



BAULEITPLANUNG

**6. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
IM PARALLELVVERFAHREN NACH**

§ 8 (3) BAUGB ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 533-II

**„BEREICH DER FIRMA MUSCHEID AN DER
DIERDORFER STRASSE“**

**- ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
NACH § 6A (1) BAUGB -**

1. Erfordernis der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Fenstertechnik Muscheid GmbH hat bei der Stadt Neuwied den Antrag auf Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine notwendige Erweiterung ihres Betriebsstandortes an der „Dierdorfer Straße 499“ durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. Im vorliegenden Planungsfall wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nur in Teilen berücksichtigt, so dass eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied notwendig wird. Diese 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

Mit der Betriebsumsiedlung im Jahr 2011 vom ehemaligen Firmenstandort in Melsbach fand der Betrieb auf dem Gelände eines ehemaligen Baustoffhandels an der „Dierdorfer Straße“ eine geeignete Immobilie.

Insgesamt hat die betriebliche Entwicklung der letzten Jahre zu einer Etablierung und Verfestigung des Firmensitzes in Neuwied geführt. Eine Folge dieser positiven Betriebsentwicklung ist, dass nunmehr ein erneuter Bedarf an einer Erweiterung des Betriebs besteht. Die betriebliche Erweiterung ist aus Sicht des Unternehmens insbesondere für die Logistik des Betriebs und den Fortbestand der Firma von Bedeutung.

Die Betriebserweiterung kann jedoch nur auf den im rückwärtigen Bereich des Betriebsgrundstücks gelegenen Flächen sowie den hieran anschließenden, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, erfolgen. Im vorderen, zur Landesstraße gelegenen Grundstücksteil ist eine bauliche Erweiterung wegen der zu beachtenden 20 m-Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz nicht möglich und zudem würde das hier zur Verfügung stehende Flächenpotenzial nicht ausreichen.

Damit eine den betrieblichen Vorstellungen funktionierende und nutzergerechte Entwicklung ermöglicht werden kann, wurden zwischenzeitlich die Flurstücke Nrn. 1/1 bis 5/1 durch den Betriebsinhaber erworben und stehen somit im Eigentum.

Insgesamt weist der Betriebsstandort unter Berücksichtigung dieser Flächen eine Gesamtgröße von ca. 14.170 m² auf. Hiervon ist eine etwa 6.346 m² große Fläche bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Fläche dargestellt. Diese Fläche umfasst im Wesentlichen den bestehenden Betriebsstandort.

Im Rahmen der Betriebserweiterung sollen etwa 7.824 m² arrondiert werden. Im Flächennutzungsplan sind diese als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

1.2 Erfordernis der Planung

Das Planungserfordernis ist insbesondere mit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB zu begründen.

Demnach ist u.a. die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben aller Art eine zentrale Aufgabe der gemeindlichen Wirtschaftspolitik bzw. der Bauleitplanung.

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses werden entsprechend dem o.a. Belang der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB folgende städtebauliche Gründe angeführt:

- Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben, wonach die Stadt Neuwied mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums belegt ist und zudem die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ aufweist,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines am Standort bereits etablierten Gewerbebetriebs und somit die nachhaltige Stärkung eines ortsansässigen Betriebs,

- die Erhaltung und Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen,
- „aktive“ Wirtschaftsförderung und
- Erhaltung und Schaffung von Wirtschaftskraft vor Ort.

2. Verfahrensablauf

Die Stadt Neuwied hat in der Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 533-II „Bereich der Firma Muscheid“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand ab dem 02.07.2018 für die Dauer von vier Wochen statt.

Mit Schreiben vom 18.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 21.08.2019 stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Mit Schreiben vom 09.07.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die Abwägung nach § 1 (7) BauGB vollzogen. In der gleichen Sitzung wurde der Plananerkennungsbeschluss gefasst.

Die SG Nord hat dem Genehmigungsantrag gemäß § 6 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2019, Az.: 36230/43-08 stattgegeben und die Genehmigung erteilt.

3. Vereinfachte raumordnerische Prüfung und Zielabweichungsverfahren

Im Vorfeld der Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren hatte nach Rücksprache mit der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Neuwied eine vereinfachte raumordnerische Prüfung nach § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) stattgefunden. In diesem raumordnerischen Verfahren wurde die Vereinbarkeit der angestrebten Bauleitplanung mit den Zielen von Landes- und Regionalplanung i.S. des § 4 (1) ROG geklärt

Hieraus hatte sich die Notwendigkeit nach Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ergeben, da das Plangebiet innerhalb einer im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein Westerwald 2017 (RROPL) dargestellten Grünzäsur liegt.

Im Zielabweichungsverfahren wurden der Ebene der Bauleitplanung durch die zuständige Obere Landesplanungsbehörde (SDG Nord) verschiedene Vorgaben wie folgt auferlegt:

1. Im Hinblick auf Ziel Z 31 des LEP IV und § 1a (2) Satz 4 BauGB ist der Nachweis zu führen, dass Standortalternativen auf Brachflächen oder in bestehenden Gewerbebetrieben der Stadt Neuwied (z.B. auf der gegenüberliegenden Straßenseite) nicht bestehen.
2. Den Anforderungen aus G 74 des RROP Mittelrhein-Westerwald ist hinsichtlich der geforderten Klimauntersuchungen und – bei Umsetzung des Vorhabens – geeigneter Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (grüngestalterische Maßnahmen, Baukörperstellung, Höhenentwicklung) Rechnung zu tragen.
3. In der Bauleitplanung ist der Nachweis zu führen, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück schadlos möglich ist.

Diese Vorgaben wurden in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Das Ergebnis der positiven vereinfachten raumorderischen Prüfung wurde der Stadt mit Schreiben vom 05.08.2019 durch die Kreisverwaltung Neuwied, Untere Landesplanungsbehörde, zugestellt.

Die Obere Landesplanungsbehörde der SGD Nord, Koblenz hat mit Schreiben 23.07.2019 Az.: 14 900-138 045 00/41 mit Eingang vom 02.08.2019 die Zustimmung gem. § 1 Abs. 2 Ziffer 2 der Landesverordnung über die Zuständigkeit nach § 20 LPIG (analog § 18LPIG) vom 29.03.1974 erteilt.

Ebenso wurde die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald bei der Erstellung dieses Entwurfes der vereinfachten raumordnerischen Prüfung beteiligt. Das Benehmen wurde mit Schreiben vom 11.07.2019 erteilt.

4. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichts wurden für die 6. Änderung des Bebauungsplans folgende umweltrelevanten Fachgutachten erstellt:

- Klimauntersuchung im Bereich des Erweiterungsbaus der Fa. Muscheid (Neuwied/Gladbach), Büro für Umweltbewertung und Geoökologie, Karl-Benner-Straße 10a, 35396 Gießen, Januar 2019 mit Aussagen zur klimaökologischen Bedeutung des Plangebiets als Kaltluftentstehungsfläche und für den Kaltluftabfluss sowie der Ableitung etwaiger Maßnahmen zum Erhalt und Neuanpflanzung von Gehölzbeständen zur Aufrechterhaltung der Klimafunktion.
- Fachbeitrag Naturschutz inklusive artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 533-II „Bereich der Fa. Muscheid“ an der Dierdorfer Straße und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied, Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Nr. 533-II im Bereich der Firma Muscheid, Dipl. Ing. Jutta Schwalm, Juni 2019.

Im Fachbeitrag Naturschutz inklusive artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse wurden folgende Schutzgüter berücksichtigt:

- Arten und Biotope,
 - Landschaftsbild,
 - Wasser,
 - Boden und
 - Klima.
- Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse hat sich mit möglichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie alle heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie, die in der vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz für das TK-25 Blatt Nr. 5511 Bendorf unter ARTEFAKT (<http://www.artefakt.rlp.de/> Hrsg.: Landesamt für Rheinland-Pfalz) gelistet sind, befasst.

Es wurden durch den Vergleich ihrer Habitatansprüche mit den im Untersuchungsraum vorhandenen Habitatstrukturen und Standortbedingungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung - anthropogene Überprägung und Störwirkungen durch die vorhandenen gewerblichen, landwirtschaftlichen und verkehrlichen Nutzungen - auf ihr potenzielles Vorkommen im Plangebiet hin überprüft.

- Geotechnischer Bericht Bebauungsplan Nr. 533 II „Firma Muscheid GmbH, Neuwied-Gladbach, Versickerung von Niederschlagswasser, GeoConsult Frinken, An der Gießerei 14, 56170 Bendorf, 27. März 2019 im Hinblick auf die Beschaffenheit und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.

- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 533 II „Firma Muscheid GmbH, Dierdorfer Straße“ in Neuwied-Gladbach des Büros Stadt-Land-Plus, Am Heidepark 1a, 56154 Boppard-Buchholz, 18. März 2019 zur Umsetzung der angestrebten Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser.

5. Abwägungsvorgang

In der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (1) BauGB wurden keine Anregungen zu umweltrelevanten Belangen vorgetragen, die das Plangebiet betreffen.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hatten in der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB folgende umweltrelevante Inhalte angeführt:

Stellungnahmen zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden:

- Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied, Untere Naturschutzbehörde vom 26.07.2018 im Hinblick auf die Art und den Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie den Fachbeitrag Naturschutz einschließlich Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
Diese Anregungen wurden im Rahmen der Ausarbeitung des Fachbeitrags Naturschutz in der Ebene des Bebauungsplans sowie der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse berücksichtigt.
- Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 02.07.2018 und die Mitteilung, dass keine Altablagerungen bekannt sind.
Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Für die Ebene der Bauleitplanung bestand kein weiterer planerischer Handlungsbedarf.
- Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 28.07.2018 und die Mitteilung, dass das Plangebiet nicht im Bereich von Altbergbau liegt und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Ebenso wurde mitgeteilt, dass keine Daten zu einem möglichen Vorkommen von Radon vorliegen.

Stellungnahmen zu dem Schutzgut Wasser:

- Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 02.07.2018 und die Mitteilung, dass keine wasserwirtschaftlichen Belange in Form von Schutzgebietsausweisungen und Oberflächenwasser betroffen sind.
- Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und Landeswassergesetzes. Dieser Anregung wurde in der Ebene des Bebauungsplans durch die Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung für die Niederschlagswasserbeseitigung Rechnung getragen. Grundlage hierfür bildete eine mit der SGD Nord abgestimmte Entwässerungsplanung.
- Stellungnahme der Servicebetriebe Neuwied vom 20.07.2018, wonach die geplante Versickerung im Vorfeld durch geeignete Versickerungsversuche nachgewiesen werden soll. Im Rahmen der Ausarbeitung der Entwässerungsplanung wurde ein Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt. Dieser hat die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes festgestellt, so dass eine Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser möglich ist.

Stellungnahmen zu dem Schutzgut Landschaftsbild:

- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Anregungen zum Schutzgut vorgebracht.

Stellungnahmen zu dem Schutzgut *Klima/ Luft*:

- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Anregungen zum Schutzgut vorgebracht.

Stellungnahmen zu dem Schutzgut *Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt*:

- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Anregungen zum Schutzgut vorgebracht.
- Die Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung war entbehrlich, da zum einen ein ausreichender Schutzabstand zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung besteht. Zudem wird mit der Erweiterung des Gewerbestandortes im rückwärtigen Bereich aus städtebaulicher Sicht keine „neue“ Situation geschaffen. Es wird in eine durch die gewerbliche Nutzung geprägte Situation hineingeplant, die zu keinen Konflikten mit anderweitigen Nutzungen führt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Stellungnahmen zu dem *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*:

- Stellungnahmen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte vom 18.06.2018, das keine Betroffenheit besteht.

Stellungnahmen zu dem Schutzgut *Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern*:

- Stellungnahme der Servicebetriebe Neuwied vom 20.07.2018, wonach eine Einleitung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser nicht möglich ist. Dieser Anregung wurde in der Ebene des Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung zur Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser Rechnung getragen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch ein hydrogeologisches Gutachten belegt.

In der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 (2) BauGB wurden keine Anregungen zu den umweltrelevanten Schutzgütern vorgetragen.

In der **Beteiligung der Behörden** nach § 4 (2) BauGB wurden durch die Fachbehörden folgende Anregungen vorgetragen:

Stellungnahmen zu den *Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden*:

- Die Kreisverwaltung Neuwied, Untere Naturschutzbehörde hatte in der Stellungnahme vom 16.08.2019 auf die Einhaltung und Umsetzung der in der Begründung und Textfestsetzungen enthaltenen Maßnahmen zum Artenschutz hingewiesen. Die Umsetzung und Überwachung der aufgezeigten Maßnahmen hat in der Planvollzugsebene sowie im Rahmen der Umweltüberwachung zu erfolgen.
- Weiterhin hatte die UNB die Festsetzung aller für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB gefordert. Diese Forderung galt auch für die festgesetzten Flächen der randlichen Eingrünung des Betriebsgrundstücks. Diese planungsrechtliche Sicherung erfolgte jedoch nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Diese Rechtsgrundlage ist aus planungsrechtlicher Sicht hinreichend konkret, um eine verbindliche und somit ausreichende Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme der randlichen Sicherung herbeiführen zu können. Insbesondere dient diese Rechtsgrundlage der Festsetzung einer Fläche für das anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in der Ebene des Bebauungsplans.

Der Anregung nach Verwendung von regionalem Saatgut für die Einsaat in der Versickerungsfläche wurde durch eine entsprechende Anpassung der Textfestsetzung A6 (1) in der Bebauungsplanebene Rechnung getragen.

- Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 20.08.2019 mit Verweis auf die Gültigkeit der Stellungnahme vom 28.07.2018. Es wurden keine neuen Erkenntnisse vorgetragen bzw. die seinerzeit vorgebrachten Anregungen waren in den relevanten Bauleitplänen bereits berücksichtigt.
- Die Kreisverwaltung Neuwied, Unter Landesplanungsbehörde hatte in der Stellungnahme vom 16.08.2019 auf die Einhaltung der in den raumordnerischen Verfahren auferlegten Auflagen hingewiesen. Gemäß der Nebenbestimmung Nr. 3 des ZAB ist es erforderlich, dass im Rahmen der Bauleitplanung die in der Klimauntersuchung vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen (10 m breiter Grüngürtel um die Erweiterungsfläche und grünes Versickerungsbecken für Niederschlagswasser entlang der Gladbacher Straße) festgesetzt und im Weiteren auch umgesetzt werden. Dieser Anregung wurde in der Ebene des Bebauungsplans in Form einer textlichen und zeichnerischen Festsetzung entsprochen. Ebenso wird in dieser Planungsebene die randliche Eingrünung mit einer Breite von 10 m festgesetzt sowie die planungsrechtliche Sicherung für die notwendige Fläche zur Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser vorgenommen.

Stellungnahmen zu dem Schutzgut Wasser:

- Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 18.07.2019 und die Mitteilung, dass für die angedachte Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. Diese Anregung ist in der Planvollzugsebene zu berücksichtigen.

Stellungnahmen zu dem Schutzgut Klima/ Luft:

- Die Kreisverwaltung Neuwied, Unter Landesplanungsbehörde hatte in der Stellungnahme vom 16.08.2019 auf die Einhaltung der in den raumordnerischen Verfahren auferlegten Auflagen hingewiesen. Zum Belang Klima/ Luft wurde hierzu eine Klimauntersuchung erstellt. Als Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Klimafunktion wurde der Erhalt und die Neuanpflanzung von Gehölzbeständen in der Ebene des Bebauungsplans geregelt.

6. Alternativenentscheidung

6.1 Standort

Im Jahr 2011 hat eine Betriebsumsiedlung vom ehemaligen Firmenstandort in Melsbach auf das Gelände eines ehemaligen Baustoffhandels an der „Dierdorfer Straße“ stattgefunden. Mit der seinerzeitigen Betriebsverlagerung konnte eine sinnvolle Folgenutzung einer „brachliegenden“ gewerblichen Fläche herbeigeführt werden.

Mit der Betriebsverlagerung einhergehenden positiven Effekte für den Betrieb. Gerade die Verlagerung des Betriebs an den jetzigen Standort hat zu der nun vorliegenden Entwicklung und dem Bedarf nach einer Erweiterung der Betriebsstätte geführt. Neben dem zur Verfügung stehenden Flächenpotenzial beeinflusst die Lage an einer der Haupteinfallsstraßen von Neuwied die betriebliche Entwicklung positiv. Diese (autoorientierte) „Laufkundschaft“ ist eine wichtige Säule des Betriebs. Mit der angestrebten Betriebserweiterung am derzeitigen Standort schafft das Inhaber-geführte Unternehmen gegenüber seinen Kunden den Eindruck der Verlässlichkeit, da sich der Betriebsort nicht verändern würde.

Der nunmehr bestehende Erweiterungsbedarf und der hierzu notwendige Flächenbedarf der vorgesehenen Betriebserweiterung führen dazu, dass eine innerörtliche Entwicklung, die dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i.S. des Optimierungsgebotes des § 1a BauGB und dem Z 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV folgt, ausscheidet. Flächenpotenziale in der notwendigen Größe stehen im Innenbereich – auch aus eigentumsrechtlicher Sicht - nicht zur Verfügung. Auch widersprechen immissionsschutzrechtliche Aspekte einer Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen.

Auch zeigt die Praxis, dass in den innerörtlichen Bereichen die notwendigen Abstandsflächen aufgrund beengter Verhältnisse bzw. der dichten Bebauung nicht umsetzbar sind. Hinzu kommt das zu erwartende betriebsbezogene Verkehrsaufkommen wie der Kundenverkehr und der Anlieferverkehr. Je nach Lage des Standortes in einem innerörtlichen Bereich und der zur Verfügung stehenden Erschließungsstraßen könnte dies zu einer Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung führen bzw. die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wäre nicht gegeben.

Weiterhin können bei einer Erweiterung unmittelbar auf den „Betriebs-Anschlussflächen“ bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie etwa die Zuwegung zur L 258, Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sowie betriebliche Einrichtungen genutzt werden. Hierdurch kann dem in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Ziel des kostensparenden „Bauens“ entsprochen werden und gleichzeitig eine optimierte Ausnutzung dieser Einrichtungen erzielt werden.

Sofern eine bauliche Erweiterung am jetzigen Betriebsstandort nicht möglich ist, würde sich aus städtebaulicher Sicht die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer möglichen Folgenutzung für den jetzigen Standort stellen, da der Standort derzeit auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Die direkte Anbindung und Zuordnung der Erweiterungsflächen an den bereits bebauten Bereich des Betriebs ist für die dauerhafte und nachhaltige Entwicklung des Gewerbebetriebs von erheblicher Bedeutung, nicht zuletzt aufgrund der im Rahmen der Betriebsverlagerung im Jahr 2011 getätigten Investitionen am Betriebsstandort.

Der Gewerbestandort ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der erteilten Genehmigung im Rahmen der Betriebsverlagerung auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB planungsrechtlich abgesichert. Hieraus ist auch das Planungsziel der Stadt nach einer dauerhaften und nachhaltigen Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Betriebsstandortes abzuleiten. Eine entsprechende Entwicklung des Gewerbebetriebs über die getroffene Darstellung hinaus war zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht absehbar, so dass eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit nicht berücksichtigt wurde.

Unter Berücksichtigung des dargelegten betrieblichen Erfordernisses nach Anordnung der Erweiterungsflächen unmittelbar an den Betriebsstandort scheidet eine Standortalternative in einem anderen Gewerbe- und Industriegebiet im Stadtgebiet daher aus.

Wesentlich ist, dass es sich nicht um die Herausbildung eines neuen, isoliert im Freiraum liegenden Standorts handelt. Es liegt vielmehr ein Standort vor, der durch die früheren Nutzungen in Form der Bimsausbeute und -produktion, die über die Grenzen des Betriebsstandortes einschließlich der beabsichtigten Erweiterungsflächen hinaus ging, bzw. anschließend als Standort eines Baustoffhandels intensiv anthropogen vorbelastet ist und schon „immer“ einer gewerblichen Nutzung unterlag. Allein diese historische Betrachtung zeigt die siedlungsstrukturelle Bedeutung und Funktion des Betriebsstandortes.

Zudem liegt unmittelbar südlich der L 258 das Gewerbegebiet Gladbach. Hierbei handelt sich um einen gewerblichen Schwerpunkt im Stadtgebiet. Sowohl im geltenden Regionalplan als auch in der Fassung des in Aufstellung befindlichen Plans ist der Betriebsstandort „Bestand“ bereits als gewerbliche Siedlungsfläche dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt diesen Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche dar.

Die Randsituation des Betriebsstandorts einschließlich der für die Erweiterung vorgesehenen Flächen zur regionalen Grünzäsur sowie die Kleinräumigkeit wird die Umsetzung des regionalplanerischen Ziels nicht erschweren. Nach wie vor steht eine ausreichend bemessene und zusammenhängende Fläche für die mit der Ausweisung „Grünzäsur“ verfolgten Zielvorstellungen zur Verfügung. Mit der angestrebten Erweiterung wird insbesondere keine Zerschneidung und/ oder Barrierewirkung der betroffenen Grünzäsur bewirkt. Vielmehr erfolgt die Anordnung der Erweiterungsfläche unmittelbar an einen durch die gewerbliche Siedlungsentwicklung und die Verkehrsstrasse der L 258 anthropogen vorbelasteten Bereich. Diese bewirken bereits heute Auswirkungen wie Bewegungsunruhe und Lärmbelastungen.

In der Ebene der Bauleitplanung sowie in der Umsetzungsebene stehen außerdem geeignete Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung möglicher Auswirkungen zur Verfügung wie etwa die Gewährleistung einer ausreichend bemessenen randlichen Eingrünung, die Aufrechterhaltung vorhandener Gehölzstrukturen, die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen oder Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen.

Im Rahmen der aus betrieblichen Gründen notwendigen Erweiterung, wurden im Zuge der Planung verschiedene alternative Lösungen geprüft.

Dabei wurden sowohl Grundstücke in dem gegenüber des Objektes Dierdorfer Str. 499 liegende Gewerbegebiet als auch externe Grundstücke in die Prüfung einbezogen.

Der Standort in der Dierdorfer Straße 499 wurde im Jahr 2010 unter Nutzung der bestehenden baulichen Substanzen auf den langfristig prognostizierten Bedarf geplant. Die betrieblichen Abläufe und Einrichtungen sind dabei optimiert den logistischen und wirtschaftlichen Anforderungen entsprechend eingerichtet worden. Vor diesem Hintergrund besteht auch eine betriebsspezifische Notwendigkeit nach Erweiterung des Standortes, da auf diese Weise Synergieeffekte ausgenutzt werden können. Die Alternative nach einer vollständigen Standortverlagerung scheidet unter Berücksichtigung der erst im Jahr 2011 vollzogenen Verlegung des Betriebssitzes von Melsbach nach Neuwied-Oberbieber und den hierbei getätigten wirtschaftlichen Aufwendungen aus. Diese Alternative wäre für den Betrieb aus wirtschaftlicher Sicht nicht umsetzbar.

6.2 Planinhalt

Die abschließende Ausgestaltung obliegt der Ebene des Bebauungsplans.

Die örtlichen Rahmenbedingungen und die hieraus zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben wie etwa die Bauverbotszone zur L 258 sind hierbei von Bedeutung. Diese entfalten restriktive Wirkung im Hinblick auf die zu treffenden Festsetzungen und hier insbesondere für die überbaubare Grundstücksfläche.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten ergibt sich die Anforderung nach Erhaltung des Gehölzbestandes bzw. der Bereitstellung einer Fläche für die Versickerung der auf dem Betriebsgrundstück anfallenden Niederschlagswasser sowie der Gewährleistung einer randlichen Eingrünung. Diese Anforderungen berücksichtigt der Bebauungsplan.

In der Ebene der 6. Änderung des Flächennutzungsplans hat sich aus umweltrelevanter Sicht kein planerischer Handlungsbedarf für etwaige Darstellungen ergeben.