beigemessen.

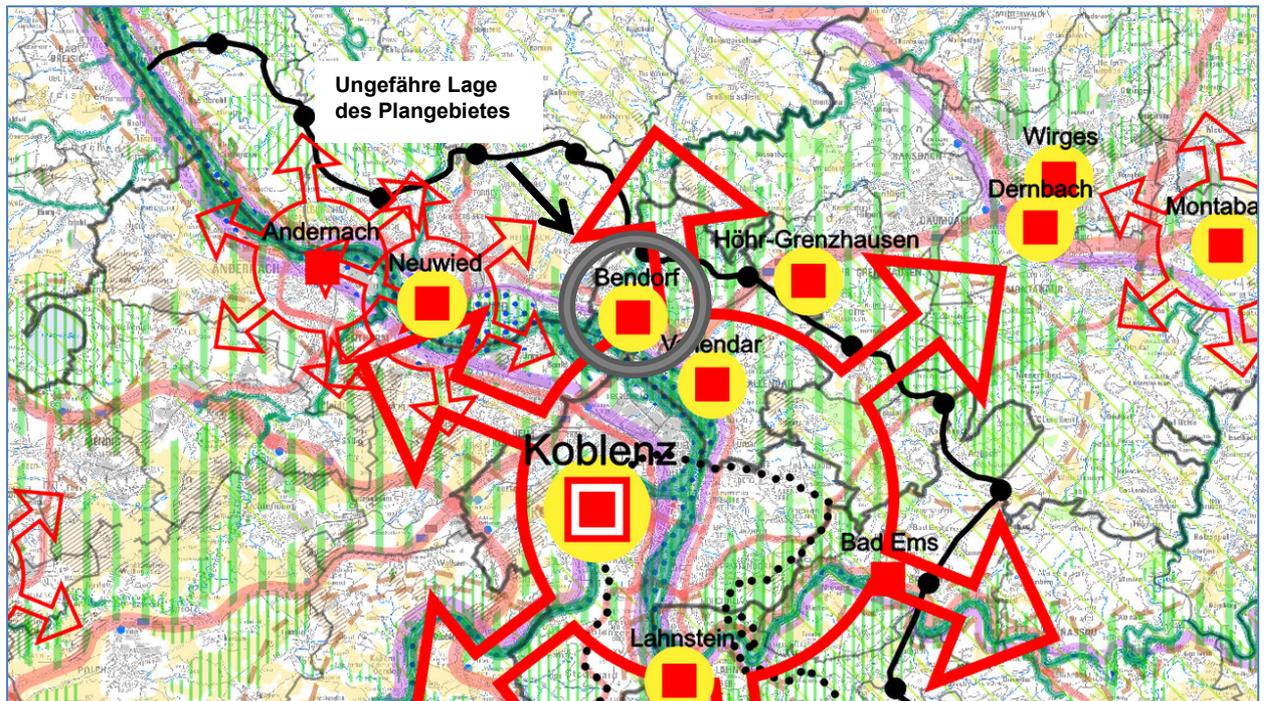
Gemäß Ziel 32 des LEP IV ist das zentrale Instrument zur Steuerung der quantitativen Wohnbauflächenentwicklung die Festlegung von verbindlichen Schwellenwerten, die durch die Planungsgemeinschaften mindestens für die Verbandsgemeinden, die kreisfreien Städte sowie die verbandsfreien Städte und Gemeinden festzulegen sind. Der Regionale Raumordnungsplan 2017 beinhaltet zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden die sogenannte Schwellenwertberechnung. Der Adressat der Ziele Z 30 bis Z 33 ist allerdings die Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) und nicht die Bebauungsplanebene.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung bereits „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Planung ist insofern auch bei Berücksichtigung der Schwellenwerte auf Bebauungsplanebene zielkonform.

Das LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft darüber hinaus nachfolgende Aussagen für das Plangebiet:

- Die Stadt Bendorf ist als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum eingestuft und wird dem Verdichtungsraum „Bendorf, Höhr-Grenzhausen, Koblenz, Lahnstein, Vallendar“ zugeordnet
- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
- Landesweit bedeutsamer Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung
- Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz
- Landschaftstyp: Flusslandschaft / Stadtlandschaft
- Teilweise im Bereich landesweit bedeutsame Ressourcen für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung (Bereich von herausragender Bedeutung)
- Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe (Verdichtungsraum)

Die Inhalte und Vorgaben des LEP IV stehen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen.



Auszug aus dem LEP IV, Gesamtkarte (Quelle: Rauminformationssystem Rheinland-Pfalz)

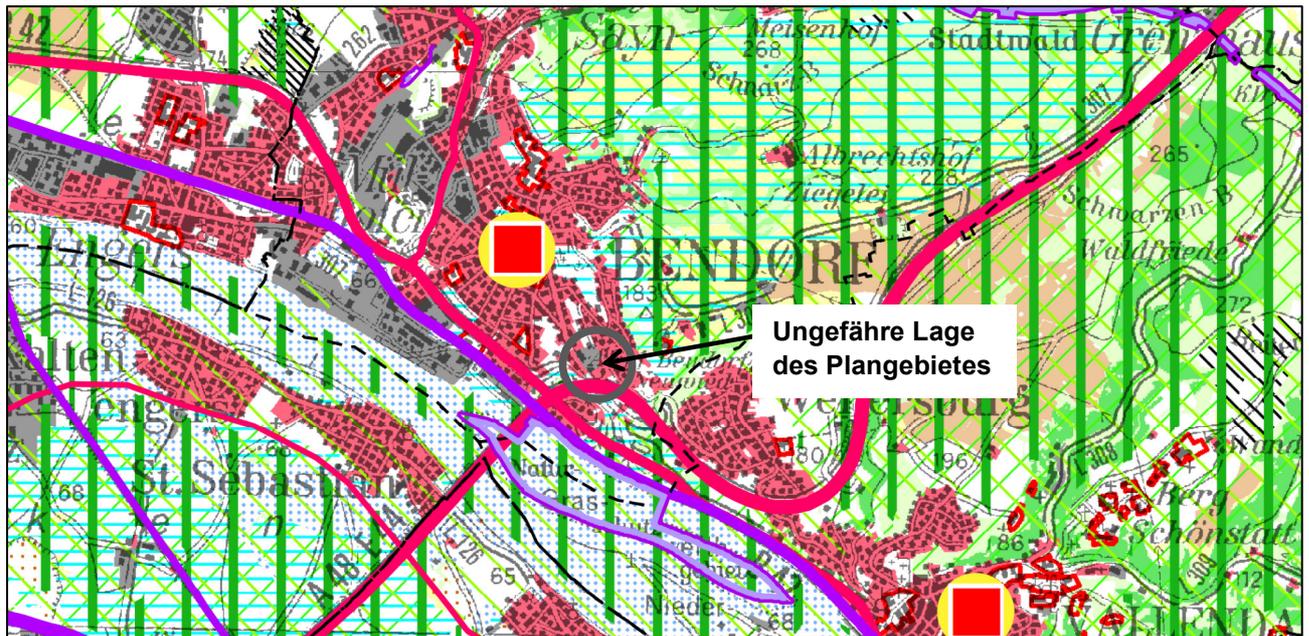
3.1.3 Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2017)

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

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

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

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



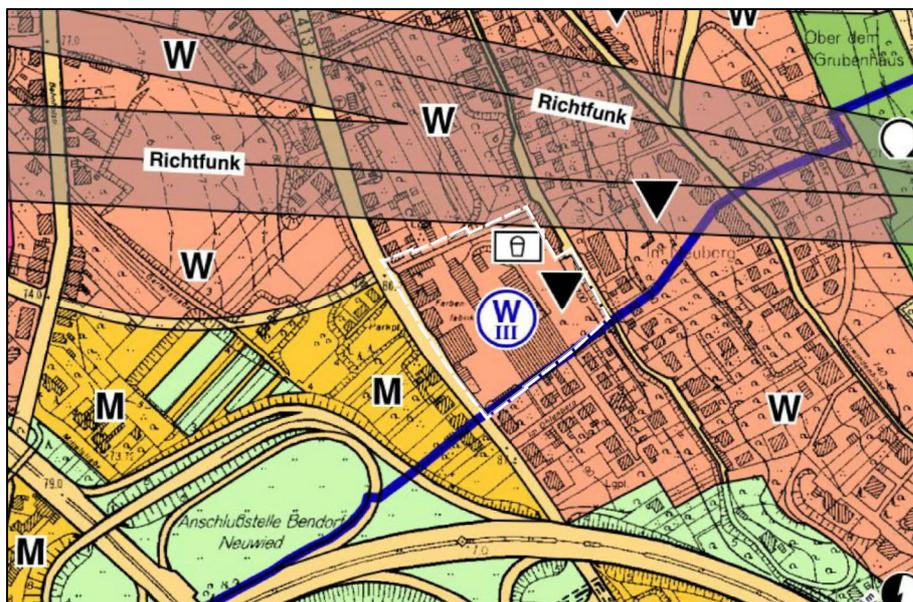
Auszug aus der Gesamtkarte zum Fortschreibungsentwurf des RROP 2017 (mit Planbereich); unmaßstäblich, genordet
Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Bendorf

3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

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

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



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

3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

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

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

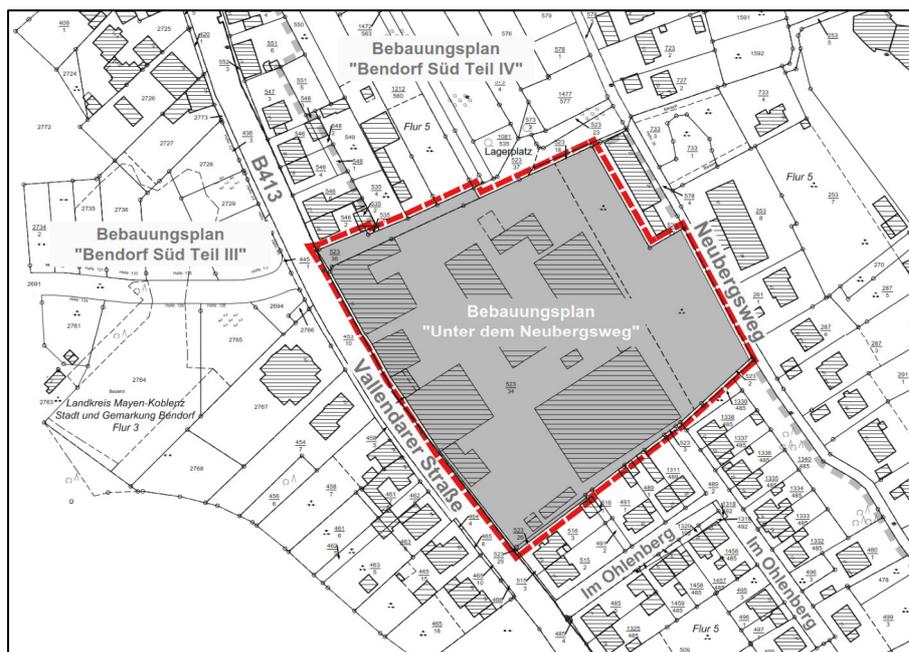
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nicht überplant.

3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Unmittelbar nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend findet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bendorf Süd Teil IV“. Der Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung und begründet neben Wohnbauflächen auch gemischte Bauflächen. Auf ca. 3,65 ha Gesamtfläche werden hier Wohngebiete (ca. 21.690 qm mit GRZ 0,4) und Mischgebiete (2.470 qm mit GRZ 0,6) erschlossen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt demnach 10.158 qm. Zusammen mit der im vorliegenden Bebauungsplan „Unter dem Neubergsweg“ zulässigen Grundflächen (12.230 qm Wohngebiet mit GRZ 0,4) werden weniger als 20.000 qm Grundfläche durch die beiden Bebauungspläne festgesetzt. Die Voraussetzungen des 13a Abs. 1 BauGB sind somit erfüllt.

Durch die Bebauungspläne werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Ein kumulatives Zusammenwirken mit diesem Vorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen ist somit nicht gegeben.

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



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

3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen. Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sind der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde zu legen.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, jedoch nicht erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, durch die frühzeitige Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und hiermit zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Ergebnisse finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung.

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

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

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

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

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

3.5.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

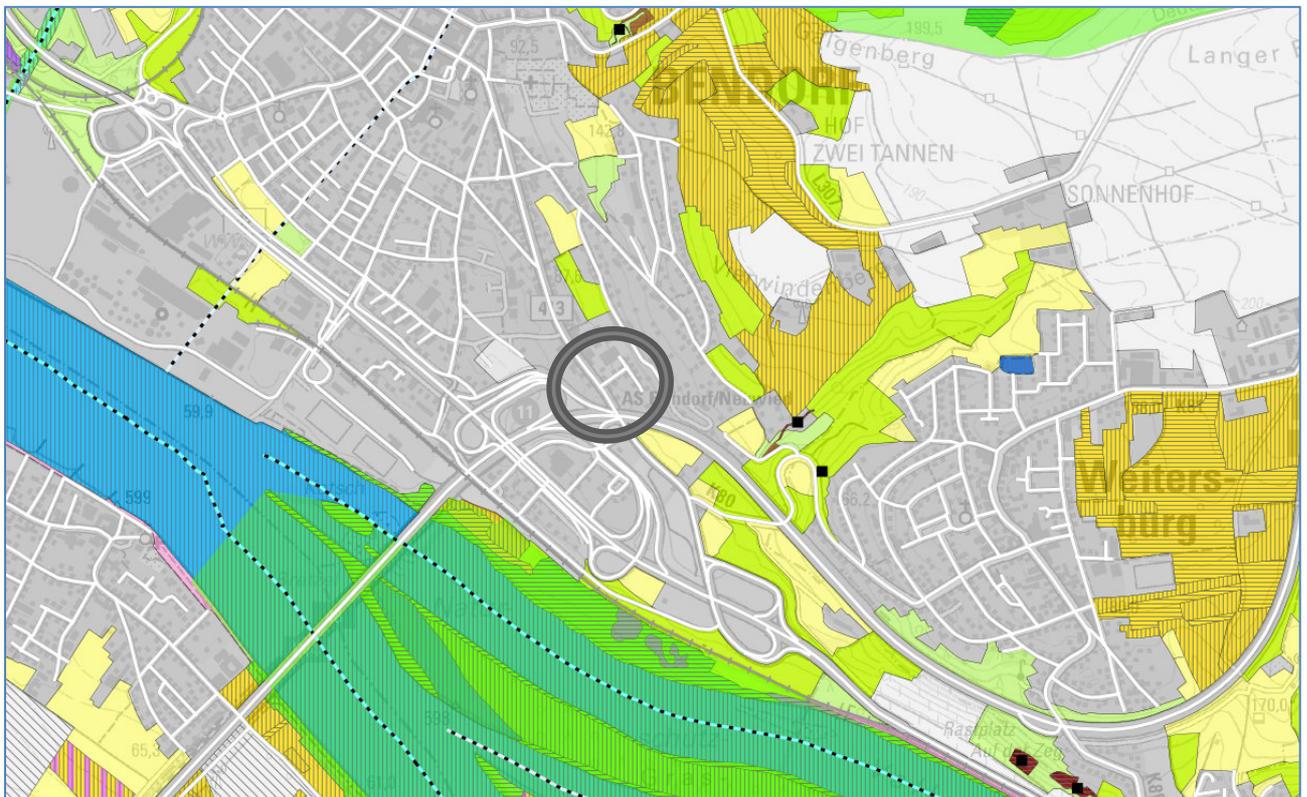
Der im Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Unter dem Neubergsweg“ geplante Bau und Betrieb öffentlicher Straßen nach § 3 LStrG auf einer Fläche von 0,3195 ha Größe wurde bezüglich der Bestimmungen des UVPG unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 3 UVPG hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls) ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Unter dem Neubergsweg“ der Stadt Bendorf diesbezüglich voraussichtlich keine bzw. nur gering erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die überschlägliche Überprüfung ergab keine Anhaltspunkte für wesentliche von der Planung verursachte umweltrelevante Probleme.

Der Bebauungsplan „Unter dem Neubergsweg“ der Stadt Bendorf kann somit gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

3.5.2 Bestandsdarstellung

Als spezifische Ziele oder Anforderungen des Umweltschutzes, die für das Plangebiet zu berücksichtigen sind, ist als übergeordnete, behördenverbindliche Fachplanung die Planung Vernetzter Biotopsysteme zu berücksichtigen (siehe folgende Abb. aus der Zielekarte dieser Planung).



Unmaßstäblicher Auszug aus der Zielkarte vernetzter Biotope
(<https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>; Zugriff: 05.06.2025)
(grau umrandet = ungefähre Lage des Geltungsbereiches)

Das Plangebiet ist in der Karte Vernetzter Biotopsysteme als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt und sieht die Zielkategorie „Biotopenverträgliche Nutzung“ vor. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Ausweisung als Siedlungs- und Verkehrsfläche sind Zielkonflikte nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die mittlerweile brachliegenden baulichen Anlagen der ehemaligen Farbenfabrik. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist darüber hinaus eine Grünfläche mit Wildwuchs.

3.5.3 Umweltbezogene Auswirkungen für die von der Planung berührten Schutzgüter

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen separat für die von der Bebauungsplanaufstellung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen insbesondere während der Bauphase) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbildbeeinträchtigung und Barrierewirkung während der Bauphase) von Bedeutung. Die von der geplanten Bebauung ausgehende Wirkungen deckt sich mit den angrenzenden bereits vorherrschenden Nutzungen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund der bisherigen überwiegenden gewerblichen Nutzung bisher eine mäßige bis hohe Belastung für die angrenzende schutzbedürftige Wohnbevölkerung dar. Zwar wurde die gewerbliche Nutzung mittlerweile aufgegeben, eine Reaktivierung des Bestandes oder eine gleichgelagerte Nachnutzung wäre jedoch jederzeit möglich. Mit einer bedarfs- bzw. bestandsangepassten Wohnbebauung wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen. Die Planung stellt insgesamt eine Verbesserung für die angrenzende Wohnbebauung dar. Die innerhalb des Plangebietes liegende Grünfläche trägt nur geringfügig zu einer ortsnahe Erholung bei, da das Gelände aufgrund der Eigentumsstrukturen unzugänglich ist.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorherrschende Nutzung, die umliegenden Bebauungen und die verkehrliche Nutzung weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine niedrige bis mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Luftschadstoffe

Von dem geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Emission von Luftschadstoffen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der zukünftigen Nutzung sind für die Entwicklung des Gebietes nicht erforderlich.

Der durch die neuen Nutzungen hinzukommende Kfz-Ziel- und Quellverkehr wird zu einer geringen Erhöhung der Belastung vorhandener Wohngebiete durch Abgase und Lärm führen. Zur Ermittlung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde bereits im Jahr 2018 vom Vorhabenträger eine verkehrsplanerische

Begleituntersuchung in Auftrag gegeben, die durch Vermerk vom 28.09.2022 durch das beauftragte Büro fortgeschrieben wurde.

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

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass durch die vorgesehenen Gebietsentwicklungen zwar Verkehrszuwächse anzunehmen sind, jedoch sind aufgrund der hohen Kapazitätsreserven keine leistungssteigernden Maßnahmen erforderlich. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist insofern bereits für eine etwaige Mehrbelastung ausgelegt.

Erholungsfunktion

Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann in der zentralen Ortslage, insbesondere aufgrund der Vornutzung als Fabrikgelände und der naheliegenden Autobahn als niedrig bis mittel bedeutsam eingestuft werden. Unmittelbar nördlich an die Ortslage schließen Erholungs- und Freiflächen an, denen eben diese Erholungsfunktion zugesprochen werden kann. Auch das nahegelegene Rheintal erfüllt eine solche Erholungsfunktion. Durch die vorliegende Planung wird insgesamt ein Begegnungsort mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen.

Bewertung

Durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Verkehr durch die künftigen Bewohner und Besucher geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten.

Die Planung führt bezogen auf die Erholung zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können geringe Beeinträchtigungen auftreten.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Aufgrund der Lage kommt dem Plangebiet hinsichtlich der Arten- und Biotopschutzfunktion insgesamt nur eine geringe regionale Bedeutung zu. Hinzu kommt, dass die geplante Wohnbebauung überwiegend auf bereits versiegelten bzw. mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen vorgesehen ist.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-7000-023) liegt ca. 480 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt. Der Naturraum wird durch die „Bundesautobahn 48“ unterbrochen, sodass Beeinträchtigungen durch die Planung ausgeschlossen sind. Das FFH-Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-7000-026) liegt

in über 1 km von dem Plangebiet entfernt, sodass eine Beeinträchtigung ebenfalls nicht gegeben ist.

Im Plangebiet liegen auch keine im Biotopkataster RLP erfassten Lebensräume und auch keine dem Pauschenschutz gem. § 30 BNatSchG oder §15 LNatSchG unterliegenden Biotope.

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

Klarstellend wird angemerkt, dass sich die durchgeführte Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG rechtskonform auf europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie bezieht.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Biotopstruktur, der Ausprägung der Umgebung und bestehender Vorbelastungen keine Lebensräume auf, die für schutzbedürftige nicht-europäische Vogelarten eine essentielle Bedeutung als Rast- und/oder Nahrungshabitat haben könnten. Ein Verstoß der Planung gegen internationale Vogelschutzbestimmungen bzw. gegen die nationalen Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG ist somit unter Beachtung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen.

Das Vorhandensein von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung bei der Habitatpotenzialbewertung berücksichtigt. Das Vorkommen von Vogelarten ist in der Relevanztabelle der Artenschutzprüfung (siehe Anhang dort) bewertet, ebenso die planbedingte Betroffenheit.

Die Geländebeobachtungen, die im Rahmen der Artenschutzprüfung vorgenommen wurden, ergaben keine Hinweise auf Vorkommen von gefährdeten Brutvogelarten. Der betroffene Siedlungskomplex ist aufgrund seiner starken Vorbelastung durch Bebauung und Versiegelung und der Lage im besiedelten Raum diesbezüglich ungeeignet.

Die Gehölzrückschnitte betreffen also voraussichtlich ausschließlich Vogelarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit oder Arten, die den Raum ausschließlich als fakultative Nahrungsgäste und/oder Durchzügler nutzen. Für diese Arten liegt bei Beachtung der festzusetzenden Vermeidungsmaßnahme kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d. h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko).

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

Bewertung

Im Plangebiet führen Eingriffe durch den Bau der geplanten Vorhaben sowie der Nebenanlagen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der neuen baulichen Anlagen in absehbarem Zeitraum entstehen können. Vorliegend ist jedoch nur ein sehr geringer Neu-Flächenverbrauch vorgesehen, da das Plangebiet bereits größtenteils durch bauliche Anlagen überdeckt ist. Geplant ist die Errichtung von Wohnbebauung. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Biotopkataster RLP erfasste Lebensräume oder dem Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG unterliegende Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht betroffen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt sind daher unter Beachtung der in der Artenschutzprüfung aufgeführten Maßnahmen, geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist bereits vorbelastet. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird insbesondere durch die Maßnahme der Innenentwicklung und die geplante Wiedernutzbarmachung auf ein Mindestmaß reduziert. Lediglich im Bereich des geplanten „WA 2“ bis „WA 4“ auf einer Fläche von ca. 3.200 m² kommt es zu Neuversiegelungen. Die neue Spielplatzfläche soll naturnah und bodenschonend ausgestaltet werden.

Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Es kommt zu einer Neuversiegelung von Grundflächen. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen ab. Der Eingriff ist jedoch insgesamt als geringfügig einzustufen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Für das Schutzgut Wasser werden durch das Planvorhaben keine über das bisherige Maß hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Schutzgut Luft und Klima

Die zur Änderung anstehenden Flächen liegen im Siedlungszusammenhang. Eine Funktion für die Frisch- und Kaltluftproduktion weisen die Flächen nicht auf. Eine Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die künftige Anordnung der baulichen Anlagen und den Bestand sind daher ebenfalls auszuschließen. Der hohe Versiegelungsgrad führt bereits heute zur Herausbildung von Wärmeinseln. Diese werden jedoch allenfalls Auswirkungen für das Kleinklima haben. Mit der vorgesehenen Ausweisung werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Die Lage im Siedlungszusammenhang sowie die anthropogenen Vorbelastungen (Verkehrstrassen, Autobahn, Siedlungsentwicklung) führen dazu, dass das Planvorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild führen wird. Das Vorhaben wirkt – bedingt durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs – nicht in die Landschaft hinein.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Aufgrund bislang nicht nachgewiesener Vorkommen von Kultur- und Sachgüter ist eine Betroffenheit aktuell nicht gegeben. Bestehende Unsicherheiten in der Bewertung werden durch Beteiligung der Generaldirektion Kulturelles Erbe im weiteren Fortgang des Verfahrens berücksichtigt.

Schutzgut Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem vollständigen Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der geringfügigen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch Maßnahmen auf vorhandenen Flächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen

Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

3.5.4 Standortbegründung und Prüfung von Alternativen

Aufgrund der geplanten Wiedernutzbarmachung in Verbindung mit der bereits angrenzenden Wohnbebauung und der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung als „Wohnbaufläche“ ist der Standort für das Vorhaben prädestiniert. Eine erneute gewerbliche Nutzung hätte eine größere Beeinträchtigung der angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung zur Folge. Mit der Festsetzung eines „allgemeinen Wohngebietes“ kann eine große und dennoch gebietsverträgliche Nutzungsvielfalt abgedeckt werden.

Eine in gleicher Weise geeignete Nutzung, unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungsbedarfes, kommt für den Standort nicht in Betracht.

3.6 Verkehrliche Erschließung

3.6.1 Erschließungsstraßen

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

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

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

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

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

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

3.6.2 Fußwege

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

3.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

3.6.4 Ruhender Verkehr

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

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

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

3.6.5 Verkehrsplanerische Begleituntersuchung

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

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

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

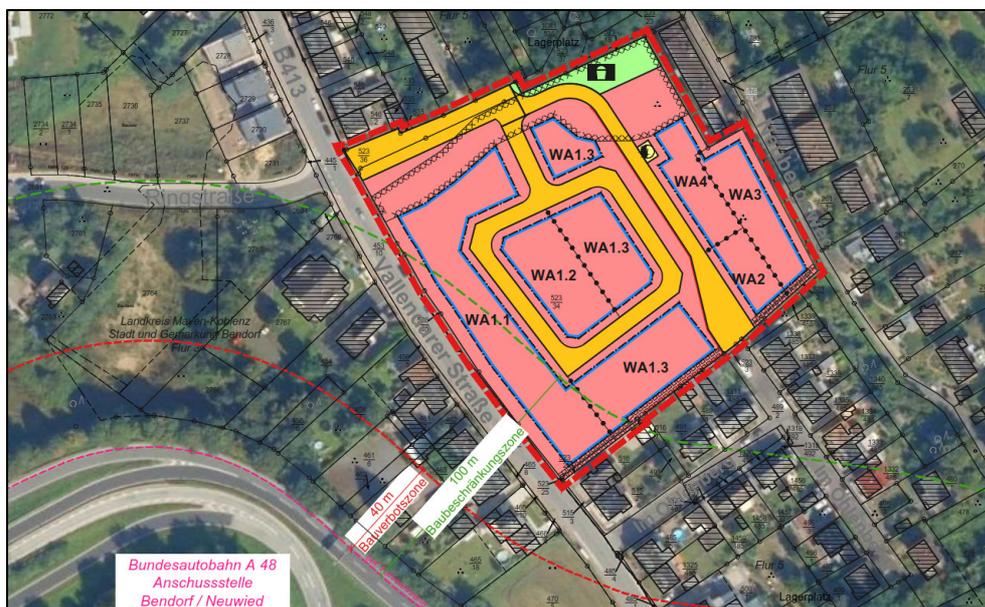
Die Untersuchung wurde mit der Überarbeitung der Planunterlagen fortgeschrieben und kommt zu dem Schluss, dass durch die vorgesehenen Gebietsentwicklungen zwar Verkehrszuwächse anzunehmen sind. Jedoch sind aufgrund der hohen Kapazitätsreserven keine leistungssteigernden Maßnahmen erforderlich, da für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

3.6.6 Baubeschränkungszone der Bundesautobahn (BAB)

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

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

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



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

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

3.7 Ver- und Entsorgung

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

3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung

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

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

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

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

3.7.2 Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser

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

Im Bereich der Wohnbauflächen WA1 und WA2 kann ausreichend Löschwasser über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Von der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz wird hier eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als ausreichend angesehen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser der Teilbereiche WA3 und WA4 sind jedoch 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten, die nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Erweiterung des Trinkwassernetzes erreicht werden können.

3.7.3 Energieversorgung

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

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

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

Als Ersatz für die wegfallende Ortsnetzfreileitung wird nach derzeitigem Stand eine Kabeltrasse vom Ende des Wendehammers der Planstraße B bis zum Neubergsweg

erforderlich. Dementsprechend wurde zwischen dem Ende der Planstraße B und dem Neubergsweg eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL01) zu belastende Fläche von 3 m Breite nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG (enm) und der Energieversorgung Mittelrhein AG (evm) im Bebauungsplan festgesetzt.

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

3.8 Wasserschutzgebiete

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

3.9 Fließ- und Oberflächengewässer

Fließ- und Oberflächengewässer, deren Ufer oder Überschwemmungsgebiete sind von den geplanten Wohnbauflächen nicht unmittelbar betroffen. Gesetzliche oder durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden nicht betroffen.

3.10 Starkregenereignisse

Ausweislich der Starkregenkarte des Landesamtes für Umwelt RLP ist das Plangebiet von geringen bis mittleren Abflusskonzentrationen bei Starkregen betroffen. Eine unmittelbare Gefährdung bei Starkregen ist jedoch unwahrscheinlich. Das Grundstück ist bereits jetzt überwiegend versiegelt und mit Gebäuden bebaut, sodass die Planung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Situation führt.



Auszug aus dem Onlineportal GeoDatenArchitektur Wasser Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich, genordnet
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
 (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

3.11 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden.

3.12 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

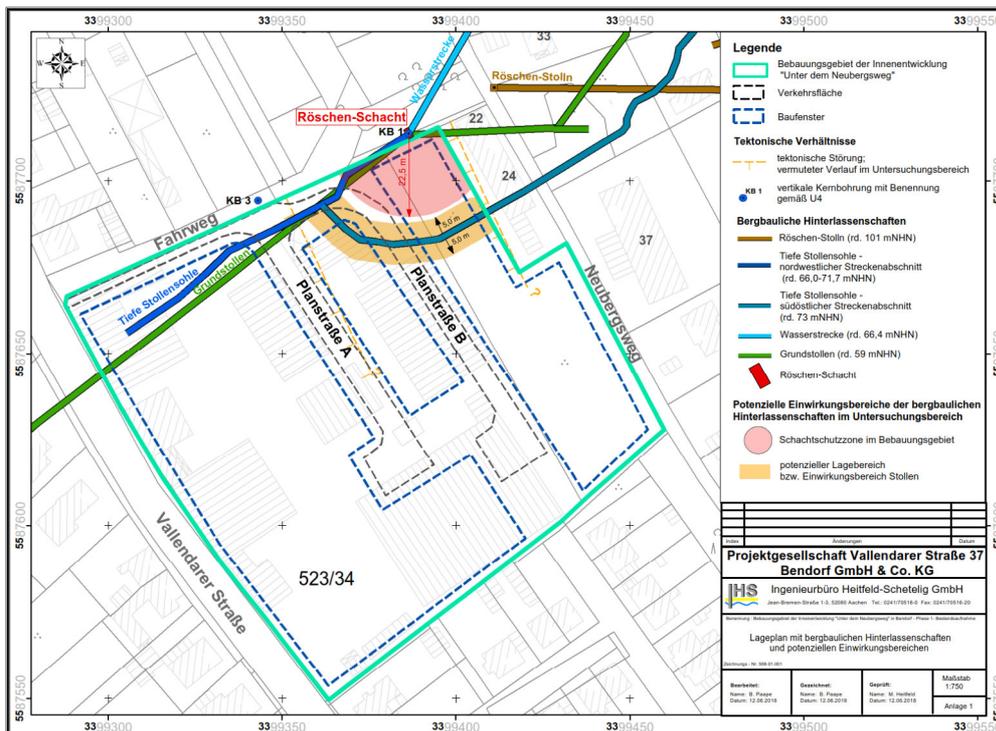
3.13 Bergbauliche Belange

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

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

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

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



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

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

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

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

3.14 Altlasten und Baugrunduntersuchungen

3.14.1 Bodenschutzkataster

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

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

Es wurden daher vom Vorhabenträger Baugrunduntersuchungen veranlasst.

3.14.2 Baugrunduntersuchungen

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

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

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

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

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

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

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

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

Es besteht auch die Alternative eines partiellen Bodenaustausches. In diesem Fall wird die Auffüllung mit einer Stärke in einer Größenordnung von 0,90–1,00 m aufgenommen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt. Zum Höhenausgleich kann dann wieder unbelasteter Kulturboden aufgebracht werden. Der Bodenaustausch wäre dann auf einer Fläche von ca. 15,00 × 30,00 m und somit auf ca. 450 m² durchzuführen.“

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

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

3.15 Verkehrslärm

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

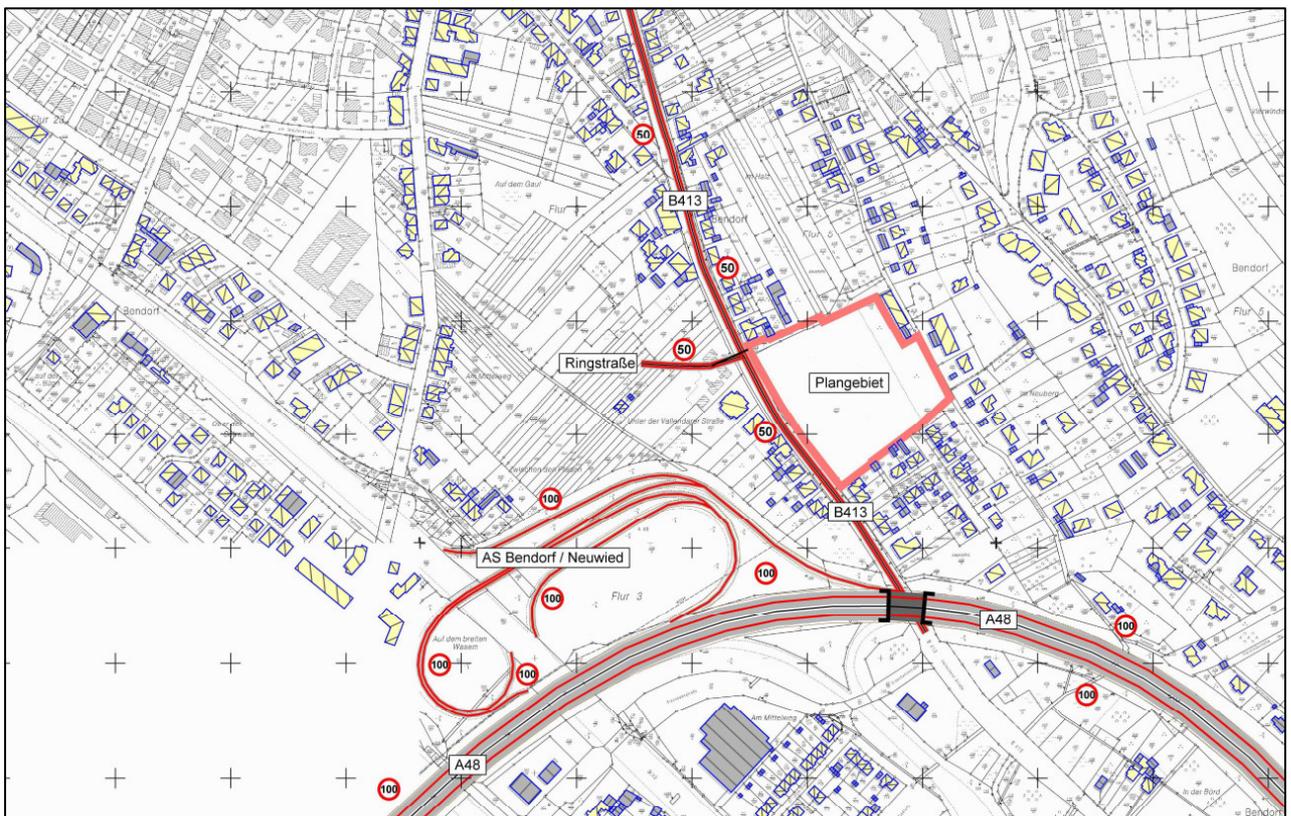
Der Vorhabenträger hat ein Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung im bauleitplanerischen Verfahren für das geplante Wohngebiet in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass aufgrund des Fernlärms der Bundesautobahn A 48 die zulässigen Tages- sowie Nachtorientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet überschritten werden.

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

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

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



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

Für das Plangebiet selbst kommt für eine Wiedernutzbarmachung nur eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung in Frage, um nicht an den bereits bestehenden Gebäuden durch die

Entwicklung eines Gewerbegebietes wieder neue Konflikte zu schaffen, zumal auch die vorbereitende Bauleitplanung in Form des Flächennutzungsplanes hier schon Wohnbauflächen vorsieht.

3.16 Archäologische Belange

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

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

Die Generaldirektion möchte daher diesen Sachverhalt baubegleitend untersuchen.

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

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Hier sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden jedoch ebenso wie die in § 4 Abs. 3

Nr. 2 BauNVO genannten sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Damit soll der Wohncharakter im Vordergrund der Planung stehen. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist im gesamten Geltungsbereich gem. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Dies insbesondere aufgrund der konkreten Eigenart des geplanten Baugebietes. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine dichte Reihenhausbauung beabsichtigt. Auch die in den Ordnungsbereichen WA2 bis WA4 zulässige Einzelhausbauung liegt eng beieinander. Weiterhin ist das Plangebiet bereits durch eine angrenzende, dichte Bebauung geprägt. Einer weiteren Beeinträchtigung nachbarschützender Belange und auch der im Plangebiet liegenden Wohnbauung durch Schallimmissionen oder auch durch etwaig möglichen Schattenwurf soll damit entgegengewirkt werden. Insbesondere aufgrund der geringen Windhöflichkeit im Bereich des Plangebietes wäre eine Errichtung einer solchen Anlage unter Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen nicht gerechtfertigt. Da Windkraftanlagen je nach Nutzung sowohl einen selbstständigen Gewerbebetrieb (Hauptanlage) als auch eine Nebenanlage darstellen können, wurde ebenfalls eine entsprechende Regelung gem. § 14 Abs. 1 S. 4 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im gesamten Plangebiet als Grundflächenzahl [GRZ] mit einem Höchstwert von

0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der in der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Orientierungswerte.

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

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

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese zulässige Grundflächenzahl [GRZ²] mit den entsprechenden Nutzungen bis zu dem in der Nutzungsschablone genannten Wert überschritten werden darf.

Anzahl der Vollgeschosse

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

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

Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

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

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

4.2.3 Bauweise

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

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

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

4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

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

Die Baugrenzen wurden grundsätzlich in einem Abstand von 3 Meter zu den Erschließungsstraßen angeordnet. Im Bereich der Vallendarer Straße wurde der Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche auf 5 Meter verbreitert, um die Wohngebäude von der Straße abzurücken. Da entlang der Anbindung der Planstraße A an die Planstraße C einseitig Pkw-Stellplätze im Erschließungskonzept vorgesehen und notwendig sind, wurde auch hier die Baugrenze in einem Abstand von 5 Metern zur Planstraße A angeordnet.

Zudem sind die Wohngebäude außerhalb des Einwirkungsbereiches des Altbergbaus zu errichten. Daher orientieren sich die Baugrenzen im nördlichen Bereich an der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.11 gekennzeichneten Linie.

Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

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

Terrassen am Hauptgebäude

Terrassen am Hauptgebäude sind grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Da sich die Baugrenzen in Teilbereichen am Einwirkungsbereich des Altbergbaus orientieren und das Erschließungskonzept hier eine Überschreitung der Baugrenzen durch die an das Hauptgebäude angebauten Terrassen vorsehen, wird im Bebauungsplan, dass gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude bis zu einer Tiefe von maximal 3 Meter ausnahmsweise zulässig ist.

4.2.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

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

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz auch Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Diese sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen.

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

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

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

4.2.6 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise zum Baugrund

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

Archäologische Funde

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

Stützmauern

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

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

Hinweise zum Geologiedatengesetz

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. Den Bestimmungen ist auf der Planvollzugsebene entsprechend Rechnung zu tragen, sodass in der vorliegenden Bauleitplanung auf diesen Umstand hingewiesen wird.

4.3 Städtebauliches Konzept

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



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

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

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

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

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

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

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

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

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte und angrenzende Nutzungen

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

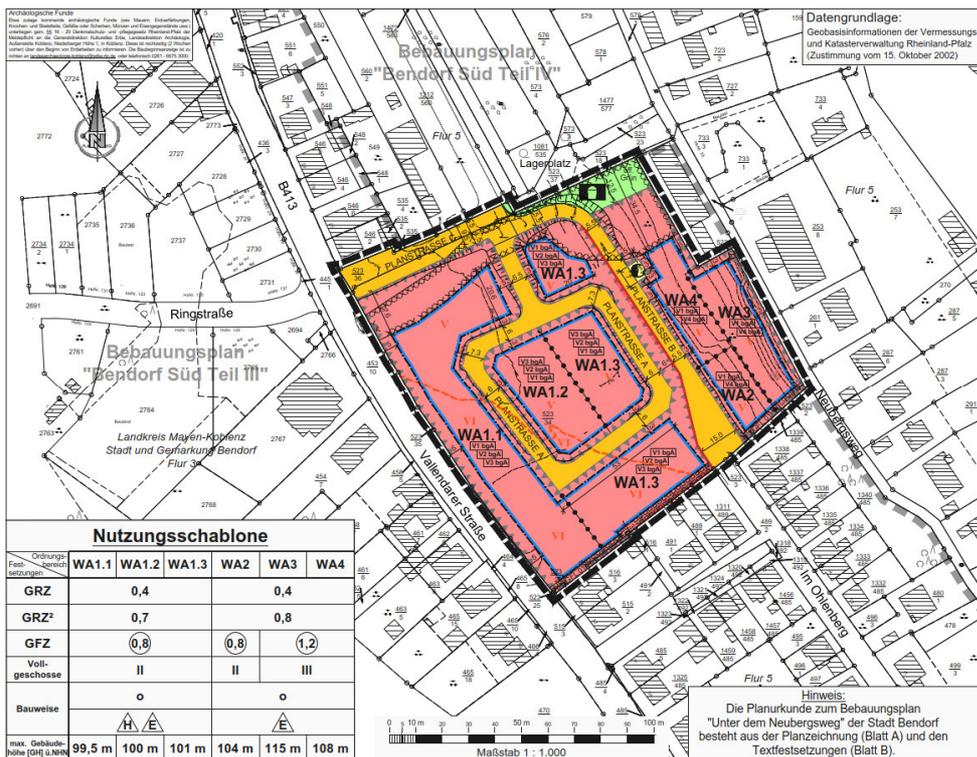
Die derzeit sehr stark versiegelte Fläche entlang der Vallendarer Straße wird durch Entsiegelung von Teilflächen und Durchgrünung der Anlage eine Aufwertung erfahren. Dies kann sich auch positiv auf die angrenzenden Nutzungen auswirken.

5.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

6. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	12.230 m²	76,94%
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	9.255 m ²	
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	550 m ²	
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	1.055 m ²	
Allgemeines Wohngebiet (WA 4)	1.370 m ²	
Verkehrsflächen, öffentlich	3.200 m²	20,13%
Planstraße A	1.505 m ²	
Planstraße B	970 m ²	
Planstraße C	725 m ²	
Versorgungsflächen	35 m²	0,22%
Strom	35 m ²	
Öffentliche Grünflächen	430 m²	2,71%
Spielplatz	430 m ²	
Gesamtfläche	15.895 m²	100,00%



7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
9. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
10. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
12. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
15. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
16. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)

17. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
18. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
19. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Hachenburg, Juni 2025

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