

Stadt Neuwied

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 760 „Gewerbegebiet Meerheck“ im Stadtteil Block

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: <10.04.2024>

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.409).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S.98)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.409).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.409).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch §84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).

A Begründung

1. Anlass und Planziel/Erfordernis der Planung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 760 „Gewerbegebiet Meerheck“ schließen die Errichtung von Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung aus und legen die maximale Höhe von Werbeanlagen auf 3,5m fest. Die Regelung wurde seinerzeit getroffen, um ein einheitliches geordnetes Bild im Gewerbegebiet zu erreichen und die Anzahl der Werbeanlagen zu begrenzen.

Zwei im Gewerbegebiet ansässige Unternehmen haben gegenüber der Stadt die Streichung der entsprechenden Textfestsetzung im Zuge einer Bebauungsplanänderung beantragt. Es wird argumentiert, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans im Jahr 1998 noch nicht die technischen Möglichkeiten zur Verfügung standen, die sich heute mit dem Einsatz von LED-Technik ergeben und ein störender Einfluss durch derartige Werbeanlagen heute vermieden werden kann. Auch die maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen müsste gemäß dem Antrag von derzeit 3,50m auf 12m erhöht werden.

Die Unternehmen begründen den Bedarf für diese Änderung damit, dass sie in Zeiten des Fachkräftemangels auf eine verstärkte Wahrnehmung angewiesen sind, welche ohne die zusätzlichen Werbeanlagen so nicht gegeben wäre. Des Weiteren wären derzeit entsprechend der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) §52 Werbeanlagen an Ortsrändern, soweit sie in die freie Landschaft wirken, nur an der Stätte der Leistung möglich.

Die Anpassung der entsprechenden Textfestsetzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer LED-Werbeanlage schaffen, um damit auch die Attraktivität des Standortes als Gewerbegebiet zu steigern und Unternehmen an Neuwied als Wirtschaftsstandort zu binden und in ihrem Wachstum zu fördern.

2. Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Am 21.09.2023 wurde vom Stadtrat der Stadt Neuwied der Beschluss zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 760 „Gewerbegebiet Meerheck“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 15/2023 vom 19.10.2023 bekannt gemacht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden mit Schreiben vom 10.04.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans mit Stand 10.04.2024 sowie textliche Erläuterungen dazu können in der Zeit vom 12.04.2024 bis einschließlich 13.05.2024 im Stadtbauamt der Stadt Neuwied in der Engenser Landstraße 17, 56564 Neuwied, Raum 262 eingesehen werden.

Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. 13/2024 angekündigt.

3. Ausgangssituation/Örtliche Gegebenheiten

Das etwa 18,5 ha große „Gewerbegebiet Meerheck“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 760, rechtskräftig seit 12.10. 1998, befindet sich im Stadtteil Block nördlich der B 42 und ist bereits überwiegend mit gewerblichen Nutzungen belegt.

Südlich der B42 grenzen ein Wohngebiet und das Gewerbegebiet Meerpfad an. Diese sind entlang der B 42 durch eine Schallschutzmauer gegen die Bundesstraße und das Gewerbegebiet abgegrenzt.

Im Westen, Norden und Osten ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen, teilweise mit Hofstätten, umgeben. Insbesondere befindet sich östlich an das Gewerbegebiet angrenzend ein, im Flächennutzungsplan festgelegter, Präferenzraum für Ausgleichsflächen, in welchem sich auch nordöstlich zum Gewerbegebiet gelegen das Naturschutzgebiet und Geschützte Biotop „Meerheck“ befindet.

Aufgrund der relativ isolierten Lage und fehlender Hinweisschilder verfügt das Gewerbegebiet bislang kaum über Außenwahrnehmung. Durch eine Positionierung zeitgemäßer LED-Werbeanlagen entlang der gut frequentierten Bundesstraße B42 könnte die Außenwahrnehmung des Gewerbegebietes gesteigert und zudem die Attraktivität und repräsentative Wirkung des Standortes gesteigert werden. Aus einer Positionierung solcher beleuchteter Werbeanlagen mit Bildwechsel ergeben sich jedoch auch die Gefahren der Blend- und Ablenkwirkung auf Verkehrsteilnehmer und somit eine mögliche Gefährdung im Straßenverkehr.

Insbesondere aus den angrenzenden Wohnnutzungen und der möglichen Abstrahlung von Licht in die offene Landschaft ergibt sich im Weiteren die Gefahr von Lichtimmissionen auf schutzwürdige Gebiete durch Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung erfolgte seinerzeit jedoch nicht vor dem Hintergrund möglicher schädlicher Auswirkungen durch Lichtimmissionen, sondern aus gestalterischen Gründen.

4. Darlegung der Änderungsinhalte

Die Textfestsetzungen für die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans werden zu weiten Teilen inhaltsgleich vom bisherigen Bebauungsplan übernommen. Änderungen erfolgten lediglich zu den Planungsinhalten „Zulässigkeit von Werbeanlagen“ und „Zulässigkeit von Schottergärten“, siehe hierzu die Punkte B 11.3 im Abschnitt „B 11.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen“ und C12.2.1 im Abschnitt 12.2 „Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen“. Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt. Durch die Änderung der gestalterischen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen und die Zulässigkeit von Schottergärten bleiben die Grundzüge der Planung unberührt, so dass durch die Änderungen auch das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan nicht berührt wird.

4.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die Textfestsetzung B 11.3

„Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Sichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Im Plangebiet dürfen Hinweisschilder eine Höhe von 3,50m nicht überschreiten.“

wird gestrichen und durch folgende Festsetzung ersetzt:

„Werbeanlagen in Verbindung mit Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) dürfen die höchstzulässige Gebäudehöhe von höchstens 12 m nicht überschreiten (siehe Textfestsetzung A, Ziffer 6.1, Absatz 1). Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen wird ermittelt zwischen der angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung vom 24. November 1998 und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage. Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.

Werbeanlagen an Ortsrändern sind ausnahmsweise auch außerhalb der Stätte der Leistung zulässig.

Hinweis: Die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“ sind der Zulässigkeitsprüfung von Werbeanlagen zu Grunde zu legen.“

Die relativ isolierte und von der tangierenden, gut frequentierten Bundesstraße nicht einsehbare Lage des Gewerbegebietes führt dazu, dass dieses ohne weitere Hinweise von außen nicht wahrnehmbar ist. Im Gewerbegebiet Meerheck ansässige Unternehmen haben somit derzeit nur begrenzte Möglichkeiten auf sich und ihre Leistungen aufmerksam zu machen oder für sich selbst als Arbeitgeber zu werben.

Um Unternehmen mit einer hohen Wertschöpfung am Standort zu binden und in ihrem Wachstum zu fördern, soll diesen die Möglichkeit eingeräumt werden, über zeitgemäße LED-Werbeanlagen eine angemessene Außenwirkung zu entfalten und dabei für ihre und ähnlich gelagerte Leistungen zu werben. Die damit einhergehende Attraktivitätssteigerung des Gewerbegebietes kann nicht nur das Wachstum der bereits ansässigen Unternehmen befördern, sondern gegebenenfalls auch auf eine positive Wahrnehmung von Neuwied als Wirtschaftsstandort insgesamt ausstrahlen.

Die angestrebte Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher insbesondere mit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB zu begründen. Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses werden entsprechend dem o.a. Belang der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB folgende städtebauliche Gründe angeführt:

- die Erhaltung und Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen,
- aktive Wirtschaftsförderung und somit
- Erhaltung und Schaffung von Wirtschaftskraft vor Ort

Dem gegenüber steht die potentiell negative Auswirkung einer solchen LED-Werbeanlage auf die Umgebung.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung erfolgte seinerzeit zwar mit der gestalterischen Begründung, ein einheitliches geordnetes Bild im Gewerbegebiet erreichen zu wollen und die Anzahl der Werbeanlagen zu begrenzen, nicht vor dem Hintergrund möglicher schädlicher Auswirkungen durch Lichtimmissionen. Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen zählen jedoch auch Lichtimmissionen, wenn sie gemäß §3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Von bis zu 12m hohen Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung können in Abhängigkeit der Position der Anlage, der verwendeten technischen Ausstattung, des Abstrahlwinkels und der Abstrahlintensität, der Frequenz des Bildwechsels und der Betriebszeiten erhebliche Lichtemissionen ausgehen. Diese können aufgrund von Raumaufhellung und Blendung beeinträchtigende Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen in der Nachbarschaft, wie beispielsweise auf Wohngebiete und auf Tiere, insbesondere Vögel und Insekten, haben.

Künstliches Licht kann neben einer Störwirkung auf die menschliche Wahrnehmung auch die natürlichen Lichtverhältnisse in der Nacht verändern und nachteilige Auswirkungen auf Flora und Fauna verursachen. Beispielsweise Insekten, die sich nachts anhand von natürlichen Lichtquellen orientieren, werden von Lichtquellen angezogen und dort zur leichten Beute anderer Tiere oder sterben durch Kollision oder Erschöpfung. Sie fehlen als Bestäuber von Blütenpflanzen und als Glieder in der Nahrungskette. Die Beleuchtungsstärke, Abstrahlungsgeometrie oder die Lichtfarbe können dazu beitragen, nachteilige Auswirkungen durch eine künstliche Beleuchtung zu minimieren.

Es besteht somit potentiell die Gefahr negativer Auswirkungen auf die Belange:

1. allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
2. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
3. des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und die biologische Vielfalt,

Da sich diese möglichen negativen Auswirkungen von LED-Werbeanlagen jedoch über die entsprechende technische Ausstattung auf ein unerhebliches Ausmaß regulieren lassen, soll der pauschale Ausschluss von Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung aufgehoben werden und den Belangen der Wirtschaft Vorrang gegeben werden.

Aufgrund der Vielzahl zusammenspielender Faktoren in der Beurteilung der Erheblichkeit der Lichtimmissionen, wird in jedem Fall eine Einzelfallprüfung der Zulässigkeit einer Werbeanlage mit Blink- oder Wechselbeleuchtung notwendig. Daher erfolgt an dieser Stelle der Hinweis auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“ – Lichtrichtlinie. Diese stellen keine rechtsverbindliche Regelung zur Beurteilung der Erheblichkeit von Lichtimmissionen dar, können jedoch als sachverständige Beurteilungshilfe herangezogen werden.

Auch auf die Verkehrssicherheit können derartige Anlagen in Abhängigkeit der oben genannten Faktoren negative Auswirkungen durch Blend- und Ablenkungswirkung haben. Hinsichtlich der Bewertung der Auswirkungen von Werbeanlagen mit Wechselbeleuchtung auf die Verkehrssicherheit herrscht in Deutschland bislang keine einheitliche Regelung.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen entlang von Bundes- und Landesstraßen unterliegt zudem auch den Regelungen im Bundesfernstraßengesetz und den entsprechenden Bauverbotszonen.

4.2 Verbot von Schottergärten

Durch Stadtratsbeschluss vom 26.09.2019 sind reine Schotter- und Kiesgärten im Rahmen neuer Bebauungspläne, bei Änderungen von bestehenden Bebauungsplänen sowie bei zukünftigen Gestaltungssatzungen in Gebieten nach § 34 BauGB zu untersagen. Diesem Beschluss wird hier mit der entsprechenden Textfestsetzung nun Rechnung getragen.

Die Textfestsetzung C 12.2.1

„Die nicht bebauten Flächen sind, soweit sie nicht unter Pkt. 10.4 und 10.5 fallen, gärtnerisch anzulegen und mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu bepflanzen. Je 300m² Grundstücksfläche ist ein Baum (hast., 3 x v., 16-18 StU, m. B.) zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten.“

Wird durch folgenden Zusatz ergänzt:

„Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind unzulässig. Bei Verwendung von mineralischem Mulch müssen je m² mindestens 7 Pflanzen gepflanzt werden. Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur für die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.“

4.3. Geänderte Katastergrundlage

Im Zeitraum seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes hat es eine Änderung der Katastergrundlage gegeben, welche zu einer Neuaufteilung der Flurstücke geführt hat. Da einige der Flurstücke in einer textlichen Festsetzung zu den ökologischen Ausgleichsflächen im Original-Bebauungsplans explizit genannt wurden, wird die betroffene Festsetzung klarstellend um die heutige Flurstücksbezeichnung ergänzt.

Die Textfestsetzung 10.6.1.2 wird durch folgenden Zusatz ergänzt:

„Die genannten Flurstücke sind heute in Flurstück Gemarkung Heimbach, Flur 3, Flurstück 20/18 aufgegangen.“

4.4 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Plandarstellung wird inhaltlich nicht verändert. Aufgrund des am 05.10.2017 durch den IT-Planungsrat verbindlich eingeführten europaweiten Datei-Standard Xplanung muss diese jedoch entsprechend den Vorgaben digital neu angelegt werden. Die Darstellung erfolgt hierbei nach den heute üblichen Darstellungen der Planzeichenverordnung.



Zeichnerische Darstellung BPL Nr. 760



Zeichnerische Darstellung BPL Nr. 760 Ä

