

# Bebauungsplan

## Industriepark "Am guten Mann, Teil 1" 2. Änderung



der Stadt Weisenthurm

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde:	Weisenthurm
Stadt:	Weisenthurm
Gemarkung:	Weisenthurm
Flur:	6

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: Mai 2023

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



---

**Stadt:** Weißenthurm**Gemarkung:** Weißenthurm**Flur:****6**

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>2</b>
1.1 Historie, Bestand, Planerfordernis und Planungsanlass .....	2
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	3
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	4
1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und überörtlicher Planungen sowie Bestandsbeschreibung .....	6
<b>2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....</b>	<b>8</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes .....	3
Abbildung 2: Luftbild.....	4

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	5
-------------------------------------	---

# 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Historie, Bestand, Planerfordernis und Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Industriepark Am guten Mann, Teil 1“ umfasst einen geringfügigen Bereich des ehemaligen Kernkraftwerks der RWE Power AG in Mülheim-Kärlich. Dieses wurde nach Planung, Genehmigungsverfahren und Errichtung im Jahr 1986 in Betrieb genommen und erzeugte Mitte des Jahre 1986 die volle Reaktorleistung. Im September 1988 wurde vom Bundesverwaltungsgericht Berlin die erste Teilerrichtungsgenehmigung aufgehoben. Daraufhin wurde das Kraftwerk abgefahren und konserviert. Nachdem es bis zum Jahr 2000 in konserviertem Zustand verblieb, wurde im Juni 2000 im Rahmen der „Vereinbarung zwischen der Bundesregierung und den Energieversorgungsunternehmen“ beschlossen, das Kernkraftwerk endgültig stillzulegen und abzubauen. Im Jahr 2001 wurde mit dem Abtransport der vorhandenen bestrahlten und unbestrahlten Kernbrennstäben begonnen. Seit Juli 2002 ist die Anlage kernbrennstofffrei.

Mit der Genehmigung zur Stilllegung und zur Abbauphase 1a vom Juli 2004 wurde mit dem Abbau der Anlage begonnen.

Da in der Zwischenzeit Teilbereiche aus der atomrechtlichen Aufsicht entlassen wurden und die darüberhinausgehenden beantragten Genehmigungen zur Entlassung größtenteils schon erteilt wurden oder in absehbarer Zeit erteilt werden, sollte das Gelände einer wirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des Geländes wurden in dem Zeitraum von 2013 bis 2016 drei Bebauungspläne aufgestellt.

Teil 1 liegt in der Gemarkung der Stadt Weißenthurm und umfasst das ehemalige Gelände der RWE-Power AG, welches unmittelbar im Kurvenbereich der Kreisstraße gegenüber der Hafestraße liegt. Die Fläche wurde nach der 1. Änderung des Bebauungsplans veräußert. Im Norden ist sie zwischenzeitlich mit einem Bürogebäude bebaut. Da es sich hierbei um einen relativ schmalen Streifen handelt, der nur in Verbindung mit dem Teil 2 sinnvoll genutzt werden kann, wird der vorliegende Bebauungsplan Teil 1 zeitlich parallel zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Teil 2 in der Planungshoheit der Stadt Mülheim Kärlich geändert.

Teil 2 umfasst den Großteil des Geländes, bis auf einen Teilbereich im Norden, für den eine Entlassung aus dem Atomrecht nicht absehbar ist, und bildet mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 31,8 ha den größten Teil der Bebauungspläne. In seinem Plangebiet befinden sich die seit ca. März 2017 im Rückbau befindlichen Anlagen und Gebäude des stillgelegten Kraftwerkes sowie eine zur Kraftwerkserweiterung vorgesehene bisher überwiegend unbebaute Fläche. Ein Teil der Gebäude könnte nachgenutzt werden. Der Großteil der Fläche ist inzwischen veräußert und teilweise bereits einer Bebauung zugeführt. Im Westen des Geltungsbereiches wurde die Fläche nach der 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem Streifen des Teil 1 an einen neuen Eigentümer veräußert, der zwischenzeitlich im Norden das oben erwähnte Bürogebäude errichtet hat.

Teil 3 liegt im Abstand von rund 300 m östlich des Teil 2. Hierbei handelte es sich um die ehemalige Betriebssportanlage. Dieses Areal ist inzwischen veräußert und der Bebauungsplan „Industriepark Am guten Mann, Teil 3“ bedarf keiner Änderung.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungspläne Teil 1 und Teil 2 konnte noch davon ausgegangen werden, dass das gesamte Areal von einem Interessenten erworben und einer Nachnutzung zugeführt wird. Daher ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein „Industriegebiet“ ohne innere Erschließung festgesetzt. Bereits ca. 2 Jahre nach der

Rechtsverbindlichkeit der 3 Teile des Bebauungsplans stellte sich heraus, dass die Fläche (vorrangig Teil 2) besser vermarktbar ist, wenn sie aufgeteilt und an mehrere Interessenten veräußert wird. Daher wurden die beiden Bebauungspläne Teil 1 und Teil 2 in den Jahren 2018 bis 2019 geändert. Diese Änderung erfolgte auch vor dem Hintergrund, dass in der Stadt auch Flächen für Betriebe aus der Region angeboten werden können und die Konjunkturabhängigkeit breiter verteilt wird als bei der Ansiedlung nur eines großen Unternehmens. Mit der 1. Änderung wurde auch ein größerer Teilbereich des Bebauungsplans der Stadt Mülheim-Kärlich als Gewerbegebiet festgesetzt und nicht mehr als Industriegebiet.

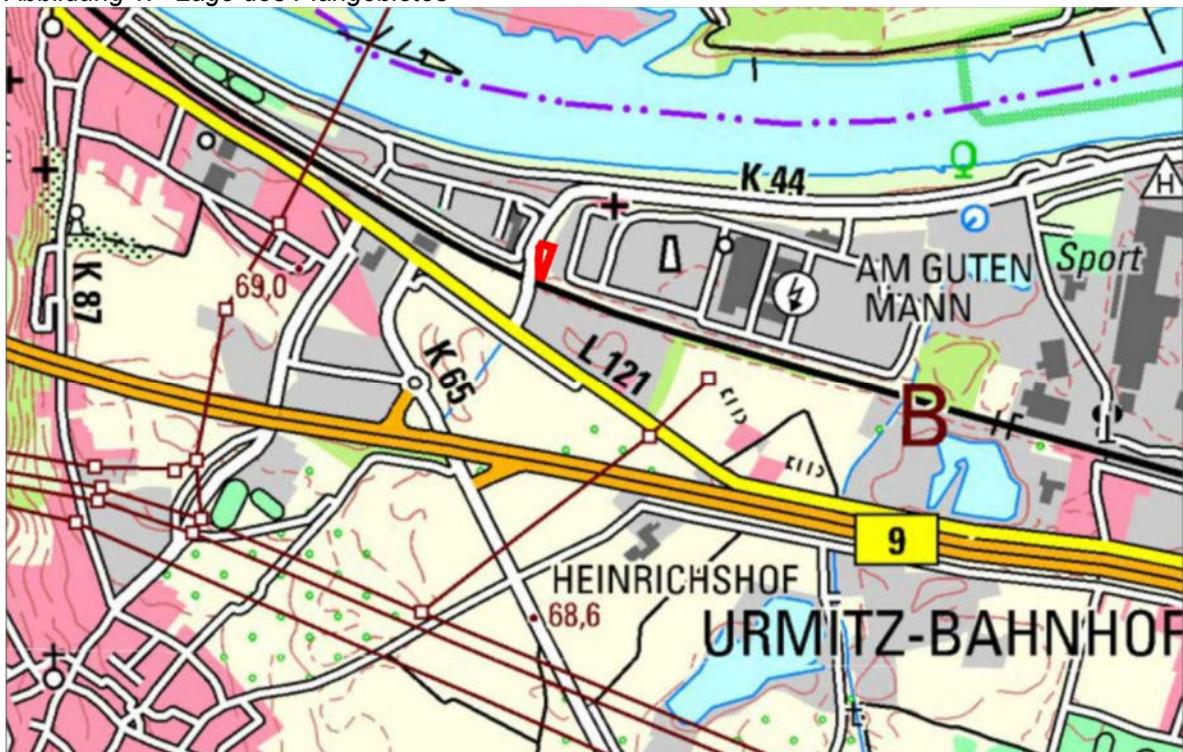
Mit der Veräußerung der Grundstücke, die sich über den Bebauungsplan Teil 1 und den Westen des Bebauungsplans Teil 2 erstrecken, ergab sich das Erfordernis die Bebauungspläne erneut zu ändern.

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Kreisstraße 44 und darüber hinaus den Rhein begrenzt. Im Süden grenzt die Bahnlinie Köln – Koblenz an den Geltungsbereich an. Im Osten befinden sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriepark Am guten Mann, Teil 2“ und im Westen gewerbliche und gemischte Nutzung der Ortslage von Weißenthurm.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,36 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab ca. 1:20.000)

Abbildung 2: Luftbild



(Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 06.09.2021, Maßstab: ca. 1: 3.000)

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan „Industriepark „Am guten Mann, Teil 1““ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein. Das vereinfachte Planänderungsverfahren kann nur durchgeführt werden, wenn die Änderung von Festsetzungen das, der bisherigen Planung zugrundeliegende, Leitbild nicht ändert, d.h. der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die festgesetzte Art der baulichen Nutzung angepasst werden. Konkret sollen einige eng definierte Vergnügungsstätten, die bislang vollständig unzulässig sind, zugelassen werden. Die Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ bleibt dem Grunde nach unverändert, es wird lediglich eine andere Feingliederung vorgenommen, indem von den bislang ausgeschlossenen Vergnügungsstätten einige spezielle zugelassen werden sollen. Bei einer Beschränkung darauf sind die städtebaulichen Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auch die weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor, da derartige Gebiete nicht im näheren Umfeld liegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des

Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde.

Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Plaidt (Rheinland Propan GmbH), Mühlheim-Kärlich (Balter Spedition GmbH & Co. KG), Andernach (Alufinish GmbH & Co. KG, Raiffeisen Waren-Zentrale, LTS Lohmann Therapie System AG, Erich Doetsch Lagerhallen und Verpackungen GmbH) und Neuwied (Flüssiggaslager Neuwied GmbH & Co. KG). Die Betriebe liegen sämtlich in einer Entfernung von über 3 km. Die Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) sind somit für die jeweilige Abstandsklasse des Leitfadens KAS 18 eingehalten, sodass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden. Damit gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 den Beschluss zur Bebauungsplanänderung gefasst. Mit diesem Beschluss wurde das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

*Tabelle 1: Verfahrensübersicht*

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	08.12.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

## 1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung und überörtlicher Planungen sowie Bestandsbeschreibung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen wurde bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans und der 1. Änderung, die im Regelverfahren durchgeführt wurde, geprüft.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die vorhandenen Zufahrten vom Gebiet der Stadt Weißenthurm gegenüber der Hafenstraße und für Teil 2 über die vorhandene Zufahrt von der Kreisstraße (K 44) auf dem Gebiet der Stadt Mülheim-Kärlich. Neu hinzukommt eine zusätzliche Zufahrt für Teil 2, die bereits vor rund zwei Jahren mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt wurde. Die Ver- und Entsorgung ist von den Änderungsinhalten unberührt. Für das Plangebiet steht eine Löschwasserlieferleistung von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Einträge.<sup>1</sup> Die Radonkonzentration liegt bei 45,6 kBq/m<sup>3</sup> und das Radonpotenzial bei 30,2<sup>2</sup>, d.h. unterhalb der Werte, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon empfiehlt. Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige Geländeänderungen sind im Rahmen der bisherigen Nutzung erfolgt.

Östlich des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Kapelle „Am Guten Mann“. Der Umgebungsschutz nach § 4 Abs. 1 Satz 3 DSchG ist zu beachten. Der Direktion Landesarchäologie sind im Plangebiet archäologische Denkmäler bekannt. Je nach genauer Örtlichkeit, Art und Umfang von Erdarbeiten könnten diese Befunde von einer Zerstörung bedroht oder beeinträchtigt sein. Eine endgültige Stellungnahme von der zuständigen Behörde kann allerdings erst auf der Grundlage präziser Planungen abgegeben werden.

Nach Naturschutzrecht benannte Schutzgebiete sind nicht betroffen. Eine Baumschutzsatzung für die Stadt Weißenthurm besteht nicht.

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Rheins, außerhalb des gesetzlichen und des nachrichtlichen Überschwemmungsgebietes.<sup>3</sup> Das Plangebiet befindet sich teilweise in Hochwasserrisikogebieten.<sup>4</sup> Hier ist § 78 b WHG zu beachten, nach dem mögliche Schäden etc. in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Bei Extremhochwässern können Teile des Plangebietes durch Hochwasser oder drückendes Wasser betroffen sein. Zudem liegt das Plangebiet nach der Karte für Starkregenereignisse komplett in einem Wirkungsbereich für potenzielle Überflutungen an Tiefenlinien nach Starregenereignissen.<sup>5</sup> Die Möglichkeiten der Schäden lassen sich durch eine angepasste Bauweise minimieren.

Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete werden vom Plangebiet nicht berührt.

---

<sup>1</sup> Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf am 30.03.2023

<sup>2</sup> Geologische Radonkarte RLP vom Landesamt für Umwelt, letzter Aufruf am 30.03.2023

<sup>3</sup> Geoexplorer Wasser des Ministeriums für Klimaschutz Umwelt, Energie und Mobilität (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>). Letzter Aufruf am 30.03.2023

<sup>4</sup> Risikokarte HQ10, HQ100, HQextrem des Ministeriums für Klimaschutz Umwelt, Energie und Mobilität (<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>). Letzter Aufruf am 30.03.2023

<sup>5</sup> Starregenkarte des Ministeriums für Klimaschutz Umwelt, Energie und Mobilität (<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=85577>). Letzter Aufruf am 30.03.2023

Hinsichtlich des Bestandes stellt sich das Plangebiet so dar, dass es ist von Straßen, der Bahnlinie und gewerblicher Bebauung umgeben ist. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend weniger von Relevanz, da ein Gewerbegebiet geplant ist, mit nur ausnahmsweise und untergeordneten zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen.

Es handelt sich bei dem Gelände um ein derzeit schon teilweise baulich und durch versiegelte Flächen genutztes Areal. Da es sich somit um eine Umnutzung eines bereits etablierten, aber aufgegebenen Bestandes handelt, wird kein gänzlich neuer Gewerbestandort generiert. Gleichzeitig wird die Reaktivierung brachliegender Flächen erreicht.

Das Plangebiet ist durch seine optimale Verkehrsanbindung sowie seine Vorbelastung durch vorhandene Geräuschemissionen für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung in besonderer Weise geeignet. Die Inanspruchnahme der baulich vorgeprägten Fläche ist im Vergleich zur städtebaulichen Entwicklung bisheriger Außenbereichsflächen unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten grundsätzlich zu bevorzugen.

Im Hinblick auf die beschriebene Vorprägung des Plangebietes sowie die Absicht der Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich, das Gelände des ehemaligen Kernkraftwerkes städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen, kommen Planungsalternativen nicht in Betracht.

Die Grundstücke im Plangebiet standen zum Zeitpunkt der Ertaufstellung der Bebauungspläne und der 1. Änderung im Eigentum der RWE Power AG. Mittlerweile wurden die Teile des gesamten ursprünglichen Plangebietes zum Großteil neu parzelliert veräußert und sind auch schon teilweise einer Bebauung zugeführt worden. Der Bereich der 2. Änderung (sowohl im Bebauungsplan Teil 1 als auch Teil 2) steht im Eigentum einer Gesellschaft für Projektentwicklung, Projektsteuerung, Projektleitung sowie Beratungsdienstleistungen im Immobilienbereich mit Sitz in Urmitz.

## 2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Anlass und einziger Inhalt der 2. Änderung ist die Erweiterung der Art der baulichen Nutzung, um bestimmte eng definierte Vergnügungsstätten zuzulassen. Konkret wurde von dem Eigentümer der Flächen ein Antrag auf Änderung der Bebauungspläne gestellt, da die Errichtung einer Multifunktionshalle innerhalb der Geltungsbereiche der jeweils 2. Änderungen geplant ist. In dieser Multifunktionshalle soll einer Ausstellungshalle für hochwertige Sportfahrzeuge und Oldtimer (vereinzelte Verkäufe sollen möglich sein) mit hauseigener Kaffeerösterei, Bistro, Lounge und Tagungsraum untergebracht werden. Die Ausstellungshalle soll dabei als „Eventlocation“ nutzbar sein. Aufgrund der Auslegung der Halle für 500 Personen ist sie als „Vergnügungsstätte“ im Städtebaurecht zu definieren.

In der Verbandsgemeinde gibt es außer den öffentlichen Hallen keine modernen Räumlichkeiten für Events, Feiern oder ähnliches, die gewerblich angeboten werden. Die Kapazitäten der örtlichen Gastronomie sind hierauf nicht ausgelegt. Die Ausstattung soll dabei gehoben sein, da die Vermietung der Multifunktionshalle für Events entsprechende Zielgruppen ansprechen soll.

Konkret geplant sind im Erdgeschoss eine Ausstellungshalle für hochwertige Sportfahrzeuge und Oldtimer und ein Bistro mit der Möglichkeit einen Snack und Kaffee zu sich zu nehmen sowie Kaffee aus der hauseigenen Rösterei zu erwerben. Die Veräußerung von Kaffee wird dabei deutlich untergeordnet sein und nur aus der eigenen Rösterei stammen. Im Obergeschoss sollen Seminarräume eingerichtet werden, die extern angemietet werden können, sowie eine „Lounge“. Die Multifunktionshalle soll dabei 365 Tage im Jahr buchbar sein. Vorstellbar sind bspw. Hochzeiten, Firmenfeiern, Geburtstage o.ä..

Insgesamt würde die Eventlocation eine Lücke in Angebot für Feierlichkeiten etc. schließen und auch den Gewerbe-/Industriestandort „Am guten Mann“ attraktiver machen.

Da die Bebauungsplanänderung nur der Erweiterung eines Angebotes dienen soll, dass von den Trägern der Planungshoheit als Bereicherung für die Städte betrachtet wird, können die eher störenden Vergnügungsstätten auch weiterhin ausgeschlossen bleiben. Daher sind auch die Grundzüge der Planung, d.h. der ursprüngliche Planungswille nicht berührt.

Die innere Erschließung, überbaubare Flächen, Emissionskontingente, Grünflächen bzw. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und auch sämtliche übrigen Planinhalte bleiben unverändert.

Durch die eng begrenzte Erweiterung der Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise auf Veranstaltungsstätten und Mehrzweckhallen werden die Belange des Natur- und Artenschutzes nicht berührt.

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Kosten entstehen. Alle anfallenden Kosten werden von dem Eigentümer übernommen.

**Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Weißenthurm, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Verbandsgemeindeverwaltung  
W e i ß e n t h u r m  
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:

**Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beschlossen.

Weißenthurm, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Stadt Weißenthurm

Gerd Heim  
Stadtbürgermeister