



Stadt Neuwied, Stadtteil Irlich

Begründung

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes

„Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich“

Feststellungsexemplar

18.04.2012

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1.	Veranlassung und Planziel	3
1	Ziele der Raumordnung	5
2	Darstellung der FNP-Änderung	5
3	Umweltbericht	5
4	Verkehrerschließung.....	6
5	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	6
6	Altlasten	7
7	Immissionsschutz.....	8
8	Sonstige Infrastruktur.....	9
9	Verfahren	9
10	Würdigung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren	10

1. Veranlassung und Planziel

Die Stadt Neuwied hat im Jahr 1999 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Irmgartz-Gelände“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit 800 m² Verkaufsfläche sowie eines Getränkemarktes mit 400 m² Verkaufsfläche geschaffen. Der Standort ist zwischenzeitlich durch einen Rewe-Markt besetzt und übernimmt eine wichtige Funktion für die Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung der Stadtteile Irlich und Feldkirchen. Dies ergibt sich insbesondere aus der zentralen Lage zwischen den beiden Stadtteilen, wodurch der Standort für alle PKW-Kunden wirtschaftlich anzufahren und auch für den Fuß- und Radverkehr sehr gut zu erreichen ist.

Die Fa Aldi_{Süd} beabsichtigt nun diesen bestehenden Einzelhandelsstandort durch eine Discounterfiliale zu ergänzen, um die Nahversorgung für die in den Stadtteilen Feldkirchen und Irlich lebende Bevölkerung weiter zu verbessern. Durch den Standortverbund eines Discounters mit einem Lebensmittelvollsortimenter können Synergieeffekte genutzt werden, die zu einer nachhaltigen Stärkung und damit langfristigen Sicherung des Einzelhandelsstandortes führen. Zu der gleichen Einschätzung kommt auch der Betreiber des Rewe-Marktes. Er unterstützt mit Grundstücksverkauf und Überfahrtsgenehmigungen die geplante Ansiedlung der Aldi_{Süd}-Filiale ausdrücklich, da ein Kaufkraftabfluss an andere moderne Discounterstandorte mit Supermarktnachbarschaft reduziert und somit mehr Kaufkraft innerhalb der Stadtteile Irlich und Feldkirchen gebunden werden kann.

Aufgrund der geplanten Größe der Discounter-Filiale von 970 qm Verkaufsfläche und rd. 1.600 qm Geschossfläche handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. Bei der Verwirklichung derartiger Vorhaben sind insbesondere die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde daher eine vereinfachte raumordnerische Prüfung bei der Unteren Landesplanungsbehörde beantragt, die auch positiv im Sinne der Antragstellerin abgeschlossen wurde.

Mit der ergänzenden Ansiedlung der Aldi_{Süd}-Filiale am Standort Büng entsteht hier ein modernes Nahversorgungszentrum für die Stadtteile Feldkirchen und Irlich. Insofern ist es geboten, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Umgestaltung des vorhandenen Rewe-Marktes zu schaffen. Der vorhandene Rewe-Markt wurde entsprechend der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet und im Jahr 2000 in Betrieb genommen. Zwischenzeitlich wurde allerdings durch das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 24.11.2005 der Begriff der Verkaufsfläche neu definiert. Demnach ist hierunter der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung). Auf Grundlage dieser Definition verfügen der Supermarkt einschl. Toto-Lotto-Annahmestelle und Backshop im Bestand über rd. 1.085 qm und der Getränkemarkt über rd. 200 qm Verkaufsfläche.

Selbst unter Zugrundelegung dieser veränderten Verkaufsflächendefinition handelt es sich um einen Betrieb, dessen Größe deutlich unterhalb der heute notwendigen Größe für eine angemessene Warenpräsentation bei Supermärkten liegt. Dies folgt bereits aus der folgenden Betrachtung: Durch eine im Jahr 2002 eigens zum Thema Einzelhandelsentwicklung eingesetzte Arbeitsgruppe beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (BMVBW)¹ wurde festgestellt, dass ein leistungs-

¹ Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ des BMVBW (veröffentlicht im Bericht vom 30.04.2002)

fähiger Supermarkt (ohne Getränkemarkt) regelmäßig eine Verkaufsfläche von mind. 1.270 qm benötigt, um seine rd. 9.500 Artikel zu präsentieren.

Anzumerken ist allerdings, dass bereits zum damaligen Zeitpunkt seitens der Vertreter der Betreiberunternehmen Folgendes festgestellt wurde: „Die ökonomischen Grundvoraussetzungen hätten sich so geändert, dass die Supermärkte nur dann bestehen könnten, wenn sie über eine Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm verfügten. Dies u.a. deshalb, weil der Verbraucher bei den Vollversorgern auch im Rahmen der Nahversorgung immer größere Auswahlmöglichkeiten fordere.“ (Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO 2002, S.9). Dies gilt heute umso mehr, als dass sich zum einen die durchschnittliche Artikelzahl eines Supermarktes nach Angabe von EHI: Handel aktuell 2008/2009 zwischenzeitlich auf rd. 10.100 Stück vergrößert hat und sich zum anderen weitere flächenbeanspruchende Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel ergeben haben. Anzusprechen sind z.B.

- Ausdehnung der Frische- und Convenienceangebote
- Reduzierung der Regalhöhen um eine Etage
- Verbreiterung der Laufwege
- Erhöhter Flächenbedarf moderner Kassensysteme
- Ausweitung der flächenbeanspruchenden Kühl- und Tiefkühlzonen
- Service- und Angebotsprofilierung gegenüber Discountern durch bspw. Degustations- und Aktionsflächen
- Diversifizierung des Getränkeangebotes
- Rücknahmeverpflichtung für Einweg-Leergut

Der Betreiber des bestehenden Rewe-Marktes ist daher an die Stadt Neuwied mit der Bitte herangetreten, auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung des bestehenden Rewe-Marktes zu schaffen. Die Maßnahme soll ausschließlich dazu dienen, die Warenpräsentation zu optimieren und die Serviceleistungen für Kunden (breitere Gänge, niedrigere Regale usw.) zu verbessern, um im Wettbewerb mit anderen Verkaufsstellen bestehen zu können. Die Maßnahme dient daher der Zukunftssicherung des Betriebs, um gemeinsam mit der geplanten Aldi_{Süd}-Filiale ein langfristig tragfähiges Nahversorgungszentrum für die vor Ort lebende Bevölkerung zu schaffen. Die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit dieser Verkaufsflächenerweiterung auf 1.785 qm wurde ebenfalls im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung festgestellt. Das positive Ergebnis wurde mit Datum vom 31.03.2010 mitgeteilt.

Im Hinblick auf das Ziel, den Bereich Büng zu einem langfristig tragfähigen Nahversorgungszentrum zu entwickeln, hat der Rat der Stadt Neuwied in seiner Sitzung am 19.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 043 II „Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich“ beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der beiden vorangehend beschriebenen Einzelhandelsprojekte geschaffen werden.

1 Ziele der Raumordnung

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind die im Regionalen Raumordnungsplan sowie dem **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV) enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Um die Vereinbarkeit der geplanten Aldi_{Süd}-Ansiedlung auf dem Irmgartz-Gelände mit diesen Belangen zu ermitteln, wurde auf Antrag der Stadt Neuwied im Vorfeld der Bauleitplanung eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durch die Untere Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Neuwied) durchgeführt. Diese teilt mit Schreiben vom 17.12.2008 mit, dass dem Vorhaben aus Sicht der unteren Landesplanung zugestimmt wird. Die Entscheidung ergeht unter der Maßgabe, im Bebauungsplan weitere innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen zum Schutze der Kernbereiche von Irlich und Feldkirchen einzuschränken. Dieser Maßgabe wird im Bauleitplanverfahren Rechnung getragen, indem die zulässige Nutzung auf einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 970 qm Verkaufsfläche beschränkt wird.

Auch die geplante Verkaufsflächenerweiterung der Rewe-Filiale auf 1.785 qm einschl. Getränkemarkt wurde im Vorfeld der Bauleitplanung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung unterzogen. Die Untere Landesplanungsbehörde teilt mit Schreiben vom 31.03.2010 mit, dass dem Vorhaben unter folgender Maßgabe zugestimmt wird: „Im Rahmen der B-Planaufstellung sind zum Schutze der Kernbereiche von Irlich und Feldkirchen weitere Einzelhandelsnutzungen und Sortimente weiterführender Bedarfsstufen im Hinblick auf die notwendige Funktionsteilung in der City und dem Schutz der zentralen Lagen in beiden Stadtteilen einzuschränken, da es sich bei dem fraglichen Areal ausschließlich um einen Nahversorgungsstandort handelt.“ Dieser Maßgabe wird im Rahmen der textlichen Festsetzung zur zulässigen Nutzung im Sondergebiet für die Erweiterung des Rewe-Marktes Rechnung getragen.

2 Darstellung der FNP-Änderung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet teilträumig als gewerbliche Baufläche überwiegend jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der FNP-Änderung findet eine teilträumige Umwidmung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft statt.

3 Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer UP bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird daher durch den der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Umweltbericht (gem. § 2 und § 2a BauGB) Rechnung getragen.

4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Ortsdurchfahrtsbereiches an der Kreisstraße K 112. Für den Rewe-Markt wurde auf der Kreisstraße bereits eine Linksabbiegerspur eingerichtet. Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes sieht daher vor, diese Zufahrt zu nutzen und mittels Überführung des Rewe-Grundstückes die Erschließung des Aldi-Grundstückes zu schaffen.

Um die Frage der Leistungsfähigkeit sowie der Ausgestaltung des Knotenpunktes zu erörtern, wurde bei dem Büro Manns Ingenieure, Wirges, eine verkehrstechnische Untersuchung beauftragt. Diese ist der Begründung in der Anlage beigefügt.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über einen Fußweg, der aus Irlich kommend in Verlängerung der Immanuel-Kant-Straße die beiden Einzelhandelsstandorte anbindet. Dieser quert die K 112 im Bereich der Einbiegespur und führt über die Oststraße weiter in den Stadtteil Feldkirchen, so dass auch dieser fußläufig erreichbar ist. Im Übrigen ist eine Verlängerung des westlich der Straße K 112 bereits vorhandenen Fußwegs bis zur Einmündung Rezentweg geplant. Der Bebauungsplan schafft für diese bauliche Maßnahme die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Innerhalb des Plangebietes soll der bestehende Fußweg geringfügig nach Norden verlagert werden. Die Sicherung und öffentliche Zugänglichkeit des Fußwegs erfolgt vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Neuwied.

5 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung ist über das städtische Leitungsnetz sichergestellt. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung: Nach Prüfung der Versorgungssituation im Umfeld des Plangebietes durch die Stadtwerke Neuwied können 96 m³/h im Umkreis der 300 m Regelung über den Unterflurhydrant direkt am Rewe-Markt aus der Straße Am Kirchgraben mit 48m³/h und über den Unterflurhydrant Immanuel-Kant-Straße in 170 m Entfernung auch mit 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Std. und einem Restfließdruck von 1,5 bar sichergestellt ist. Die Hydranten befinden sich an unterschiedlichen Wasserzuleitungen.

Im Hinblick auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser gilt, dass der Rewe-Markt bereits über eine Rückhalteeinrichtung und einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz im Bereich der Straße Im Kirchgraben verfügt. Dieses Entwässerungskonzept gilt unverändert fort.

Die Entwässerung des Aldi_{Süd}-Standortes wird im Trennsystem erfolgen: Das anfallende Oberflächenwasser einschließlich der Entwässerung des nördlich angrenzenden Erdwalls wird über einen neu zu verlegenden Kanal westlich der K 112 dem Karbach zugeleitet. Die hierfür notwendige unterirdische Querung der K 112 wurde bereits mit Vertretern des Landesbetrieb Mobilität und Verkehr (LBM) abgestimmt. Der Anschluss dieses neuen Regenwasserkanals an den verrohrten Karbach erfolgt mittels Anbohrung. Die für die Einleitung notwendige wasserrechtliche Genehmigung wurde dem Vorhabenträger durch die zuständige Wasserbehörde (SGD) mit Datum vom 29.03.2012 erteilt.

Für die Ableitung des Schmutzwassers bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten: Zum einen kann mittels Hebeanlage eine Zuführung zum öffentlichen Mischwassernetz des Stadtteils Irlich erfolgen. Zum anderen kann das Schmutzwasser über einen Freispiegelkanal im Kanalgraben des Regenwasserkanals verlegt und direkt vor dem Regenüberlauf des Karbachs an das Mischwassernetz von Feldkirchen angeschlossen werden. Beide Varianten sind technisch umsetzbar und werden von den Servicebetrieben Neuwied als möglich erachtet.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

6 Altlasten

Im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfungen wurden seitens der zuständigen Behörde Hinweise darauf vorgebracht, dass das Plangebiet als Altablagerung bzw. als altlastenverdächtige Fläche im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung zu bewerten ist. Daraufhin wurden seitens eines qualifizierten Fachbüros (Institut für Geotechnik (IfG) Limburg) weitergehende Untersuchungen für den Bereich des SO_{LEH1} angestellt. Für eine Gefährdungsabschätzung im Vorfeld der Projektrealisierung wurden auf dem Grundstück und dem nördlich angrenzenden Areal insgesamt 23 Rammkernsondierungen bis zu einer maximalen Endteufe von 9,30 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Dabei wurden ab Geländeoberkante als Abdeckung der ehemaligen Bimsgrube tonige Schluffe mit einer mittleren Mächtigkeit von rund 2,00 m nachgewiesen. Unterhalb der Abdeckung wurden als Rückverfüllungsmaterialien Kiese und Sande mit anthropogenen Inhaltsstoffen und einer mittleren Mächtigkeit von 4,50 – 5,00 m angetroffen.

Unter altlastentechnischen Gesichtspunkten wurden für die in der Regel relevanten Parameter Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle keine Prüfwertüberschreitungen im Sinne der einschlägigen rechtlichen Grundlagen nachgewiesen. Lediglich vereinzelt wurden geringe Prüfwertüberschreitungen für den Parameter PAK^(11 - 16) festgestellt. Da alle o. g. Schadstoffe jedoch nicht eluierbar sind, ist aus altlastentechnischer Sicht generell kein weiterer Erkundungs-, Handlungs- oder Sanierungsbedarf anzuzeigen. Dieser o. g. Einschätzung wurde seitens der zuständigen Fachbehörde (SGD Nord) ebenfalls zugestimmt. Die Aushubmassen sind im Rahmen der Aushubmaßnahmen daher lediglich abfalltechnisch relevant. Nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (SGD Nord) kann Material bis zur Klassifizierung Z 3 in einem technischen Bauwerk (bspw. Lärm- oder Sichtschutzwall) oder unterhalb versiegelter Flächen auf dem Grundstück selbst wieder eingebaut werden. Die diesbezüglichen Details sind im Vollzug des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu erörtern.

Für den Standort des Rewe-Marktes sowie der angrenzenden gewerblichen Bauflächen wurden in den Jahren 1998 und 1999 bereits Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hinsichtlich der Altablagerung 13800045-262 kam die orientierende Untersuchung des „Chemisch technischen Laboratoriums Heinrich Hart GmbH“ vom 14.05.1998 zu folgendem Ergebnis: „Das in diesem Bereich angetroffene Auffüllgut ist organoleptisch wenig auffällig. Fremdmassen sind lediglich in Form von einzelnen Holz- und Glassplittern enthalten. Die Auffüllmächtigkeit beträgt 0,8 m (RK 12) bzw. 3,5 m (RK 13). Durch die Abgrabung im Bereich von RK 13 ist ein Geländeeinschnitt entstanden. Auch hier kann eine Grundwasser- sowie Deponiegasgefährdung weitgehend ausgeschlossen werden. Eventuell anfallender Erdaushub erfordert einen erhöhten Entsorgungsaufwand, bei Gründungen ist die eingeschränkte Tragfähigkeit des Baugrundes zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von der künftigen Nutzung kann auch eine Oberflächenabdeckung erforderlich werden.“

Eine zweite Untersuchung vom 31.05.1999 führt zu der Altablagerung 1 3800045-26 aus: „(...) Da keine Grundwasser- und Deponiegasgefährdung (vgl. Untersuchungsbericht U-98112- RH/Kvom 14.05.1998) zu erwarten ist, ist eine Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet prinzipiell möglich, erfordert jedoch erhöhte Aufwendungen. Diese resultieren aus einer erheblichen Belastung des Untergrundes durch umweltgefährdende Stoffe, die voraussichtlich spezielle Sicherungsmaßnahmen (Abdeckung, Versiegelung oder Abdichtung, Arbeitsschutz bei Erdarbeiten sowie erhebliche Entsorgungs- und Gründungsarbeiten, eventuell auch Entsorgungsmaßnahmen) erforderlich machen. Der exakte Umfang der notwendigen Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen ist im Zuge einer detaillierten Sanierungsuntersuchung, die auf die spezielle gewerbliche Nutzung abgestimmt ist, festzulegen.“

Alle Untersuchungen sind dieser Begründung in der Anlage beigefügt. Die Altstandorte sind in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt.

7 Immissionsschutz

Nördlich sowie nordöstlich des geplanten Marktgebäudes wird durch den Bebauungsplan die Aufschüttung eines Lärm- und Sichtschutzwalles planungsrechtlich vorbereitet. Damit soll die angrenzende Ortslage von Irlich vor der Geräuschentwicklung im Bereich der Ladezone des Discounters sowie der Kundenstellplätze geschützt werden. Es handelt sich hierbei um eine präventive Vorsorgemaßnahme. Neben den positiven akustischen Effekten wird durch die Geländemodellierung auch sichergestellt, dass das Marktgebäude aus nördlicher Richtung, d.h. aus Richtung der Offenlandschaft sowie aus Richtung der Ortslage nicht sichtbar ist.

Der betroffene Bereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen. Die Höhe des Walls wird auf 101,1 – 102,5 m ü.NN. begrenzt. Damit kann gewährleistet werden, dass dieser mindestens die Höhe des Gebäudes erreicht und damit seine Funktion als Sichtschutz übernimmt. Gleichzeitig wird einer übermäßigen Höhenentwicklung, die sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken könnte, vorgebeugt. In diesem Wall kann u.a. der Bodenaushub aus dem Plangebiet eingebaut werden und damit ein Beitrag zur Reduzierung anfallender Abfallmengen geleistet werden.

Um den Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Ausweisung der Sondergebiete sowie des Gewerbegebietes mit der angrenzenden Wohnbebauung zu führen, wurde im Übrigen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro GSA Limburg (Neubau einer Aldi-Filiale – Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes, Geräuschimmissionsprognose, Projekt-Nr. 111012, Stand 16.05.2011) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aus der Ansiedlung der Aldi_{Süd}-Filiale keine Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen resultiert. Eine Ergänzung dieser Untersuchung setzt sich insbesondere mit der Frage der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Erweiterung des Rewe-Marktes auseinander (Neubau einer Aldi-Filiale – Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes, 1. Ergänzung, Prüfung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Betriebsgeräuschen des Rewe-Marktes GSA Limburg GmbH, Projekt-Nr. 111012-A, Stand 12.11.2011). Diese ergänzende Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem folgenden Ergebnis: „(...) Auch für diesen Planungsfall wäre der für den gesamten Marktbetrieb prognostizierte Beurteilungspegel an der südlich zum REWE-Markt gelegenen Wohnbebauung mit Berücksichtigung des „irrelevanten“ Immissionsanteiles der geplanten ALDI-Filiale noch grenzwertig eingehalten. Eine Abänderung der Beurteilungssituation kann sich jedoch dann ergeben, wenn die Ausdehnung der Marktöffnungszeiten bis 22.00h am REWE-Markt berücksichtigt wird. Da für diesen Fall der abendliche Ruhezeitraum voll umfänglich in Anspruch genommen wird, sind für die in diesem Zeitraum auftretenden Geräuschimmissionen Zuschläge von + 6 dB bei der Bildung des Beurteilungspegels zu vergeben. Dies kann dann im Rahmen einer projektbe-

zogen zu fertigenden Geräuschimmissionsprognose zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes aus dem Marktbetrieb REWE führen. Zur Kompensation einer Richtwertüberschreitung für diesen Auslastungsfall (erweiterte VK-Fläche und Öffnungszeiten bis 22.00h) sollte erwogen werden, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Schallschutzwand im Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze/Parkplatzgrenze mit einer Bauhöhe von $h = 2$ m vorzusehen. Durch die „Tieflage“ der benachbarten Wohnbebauung ist dies ausreichend, mögliche Richtwertüberschreitungen aus den Betriebsabläufen zu kompensieren.“

Entsprechend dieser gutachterlichen Ausführungen wird im Bebauungsplan eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,0 - 2,5 m über dem Niveau des Parkplatzes festgesetzt.

8 Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wurde bis in das Jahr 2011 von einer 110kV-Freileitung überspannt, des Weiteren war ein zugehöriger Maststandort vorhanden. Die Betreiberin RWE Westfalen-Ems Netzservice GmbH betreibt gegenwärtig die Demontage dieser Infrastruktureinrichtungen. Mit Schreiben vom 17.01.2012 teilt die RWE Westfalen-Weser-Ems mit:

„Mit den Demontearbeiten wurde bereits begonnen. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind von unserer Seite keine Anregungen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass es vorgesehen ist, die Fundamente des Mastes 5 nur bis zu einer Tiefe von etwa 1,20 m unter Gelände zu entfernen. Da in diesem Bereich künftig Stellplätze vorgesehen sind, gehen wir davon aus, dass dies zu keiner Beeinträchtigung der späteren Nutzung führen wird.“

Die Notwendigkeit der Darstellung der ehemaligen Leitungstrasse mit Schutzstreifen ist somit nicht mehr gegeben.

9 Verfahren

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes erfolgt, wird es als zulässig erachtet, für weitergehende Ausführungen auf die dortige Begründung zu verweisen.

10 Würdigung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren



**FEUERWEHR
STADT NEUWIED**

Volker Neitzert • Rheinstraße 185 • 56504 Neuwied

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Planungsbauführer: Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Emp. 24. AUG. 2011
Zur Bearbeitung

**WEHRLEITER
DER STADT NEUWIED**

Volker Neitzert

Postanschrift:
Feuerwehr Neuwied
56504 Neuwied

Gebäude: Feuerwache
Rheinstraße 190
56504 Neuwied

Telefon: 0 26 31 / 85 15 41
Telefax: 0 26 31 / 85 27 41
Telefax: 0 26 31 / 85 15 46
Mobil: 0171 / 3 14 39 22

e-mail: wehrleiter@feuerwehr-neuwied.de
Internet: http://www.gnau112.de/

18.08.2011

**Bebauungsplan-Nr. 043 II „Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich“ sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die erforderlichen Durchfahrtsbreiten gem. DIN 14 090 für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes müssen eingehalten werden. Hierzu ist ein Fahrstreifen von mind. 3m Breite im Bereich von Kurven 5m – einzuhalten. Die erforderliche Durchfahrtshöhe beträgt mind. 3,50m
2. Bei Einhaltung ausreichender Löschwasserversorgung durch Hydranten bestehen keine grundsätzliche Einwände seitens der Feuerwehr.
3. Auf die formale Zuständigkeit des Referates 31, Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Neuwied, wird ergänzend hingewiesen.

Ich bitte Sie, dort ebenfalls eine entsprechende Stellungnahme einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

V. Neitzert
Volker Neitzert
Wehrleiter

Ø Kreisverwaltung Neuwied, Referat 31 -Brandschutzdienststelle-

Feuerwehr Stadt Neuwied (18.08.2011)

Abwägung

Zu 1.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Sie finden bei der Ausführungs- und Genehmigungsplanung Berücksichtigung.

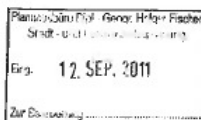
Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach Prüfung der Versorgungssituation im Umfeld des Plangebietes durch die Stadtwerke Neuwied können 96 m³/h im Umkreis der 300 m Regelung über den Unterflurhydrant direkt am Rewe-Markt aus der Straße Am Kirchgraben mit 48m³/h und über den Unterflurhydrant Immanuel-Kant-Straße in 170 m Entfernung auch mit 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Std. und einem Restfließdruck von 1,5 bar sichergestellt ist. Die Hydranten befinden sich an unterschiedlichen Wasserzuleitungen. Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Neuwied wird im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Bebauungsplan "Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich" – Seite 3



IHK Koblenz - Geschäftsstelle Neuwied · Postfach 1923 · 56509 Neuwied

Planungsbüro
Holger Fischer
Frau Nina Späth
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

vorab per E-Mail: nspaeth@fischer-plan.de

Ihre Zeichen/Nachricht vom
Spath/Braumann, 05.08.2011
Ihre Ansprechpartnerin
Dr. Sabine Dyas
E-Mail
dyas@koblenz.ihk.de
Telefon
02631 9176-15
Fax
02631 9176-48

8. September 2011, dys - bu

**Bauleitplanung der Stadt Neuwied
Bebauungsplan Nr. 043 II „Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich“ sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich –
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Frau Späth,

gerne nehmen wir Stellung zum o. g. Bebauungsplan der Stadt Neuwied. Nach Durchsicht der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen geben wir folgendes zu bedenken:

1. Neuwied ist Mittelzentrum und die Ansiedlung und Erweiterung großflächigen Einzelhandels ist laut LEP IV (Landesentwicklungsprogramm) hier zulässig. Dabei sind jedoch auch das städtebauliche Integrationsgebot (Z58) und das Nichtbeeinträchtigungsgesetz (Z60) in die Beurteilung einzubeziehen. Gleichwohl sind diese Bedenken abzuwägen gegen den Wunsch der Anwohner nach einer wohnortnahen Vollversorgung und den Interessen des Investors bzgl. einer Ansiedlung und/oder der Erweiterung am bestehenden Standort.
2. Das von Ihnen angesprochene „Nahversorgungszentrum“ liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Neuwied und ist nach unserer Auffassung auch im Hinblick auf die Ortskerne Irlich und Feldkirchen nicht als integrierter Standort einzuordnen.
3. Wie viele Mittelzentren kämpft die Innenstadt von Neuwied um ihre Attraktivität als lebenswertes Stadtzentrum. In diesem Zusammenhang ist zu beobachten, dass durch die Ansiedlung und den Ausbau von großflächigem Einzelhandel an nicht innerstädtischen Standorten die Attraktivität des Kernbereichs weiter reduziert wird. Umgekehrt führt die Integration von (großflächigem) Einzelhandel zu einer Belebung der Innenstadt, was in Neuwied durch die Ansiedlung des Kaufkraft-Komplexes zu beobachten ist.

In den vorliegenden Unterlagen wird ausgeführt, dass die Ausweitung die Nahversorgung der in Irlich und Feldkirchen lebenden Bevölkerung verbessern und den Kaufkraftabfluss verringern solle.

Industrie- und Handelskammer zu Koblenz - Geschäftsstelle Neuwied
Ihre IHK-Geschäftsstelle Neuwied ist für Sie geöffnet: Montag - Donnerstag 8:00 - 16:00 Uhr, freitags 8:00 - 15:00 Uhr
Hausanschrift: Adenauer Straße 70 · 56564 Neuwied
Telefon 02631/9176-0 · Telefax 02631/9176-48 · E-Mail: nr@koblenz.ihk.de · Internet: ww-ihk-koblenz.de
Bankverbindung: Volksbank Neuwied - Konto 811 211 1000 - BIC: 57090000

IHK Koblenz (08.09.2011)

Abwägung

Zu 1.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Den Ausführungen zur Lage des Nahversorgungszentrums in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt wird zugestimmt. In Bezug auf die Stadtteile Feldkirchen und Irlich gilt allerdings, dass bei einer gesamtstädtischen Betrachtung es sich vorliegend sehr wohl um eine zentrale Lage zwischen den beiden Stadtteilen handelt, wodurch die Erreichbarkeit aus beiden Richtungen mit vergleichbaren Weg- und Zeitdistanzen sichergestellt werden kann. Insofern wird der Standort Büng seitens der Stadt Neuwied als faktischer zentraler Nahversorgungsbereich für die genannten Stadtteile gesehen. Diese Einschätzung begründet insbesondere auch die vorliegende Bauleitplanung, die darauf ausgerichtet ist, durch eine positive Fortentwicklung des Nahversorgungsbereiches, die wohnortnahe Nahversorgung für die in den Stadtteilen lebende Bevölkerung langfristig zu sichern.

Zu 3.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Um gerade die in der Stellungnahme richtigerweise beschriebenen Auswirkungen dezentraler Einzelhandelsansiedlungen auf die Innenstadt auszuschließen, wird durch geeignete textliche Festsetzungen sichergestellt, dass am Planstandort mit Ausnahme der Aldi- und der Rewe-Filiale keine zusätzlichen Einzelhandelsverkaufsflächen errichtet werden dürfen.

Bebauungsplan "Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich" – Seite 4



4 In diesem Zusammenhang wäre zu prüfen, ob die Kaufkraft der Wohnbevölkerung für die geplanten Sortimente im genannten Gebiet für die zusätzliche Verkaufsfläche noch ausreicht. Ansonsten wären unerwünschte Effekte für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neuwied zu erwarten.

5 Die IHK-Organisation tritt für die Erhaltung der traditionellen, gewachsenen Stadt und Stadtstrukturen ein. Sie betrachtet multifunktionale Innenstädte, die durch die Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, als schützenswertes öffentliches Gut. Daher halten wir es für erforderlich, dass die oben genannten Bedenken und Anregungen Eingang in die weiteren Überlegungen finden.

Gerne sind wir zu weiterführenden Gesprächen bereit. Vor diesem Hintergrund möchten wir in dem Verfahren weiterhin eingebunden bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Dyas

Dr. Sabine Dyas
Leiterin der IHK Geschäftsstelle Neuwied

Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Gerade diese Fragestellung war Gegenstand der vereinfachten raumordnerischen Prüfung, die von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Neuwied durchgeführt wurde. Dies stellt mit Schreiben vom 31.03.2010 in Bezug auf die geplanten Rewe-Erweiterung unter Berücksichtigung der Aldi-Ansiedlung fest: „Der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahversorgungsbereich (A.d.V. dieser umfasst die Stadtteile Irlich, Feldkirchen und tlw. Rodenkirchen) in Höhe von ca. 22,3 Mio. € steht einem zu erwartenden Gesamtumsatz der vorhandenen und geplanten Einzelhandelseinrichtungen von ca. 20,6 Mio. € gegenüber. Für den Einzugsbereich steht somit noch freie Kaufkraft von ca. 1,7 Mio. € zur Verfügung.“

Somit kann das Eintreten von negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Neuwied ausgeschlossen werden.

Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auch die Stadt Neuwied tritt für den Erhalt der gewachsenen und durchmischten Stadtstrukturen ein. Wie aus den vorangehenden Ausführungen ersichtlich, stellt die vorliegende Bauleitplanung hierzu allerdings keinen Widerspruch dar.

KREISVERWALTUNG NEUWIED
Untere Landesplanungsbehörde



Kreisverwaltung Neuwied · Postfach 2161 · 56562 Neuwied

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden



Ihr/e Ansprechpartner/in ist:
Martina Jungbluth
Telefon-Nr.: 02631-903-402
Telefax-Nr.: 02631-903-402
E-Mail: martina.jungbluth@kreis-neuwied.de
Internet: www.kreis-neuwied.de
Dienstgebäude: Wilhelm-Leuschner Str. 9
Zimmer-Nr.: 157
Aktenzeichen: 6/10-61

Neuwied, 02. September 2011

**Baufleitplanung der Stadt Neuwied
Bebauungsplan Nr. 043 II „Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich“ sowie Änderung
des FNP in diesem Bereich**

**Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 05.08.2011**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Kreisverwaltung Neuwied ergeht die folgende Stellungnahme zum Verfahren:

Untere Landesplanungsbehörde:

Wir bitten, das Gebiet aus Richtung Irlich kommend für den Radverkehr und für Personen mit Mobilitätseinschränkungen zu erschließen, das Gebiet also insgesamt besser an die Wohngebiete anzuschließen. Derzeit erreicht man das Gebiet vom Stadtteil Irlich aus südlich über eine verwinkelte Treppenanlage und am östlichen Rand (von der Immanuel-Kant-Straße kommend) über eine kleine Treppenanlage und weiter zum bestehenden REWE-Markt über einen schmalen ausgewaschenen Schotterweg. Die Treppenanlagen stellen für Menschen mit Mobilitätseinschränkung meistens ein unüberwindliches Hindernis dar. Kunden der Märkte, die mit dem Rad kommen wollen, müssen das Rad über die Treppen tragen. Dies hält die meisten ab, überhaupt mit dem Rad einzukaufen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, den Geltungsbereich der Planung auf die Treppen auszudehnen, um diese in die Planung einbeziehen zu können.

2 Dieser Fuß- und Radwege dient auch der Verbindung der Stadtteile Feldkirchen und Irlich und sollte deswegen auch außerhalb der Öffnungszeiten der Märkte benutzbar sein (nicht eingezäunt).

3 Weiter empfehlen wir eine Wegebreite von mindestens 2,50 m, insbesondere da es sich um eine kombinierte Fuß-/Radwegeverbindung handeln soll (Begegnung, ausweichen, Kinderwagen, Rollstühle etc.).

4 Weiterhin bitten wir, schon in der Baufleitplanung geeignete Flächen für Radabstellanlagen im Bereich der Eingänge der Märkte vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Martina Jungbluth)

Sprechzeiten
Verwaltung: Mo - Fr 09:30 - 12:00, Di + Do 14:00 - 16:00
Bürgerbüro: Mo - Do 07:00 - 18:00, Fr. 07:00 - 15:00

Bankverbindungen
Sparkasse Neuwied (BLZ 574 501 20) Kto.-Nr. 90 76
Postbank Köln (BLZ 370 100 50) Kto.-Nr. 1 71 15 09
Dokument2

Kreisverwaltung Neuwied (02.09.2011)

Abwägung

Zu 1.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes aus Richtung Irlich kommend, sieht das Nutzungskonzept die Verlagerung des Fußwegs in Verlängerung der Immanuel-Kant-Straße in nördliche Richtung auf das Aldi-Grundstück vor. Hier wird auf Kosten der Marktbetreiber ein barrierefreier Zugang zu dem Einzelhandelsbetrieben und Durchgang in Richtung Feldkirchen hergestellt.

Zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags hat sich die Fa. Aldi der Stadt Neuwied gegenüber verpflichtet, den Fuß- und Radweg auch außerhalb der Marktöffnungszeiten offen zu halten.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Überwiegend verfügt der Weg über die genannte Mindestbreite und wird lediglich kleinräumig auf eine Breite von 2,0 m reduziert. Der beschriebene Begegnungsfall ist somit uneingeschränkt abwickelbar.

Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Diesbezüglich sei auf die kommunale Stellplatzsatzung verwiesen, in der auch der nachzuweisende Bedarf an Fahrradstellplätzen festgeschrieben wird. Die Sicherstellung der Einhaltung der entsprechenden Maßgaben obliegt dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren und ist nicht Gegenstand der kommunalen Baufleitplanung.



**Landwirtschaftskammer
Rheinland-Pfalz**

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Postfach 20 10 53, 56010 Koblenz

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

09. SEP. 2011

Zur
Postanschrift:
Postfach 20 10 53
56010 Koblenz

Hausanschrift:
Behnhofsplatz 9
56068 Koblenz

Telefon: 02 61 / 9 15 93 - 0
Telefax: 02 61 / 9 15 93 - 233
e-mail: koblenz@lwk-rlp.de
Internet: www.lwk-rlp.de

Ihr Aktenzeichen SpatH/Braumann Ihr Schreiben vom 05.08.2011	Unser Aktenzeichen 14 - 04 03	Auskunft erteilt - Durchwahl Jan Hendrik Müller - 245	E-Mail jan-hendrik.mueller@lwk-rlp.de	Datum 07.09.2011
---	----------------------------------	--	--	---------------------

**Bauleitplanung der Stadt Neuwied
Bebauungsplan Nr. 043 II " Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-
Irlich " sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
- Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. gegen den Bebauungsplan Nr. 043 II „Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich“ sowie die dadurch notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Durch die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums gehen landwirtschaftliche Flächen dauerhaft verloren. Zudem ist als Kompensationsmaßnahme die Anlage von Extensivgrünland im nördlichen Planbereich vorgesehen. Die Fläche ist damit in Zukunft nur noch sehr eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar. Daher verweisen wir auf die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (In Kraft seit dem 01.03.2010). Darin wurden die Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Kompensation gestärkt. So wird in § 15 (3) Bundesnaturschutzgesetz die Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange gestärkt, in dem darauf verwiesen wird, dass "für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen" sind. Demnach sind andere Maßnahmen (z. B. Maßnahmen zur Entsiegelung oder Wiedervernetzung) vorrangig zu prüfen und zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen. Weiterhin erging im April 2011 eine Anweisung des Umweltministeriums an die unteren Naturschutzbehörden. Danach sollen in Ackerbaugebieten vorrangig nutzungsintegrierte Maßnahmen (z. B. Felderchenfenster) durchgeführt werden und „in den Offenstandorten der Mittelgebirge vorzugsweise verbrachte

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (07.09.2011)

Abwägung

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

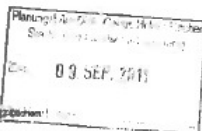
Die Größe der festgesetzten Ausgleichsfläche im nördlichen Anschluss an das ausgewiesene Sondergebiet beträgt rd. 3.500 qm. In diesem Bereich ist ein Erdwall anzulegen, der aus Gründen des Sicht- und Schallschutzes notwendig wird. Auf dieser Anboschung sind die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die Einschränkung der Nutzbarkeit landwirtschaftlicher Flächen in o.g. Größenordnung begründet sich somit zweitrangig im Sinne einer Funktionsverknüpfung in dem Erfordernis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Durch diese doppelte Funktionszuweisung kann jedoch gerade im Hinblick auf den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen ein positiver Effekt erzielt werden, da sie dieser ausschließlich auf die o.g. Größenordnung beschränkt und nicht zusätzliche externe Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

- 2 -

Wiesentäler, verbuschte Magerrasen und eingewachsene Streuobstbestände in eine extensive, naturschutzkonforme Nutzung überführt werden. [...]“ Wir bitten dies bei Planungen von Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich zu berücksichtigen und nicht wie im vorliegenden Fall eine gut nutzbare Ackerfläche zu extensivieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Jan Hendrik Müller



Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Raanstraße 50 03022 Bismarck

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16

35440 Linden

Ihre Nachricht: vom 05.08.11 sp@th@straumann	Unser Zeichen: (bitte stets angeben) S 9396 - AL 119-639/11- IV40	Ihr Ansprechpartner: Arno Weber E-Mail: Arno.Weber @lhm-cochem.fip.de	Durchwahl: (02671) 963-270 Fax: (0261) 2914 13517	Datum: 6. September 2011
--	--	---	--	-----------------------------

**Bauleitplanung der Stadt Neuwied;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 043 II „Erweiterung Nahversorgungszentrum Feld-
kirchen – Irlich“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
- Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. a. Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Erschließungsbereiches der Ortsdurch-
fahrt im Zuge der K 112 NR.
1. Demzufolge ist gem. § 22 LStrG eine Bauverbotszone von 15 m zum befestigten Fahrbahnrand
der K 112 NR zu berücksichtigen und sollte auch im Bebauungsplan dargestellt werden. Inner-
halb dieser Bauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten, insbesondere auch von Werbe-
anlagen unzulässig.

2. Die Erschließung des Plangebietes ist über eine bereits vorhandene, unmittelbare Zufahrt zur K
112 NR vorgesehen. Die Errichtung eines neuen Discounters bzw. Erweiterung des vorhande-
nen Marktes stellt eine Sondernutzung i. S. d. §§ 41, 43 LStrG dar und bedarf der Erlaubnis des
Straßenbaubehörde. Die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis wird den Betreibern in Aus-
sicht gestellt und ist bei erteilter Baugenehmigung gesondert zu beantragen.

Besucher:
Ravenstraße 50
56812 Cochem

Fon: (02671) 963-0
Fax: (02671) 963-290
Web: www.lhm.fip.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(L2614)
BLZ 600 501 01
Konto-Nr. 7401507824
IBAN
DE23600601017401507824

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Bernd Hölzen
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing.
Heinz Rathge



LBM (06.09.2011)

Abwägung

Zu 1.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Bauverbotszone findet Eingang in die Plankarte des Bebauungsplanes.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für die Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterführender Handlungsbedarf.

Bebauungsplan "Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich" ~ Seite 9

- 2 -

3 Die Errichtung der Gebäude im Plangebiet erfolgt in Kenntnis der Verkehrslärsituation ausgehend von der K 112. Daher ist der Straßenbauasträger von Forderungen etwaiger Lärm-schutzmaßnahmen freizustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Werner Oster

Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die geplante Ausweisung eines Sondergebietes bereitet keine in besonderem Maße schutzbedürftigen Nutzungen vor, so dass Beeinträchtigungen in Folge des Verkehrslärms ausgeschlossen werden können.



RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen Späth/Braumann
Ihre Nachricht 05.08.2011
Unsere Zeichen WSW-HLH/0822/ld/76.676/LW
Name Herr Iding
Telefon 0231 438-6766
Telefax 0231 438-6768
E-Mail martin.iding@rwe.com

Dortmund, 06. September 2011

**Bauleitplanung der Stadt Neuwied
Bebauungsplan Nr. 043 II "Erweiterung Nahversorgungszentrum
Feldkirchen-Irlich" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in
diesem Bereich**

**110-kV-Hochspannungsfreileitung Andernach - Rasselstein, Bl. 0822
(Maste 4 bis 6)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 22,00 m =
44,00 m bzw. 2 x 17,50 m = 35,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff ge-
nannten Hochspannungsfreileitung.

1. Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifen-
grenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab
1 : 1000 vom 15.08.2011 eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem
beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem
Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung aus-
schließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

2. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass es vorgesehen
ist, die obige Hochspannungsfreileitung im v. g. Bereich zu demontieren.
Zum jetzigen Zeitpunkt können wir Ihnen leider noch keinen verbindlichen De-
montagetermin nennen.

Bis zur Demontage der Hochspannungsfreileitung ist im obigen Verfahren des-
halb Folgendes zu berücksichtigen.

Den o. g. Bauleitplänen stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten
und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil der Bau-
leitpläne dargestellt (dies wurde bereits durchgeführt).

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund
T +49(0)231/4 38-0 60
F +49(0)231/4 38-30 60
T www.rwe.com
Geschäftsführung:
Klaus Engelbertz
Wilfried Meentz
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 16043
Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto-Nr. 352 0830 00
BIC: COBADE33HAN
IBAN:
5681 4404 0097 0352 0830 00
USt-IdNr. DE 4137 61

VORWEG GEHEN

ld110915.e01 Linden Bl. 0822

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice (06.09.2011)

Abwägung

Zu 1.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Leitung mit zugehörigen Schutzstreifen ist in der Plankarte des Bebauungsplanes
dargestellt. Sie wird unter Bezugnahme auf 2. um den Hinweis „wird abgebaut“ er-
gänzt.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Mit Datum vom 30.08.2011 wurde der Eigentümer, des mit einem Mast bebauten
Grundstückes darüber informiert, dass die RWE beabsichtigt die Leitung bis Ende des
Jahres 2011 zu demontieren. Da die Umsetzung der baulichen Anlagen im Geltungs-
bereich des Bebauungsplanes nicht vor dem Jahr 2012 erfolgen wird, sind weiterge-
hende Ausführungen im Hinblick auf Schutzvorkehrungen im Leitungsbereich u.ä.
vorliegend entbehrlich.

Bebauungsplan "Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich" – Seite 11

RWE

Seite 2

- Im Bereich des Sondergebietes SO_{LEH1} erhalten die Gebäude eine Höhe von maximal 101,10 m über NN.
- Die Sondergebiete SO_{LEH2} und SO_{LEH3} werden außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung angelegt.
- Der in der nördlichen Fläche geplante Erdwall erhält eine Höhe von maximal 101,10 m über NN. Die in den textlichen Festsetzungen unter 2.7 genannte Erdwallhöhe von mindestens 102,50 m über NN ist im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung nicht realisierbar.
- Der geplante Werbepylon erhält eine Höhe von maximal 101,00 m über NN.
- Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigelegt.

Um die Masten herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

Durch höhenwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Id110915.e01 Linden Bl. 0822

VORWEG GEHEN

Bebauungsplan "Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich" – Seite 12

RWE

Seite 3

ten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

- Falls Geländeänderungen in der Nähe des Mastes 5 vorgesehen sind, sind diese im Vorfeld ebenfalls detailliert mit uns abzustimmen.
- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.“

Wir bitten Sie, uns baureife Planunterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben (NHN-Höhen) zur Prüfung und Stellungnahme zuzusenden.

Ferner benötigen wir den Namen und die Anschrift des Bauherrn/Grundstückseigentümers.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungseinrichtungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen - sowie noch nicht geschehen - in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV-Netzes sowie für die Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH als Besitzerin und Betreiberin des Netzes.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

RWE Westfalen-Weser-Ems
Netzservice GmbH

Anlage

Verteiler
WISW-H-LP-Saffig
WISW-T-ND
Bl. 0822

Id110915.e01 Linden Bl. 0822

VORWEG GEHEN

Bebauungsplan "Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich" – Seite 13

Stadtverwaltung

Postanschrift: Stadtverwaltung • 56562 Neuwied

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

**Bebauungsplan Nr. 043 II „Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich“ sowie Änderung des FNP in diesem Bereich;
Ihr Schreiben vom 05.08.2011**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Abt. 604 bitten wir um Berücksichtigung folgender Punkte:

1. Auf Seite 5 der Begründung sind unter Punkt 1.2 die Ortslagen der Stadtteile Irlich und Feldkirchen vertauscht, da sich im Osten die Ortslage von Irlich anschließt.
2. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum in der Planzeichnung keine Fläche für das Gehrecht des geplanten Fußweges gemäß Punkt 4 der Begründung vorgesehen ist. Dies würde dann auch die Rechtsgrundlage zur grundbuchmäßigen Sicherung dieses Weges darstellen.
3. Im Umweltbericht sind die Ortslagen von Irlich und Feldkirchen mehrfach vertauscht (Seite 3, 4, 17).
4. Weiter ist im Umweltbericht die falsche Bauungsplan-Nummer eingetragen (S. 1, 3, 8, 15, 16, 17)
5. In der Planzeichnung sind die Altlastenverdachtsflächen darzustellen, wie dies auch im Ursprungsplan gegeben war, damit diese Problematik im Rahmen von Baumaßnahmen sofort erkannt werden kann.
6. Durch die Baufläche Nr. 1 ist eine Nutzung des Wirtschaftsweges Flurstück Nr. 106 zur Erschließung der Kleingärten nicht mehr möglich. Hier sind entsprechende Regelungen (Höhenangaben, Böschungsverlauf etc.) im Bebauungsplan zu treffen.
7. Im Rahmen der Bauleitplanung ist auch zu dazulegen, wie die Entwässerung des Erdwalls im Norden erfolgt, um bei entsprechenden Unwetterereignissen einen unregelmäßigen Abfluss des Oberflächenwassers (z. B. Schneeschmelze) in die Ortslage des Stadtteils Irlich zu vermeiden.
8. Im Westen des Plangebietes stößt der bestehende Fußweg in Verlängerung der „Immanuel-Kant-Straße“ unmittelbar auf eine Flächenfestsetzung mit dem Entwicklungsziel Saumstruktur, so dass eine geradlinige Weiterführung dieses Fußweges in Richtung der Kreisstraße nicht möglich ist. Wir weisen darauf hin, dass insbesondere in den Stadtteilen Irlich und Feldkirchen eine sehr hohe Anzahl von mobilitätseingeschränkten Personen wohnhaft ist und die fußläufige Verbindung über das Gelände nicht durch Treppenanlagen gestört werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



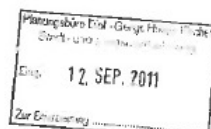
(Lenz)



Lieferanschrift: Engesser Landstr. 17, 56564 Neuwied • Tel.: 0 26 31 / 802-0 • Fax: 0 26 31 / 802-325
Internet: www.neuwied.de • e-mail: stadtverwaltung@neuwied.de

Öffnungszeiten:
Bürgerbüro: Montag - Mittwoch 7.30 - 17.00 Uhr; Donnerstag 7.30 - 18.00 Uhr;
Freitag 7.30 - 12.00 Uhr
allgemeine Verwaltung: Montag - Freitag 8.30 - 12.00 Uhr;
Mittwoch zusätzlich 14.00 - 15.30 Uhr

Bankverbindungen:
Sparkasse Neuwied: Kto-Nr. 2 328 • BLZ 574 601 20
Vollk.-u. Raiffeisenbank West.-Lüneburg: Kto-Nr. 116 100 • BLZ 574 601 17
Postbank Köln: Kto-Nr. 4 789 606 • BLZ 370 100 90



Verwaltungsgebäude:

Dienststelle:
Ihre Ansprechpartner/in:
Tel.-Durchwahl:
Zimmer-Nr.:
FAX-Nr.:
e-mail:
Datum u. Zeichen Ihres Schreibens:
Unser Zeichen:
Datum



Engesser Landstraße 17



Stadtbauamt
Herr Lenz
02631 / 802-604
213 a
02631 / 802-607
elenarz@neuwied.de
05.08.2011
604 - 1e
07.09.2011

Stadtverwaltung Neuwied (07.09.2011)

Abwägung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird entsprechend redaktionell überarbeitet.

Zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

Ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit findet Eingang die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Umweltbericht wird entsprechend redaktionell überarbeitet.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Umweltbericht wird entsprechend redaktionell überarbeitet.

Zu 5.: Der Anregung wird entsprochen.

Zu 6.: Der Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Wirtschaftsweg Flurstück 106 wird durch die Planung im Bestand nicht berührt, er kann weiterhin unverändert die Erschließung der angrenzenden Gärten gewährleisten.

Bebauungsplan "Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich" – Seite 14

Zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.

Um eine gesicherte Ableitung des im Bereich des Walls anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, wird am Böschungsendpunkt eine Drainage mit Kiespackung eingebaut. Eine sukzessive Versickerung ist somit sichergestellt.

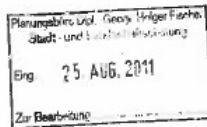
Zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Gerade im Hinblick auf das Ziel, die Erreichbarkeit der Einzelhandelsstandorte und die fußläufige Verbindung zwischen den beiden Stadtteilen insbesondere auch für mobilitätseingeschränkte Menschen zu verbessern, wird in Folge der Umsetzung der Planung der Fußweg in Verlängerung der Immanuel-Kant-Straße geringfügig nach Norden auf das Grundstück der Fa. Aldi verschoben. Die Platzierung des neuen Fußwegs erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Topographie, um möglichst höhengleich ein Anschluss gewährleisten zu können.



Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 1227 126402 Montabaur

**Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden**



**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

Kirchstraße 45
56410 Montabaur
Telefon 02602 152-0
Telefax 02602 152-100
Postk. 1227 126402 Montabaur
www.sgd-nord.rlp.de

22.06.2011

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Anspruchsperson(en)/ E-Mail	Telefon/Fax
33- 0431 SdF	05.06.2011	Gerhard Schloesser	02602 152-113
Bitte immer angeben!	Spallh/Braumann	Gerhard.Schloesser@sgdnord.rlp.de	0261 120-888118

Nachrichtlich an:

- Stadtverwaltung Neuwied - Stadtbauamt - Engerser Landstraße 17, 56564 Neuwied
- Kreisverwaltung Neuwied - untere Wasserbehörde - Postfach 2161, 56562 Neuwied

Bauleitplanung der Stadt Neuwied;

Bebauungsplan Nr. 043 II „Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich;

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Neuwied möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung eines bestehenden Rewe- Marktes sowie die Neuansiedlung einer Aldi _{Süd} - Filiale schaffen.

Aus wasserwirtschaftlicher bzw. bodenschutzrechtlicher Sicht haben sich hierzu folgende Anmerkungen ergeben:

1/3

Kennarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-17.30 Uhr
Freitag 09.00-13.00 Uhr

Verkehrsmittelbindung
ICE-Bahnhof Montabaur
Linien 462, 460, 461
Haltestelle Konrad-Adenauer-Platz

Parkmöglichkeiten
Kirschweiden
Parkplatz „Halbweese“ in
der Froischpfortstraße

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (23.08.2011)

Abwägung

Zu 1.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan "Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich" – Seite 16



Das Plangebiet ist bereits teilweise durch eine gewerbliche Nutzung (Verbrauchermarkt) vorgeprägt. Der nördlich davon angrenzende Teilbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Für die Reinhaltung des Grundwassers festgesetzte Wasserschutzgebiete werden von der Bauleitplanung nicht berührt. Fließgewässer sind weder im Plangebiet selbst noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich drei kartierte Altablagerungsstellen. Diese wurden im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Rewe-Marktes bzw. im Vorfeld der beabsichtigten Ansiedlung der Aldi-Süd-Filiale bodenkundlich untersucht. Im Rahmen der Bauleitplanung haben sich aus Sicht des Bodenschutzes hierzu keine Anmerkungen ergeben. Der Umfang der notwendigen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen müsste im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren abgestimmt und festgelegt werden.

3. Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes hat die Stadt Neuwied als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung die Wasserversorgung sicherzustellen und das anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Wasserversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Neuwied erfolgen. Abwassertechnisch kann der Planbereich an das Klärwerk I angeschlossen werden.

Bezüglich des Umgangs mit dem anfallen Oberflächenwasser bleibt festzustellen, dass die mit der Plangebietsverweiterung verbundene Versiegelung eine nicht unerhebliche Erhöhung des oberirdischen Abflusses zur Folge hat. Ein Fließgewässer zur Ableitung von Niederschlagswasser steht nicht zur Verfügung. Eine breitflächige Versickerung scheidet aufgrund der Betroffenheit durch die o. g. Altablagerungen ebenfalls aus. Einer gezielten Ableitung in den Untergrund stehen von hier – unbeschadet einer hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis – unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes grundsätzliche Bedenken entgegen. Insoweit kann eine abwassertechnische Erschließung – zumindest für den Bereich der Plangebietsverweiterung – nicht unterstellt werden. Demnach fehlt es derzeit an einer wesentlichen Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Weitergehende Detailabstimmungen finden im Rahmen der Einzelplanungen statt.

Zu 4.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Mit Schreiben vom 07.11.2011 an die Fa. Aldi teilt die Regionalstelle Wasserwirtschaft bei der SGD mit: „Nach unserem Telefongespräch haben Sie zwischenzeitlich mit den Abwasserwerken der Stadt Neuwied die Oberflächenentwässerung für den Bereich der Aldi-Filiale geklärt. Gleichzeitig wurde die Oberflächenentwässerung für den Rewe-Markt gelöst. Beide Bereiche sollen getrennt voneinander über Rückhaltebecken an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Damit liegt das im letzten Abschnitt unseres Schreibens vom 23.08.2011 geforderte Entwässerungskonzept vor. Damit könnten unsere ursprünglichen Bedenken hinsichtlich der Oberflächenentwässerung, bei der Beschlussfassung des BPlanes im Rahmen der Abwägung durch den Stadtrat als erledigt angesehen werden.“ Für die Ebene der Bauleitplanung besteht somit kein weiterführender Handlungsbedarf.

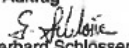


Vor diesem Hintergrund bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Die anstehende Problematik wäre zunächst in einem abgestimmten Entwässerungskonzept zu klären.

Mit freundlichen Grüßen


Im Auftrag



(Gerhard Schlosser)

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 01 | 56003 Koblenz

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str 16
35440 Linden

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
23/3 – 136, 60, 0-228/11 5.08.2011
Bitte immer angeben!





Rheinland-Pfalz
STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
NORD

**REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT**

Strossemannstraße 3-5
56000 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2171
poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgnord.rlp.de

25.08.2011

Ansprechpartner/-in / E-Mail Telefon / Fax
Karl-Josef Müller 0261 120-2191
Karl-Josef.Mueller@sgdnord.rlp.de 12088-3191

**Bauleitplanung der Stadt Neuwied
Bebauungsplanverfahren Nr. 043 II
„Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich“ sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

- Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Planentwurf kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Vertraglichkeit mit der erbrachten Geräuschimmissionsprognose der Fa. GSA Limburg GmbH nicht geführt werden kann.

Die Geräuschimmissionsprognose untersucht laut Zusammenfassung und Aufgabenstellung, welche Geräuschimmissionen aus dem Betrieb eines noch anzusiedelnden ALDI-Marktes auf die randlagige Bebauung einwirken. Es wird zwar festgestellt, dass die antelligen Geräuschimmissionen der ALDI-Filiale das „Irrelevanzkriterium“ nach TA Lärm erfüllen, doch wird die Vorbelastung i.S. der TA LÄRM aus den Betriebsabläufen des bestehenden REWE-Marktes nur aus der gutachterlichen Stellungnahme

1/2

Kernarbeitszeiten
05.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Freitag: 9.00-13.00 Uhr

Verkehrsanbindung
Bus ah Hauptbahnhof
Linien 8,9,27,480 bis Haltestelle
Stadttheater

Parkmöglichkeiten
Parkhaus Görresplatz
Behindertenparkplatz, Regierungstr.
vor dem Oberlandesgericht

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht
(25.08.2011)

Abwägung

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie waren Anlass bei dem beauftragten Gutachterbüro eine ergänzende schalltechnische Untersuchung zu den genannten Aspekten zu beauftragen. Diese kommt zusammenfassend zu dem folgenden Ergebnis:

„(...) Auch für diesen Planungsfall wäre der für den gesamten Marktbetrieb prognostizierte Beurteilungspegel an der südlich zum REWE-Markt gelegenen Wohnbebauung mit Berücksichtigung des „irrelevanten“ Immissionsanteiles der geplanten ALDI-Filiale noch grenzwertig eingehalten.

Eine Abänderung der Beurteilungssituation kann sich jedoch dann ergeben, wenn die Ausdehnung der Marktöffnungszeiten bis 22.00h am REWE-Markt berücksichtigt wird. Da für diesen Fall der abendlichen Ruhezeitraum voll umfänglich in Anspruch genommen wird, sind für die in diesem Zeitraum auftretenden Geräuschimmissionen Zuschläge von + 6 dB bei der Bildung des Beurteilungspegels zu vergeben. Dies kann dann im Rahmen einer projektbezogenen zu fertigenden Geräuschimmissionsprognose zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes aus dem Marktbetrieb REWE führen.

Zur Kompensation einer Richtwertüberschreitung für diesen Auslastungsfall (erweiterte VK-Fläche und Öffnungszeiten bis 22.00h) sollte erwogen werden, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Schallschutzwand im Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze/Parkplatzgrenze mit einer Bauhöhe von h = 2 m vorzusehen. Durch die „Tiefelage“ der benachbarten Wohnbebauung ist dies ausreichend, mögliche Richtwertüberschreitungen aus den Betriebsabläufen zu kompensieren.“

Entsprechend dieser gutachterlichen Ausführungen wird im Bebauungsplan eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,0 – 2,5 m festgesetzt. Das Gesamtgutachten wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.



aus dem Jahre 1998 abgeleitet, ohne die Erweiterung und die tatsächlichen Betriebsabläufe des REWE-Marktes zu berücksichtigen bzw. festzustellen.

Dies kommt auch im letzten Absatz der Zusammenfassung der Prognose zum Ausdruck. Hier ist sich der Gutachter im Klaren, dass diese Prognose als Unterlage zum Bebauungsplan nicht geeignet ist.

Zur weiteren Bearbeitung des Planentwurfs ist die Gesamtsituation des Plangebietes gutachterlich zu beurteilen. Erforderliche Änderungen sind in den textlichen und zeichnerischen Unterlagen einzuarbeiten. Das Beteiligungsverfahren ist erneut durchzuführen.

Durchschrift dieses Schreibens erhält die

Stadtverwaltung Neuwied
56562 Neuwied

zur Kenntnis

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Karl-Josef Müller

SparKasse Neuwied BLZ 674 001 20 Nr. 2 000
 VIK-Bank Neuwied/Leitz AG BLZ 674 001 17 Nr. 119 100



Stadtwerke Neuwied GmbH - Postfach 2885 - 56516 Neuwied

Planungsbüro
 Holger Fischer
 Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Ihre Nachricht
 Datum/Zeichen

Unsere Zeichen

Sachbearbeiter/in
 E-Mail-Adresse

Telefon-Durchwahl/
 Telefax

Stadtwerke Neuwied GmbH

Energie
 Strom, Gas, Wasser
 Nah- und Fernwärmeversorgung
 Betriebsführung Kreiswasserwerk
 Bäderbetrieb
 City-Parkhaus
 Feuerwehr
 Befähigungen
 Energie-Service-
 Mittelrhein GmbH & Co. IKG
 Mittelrheinischer
 Verkehrsbetrieb GmbH

06.08.2011
 Späth/Braumann

Justizlerlei

Frau Benner
 m.benner@swn-neuwied.de

02631 / 85 2201
 02631 / 85 1674

24.08.2011



Gemarkung	Ortsteil/Ortsgemeinde	Flur	Flurstück(e)
Wollendorf		5	4/4 u.a.
Bescheid-Nr.			
Bauleitplanung der Stadt Neuwied Bebauungsplan Nr. 043 II „Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich			

Sehr geehrter Damen und Herren,
 sehr geehrte Frau Späth,

wir teilen Ihnen mit, dass die zuständige Abteilung für Strom mitteilen lässt, dass eine Sicherstellung nur über die E-Station Industrieweg gegeben ist. Ebenso teilt die Abteilung für die Gas- und Wasserversorgung mit, dass eine Gasversorgung mit 50 mbar Versorgungsdruck nur durch einen überfangen Gashausanschluss von der Imanuel-Kant-Straße aus möglich ist. Ebenso die Trinkwasserversorgung.

Bezogen auf die Feuerlöschversorgung für das geplante Bauvorhaben ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 im Umkreis von 300 m eine maximale Entnahme von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h, bei einem Restfließdruck von 1.5 bar gegeben.

Ebenfalls weisen die Servicebetriebe Neuwied AöR darauf hin, dass das Schmutzwasser in die Kanalisation im „Akazienweg“ einzuleiten ist. Für die Niederschlagswasserbeseitigung stehen keine leistungsfähigen Entsorgungseinrichtungen zur Verfügung. Hierbei verweisen sie auf das WHG (§ 55 Abs. 2), wonach Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten ist.

Hausanschrift:
 Herkenstraße 50
 56594 Neuwied

Telefon: (0 26 31) 850
 Telefax: (0 26 31) 21313
 E-Mail: info@swn-neuwied.de
 Internet: www.swn-neuwied.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Nikolaus Roth
 Geschäftsführer: Dirk Hülshewin, Stefan Henschbach
 Amtsgericht Montabaur, HRB 10070, Sitz der Gesellschaft Neuwied
 Ust-IdNr.: DE 149516009 Ust-Nr.: 32 992 1519 4

Stadtwerke Neuwied (24.08.2011)

Abwägung

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie finden bei der konkreten Ausführungsplanung Berücksichtigung. Für die Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterführender Handlungsbedarf.

Bebauungsplan "Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich" – Seite 21

- Seite 2 - Stadtwerke Neuwied GmbH vom 24.08.11

Die zuständige Abteilung Deichamt weist darauf hin, dass die Hochwasserschutzanlage nicht betroffen ist und seitens der Planabteilung keine Bedenken gegen die Maßnahme bestehen.

Mit freundlichen Grüßen


i. A. Münstermann
Justiziarin


i. A. Benner
Sachbearbeiterin Justizariat

Bebauungsplan "Erweiterung Nahversorgungszentrum Feldkirchen-Irlich" – Seite 22