

Aufhebung des Bebauungsplanes
„In der Steinengass“

Stadt Dierdorf
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a BauGB**

in der Fassung für
die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

7 SEITEN

Inhaltsverzeichnis

1.1.	Verfahrensablauf.....	2
1.2.	Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung.....	2
1.3.	Inhalte des Bebauungsplanes	3
1.4.	Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren.....	3
1.5.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	5
1.6.	Planungsalternativen	7

1.1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	10.05.2023
Bekanntmachung	24.05.2023
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	25.05.2023 bis 23.06.2023
Bekanntmachung	24.05.2023
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben/Mail vom	12.05.2023
Behandlung der Stellungnahmen und Offenlagebeschluss durch den Rat der Stadt Dierdorf	20.07.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.08.2023 bis 19.09.2023
Bekanntmachung	09.08.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben/Mail vom	10.08.2023
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungs-/Aufhebungsbeschluss durch den Rat der Stadt Dierdorf	12.10.2023

1.2. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Die Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf ist aus dem Gebäude Poststraße 5 in das neue Gebäude Neuwieder Straße 7 umgezogen. Das Gebäude Neuwieder Straße 7 steht auf einer Fläche, die im Bebauungsplan von 1995 als Parkplatz ausgewiesen wurde. Die Genehmigung dafür erfolgte ohne eine Änderung des Bebauungsplanes auf Grund des besonderen öffentlichen Interesses im Sinne des § 31 BauGB. Der ehemalige Standort der Verbandsgemeindeverwaltung soll nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden, die vorrangig dem Wohnen dient und nicht mehr der Festsetzung des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ entspricht. Die Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ trifft nur noch auf das Areal der Feuerwehr Poststraße 7 zu. Auch eine Überprüfung der übrigen bestehenden Nutzungen zeigt, dass diese teilweise deutlich von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 abweichen.

Da es im Wesentlichen darum geht, den Gebäudebestand einer neuen Nutzung zuzuführen, und im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine städtebaulich relevanten Neubauvorhaben geplant sind, hat die Kreisverwaltung Neuwied empfohlen, den Bebauungsplan von 1995 aufzuheben und die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO zu bewerten.

Damit geben künftig statt der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 die vorhandene Bebauung in Verbindung mit der Bebauung im Umfeld im Einzelfall vor, welche Bauvorhaben und Nutzungen als städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich zu bewerten und genehmigungsfähig sind.

1.3. Inhalte des Bebauungsplanes

Mit den vorliegenden Verfahren wird der Bebauungsplan von 1995 mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgehoben.

Im Sinne des § 34 BauGB bedürfen dann alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben einer Genehmigung der Bauaussichtsbehörde und der Zustimmung der Stadt Dierdorf.

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan von 1995 umfasst eine Fläche von etwa 14.280 qm, für die künftig Baurecht nach § 34 BauGB gilt.

1.4. Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17.05.2023 bis zum 23.06.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Mail vom 12.05.2023 beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein, deren Inhalte behandelt wurden:

Deutsche Telekom Technik GmbH / Telekom Deutschland GmbH, mit Mail vom 12.05.2023

In dem Schreiben wurde auf vorhandene Leitungen und deren Beachtung bei Bauarbeiten hingewiesen. Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes keine Veränderungen an vorhandenen Erschließungsanlagen verbunden sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf vorhandene Telekommunikationsanlagen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, mit Schreiben vom 30.05.2023

In dem Schreiben wurde auf potenzielle archäologische Funde und deren Beachtung bei Bauarbeiten hingewiesen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die bereits vorhandene Bebauung. Da künftig Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt werden, hat die Verwaltung den Hinweis zu potenziellen archäologischen Funden an die zuständige Baugenehmigungsbehörde des Kreises Neuwied weitergeleitet, mit der Bitte, diesen bei künftigen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Kreisverwaltung Neuwied, mit Schreiben vom 16.06.2023

In dem Schreiben wurde auf potenzielle bodenrechtliche Spannungen durch die Lage der geplanten Wohnnutzung (ehem. Verbandsgemeindeverwaltung) direkt neben der Feuerwehrrhalle und auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021) sowie die Technische Regel - Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ hingewiesen. Da künftig Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt werden, gilt es im Rahmen dieser Genehmigung seitens der zuständigen Behörde ggf. unter Beteiligung sonstiger Fachbehörden zu klären und sicherzustellen, dass nur bauliche Anlagen und Nutzungen erlaubt werden, die nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO tatsächlich genehmigungsfähig sind und dabei nicht zu den angesprochenen bodenrechtlichen Spannungen führen können. Ggf. sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Maßnahmen und Vorkehrungen zu prüfen und verbindlich festzulegen, die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit sein können. Die genannten Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für konkrete Bauvorhaben zu prüfen und nachzuweisen.

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, mit Mail vom 17.05.2023

In dem Schreiben wurde auf luftrechtliche Anforderungen bezogen auf den Sonderlandeplatz Dierdorf-Wienau hingewiesen. Da künftig Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt werden, hat die Verwaltung den Hinweis zum Einsatz von Kränen an die zuständige Baugenehmigungsbehörde des Kreises Neuwied weitergeleitet, mit der Bitte, diesen bei künftigen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität –Landeseisenbahnverwaltung-, mit Mail vom 22.05.2023

In dem Schreiben wurde auf die Belange und Anforderungen der nichtbundeseigenen Eisenbahnstrecke Selters-Altenkirchen hingewiesen. Der Landesbetrieb Mobilität Koblenz -Fachgruppe Eisenbahnrecht- wurde dazu gesondert beteiligt.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, mit Schreiben vom 23.05.2023

In dem Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass durch die Lage im Innenbereich nicht mit Außengebietswasser zu rechnen ist.

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe V IV —Schwertransporte, Eisenbahnen, Seilbahnen, Schifffahrt- Bereich Eisenbahnen, mit Mail vom 26.06.2023

In dem Schreiben wurde wegen der Nähe zur der nichtbundeseigenen Eisenbahnstrecke Selters-Altenkirchen auf eine Beteiligung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hingewiesen. Die Verwaltung hat den Hinweis auf die Beteiligung des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe V IV -Schwertransporte, Eisenbahnen, Seilbahnen, Schifffahrt- Bereich Eisenbahnen an die zuständige Baugenehmigungsbehörde des Kreises Neuwied weitergeleitet, mit der Bitte, diesen bei künftigen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 17.08.2023 bis zum 19.09.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail vom 10.08.2023 beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurden wiederum keine Anregungen vorgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein, deren Inhalte behandelt wurden:

Deutsche Telekom Technik GmbH / Telekom Deutschland GmbH, mit Mail vom 15.08.2023

In dem Schreiben wurde auf die Stellungnahme vom 12.05.2023 verwiesen. Diese Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung behandelt.

Kreisverwaltung Neuwied, mit Schreiben vom 15.09.2023

In dem Schreiben wurde auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021) sowie die Technische Regel - Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ hingewiesen. Die genannten Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für konkrete Bauvorhaben zu prüfen und nachzuweisen.

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe V IV —Schwertransporte, Eisenbahnen, Seilbahnen, Schifffahrt- Bereich Eisenbahnen, mit Mail vom 16.08.2023

In dem Schreiben wurde auf die Stellungnahme vom 26.06.2023 verwiesen. Diese Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung behandelt.

1.5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan von 1995 umfasst eine Fläche von etwa 14.280 qm.

FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsteile sind von der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Kartierte Biotope und Wasserschutzgebiete sind nicht ebenfalls betroffen.

Da der Bereich des Bebauungsplanes bereits weitgehend bebaut oder baulich genutzt ist, sind die Wechselwirkungen der Schutzgüter im Wesentlichen anthropogen überprägt. Bebaute oder versiegelte Flächen sind den potenziell natürlichen Funktionen der einzelnen Schutzgüter überwiegend entzogen. Die begrüneten Flächen werden so gepflegt, dass dort ebenfalls kaum natürlichen Funktionsabläufe bestehen. Dennoch finden auf den begrüneten Flächen Pflanzen und Tiere einen Lebensraum, die an die Gestaltung und Pflege angepasst sind, und Niederschlagswasser kann über die offenen Bodenflächen versickern. Die begrüneten Flächen wirken zudem ausgleichend auf Lufttemperatur und Luftfeuchte und können ggf. Luftschadstoffe aus dem Umfeld binden.

Der Bereich des Bebauungsplanes von 1995 ist nach dessen Vorgaben bereits weitgehend bebaut und baulich genutzt. Nach derzeitigen Informationen ist nicht geplant, vorhandenen Gebäude anzureißen. Das ehemalige Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung soll im Rahmen von Umbaumaßnahmen einer neuen, vorrangig wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Für die übrige Bebauung sind keine relevanten Veränderungsabsichten bekannt.

Relevante Veränderungen sind für den Menschen und sein Wohnumfeld durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten. Im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO gilt es weiterhin zu prüfen und zu gewährleisten, dass baulichen Anlagen und Nutzungen städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich sind und zu keinen unzulässigen Störungen oder Beeinträchtigungen des Umfeldes führen, insbesondere auf dort vorhandenes Wohnen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes löst keine unmittelbaren Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere aus. Im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB gilt es weiterhin, die

Belange des Arten- und Naturschutzes nach den allgemeinen Bestimmungen, insbesondere dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, zu beachten.

Für Boden und Wasser löst die Aufhebung des Bebauungsplanes ebenfalls keine unmittelbaren Auswirkungen aus. Es gilt wiederum im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB, die Belange des Boden- und Wasserschutzes nach den allgemeinen Bestimmungen, insbesondere den Bundes- sowie Landes-Boden- und Wasserschutzgesetzen und -verordnungen, zu beachten.

Gleiches wie für die vorgenannten Schutzgüter gilt auch für Klima und Luft. Die Aufhebung des Bebauungsplanes löst keine unmittelbaren Auswirkungen aus.

Für die Landschaft hat das Gebiet des Bebauungsplanes von 1995 keine Bedeutung, damit auch nicht dessen Aufhebung.

Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes löst keine unmittelbaren Auswirkungen aus, die es auszugleichen gilt. Ungeachtet dessen bleiben selbstverständlich alle allgemein gültigen Anforderungen an Umweltbelange (Gesetze und Verordnungen) zu beachten.

Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes keine erstmalige oder neue Bebauung zugelassen, sondern die künftige bauliche Nutzung nach § 34 BauGB ermöglicht wird, ist keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgesehen.

Es sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich, da die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dessen Aufhebung ihre Wirksamkeit verlieren und nicht mehr Grundlage für eine bauordnungsrechtliche Überwachung sind.

Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes wäre, diesen zu ändern und dabei sowohl an den Bestand als auch die zu erwartenden zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven anzupassen. Da jedoch keine relevanten baulichen Veränderungen der Bestandsgebäude geplant oder zu erwarten sind und der Anlass des Verfahrens im Wesentlichen in der Umnutzung des ehemaligen Gebäudes der Verbandsgemeindeverwaltung besteht, ist es zweckmäßiger, die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen künftig im Einzelfall städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich und flexibel nach § 34 BauGB entscheiden zu können, und diese nicht weiterhin bauleitplanerisch eingeeengt zu bestimmen.

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen haben keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Plangebiet liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes unberührt.

1.6. Planungsalternativen

Um die neue Nutzung des ehemaligen Areals der Verbandsgemeindeverwaltung, das nicht mehr der öffentlichen Verwaltung dient, realisieren zu können, käme grundsätzlich auch eine Änderung des Bebauungsplanes in Betracht. Da es jedoch im Wesentlichen darum geht, den Gebäudebestand einer neuen Nutzung zuzuführen, und im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine städtebaulich relevanten Neubauvorhaben geplant sind, hat die Kreisverwaltung Neuwied empfohlen, den Bebauungsplan von 1995 aufzuheben und die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO zu bewerten.