

Stadt Neuwied Stadtteil Neuwied-Torney

Bebauungsplan Nr. 921 I der Stadt Neuwied "Schulneubau der Freien Christlichen Schule e.V."

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Fassung für die Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB**

Stand: Mai 2018

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Neuwied



Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	4
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.2 Bauleitplanung	6
4. Planung	7
4.1. Planungskonzeption	7
4.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
4.3 Städtebauliche Kenndaten.....	15
4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	15
5. Bodenordnung	20
6. Umwelt- und Naturschutz	20

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Einschätzung (ÖKOlogik GbR)

Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Schul- und Gemeinschaftszentrum in Neuwied-Torney (Ingenieurbüro Pies)

Geotechnischer Bericht e-8000.1070 (Gesellschaft für Baugeologie und –meßtechnik mbH (gbm) Limburg)



BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Mennoniten-Brüdergemeinde Neuwied-Torney e.V. ist Eigentümerin der östlich der Dierdorfer Straße in Neuwied-Torney gelegenen ehemaligen Gewerbefläche (Bimsindustrie). Die Eigentümer planen den Neubau einer dreizügigen Realschule plus am östlichen Rand des Stadtteils Neuwied-Torney. Die Schule wird vom Trägerverein der Freien Christlichen Schule Neuwied e.V. betrieben werden.

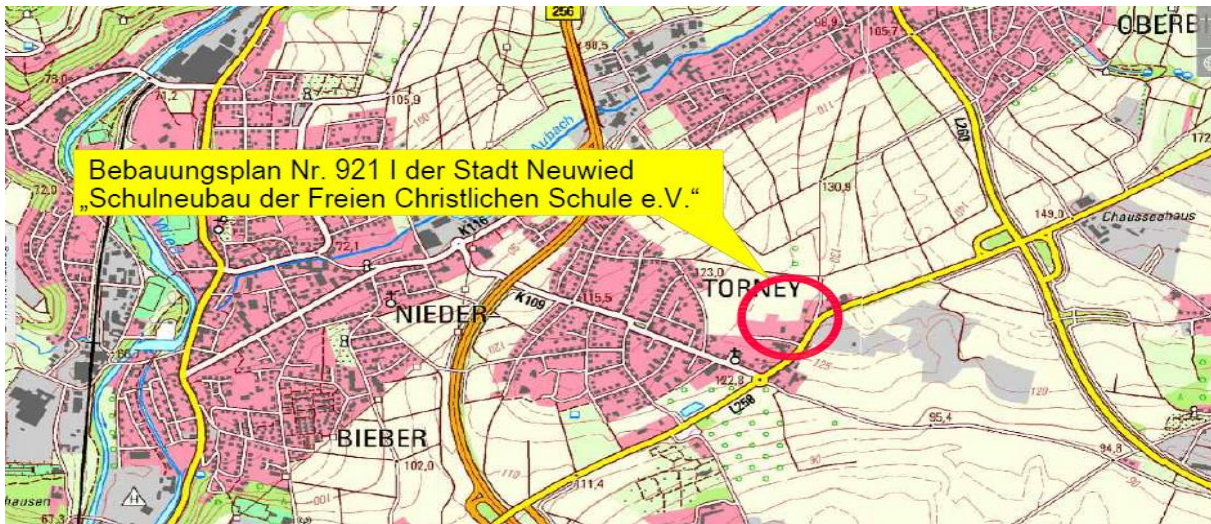
Der Stadtrat der Stadt Neuwied hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2017 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 921 I der Stadt Neuwied "Schulneubau der Freien Christlichen Schule e.V." aufgestellt werden soll.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt, weil er der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient. Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans ist kleiner als 20.000 m², daher soll dieser im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erfolgen.



2. Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Das 1,82 ha große Plangebiet befindet sich in Neuwied Torney, zwischen der Dierdorfer Straße (L 258) und der Torneystraße am nordöstlichen Ortsausgang. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Gladbach, in den Flurstücken 11/5, 12 und 3/63 (teilweise) in Flur 13. Teilbereiche der Dierdorfer Straße (L 258) in den Flurstücken 114/9, 114/12, 114/20 und 114/22 in Flur 3 liegen im Planbereich, da eine Anpassung der Straßenbreite im Bereich des Busbahnhofs erforderlich ist. Die Flurstücke 11/5 und 12 in Flur 13 umfassen die gewerbliche Brachfläche, die den Großteil des Plangebiets ausmacht. Die nachfolgende Bestandsbeschreibung bezieht sich auf diese Flurstücke.



Übersicht unmaßstäblich

Das Gelände ist nahezu eben, bei einer ungefähren Höhe von 129 m über Normalhöhennull (NHN). Bei dem Gelände handelt es sich um eine brach liegende, ehemalige Gewerbefläche. Diese wurde zeitweise von der Mennoniten-Brüdergemeinde Neuwied-Torney e.V. als Freizeitgelände genutzt. Im Sommer 2017 wurde das Plangebiet von einer regelmäßig gemähten Wiese geprägt, die als Bolzplatz und während der Ferien als Zeltplatz genutzt wurde. Zentral im Gebiet stand ein Gebäude der Bimsindustrie, welches ehemals vermutlich als Werkstatt- oder Lagergebäude genutzt wurde. Auf der Westseite des Gebäudes gab es einen Kinderspielplatz, sowie einen mit einer Zeltplane überdachten Aufenthalts- und Freizeitbereich. An den Eingangsbereich des Geländes von der L 258 „Dierdorfer Straße“ schloss in westlicher Richtung ein großflächiger, geschotterter Kfz-Parkplatz an. Angrenzend an die Dierdorfer Straße existierten bis Ende 2017 mehrere Wohnhäuser. Die Gebäude mit den Hausnummern 419, 421 und 423 wurden bereits abgerissen.



3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) mit seiner ersten, zweiten und dritten Teilfortschreibung sowie des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017.

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008, dritte Teilfortschreibung Juli 2017)

Im LEP IV werden für den Stadtteil Torney folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

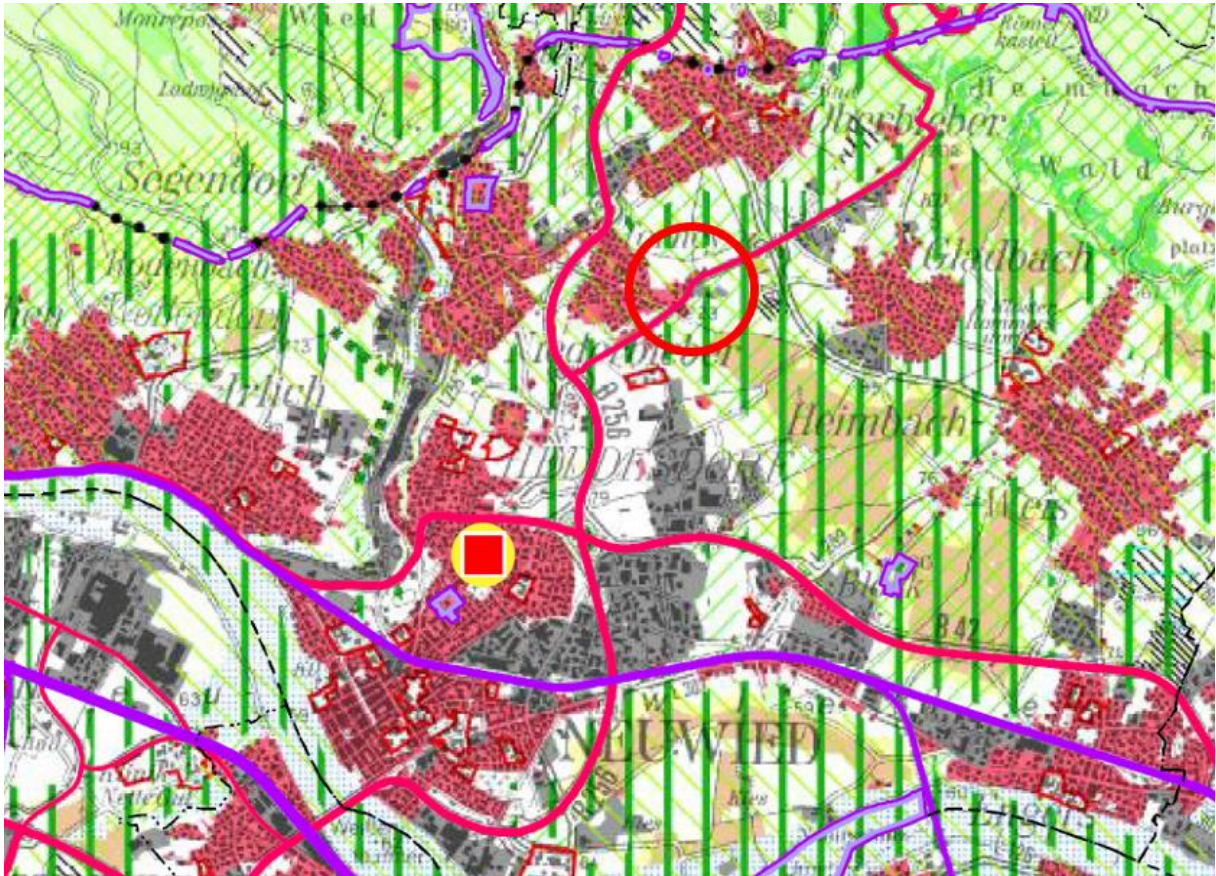
Raumstrukturgliederung	Hochverdichteter Bereich mit hoher Zentrenreichbarkeit
Zentrale Orte/ Verflechtungsbereiche	Oberzentrum Koblenz, Mittelzentrum Neuwied
Erholungs- und Erlebnisräume	Randlich im Landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus (Rheinwesterwald)
Weitere Funktionen	Klimaökologischer Ausgleichsraum

Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ 2017

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes sind folgende Angaben für das Gebiet enthalten:

- hoch verdichteter Raum,
- Neuwied als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum,
- randlich an Regionalem Grünzug gelegen
- randlich an Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus gelegen
- randlich an Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund gelegen

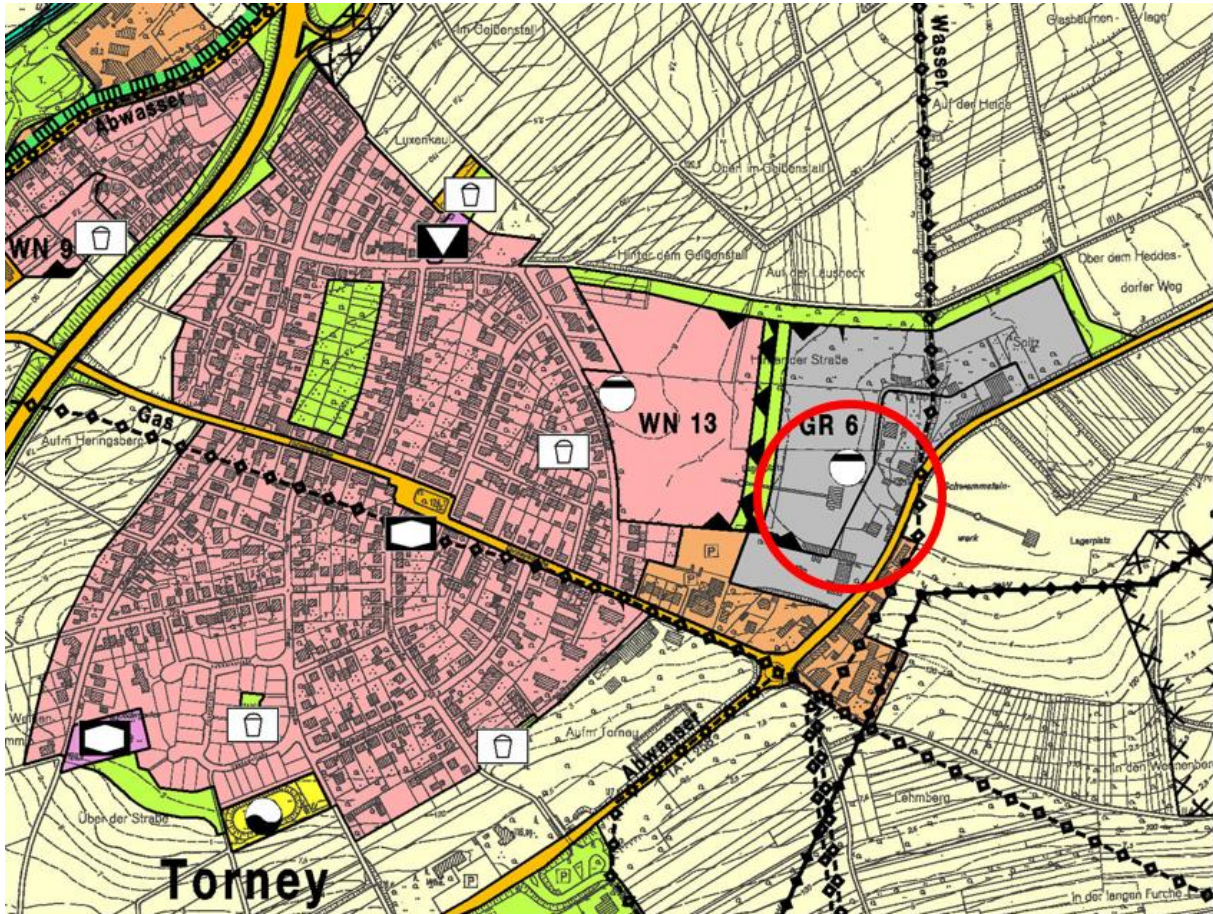
In Erholungsräumen soll die landschaftsbezogene Erholung und der Tourismus erhalten bleiben und das Vorhaben an das Ortsbild angepasst und in die umgebende Landschaft eingebunden sein.



Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

3.2 Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es soll nun ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist vorgesehen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied

4. Planung

4.1. Planungskonzeption

Ziel des Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche Sicherung des Baus einer dreizügigen Realschule plus im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB).

Seit 2013 hat der Verein „Freie Christliche Schule Neuwied e.V.“ eine integrative Realschule plus etabliert. Diese befindet sich derzeit in den Räumlichkeiten der ehemaligen Rommersdorf-Hauptschule in Neuwied Heimbach-Weis. Aufgrund mangelnder Raumkapazitäten können jedoch die gesetzlichen Rahmenbedingungen auf Dauer nicht eingehalten werden. Eine räumliche Vergrößerung ist daher notwendig, am bisherigen Standort jedoch nicht möglich.

In direktem räumlichem Zusammenhang mit dem Gemeindezentrum der Mennoniten-Brüdergemeinde Neuwied-Torney e.V. soll auf dem Freizeitgelände des Vereins ein Schulneubau entstehen. Das Konzept sieht vier Schulgebäude, sogenannte „Lernhäuser“ vor, die

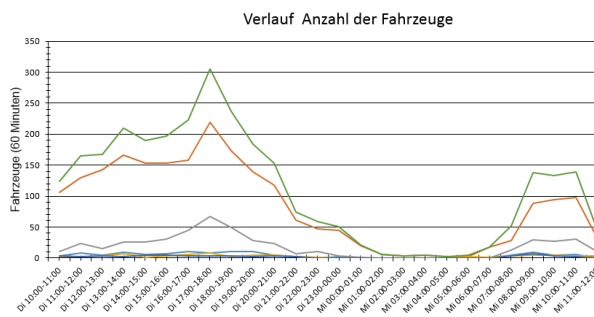


über ein Verbindungsgebäude, die sogenannte „Lernstraße“, miteinander verbunden sind. Zwischen den Lernhäusern liegen begrünte „Lesehöfe“, die eine Verzahnung mit der Landschaft herstellen. Von der L 258 werden die Schulgebäude durch eine Sporthalle abgeschirmt. Zur freien Landschaft hin sind Spiel- und Sportwiesen geplant. Am Grundstücksrand werden als randliche Eingrünung Laub- oder Obstbäume und Sträucher gepflanzt.

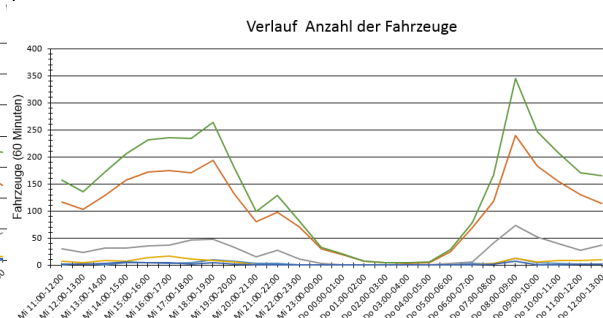
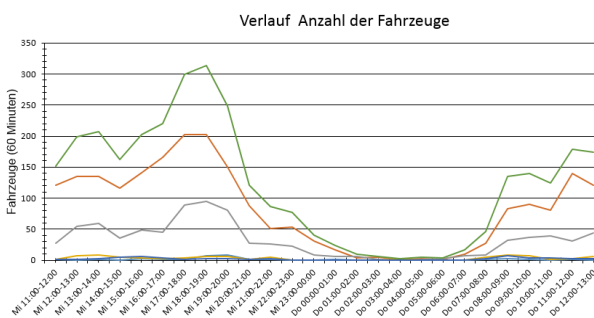
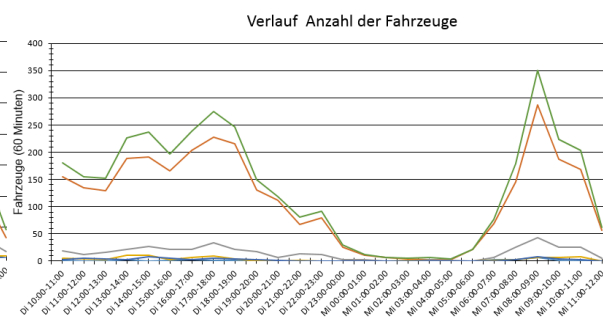
Im südlichen Bereich, zur bestehenden Bebauung hin, liegt der Schulhof. Dieser wird durch Nebengebäude, eine Überdachung, sowie Tore auf beiden Seiten von den Verkehrsflächen abgegrenzt. Zwischen dem Schulhof und der L 258 befindet sich ein schuleigener Busbahnhof, der vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeeignet wird.

4.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Ortseinwärts, Richtung Brandenburger Straße



Ortsauswärts, Richtung L 258/Dierdorfer Straße



Verkehrsmessung Torneystraße 05. - 07.12.2017

Bestandssituation - Verkehrsstärke

Das Plangebiet kann über die Dierdorfer Straße (L 258) und die Torneystraße (K 109) erschlossen werden. Letzteres wird jedoch von vielen Anliegern abgelehnt, da die Torneystraße bereits überlastet sei. Die vorliegenden DTV-Zahlen des LBM stammen aus dem Jahr 2014 und gelten im Fall der Torneystraße für das andere Straßenende (Torney West). Auf der L 258 wurde ein Wert von 12.173 (10/5) Kfz/24h gemessen, auf der Torneystraße 3.476 (5/1) Kfz/24h. Dieser Wert ist unkritisch und erklärt nicht die Bedenken der Anlieger. Daher wurde durch die Stadtverwaltung Neuwied eine eigene Messung vor dem Gemeindezentrum der Mennoniten-Gemeinde durchgeführt. Bei dieser Messung wurde ein Wert von 5.939 Kfz/24h, bzw. 6.282 Kfz/24h (2. Messung) ermittelt. Ortsauswärts (Richtung L 258) sind es morgens in der Spitzenstunde zwischen 8 und 9 Uhr 350 Fahrzeuge. Ortseinwärts am Abend zwischen 17 und 18 Uhr sind es 300 Fahrzeuge.



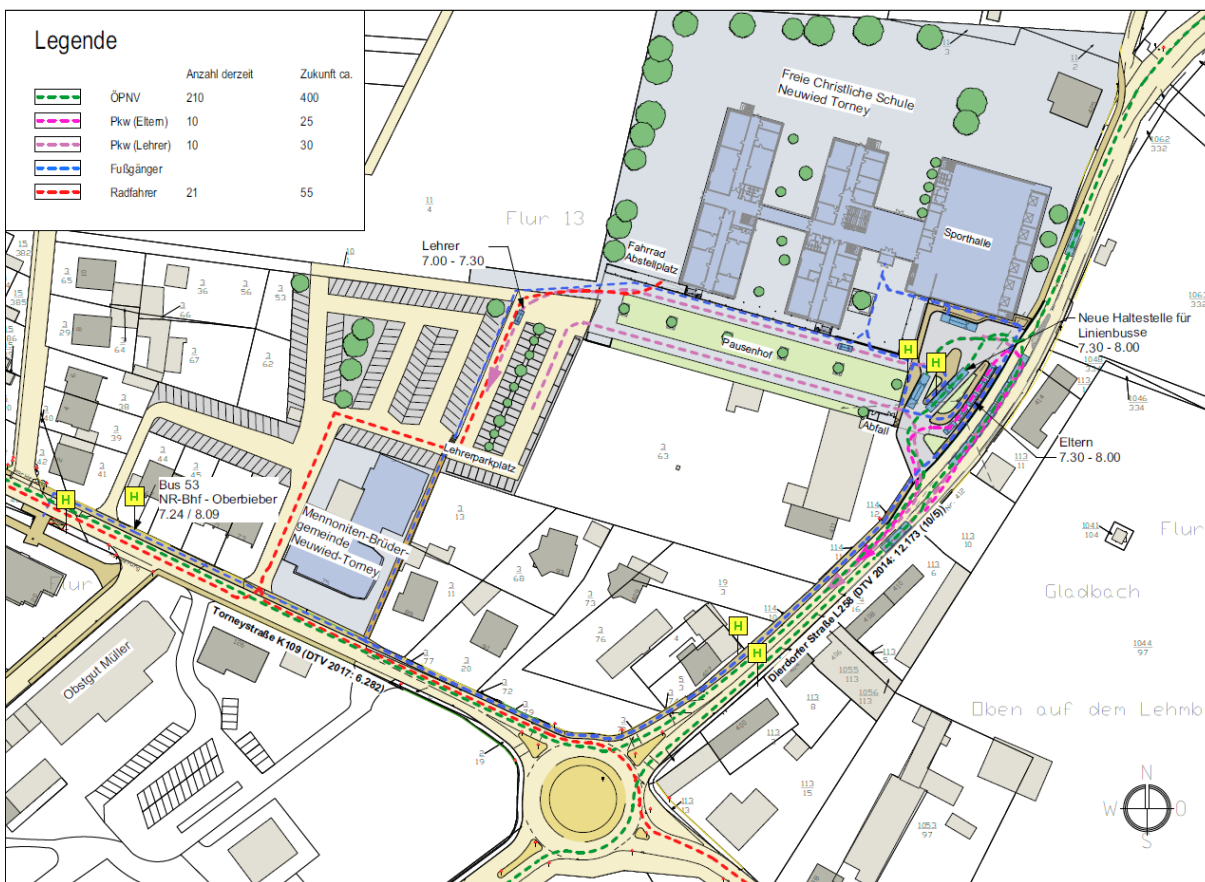
Verkehrskonzept

Die Verkehrsmessung in der Torneystraße bestätigt die Bedenken der Anlieger. Aus diesem Grund soll das Plangebiet für den motorisierten Verkehr über die Dierdorfer Straße erschlossen werden. Der nichtmotorisierte Verkehr kann zusätzlich über die Torneystraße und das Privatgelände geführt werden.

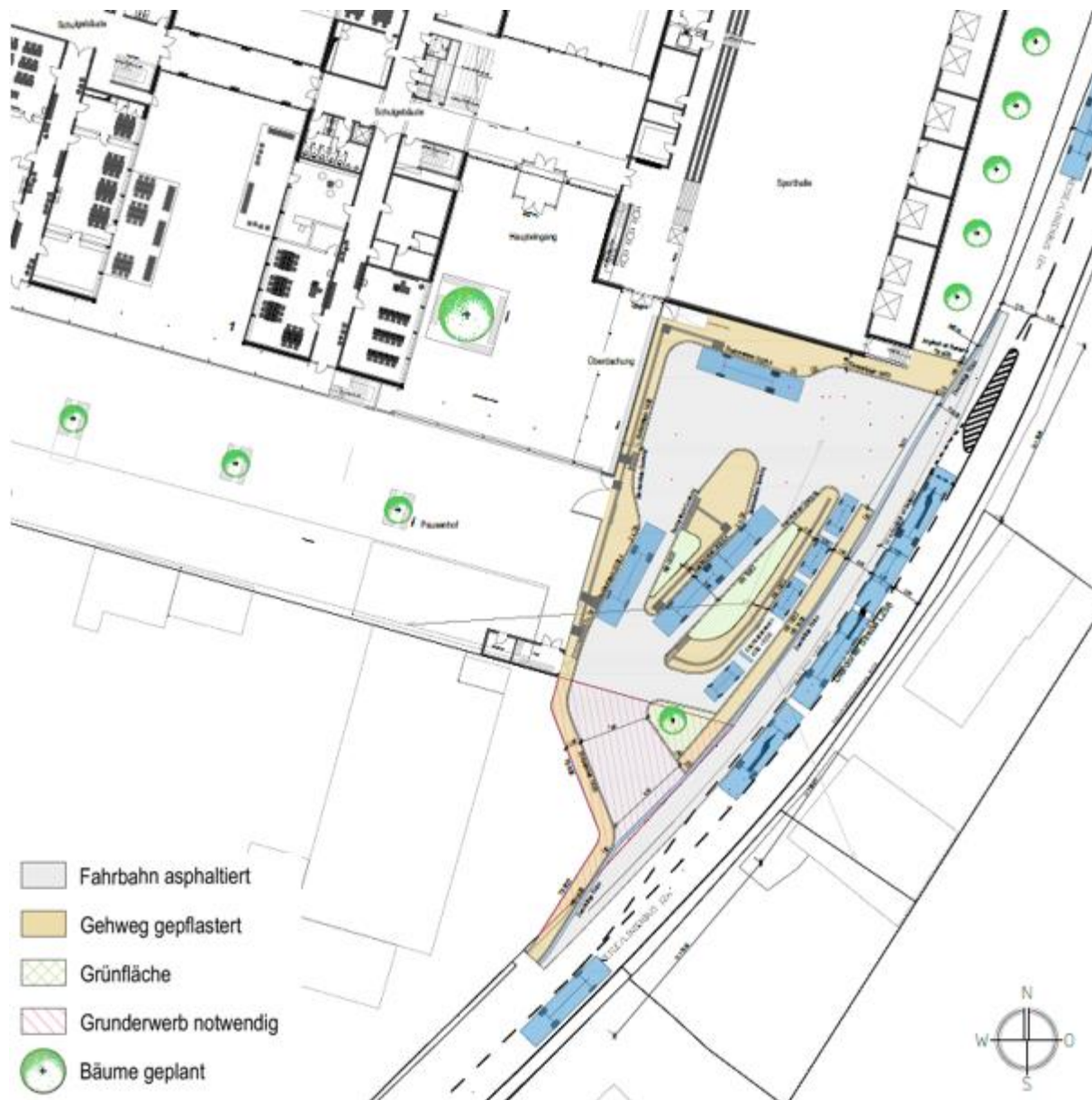
An der Zufahrt zur Schule, an der Dierdorfer Straße, ist eine **Linksabbiegespur** geplant. Bei einer Länge von 50 m ist diese geeignet, drei Bussen (2 12 m-Busse, 1 Gelenkbus) Platz zu bieten, ohne dass diese den Verkehr beeinträchtigen. Zwischen der Schule und der Dierdorfer Straße ist für den Schülerverkehr ein **Busbahnhof** geplant. Der private Busbahnhof wird künftig (während der Schulzeit) von Linienbussen des **ÖPNV** angefahren. Für den Schülerverkehr sind die bestehenden Haltestellen in der Dierdorfer Straße und in der Torneystraße daher zukünftig nicht mehr relevant. Eine Verkehrsbeeinträchtigung durch eine große Zahl querender Schulkinder wird es daher nicht geben. Die Fahrzeiten und die Fahrzeug-Kapazitäten werden zwischen der Schulleitung und der Kreisverwaltung in Verbindung mit den Verkehrsbetrieben abgestimmt.

Zwischen den Bussteigen und der Straße ist ein Haltebereich für Pkw vorgesehen. Dieser sogenannte „**Kiss + Ride**“ Bereich bietet gleichzeitig fünf Pkw Platz. Dieser Bereich ist für Busse, aufgrund der geringen Wenderadien, nicht nutzbar. Pkw hingegen können ihn nutzen, ohne den Busverkehr und die Fußgänger zu gefährden. An der Ausfahrt verhindert eine Grünfläche das direkte Ausfahren der Pkw im spitzen Winkel und erhöht somit die Verkehrssicherheit. Eine Ausfahrt aus dem geplanten Busbahnhof ist nur nach rechts, in Richtung des Kreisverkehrsplatzes, zulässig. Der Busbahnhof wird mit einem taktilen Leitsystem und barrierefreien Querungsstellen ausgestattet.

Die Lehrerinnen und Lehrer fahren von der Dierdorfer Straße, über den Busbahnhof, queren den Pausenhof und gelangen dahinter auf den **Lehrerparkplatz**. Eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer wird durch die zeitliche Staffelung ausgeschlossen. Die Lehrer müssen vor den Schülern anwesend sein. Vor Ankunft des ersten Schulbusses wird die Durchfahrt des Pausenhofs geschlossen. Dieser ist nur außerhalb der Schulzeiten befahrbar.



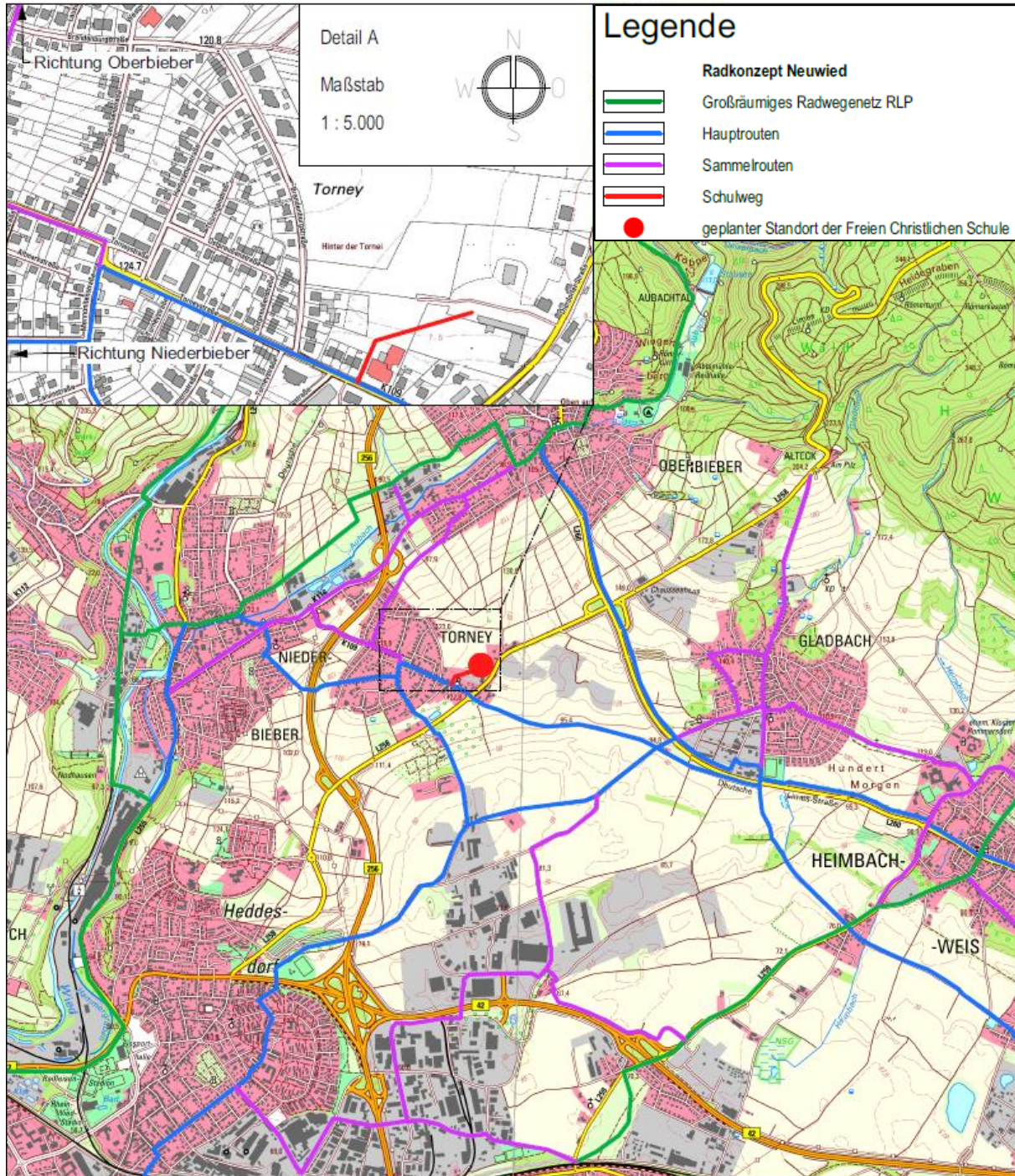
Verkehrskonzept (unmaßstäblich)



Entwurfsplanung Busbahnhof (unmaßstäblich)



Entwurfsplanung Busbahnhof mit Schleppkurven (unmaßstäblich)



Einordnung der Schule in das Radverkehrskonzept der Stadt Neuwied (unmaßstäblich)

Radfahrer und Fußgänger erreichen die Schule vorwiegend über die Torneystraße. Aber auch an der Dierdorfer Straße wird der Gehweg, an der Straßenfront des Schulgrundstücks, barrierefrei ausgebaut. Eine Einordnung in das Radverkehrskonzept der Stadt Neuwied zeigt, dass die Schule so gut von Gladbach, Nieder- und Oberbieber erreicht werden kann.



In der südwestlichen Ecke des Plangebiets sind leicht erreichbare, wettergeschützte Fahrradabstellflächen vorgesehen. Diese können über den Parkplatz der Mennoniten-Gemeinde erreicht werden, der während der Schulzeit nur schwach frequentiert ist.

Zukünftiges Verkehrsaufkommen

Durch die fünfjährige Erfahrung des Schulträgers am Standort Heimbach-Weis kann das Verkehrsaufkommen sehr gut abgeschätzt werden. In der ersten Ausbaustufe der Schule kann mit 250 Schülern und 10 Lehrern gerechnet werden. Im Endausbau ist die Schule für 450 Schüler und 30 Lehrer ausgelegt.

Nach der Anpassung des ÖPNV-Fahrplans an die Bedürfnisse der Schule können 210 Schüler mit Linienbussen direkt zum Busbahnhof der Schule befördert werden. Im Endausbau kann von ca. 400 Schülern ausgegangen werden, die mit Linienbussen in die Schule kommen.

Schüler, die in einem Radius von vier Kilometern um die Schule leben, haben kein Anrecht auf ein gefördertes Schülerticket. Diese werden die Schule vermutlich größtenteils mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichen. Ein Teil wird von den Eltern mit dem Pkw in die Schule gebracht werden. Derzeit leben 21 Schüler in dem 4 km-Radius, in Zukunft kann mit bis zu 55 Schülern gerechnet werden. Es ist mit einem Anteil von 5 % bis 10 % „Elterntaxi“ zu rechnen. In der Anfangsphase wird daher von 10 Pkw und im Endausbau von 25 Pkw ausgegangen.

Das Verkehrskonzept und die Verkehrsanlagenplanung wurde mit der Stadtverwaltung Neuwied, mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) Cochem-Koblenz und mit der Kreisverwaltung Neuwied abgestimmt.

Vertragliche Regelungen

Zwischen dem LBM und dem „Trägerverein der Freien Christlichen Schule Neuwied e.V.“ wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Neuwied eine **Baudurchführungsvereinbarung** geschlossen.

Zwischen der Stadtverwaltung Neuwied und dem „Trägerverein der Freien Christlichen Schule Neuwied e.V.“ wird in Abstimmung mit dem LBM ein **Erschließungsvertrag** geschlossen.

Zwischen dem „Trägerverein der Freien Christlichen Schule Neuwied e.V.“ als Besitzer des Busbahnhofs und der Kreisverwaltung als Träger des ÖPNV wird ggf. ein **Gestattungsvertrag** geschlossen.

Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze für den Schulbetrieb sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Sie sind aber auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Pausenhof ist so konzipiert, dass er vor Schulbeginn von Lehrern befahren werden kann. Zudem kann er bei Abendveranstaltungen, außerhalb der Schulzeiten, zum Parken genutzt werden. Während der Schulzeit soll er jedoch autofrei sein und den Schülern als Pausenhof dienen.



Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Abwasserbeseitigung der umgebenden Bebauung und damit an die Ortskanalisation Neuwied-Torney angeschlossen. Die vorhandenen Kapazitäten der im Bestand existierenden Kanalsysteme sind ausreichend zur Abführung des anfallenden Schmutzwassers.

Oberflächenwasser

Gemäß geotechnischem Bericht e-8000.1070, aufgestellt von der Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH (gbm) Limburg, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser muss daher in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation in der Dierdorfer Straße hat ergeben, dass eine maximale Einleitung von 50 l/s erfolgen darf. Um dies sicherzustellen, werden in den Hauptanschlussleitungen mechanische Drosseln vorgesehen. Im Falle eines Starkregens wird das überschüssige Regenwasser auf einer Freifläche per Überlauf rückgestaut. Da der Boden nicht versickerungsfähig ist, wird diese Fläche als Verdunstungsfläche ausgebildet.

Das Entwässerungskonzept wurde mit den Servicebetrieben Neuwied, sowie mit der Oberen Wasserbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Montabaur abgestimmt.

4.3 Städtebauliche Kenndaten

Folgende Bilanzierung der städtebaulichen Kenndaten zeigt die Verteilung der Nettobaufläche, Verkehrsflächen und Grünfläche:

Städtebauliche Kenndaten	
SO "Schule"	1,55 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,15 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	0,12 ha
Gesamtfläche	1,82 ha

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

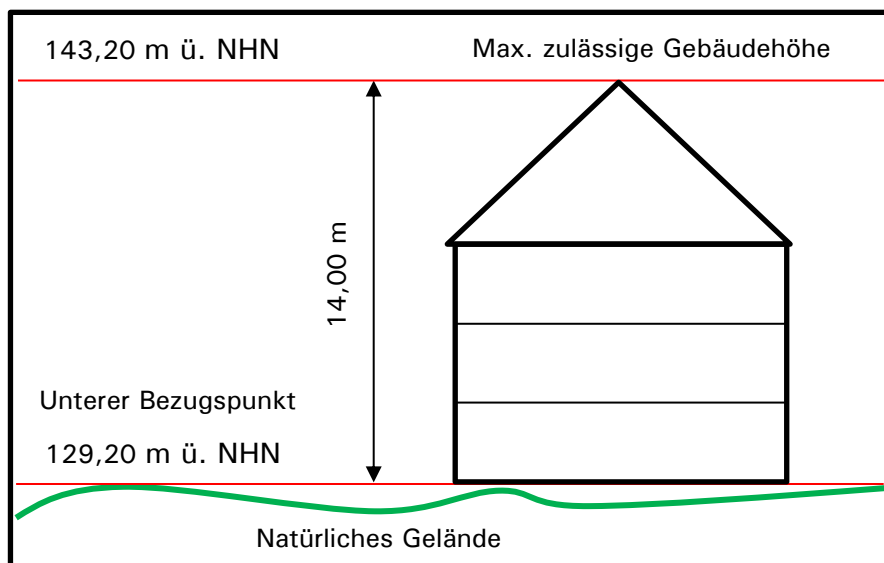
Als Art der baulichen Nutzung ist Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Da es sich hierbei um eine Schule in privater Trägerschaft handelt, wird diese nicht als Gemeinbedarfseinrichtung, sondern als Sondergebiet festgesetzt.



Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Durch die Beschränkungen werden zweckdienliche Gebäude-Kubaturen bei gleichzeitiger Schonung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht. Die Festsetzungen bleiben hinter den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO zurück, ermöglichen aber gleichzeitig eine zukünftige Erweiterung des Schulbaus.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 14,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich am derzeitigen (14,4 m) und am umliegenden Baubestand und soll eine überdimensionierte, das Erscheinungsbild der Umgebung beeinträchtigende Höhenentwicklung verhindern.

Als unterer Bezugspunkt wird die Geländehöhe 129,20 m über Normalhöhennull festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes, ohne Aufzugsschächte, Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.



Diese Festsetzungen sollen eine optimale Nutzbarkeit ermöglichen und gleichzeitig überdimensionierte Eingriffe in das Landschaftsbild vermeiden.



Schrägsicht des Plangebietes mit Bestandsbebauung (14,4 m) (Quelle: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP, 2017, <http://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/>)



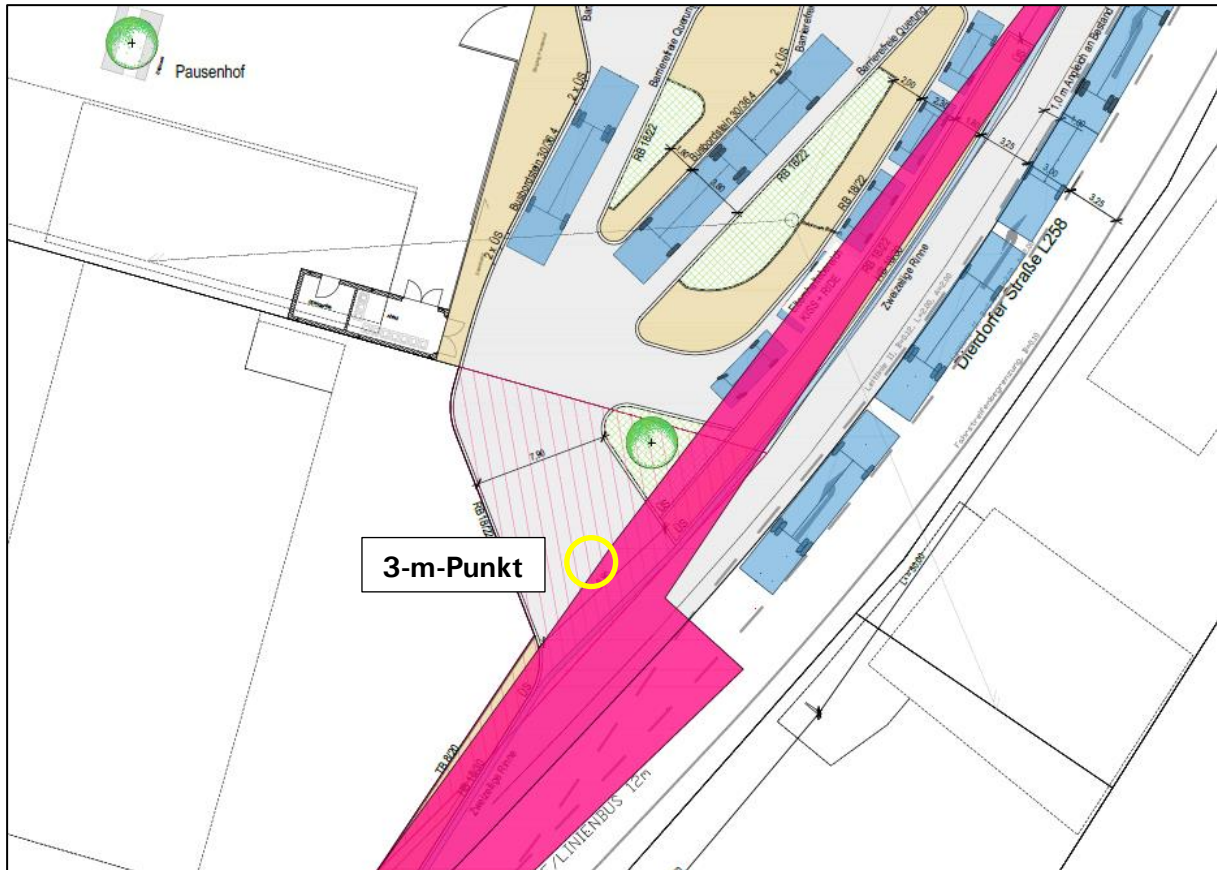
4.5 Bauweise, Nebenanlagen, Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,00 m überschreiten.

Die Nutzungsanforderungen, insbesondere an Schulgelände, unterliegen einem steten Wandel. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht dem Bauherrn eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Errichtung und der möglichen Anpassung der Baukörper an neue Nutzungsanforderungen. Das Baufenster reicht stellenweise bis an die Plangebietsgrenze, bzw. Grundstücksgrenze. Diese Festsetzung entbindet den Bauherrn nicht von der Pflicht, die gesetzlich geforderten Abstandsflächen einzuhalten. Nebenanlagen dürfen ohne Abstandsflächen an die Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn die Bedingungen des § 8 (9) LBauO erfüllt sind.

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist jegliche Bebauung ausgeschlossen, auch mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Diese Festsetzung hat zum Ziel, eine sichtbehindernde Bebauung an der Straße zu vermeiden. Zur freien Landschaft hin, ist eine randliche Eingrünung vorgesehen, die nicht durch Bebauung unterbrochen und beeinträchtigt werden soll.

Um eine sichere Ausfahrt aus dem Busbahnhof in die Landesstraße 258 zu gewährleisten, müssen die dargestellten Sichtfelder freigehalten werden. Diese sind vom 3-m-Punkt (siehe Planzeichnung unten) nach beiden Richtungen mind. 70 m von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.



Lageplan mit Sichtdreiecken, Ausschnitt (unmaßstäblich)

4.7 Landespflegerische Festsetzungen

Die Grünfestsetzungen dienen zur Grüngestaltung des Gebiets, zur Einbindung des Schulkomplexes in den umliegenden Siedlungsbereich sowie zur Sicherung einer Mindestausstattung des Plangebiets mit Habitatstrukturen für an den Siedlungsraum angepasste Tierarten.

Die randliche Eingrünung hat eine Länge von ca. 240 m. Durch die Festsetzungen zur randlichen Eingrünung müssen am nördlichen und am westlichen Rand des Plangebiets, zur freien Landschaft hin 16 Laub- oder Obstbäume und 128 Sträucher gepflanzt werden.

Durch die Festsetzungen zu Anpflanzungen auf nicht überbaubaren Flächen müssen auf dem Schulgelände 20 Bäume gepflanzt werden. Die Sondergebietsfläche ist 15.460 m² groß. Je 1.000 m² dieser Fläche muss ein Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden. Demnach sind, zusätzlich zu den 16 Bäumen in der randlichen Eingrünung, 16 Bäume auf dem Schulgelände zu pflanzen. Heimische Baumarten, wie sie in der Artenliste enthalten sind, dienen vor allem heimischen Insekten- und Vogelarten als Nahrungsquelle und Lebensraum.



4.8 Immissionsschutzmaßnahmen

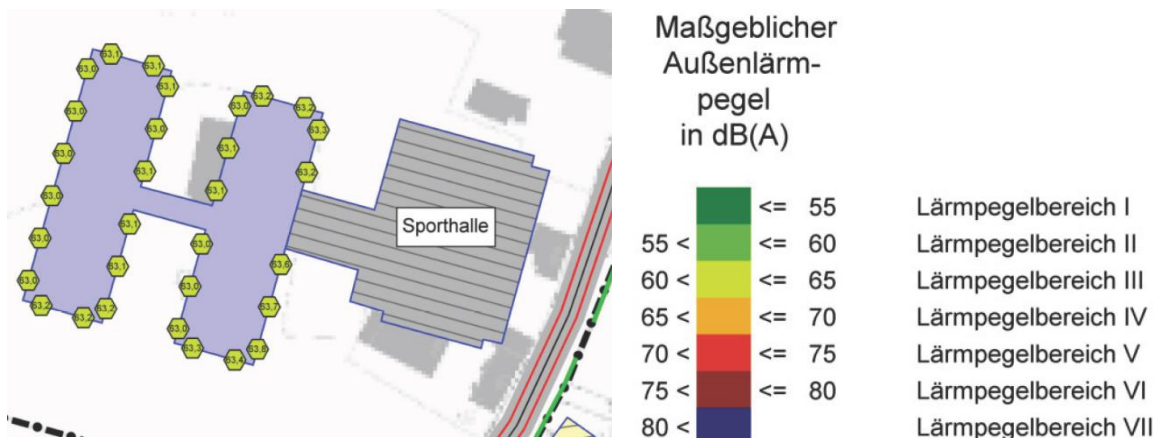
Das geplante Sondergebiet „Schule“ liegt direkt an der Dierdorfer Straße (L 258). Es handelt sich hierbei um eine stark befahrene Straße. Das Sondergebiet ist von gewerblichen Bauflächen umgeben. Gemäß DIN 18005 gilt für Gewerbegebiete der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) tags. Der Orientierungswert für Sondergebiete liegt tagsüber zwischen 45 und 65 dB(A), je nach Nutzungsart. Die Nutzungsart „Schule“ ist in ihrer Schutzbedürftigkeit mit einem Allgemeinen Wohngebiet vergleichbar. Daher kann ein schalltechnischer Orientierungswert von 55 dB(A) tags für die schutzbedürftigen Räume angesetzt werden. Da eine Nutzung des Gebiets nur tagsüber stattfindet, ist nur der Orientierungswert für den Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) relevant.

Für das Plangebiet relevante schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind Unterrichtsräume und Büroräume. Um sicherzustellen, dass innerhalb der schutzbedürftigen Räume später verträgliche Geräuschemissionen vorliegen, sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Gebäudeteile mit Unterrichtsräumen oder Büroräumen sind möglichst weit von der L 258 abzurücken. Nachweise zur Schalldämmung sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nach DIN 4109 zu führen.

Für das geplante Bauvorhaben der Freien Christlichen Schule in Neuwied Torney wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das fachkundige Ingenieurbüro Pies durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung Nr. 18418 / 0218 / 1 vom 14.02.2018).

Die Untersuchung zeigt, dass an den Fassaden der Gebäudeteile mit schutzbedürftigen Räumen überall der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird.

Um sicherzustellen, dass innerhalb der schutzbedürftigen Räume später verträgliche Geräuschemissionen vorliegen, müssen die erforderlichen Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile anhand des Lärmpegelbereichs III bestimmt werden.



Ausschnitt aus der Gebäudelärmkarte (Anhang 9 der Schall. Unters.) maßgeblicher Außenlärmpegel 2. OG

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) Schallschutz im Hochbau



Diese Werte gelten für das o.g. Bauvorhaben mit dem Planungsstand 23.01.2018. Bei einer davon abweichenden Planung der Gebäude, einer geänderten Ausrichtung oder Anordnung muss nachgewiesen werden, dass der Schallschutz gewährleistet ist. Hierfür ist ggf. ein gesondertes Gutachten zu erstellen.

4.9 Baugrund

Sofern Eingriffe in den Baugrund erforderlich werden, sind die einschlägigen DIN-Vorschriften, wie z.B. die DIN 1054 und DIN 4020 zu beachten.

5. Bodenordnung

Die Flächen sind im Besitz des Vereins „Mennoniten-Brüdergemeinde Neuwied-Torney e.V.“. Einzelne fehlende Teilflächen können erworben werden.

Die für die öffentliche Erschließung benötigte Flächen – Linksabbiegerspur auf der L 258 - wird nach der Fertigstellung und Vermessung an den Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz (LBM) als Baulastträger der Landesstraße übergeben. Die für die öffentliche Erschließung benötigten Flächen – Gehwege entlang der L 258 – werden nach der Fertigstellung und Vermessung an die Stadt Neuwied als Baulastträgerin der öffentlichen Gehwege übergeben.

6. Umwelt- und Naturschutz

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, welche keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche < 20.000 m²,
- Keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b,
- Keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche der Bimsindustrie. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 1,8 ha groß, die Errichtung einer Schule unterliegt keiner UVP-Pflicht und das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Im Folgenden werden entsprechend die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13a BauGB ist demnach gegeben. Es werden entsprechend keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



6.1 Bestand

Da das Plangebiet während der Aufstellung des Bebauungsplans bereits grundlegend verändert wurde, folgt eine Darstellung des Ausgangszustands im Sommer 2017, bevor der derzeitige Zustand erläutert wird.

Bestandsbeschreibung Sommer 2017



Panorama Bestand (Juni 2017)

Das Gros des Plangebiets wird als rasenartiges Grünland regelmäßig kurz gemäht. Teile der Wiesen werden als Bolzplatz oder zum Volleyballspielen genutzt. Auf der Wiesenfläche stehen nur noch einige junge Obstbäume. Die ehemals dort vorhandenen, stärkeren Bäume wurden zwischenzeitlich gerodet.

Zentral im Gebiet steht ein Gebäude der Bimsindustrie, welches ehemals vermutlich als Werkstatt- oder Lagergebäude genutzt wurde. Auf der Westseite des Gebäudes ist ein Kinderspielplatz sowie ein mit einer Zeltplane überdachter Aufenthalts- und Freizeitbereich entstanden. Die Anbauten auf der Ostseite werden als Werkstatt- und Lagerschuppen genutzt.

Das Gebäude verfügt über Öffnungen wie scheibenlose Fenster, Spalten in der Traufregion, Türspalten und Balkenlöcher, sodass eine Zugänglichkeit für flugfähige Organismen gewährleistet ist.

Südlich des Gebäudes wurde das Gelände als in östlicher Richtung ansteigende Rampe aufgeschüttet. Die Böschungen der Rampe sind von Gehölzen bestanden. Hierbei handelt es sich i. d. R. um Ziersträucher und jüngere Walnussbäume. Größere Bäume sind in Form einer Birkenreihe, eines Walnussbaums im Westen sowie einer einzelnen Birke im Osten der Grünfläche vorhanden. Dabei handelt es sich durchweg um junges Baumholz mit Brusthöhendurchmessern zwischen 14 und 38 cm.

An den Eingangsbereich des Geländes von der L 258 „Dierdorfer Straße“ schließt in westlicher Richtung ein großflächiger, mit wasserdurchlässiger Schotterdecke befestigter Bereich an, der bei Veranstaltungen als Parkplatz genutzt wird. Inmitten der Schotterfläche wurde eine Reihe von Kugelhorn-Bäumen gepflanzt. Diese sind noch als Jungholz (Brusthöhendurchmesser max. 14 cm) anzusprechen.



Angrenzend an die Dierdorfer Straße existieren mehrere Wohngebäude auf dem Flurstück 11/5. Die Gebäude mit den Hausnummern 419, 421 und 423 sollen abgerissen werden. Das Gebäude mit der Hausnummer 425 soll erhalten bleiben.

Zwei der zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind kleine Einfamilienhäuser, denen der schlechte Unterhaltungszustand anzusehen ist. Bei dem Gebäude mit der Hausnummer 419 handelt es sich um ein größeres Wohn- und Lagergebäude. Derzeit wird dieses Gebäude noch bewohnt.

Der zum Gebäude 423 gehörende Garten wird nicht mehr bewirtschaftet. Hinter dem Gebäude steht ein Gehölz aus Bäumen (Jungholz bis schwachem Baumholz) und Sträuchern, des Weiteren eine einzelne Birke sowie eine Fichte (beide schwaches Baumholz). Das Gebäude weist nur wenige Spalten oder Nischen auf, die für gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse als Habitat geeignet sind. Eine gezielte Suche nach Schwalbennestern war erfolglos.

Während der Kartierung konnten in den Gehölzen des Plangebiets die Vogelarten Stieglitz, Amsel, Hausrotschwanz und Elster beobachtet werden.

Um sicherzustellen, ob in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden gebäudewohnende Fledermaus- oder Vogelarten existieren, wurde eine Artenschutzrechtliche Einschätzung durch einen Fachplaner durchgeführt (siehe Anhang). Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass potentielle Quartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten verloren gehen können. Diese sind auszugleichen. Es sind keine gebäudebrütenden Vogelarten vom geplanten Abriss betroffen. Ebenso sind keine sonstigen Tierarten, die Gebäude bewohnen vom Vorhaben betroffen.

Da die umzugestaltenden Teile des Plangebiets ausschließlich junge und mittelalte Gehölze beherbergen, sind Vorkommen von großen Stamm- und Faulhöhlen mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Bestandsbeschreibung Winter 2017/2018



Panorama Bestand (Februar 2018)



Nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung Neuwied wurden im Oktober und November 2017 bereits die meisten abgängigen Gebäude abgerissen. Durch die o.g. Artenschutzrechtliche Einschätzung konnte vorab sichergestellt werden, dass keine Artenschutzrechtlichen Tatbestände vorliegen. Die Gebäude waren nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet. Es konnte kein Quartier nachgewiesen werden, allerdings gab es potenzielle Quartiere an der östlichen Seite des zentral gelegenen Gewerbebaus. Diese potenziellen Quartiere wurden durch geeignete Fledermausflachkästen ersetzt (siehe Fotos).



Fledermausflachkasten 1

Fledermausflachkasten 2

Nach den erfolgten Abriss- und Rodungsarbeiten während des Winters stellt sich das Plangebiet nun als Brachfläche dar.

Schutzgut Boden:

Im Plangebiet stehen keine natürlich gewachsenen Böden an. Es handelt sich um ein Abbaugelände vulkanischer Lockergesteine (Bims).

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasserneubildungspotenzial wird als eher gering eingeschätzt¹.

Schutzgut Klima:

Das Plangebiet übt keine besonderen Funktionen für das städtische Klima von Neuwied aus.

Landschaftsbild/Erholung:

Das Plangebiet ist an der vielbefahrenen Dierdorfer Straße gelegen. Es handelt sich um eine relative strukturarme Ortsrandlage. Die Eignung des Gebiets für die Naherholung wird als gering eingestuft.

¹ <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/> aufgerufen am 02.11.2017.



6.2 Übergeordnete Planungen

- Es bestehen keine europäischen oder nationalen Schutzgebietsausweisungen im Plangebiet;
- die Flächen sind nicht biotopkartiert;
- im Plangebiet sind keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen.

6.3 Planung

Durch den Bau der Schule werden Gehölze beseitigt und Flächen versiegelt. Durch die Verwirklichung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von Flächen:

1,55 ha Sondergebiet x GRZ 0,6 = 0,93 ha
+ 0,12 ha Busbahnhof
+ 0,03 ha Linksabbiegerspur

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine Neuversiegelung von 1,08 ha.

Es ist insgesamt nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung liegt vor.

Es finden keine erheblichen Eingriffe in Schutzgebiete statt. Die Planung ist somit verträglich, das Verfahren kann nach § 13a BauGB erfolgen, ein gesonderter Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Axel Brechenser/mh-ag
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Boppard-Buchholz, Februar 2018

i.A. Frank Assion
Dipl.-Geogr.