
STADT WEISSENTHURM



BEBAUUNGSPLAN

„SCHULTHEIS-NAHVERSORGUNGSPARK“

**TEIL A –
BEGRÜNDUNG -**

Bearbeitung:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB und Beteiligung
der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB

Projekt:

Stadt Weißenthurm
Bebauungsplan „Schultheis-Nahversorgungs-Park“
Begründung

Stand:

22.08.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Erfordernis der Planung	7
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	10
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	11
3.1	Flächennutzungsplan	11
3.2	Landes- und Regionalplanung	13
4	STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN.....	15
5	EINZELHANDELSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	19
6	PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung	24
6.2.1	Grundflächenzahl	24
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	28
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	29
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	29
6.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	30
6.5.1	Verkehrsflächen.....	30
6.5.2	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	30
6.6	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 (1) Nr. 23 b BauGB	31
6.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
6.7.1	Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke.....	32

6.7.2	Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen.....	32
6.7.3	Fassadenbegrünung.....	32
6.7.4	Dachbegrünung	33
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	34
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	34
8.1	Wasserversorgung	34
8.2	Abwasserbeseitigung	34
8.3	Stromversorgung	35
9	FLÄCHENBILANZ	35
	ANLAGEN	36

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Schultheis-Areal in Weißenthurm BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, überarbeitete Fassung August 2021

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 und 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungspark“ beschlossen.

Anlass hierfür war der Antrag der Firma TS Projektbau GmbH und Co.KG (= Antragsteller) an die Stadt Weißenthurm zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Unterbringung verschiedener Folgenutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Schultheis-Brauerei. Die zur Überplanung anstehenden Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 2,87 ha.

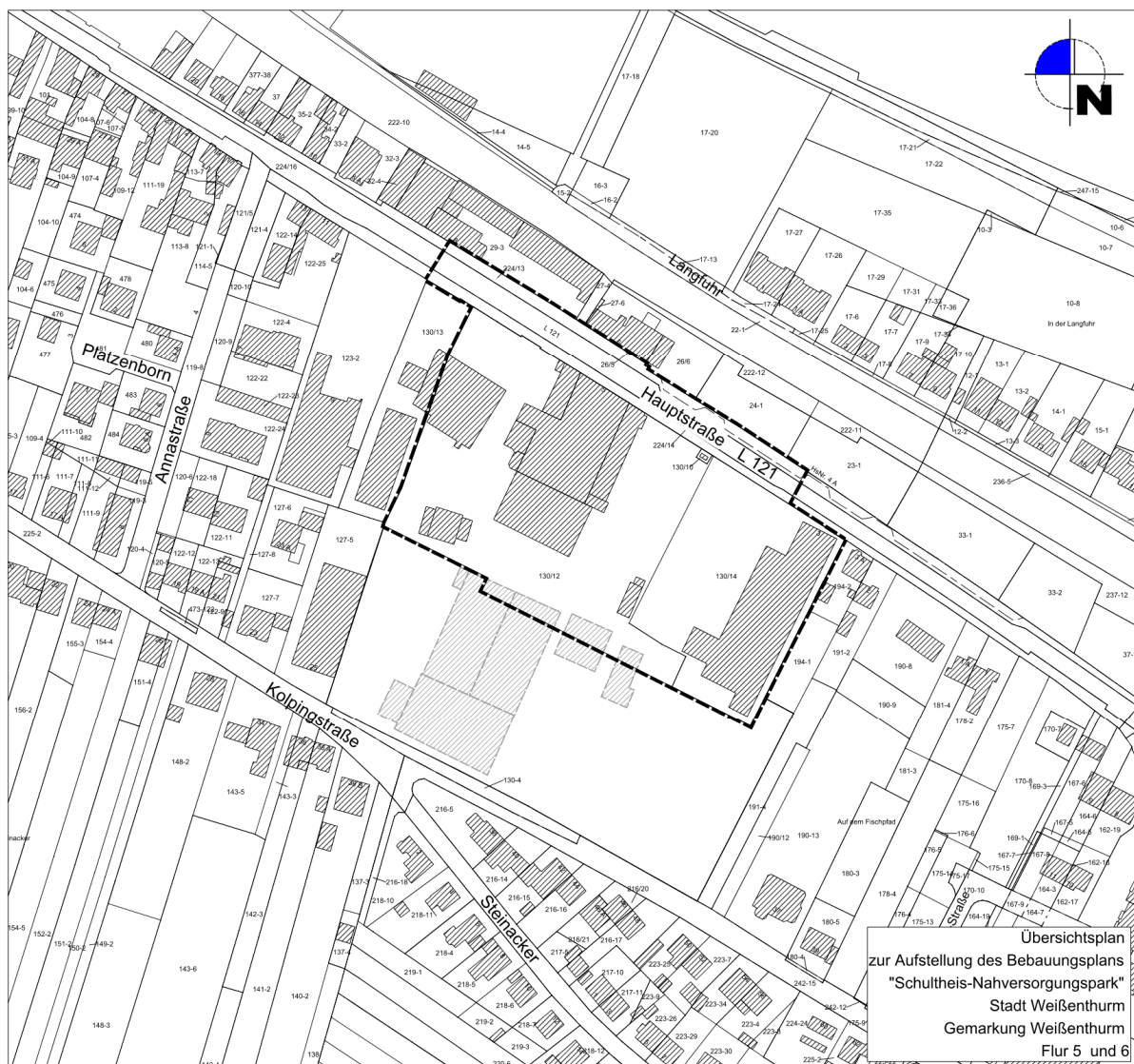


Abb.: Abgrenzung der zur Überplanung anstehenden Parzellen, eigene Quelle

Gemäß den Planungsabsichten des Vorhabenträgers sollen auf dem Gelände in Ergänzung zum bestehenden Lebensmittel-Discounter an der „Hauptstraße“ ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, eine Wohnbebauung entlang der „Kolpingstraße“ sowie eine Kindertagesstätte im Südwesten des Plangebiets untergebracht werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen bisher als gewerbliche Baufläche dar. Somit wird das Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht berücksichtigt und es besteht ein Änderungsbedarf.

Die ursprüngliche Planungsabsicht der Stadt Weißenthurm nach einer gesamtheitlichen Überplanung in einem Bebauungsplan wurde nicht umgesetzt. Grund hierfür war, dass insbesondere im Bereich des Einzelhandelsstandortes raumordnerische Klärungsbedarfe bestanden, die eine „zeitnahe“ Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht erwarten ließen.

Für die Stadt Weißenthurm war jedoch im Hinblick auf Errichtung einer Kindertagesstätte ein zeitnaher Handlungsbedarf gegeben. Aus diesem Grund hatte die Stadt eine „2-Teilung“ in die Bebauungsplangebiete „Schultheis-Nahversorgungs-Park“ und „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ vorgenommen (siehe auch Beschlussfassung des Stadtrates vom 07.11.2019).

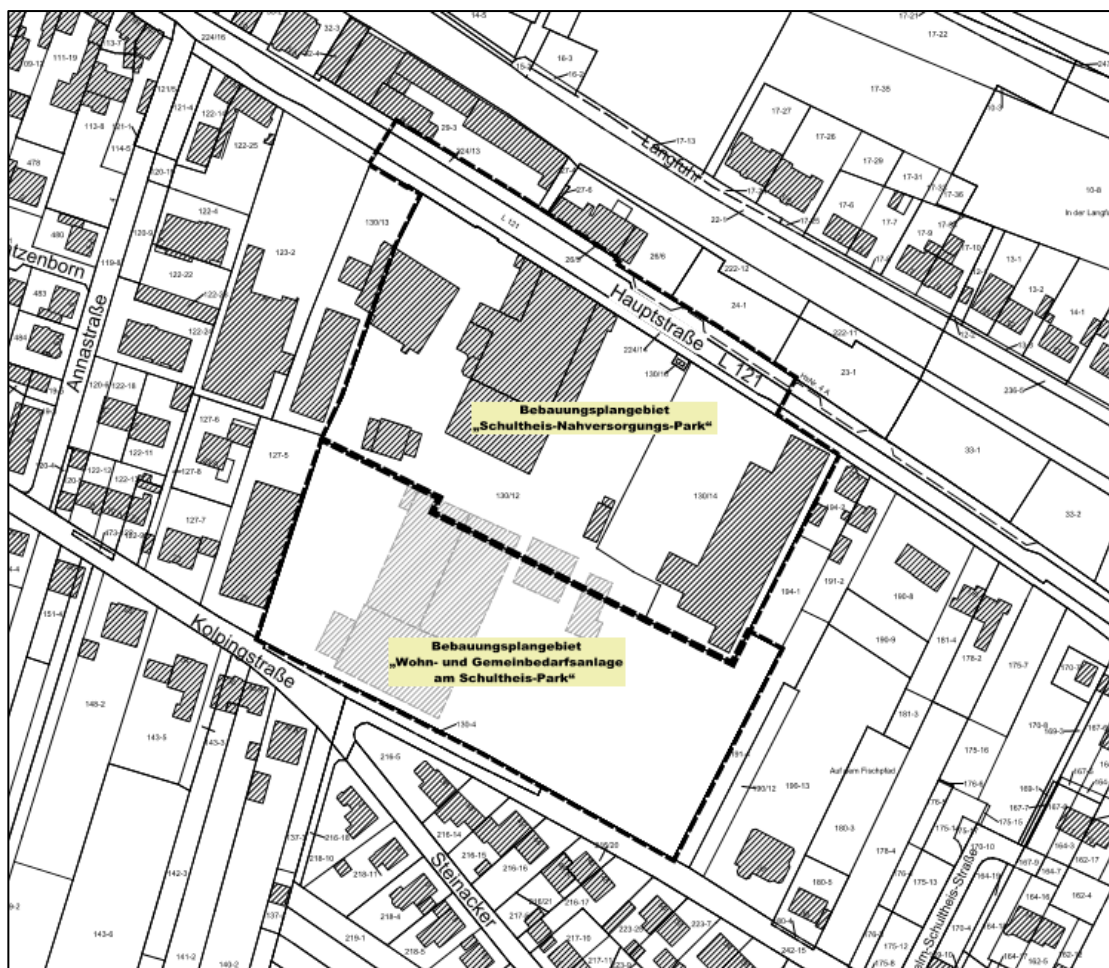


Abb.: Gliederung der Bebauungsplangebete, eigene Quelle

1.2 Erfordernis der Planung

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 weist die Stadt Weißenthurm als Grundzentrum aus.

Hieraus resultiert u.a. die Aufgabe, wonach die Stadt für den ihr zugewiesenen Nahbereich (= Gebiet der Verbandsgemeinde) die Versorgungsfunktion zu übernehmen hat und als vorrangiger Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung einzu-stufen ist.

Tatsächlich steht die Stadt wegen ihrer Lage in räumlicher Nähe zu den Mittelzentren Neuwied und Andernach sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadt Mülheim-Kärlich mit ihrem hohen einzelhandelsrelevanten Ausstattungsgrad im Bereich des „Gewerbeparks“ vor der anspruchsvollen Aufgabe, die ihr zugewiesene Versorgungsfunktion entsprechend zu erfüllen.

Eine Verbesserung der regionalplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion soll daher durch die Sicherung und den Ausbau des Einzelhandelsstandortes in Form einer modernen Einzelhandelsstruktur mit nachfragegerechtem Angebot erfolgen.

Dabei ist ein wesentliches Planungsziel die Aufrechterhaltung bzw. die Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der im Stadtgebiet lebenden Bevölkerung.

Die Planungsabsicht nach Erhaltung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ist über die Planungsleitlinie des § 1 (6) Nr. 8a BauGB (Belange der Wirtschaft) abgedeckt. Der § 1 (6) Nr. 8a BauGB regelt u.a., dass die planende Kommune die das Erfordernis nach Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet zu berücksichtigen hat.

Die Berücksichtigung dieses Belangs verpflichtet die planende Kommune dazu, im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen umzusetzen. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, um der Verödung bestimmter Stadtviertel wegen der fehlenden verbrauchernahen Grundversorgung entgegenzuwirken. Gerade die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung durch Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes an städtebaulich integrierten Standorten ist ein wesentliches Anliegen einer städtebaulich geordneten und nachhaltigen Entwicklung.

Die Lage an der „Hauptstraße“ bietet trotz der Randlage am östlichen Rand der Stadtmitte gute Voraussetzungen im Hinblick auf die Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung i.S. des § 1 (8a) BauGB. Dies gilt sowohl für die im Stadtgebiet lebende Bevölkerung als auch für den im regionalplanerisch zugewiesenen Versorgungsbereich ansässige Bevölkerung.

Insbesondere im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit weist der Standort eine Lagegunst auf, da in räumlich zumutbarer Entfernung (< 800 m) etwa gut die Hälfte der im Stadtgebiet von Weißenthurm lebenden Bevölkerung wohnt. Die Grenze des fußläufig zumutbaren Einzugsbereichs endet in westlicher Richtung in etwa der Höhe der „Saffiger Straße“. Für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen besteht ein gutes ÖPNV-Angebot mit Haltestellen in räumlicher Nähe zum Standort (beidseits der „Hauptstraße“, unmittelbar am Plangebiet).

Die im zugewiesenen Versorgungsbereich der Stadt Weißenthurm lebende Bevölkerung erreicht den Standort unmittelbar über die „Hauptstraße“, die hinsichtlich ihrer Funktion als innerstädtische Hauptverkehrsstraße sowie ihres Ausbaus im Trennungssystem über eine ausreichende Leistungsfähigkeit verfügt.

Bereits heute verfügt der ansässige Einzelhandelsbetrieb über eine hohe Akzeptanz bei der zu versorgenden Bevölkerung und hat sich etabliert.

Bei der Beurteilung der Eignung als Einzelhandelsstandort spielt auch eine wichtige Rolle, dass das Grundzentrum Weißenthurm derzeit über keinen vollwertigen zentralen Versorgungsbereich verfügt. Gerade für die Stadtmitte von Weißenthurm konnte im ursprünglichen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm aus dem Jahr 2011 aufgezeigt werden, dass diese nur einen lückenhaften und kleinflächigen Einzelhandelsbesatz entlang der „Hauptstraße“ aufweist. Somit sind die Voraussetzungen, die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellt werden, derzeit weder aus quantitativer noch aus qualitativer Sicht erfüllt. Allerdings ist es das Ziel, der Ortsmitte Weißenthurm die Funktion eines auszubauenden zentralen Versorgungsbereiches zuzuweisen.

Als „Gegenpol“ zum geplanten Einzelhandelsstandort im Bereich des „Schultheis-Parks“ ist das am westlichen Rand des Stadtgebiets liegende „Nette-Center“ zu nennen.

Als weiterer nennenswerter Einzelhandelsbetrieb im Stadtgebiet ist „Aldi Süd“ zu nennen. Dieser ist am „Stierweg“ in dezentraler Lage im Stadtgebiet ansässig. Zudem befinden sich in diesem Standortbereich ein Getränkemarkt (Getränke-Quelle) und eine Bäckerei.

Dieser Standort verfügt über einen Nutzungs- und Branchenmix, wobei ein ansässiger Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb einzustufen ist. Ebenso wie der Bereich des „Schultheis-Parks“ ist auch dieser bestehende Einzelhandelsstandort über die „Hauptstraße“ erschlossen.

Dieses „Gegenpol-Prinzip“ weist somit eine günstige Voraussetzung für die Festigung und Stärkung der Versorgungsfunktionen der Stadtmitte auf.

In der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde ist der Einzelhandelsstandort „Schultheis-Park“ als Entwicklungsbereich für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsnutzungen vorgeschlagen.

Das Planvorhaben ist lt. dem mit der Ausarbeitung des Gutachtens beauftragten Büros BBE Handelsberatung GmbH Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln als wichtiger Beitrag zum Ausbau des zentralen Versorgungsbereiches der Ortsmitte von Weißenthurm anzusehen. Vor diesem Hintergrund ist das Planvorhaben aus gutachterlicher Sicht mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm aus dem Jahr 2011 und mit dessen Fortschreibung (Februar 2020) kompatibel.

Mit der angestrebten Erhaltung und Erweiterung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt kann insgesamt eine Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des Grundzentrums Weißenthurm als ein Versorgungsschwerpunkt im Verbandsgemeindegebiet herbeigeführt werden.

Im Vordergrund steht dabei die nachhaltige Sicherung und Entwicklung einer ökonomisch tragfähigen und nachhaltigen Versorgungsfunktion in der in der Stadt Weißenthurm einschließlich des dazugehörigen Versorgungsbereichs durch ein modernes, nachfragegerechtes Einzelhandelsangebot.

In der unmittelbaren Umgebung des Marktstandortes sind zudem weitere Einrichtungen wie etwa Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Fitnesscenter vorhanden, die in Ergänzung zu den am Marktstandort bereits enthaltenen Einrichtungen (Ladenlokal für Tabak, Zeitschriften mit Postbankfiliale und „Toto-Lotto“, Back-Shop als integrativer Teil des Norma-Marktes) treten. Dies stellt einen Nutzungs- und Branchemix dar, der günstige Voraussetzungen für einen attraktiven Einzelhandelsstandort bietet.

Wie bereits erwähnt, kann am Einzelhandelsstandort dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung Rechnung getragen werden. So wirkt sich die Lage positiv auf die Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung aus, da eine zumutbare und günstige fußläufige Erreichbarkeit für einen Großteil der Einwohner von Weißenthurm gegeben ist. Gleichzeitig tragen die Lage und die Konzeption dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung nach Tendenz zum (autoorientierten) Großmehrgeneinkauf, Anspruch an Qualität und Präsentation der Ware und

Bereitstellung von Stellplätzen im ausreichenden Umfang in hohem Maße Rechnung. Mit dieser Maßnahme soll auch die Kaufkraft vor Ort gebunden werden.

Die vorliegende Bauleitplanung ist „allgemein“ weiterhin über die Planungsleitlinie des § 1 (6) Nr. 4 BauGB zu rechtfertigen. Im vorliegenden Planungsfall wird eine im Siedlungszusammenhang vorhandene Brachfläche einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Die angestrebte Erneuerung wird eine Anhebung und Verbesserung der städtebaulichen Strukturen sowie der städtebaulichen Funktion des innerörtlichen Bereichs von Weißenthurm zur Folge haben.

Schließlich wird die angestrebte Wiedernutzung der Gewerbebrache zu einer optimierten Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung führen. Dies entspricht dem Planungsleitziel des § 1 (6) Nr.2 BauGB, wonach durch die vorliegende Planung ein kostensparendes Bauen ermöglicht werden kann.

Ebenso steht die Planung im Einklang mit dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Siedlungsentwicklung in den Außenbereich zu geben ist. Das Planungserfordernis im Bereich der geplanten Einzelhandelsansiedlung ist durch die nachfolgend angeführten Punkte in zusammengefasster Form wie folgt zu begründen:

- Schließung von Versorgungslücken und Gewährleistung einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet,
- Realisierung eines ausreichend attraktiven Angebots für die Kunden vor Ort durch moderne Vertriebsformen, gerade vor dem Hintergrund der intensiven Wettbewerbsverflechtungen mit den Umlandkommunen,
- die nachhaltige Stärkung des bereits in der Bevölkerung etablierten Einzelhandelsstandortes in siedlungsstrukturell günstiger Lage im Stadtgebiet,
- Gewährleistung der Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe im interkommunalen Vergleich durch eine standortgerechte und den Ansprüchen des Einzelhandels gerecht werdende Entwicklungsmöglichkeit,
- die langfristige Verbesserung der Versorgungsstrukturen im (geplanten) zentralen Versorgungsbereich der Stadt Weißenthurm durch das „Gegenpolprinzip“ mit den Standorten „Nette-Center“ im Westen und „Schultheis-Park“ im Osten des Stadtgebiets, wodurch es zu einer Stärkung der Stadtmitte kommen kann,
- Vermeidung negativer Auswirkungen durch den Verkehr – z.B. wachsende Verkehrsbelastungen in angrenzenden Wohngebieten – durch die Erreichbarkeit und direkte Anbindung an die „Hauptstraße“ (L 121)
- Aufrechterhaltung und Schaffung von Einrichtungen, die für das soziale Leben im Ort von hoher Bedeutung sind, da Einkaufsstandorte i.d.R. Treffpunkt und Kommunikationsstätte der Bevölkerung sind.
- Aus städtebaulicher Sicht ist weiter auf das Planungsziel nach Erneuerung und Anpassung einer Gewerbebrache hinzuweisen, die insgesamt zu einer Aufwertung im Stadtgebiet führen wird.
- Die als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufende Maßnahme entspricht dem Gebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rund 15.388 m².

Nachfolgend ist die Lage des Plangebiets im Stadtgebiet von Weißenthurm dargestellt.

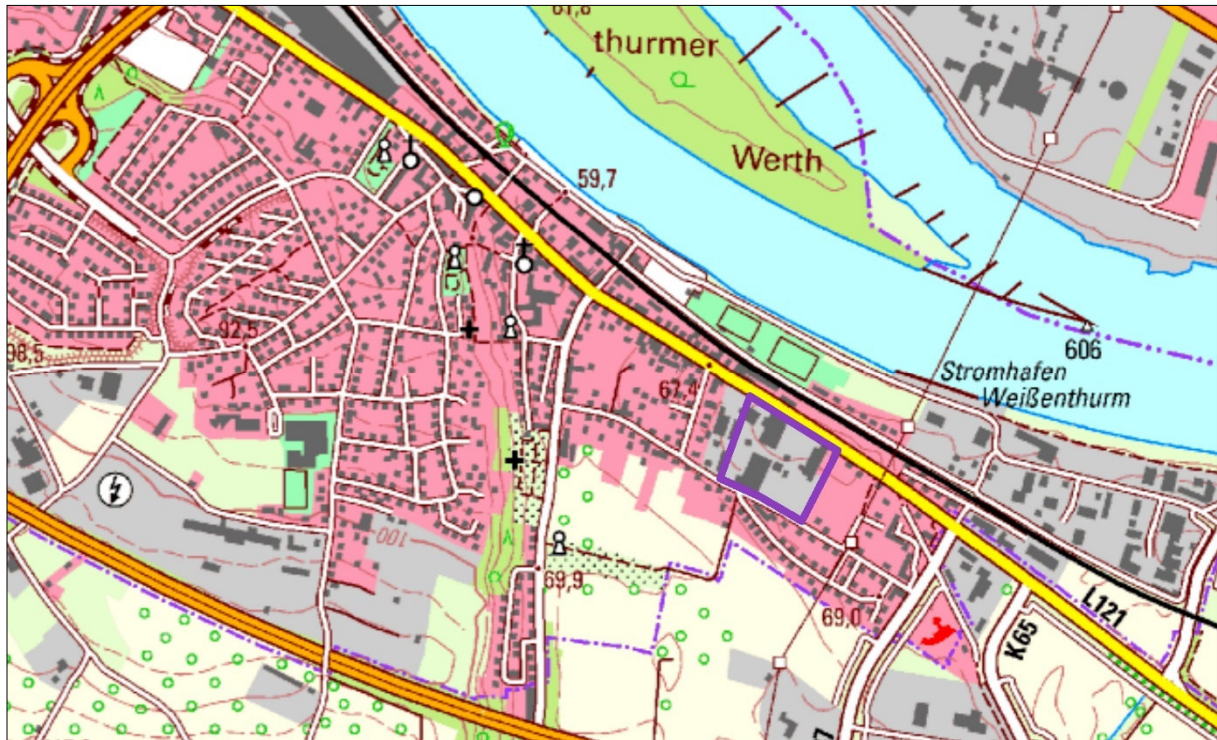


Abb.: Lage im Raum (siehe lila Markierung), Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 14.09.2019 und 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungs-Park“ im sogenannten Regelverfahren beschlossen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Auch wird den benachbarten Kommunen die Planungsabsicht der Verbandsgemeinde Weißenthurm nach § 2(2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartet die Gemeinde Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

Gemäß § 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Weißenthurm zur Kenntnis gegeben. Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie notwendigen Fachgutachten sollen im Anschluss an die Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erstellt werden.

Derzeit liegen folgende Planungen und Gutachten vor:

- Prognose der gewerblichen Schallimmissionen im Bereich des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungspark“ in Weißenthurm, MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Zehnthofstraße 2, 53489 Sinzig, Stand 15. Februar,
- Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1 Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm, IFB Eigenschenk und Partner GmbH, Obere Straße 2 01705 Pesterwitz/ Dresden, Stand 30.01.2015,
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Schultheis-Areal in Weißenthurm, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt die zur Änderung anstehende Fläche als gewerbliche Baufläche dar.

Weitere Inhalte des Flächennutzungsplans sind:

- Regelungen für den Denkmalschutz und die Stadterhaltung, hier: Bodendenkmal („BD“) und
- Kennzeichnung potenzieller Altlastenstandorte an der östlichen und westlichen Grenze des Plangebiets.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm mit der Umgrenzung des „Schultheis-Parks gesamt“ abgebildet.

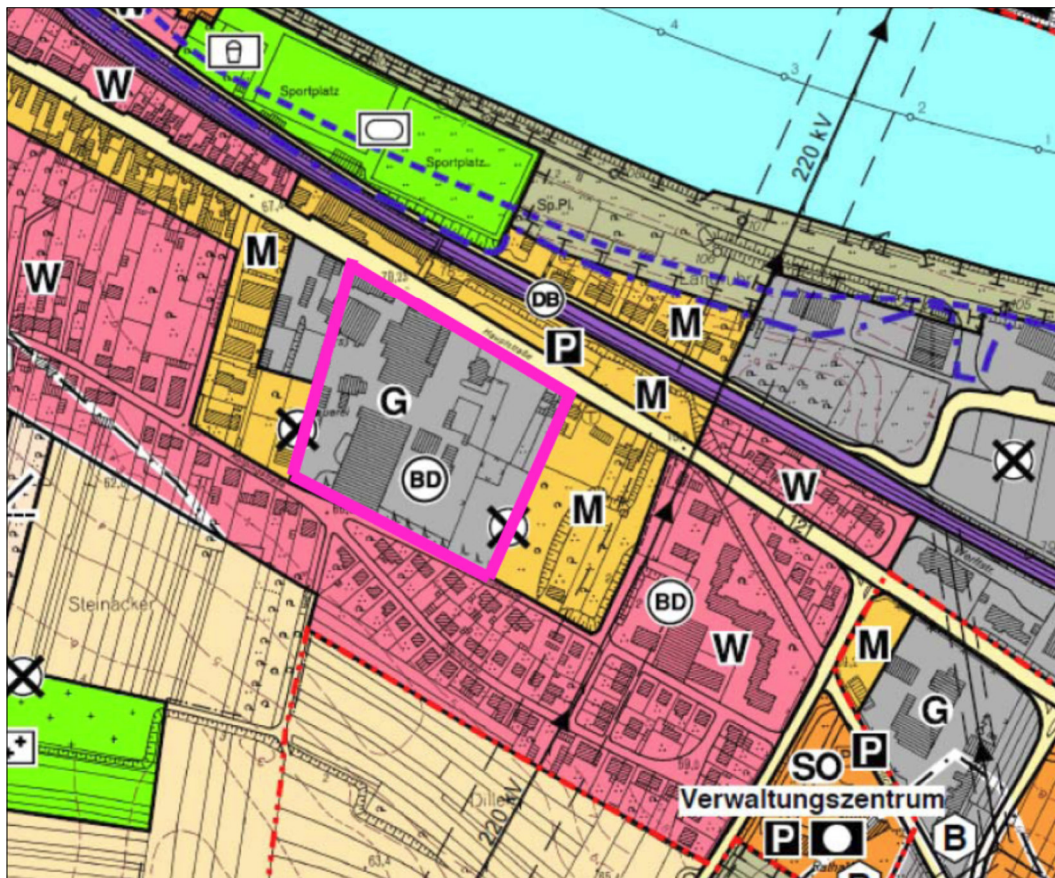


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (siehe rosa Umrandung), Quelle Verbandsgemeinde Weißenthurm

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, so dass ein Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan besteht. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungs-Park“.

Der Verbandsgemeinderat hat hierzu in seiner Sitzung am 22.05.2019 die 39. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Schultheis-Park“ beschlossen.

Bestandteil der 39. Änderung des Flächennutzungsplans ist auch die redaktionelle Anpassung an die Planinhalte des Bebauungsplans „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“.

Dieser Bebauungsplan hat mit der Bekanntmachung am 02.07.2021 zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt. Die Aufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als sogenannte „Maßnahme der Innenentwicklung“ vorgenommen.

Da im Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ trotz der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gewährleistet werden konnte, besteht für diesen Bereich lediglich die Pflicht zur Anpassung des Flächennutzungsplans. Ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich.

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes wird die Verbandsgemeinde in der vorliegenden 39. Änderung lediglich die „redaktionelle“ Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans vornehmen.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Verbandsgemeinde hat im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplans im ersten Schritt bei der Unteren Landesplanungsbehörde des Kreises Mayen-Koblenz den Antrag auf landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz gestellt.

Hierin sollte insbesondere geklärt werden, inwieweit die gemeindliche Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Mit Schreiben vom 23.06.2021, Az.: 61 Landesplanung wurde der Verbandsgemeinde das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme mitgeteilt. Seitens der Unteren Landesplanungsbehörden wurden hierin folgende, für das vorliegende Bebauungsplanverfahren relevante Aussagen getroffen:

1. Der Planung kann aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nur zugestimmt werden, wenn in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsgesellschaft alle Einzelhandelsplanungen im Gebiet der Verbandsgemeinde berücksichtigt werden.

„Bewertung“ durch die Gemeinde

Dieser Forderung wurde entsprochen. Durch die BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, wurde im August 2021 eine überarbeitete Fassung der Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Schultheis-Areal in Weißenthurm vorgelegt.

Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt, so dass weitergehende Informationen dort entnommen werden können.

2. In der geplanten Sonderbaufläche sind Betriebe bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

„Bewertung“ durch die Gemeinde

Die abschließende Berücksichtigung erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan. Hier wird auf der Grundlage des § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Mit der Zulässigkeit des auch großflächigen Einzelhandels wird die Verkaufsflächenzahl gemäß der Vorgabe der landesplanerischen Stellungnahme festgeschrieben.

Im Bebauungsplan werden zudem der Betriebstyp (vorliegend: Supermarkt), die Sortimentsgruppen und die maximale Verkaufsfläche festgeschrieben.

3. Der sogenannte „Bimsgrundsatz“ G 94 des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) ist zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist die gemeindliche Planung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau abzustimmen.

„Bewertung“ durch die Gemeinde

Die Fachbehörde wurde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt. Gemäß der Stellungnahme, die Bestandteil der landesplanerischen Stellungnahme ist, wurden keine Anregungen bzw. Hinweise auf ein mögliches Bimsvorkommen vorgetragen.

Des Weiteren wurde das Landesamt für Geologie und Bergbau im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ beteiligt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau (LAG) hatte mit Schreiben vom 08.01.2020, Az.: 3240-1458-19/V1 „lediglich“ mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans von dem auf Braunkohle verliehenem Bergwerksfeld „Weißenthurm“ überdeckt wird.

Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Thyssen Krupp Rasselstein GmbH, Koblenzer Straße 141 in 56626 Andernach aufrechterhalten.

Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Sofern bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.“

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde die Firma Thyssen Krupp Rasselstein GmbH an dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls beteiligt. Mit Schreiben vom 06.01.2020 hat die Firma Thyssen Krupp Rasselstein GmbH die Aufnahme eines Hinweises angeregt. Bedenken wurden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geäußert.

Im Rahmen der Abrissarbeiten und der Herrichtung des Geländes für die angestrebte Nutzung ist zudem das Bimsvorkommen ausgebeutet worden.

Weitere Stellungnahmen sonstiger Fachstellen oder der Öffentlichkeit mit einem Hinweis auf ein mögliches Bimsvorkommen wurden ebenfalls nicht vorgetragen.

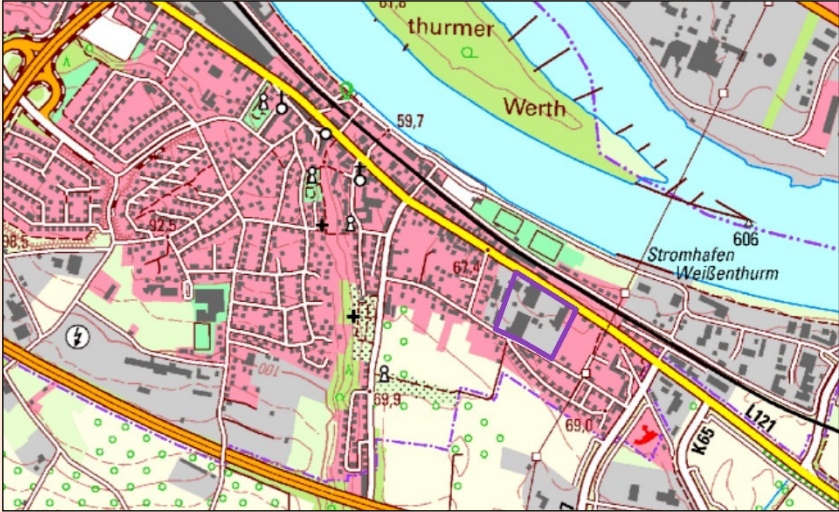
4. Gemäß dem Grundsatz G74 des RROPL´s sollen in den „Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion“ besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden.

Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Etwaige Regelungen sind in der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

„Bewertung“ durch die Gemeinde

Im Bebauungsplan werden der Funktion und dem Nutzungszweck des Plangebiets entsprechende grünordnerische und das Klima positiv beeinflussende Festsetzungen wie etwa die Durchgrünung, die Umsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen sowie die Errichtung von PV-Anlagen berücksichtigt.

4 STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Merkmal	
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Weißenthurm.</p> <p>Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ im Norden durch die „Hauptstraße“ (L 121),▪ im Süden durch den zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“,▪ im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Parzellen Nrn. 194/1 und 194/2 und▪ im Westen durch die östliche Grenze der Parzelle 130/13.  <p>Abb.: Lage im Raum (siehe lila Umgrenzung), Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz</p>
Nutzung	<p>a) <u>Innergebietliche Nutzung</u></p> <p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen dienen ursprünglich der Unterbringung einer gewerblichen Nutzung (Schultheis-Brauerei).</p> <p>Mit der Betriebsaufgabe lag das Gelände zunächst brach.</p> <p>Mittlerweile ist im östlichen Teil ein Lebensmittel-Discounter (Norma) auf dem ehem. Betriebsgelände einschließlich der dazugehörigen Stellplatzflächen untergebracht worden. Bestandteil des Marktes ist ein Back-Shop sowie ein Ladenlokal. Hier ist eine Toto-Lotto-Annahmestelle i.V.m. einem Tabak/Zeitschriftenladen sowie eine Postbankfiliale untergebracht.</p> <p>b) <u>Umgebung</u></p> <p>Die nördlich der „Hauptstraße“ gelegenen Flächen weisen eine gemischte Nutzung auf, die sich aus gewerblichen Einrichtungen (Sport-</p>

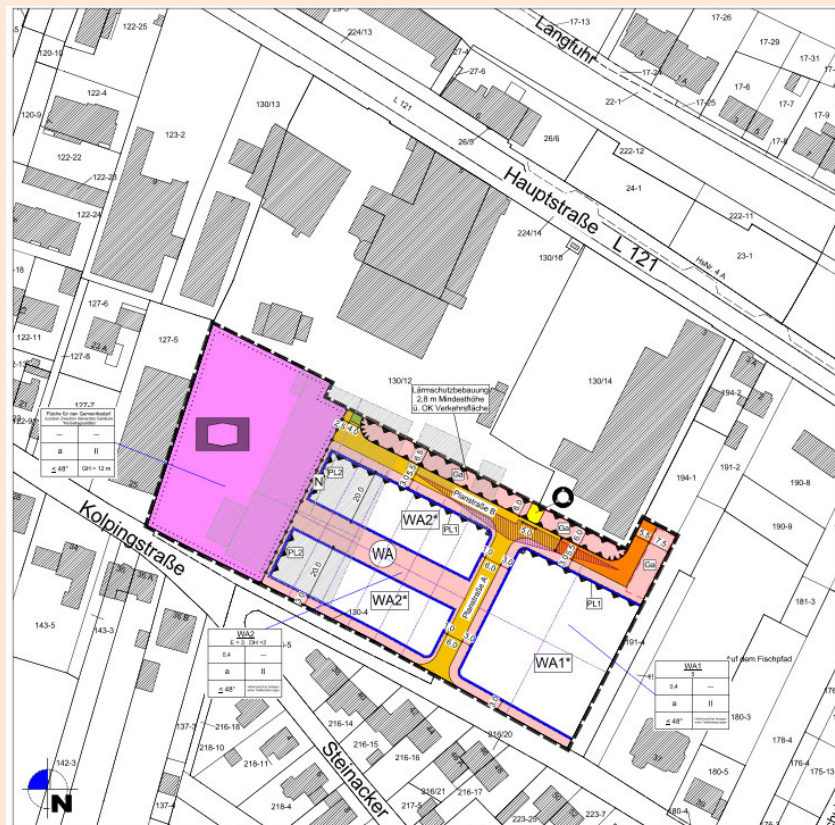
Merkmal	
	<p>und Fitnesscenter, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge), der Wohnnutzung sowie Schank- und Speisewirtschaften zusammensetzt.</p> <p>Unmittelbar westlich grenzen das Job-Center sowie eine Großbäckerei mit Ladenlokal an, woran sich die Wohnbebauung anschließt.</p> <p>Östlich des Plangebiets ist eine Tankstelle vorhanden. Zudem befindet sich hier die Wohnnutzung. Die östlich angrenzenden Flächen weisen ein entsprechendes Nachverdichtungspotenzial auf, da sich die Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen konzentriert und somit im „Blockinnenbereich“ ein zusammenhängendes Flächenpotenzial besteht.</p> <p>Beidseits der „Kolpingstraße“ ist die Wohnnutzung die prägende Nutzungsart. Die östlich angrenzenden Flächen weisen ein entsprechendes Nachverdichtungspotenzial auf, da sich die Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen konzentriert.</p> <p>Südlich wurden zwischenzeitlich durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen.</p> <p>Östlich liegt in einer Entfernung von rund 350 m die Verbandsgemeindeverwaltung sowie gewerbliche Einrichtungen.</p> <p>Aus Sicht von Natur und Landschaft sind – bedingt durch die Vornutzung – keine nennenswerten Strukturen anzutreffen.</p> <p>Auf die Darstellung der Nutzungen im nachfolgenden Luftbild wird hingewiesen.</p>
Erschließung	<p>Das Plangebiet soll über die „Hauptstraße“ (L 121) erschlossen werden. Hierzu ist gemäß erfolgter Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz die Errichtung einer Linksabbiegespur notwendig.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die L 121 hat eine Verkehrsbelastung von ca. 9000 KFZ/d.</p>
Topografie	<p>Aus Sicht der Topografie weist das Gelände günstige Voraussetzungen auf. Im Rahmen der Vornutzung hat eine entsprechende Geländeprofilierung stattgefunden.</p> <p>In Ost-West-Richtung fällt das Gelände um ca. 2%, während in Nord-Süd-Richtung ein um ca. 3% abfallendes Gelände vorhanden ist.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die im Plangebiet gelegenen Grundstücke erschlossen.</p> <p>Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu klären.</p>
Größe	ca. 15.388 m ²

Merkmal

Planungsrecht

Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Allerdings weist die Fläche trotz ihrer Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils wegen ihrer Größe einen von ihrer Umgebung unabhängigen Charakter auf und bedarf für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer eigenständigen Überplanung.

Südlich liegt unmittelbar der bereits mehrfach erwähnte rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ an. Dieser ist nachfolgend abgebildet.



Hieran wiederum grenzt im Osten die Klarstellungssatzung „K“. Für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung hat der Stadtrat Weißenthurm am 01.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kolpingstraße“ beschlossen. Für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung bzw. des Bebauungsplanes „Kolpingstraße“ besteht darüber hinaus eine Veränderungssperre. Das Bebauungsplanverfahren ruht jedoch derzeit.

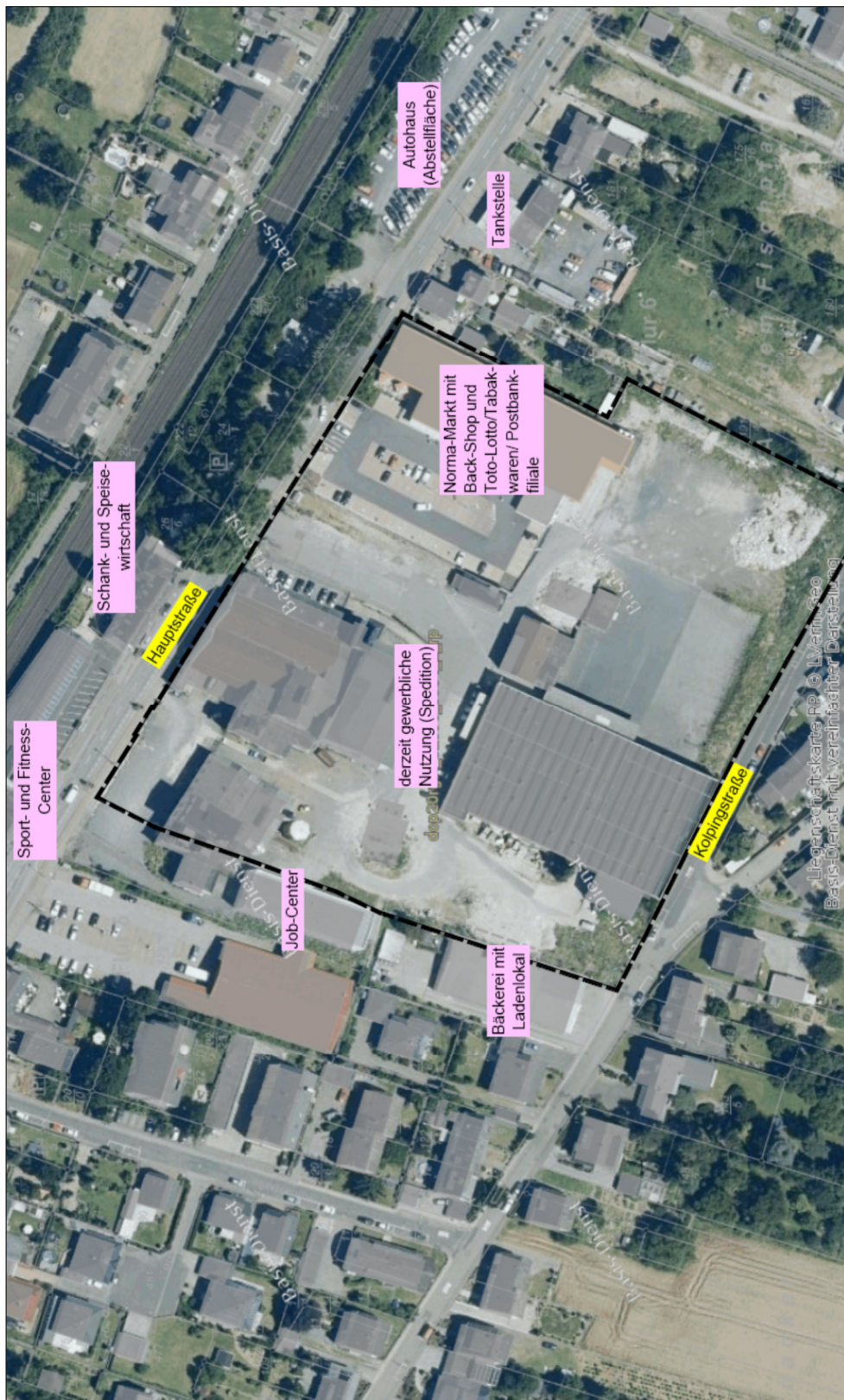


Abb.: Nutzungen im Plangebiet in der angrenzenden Umgebung

5 EINZELHANDELSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Die BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, wurde mit der Ausarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Schultheis-Areal in Weißenthurm beauftragt.

In Kapitel 1.1 der Untersuchung ist die Aufgabenstellung und Zielsetzung wie folgt beschrieben:

„Mit dem Gutachten ist aufzuzeigen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Verbandsgemeinde (VG) Weißenthurm oder in sonstigen Kommunen gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu erwarten wären.

Darüber hinaus ist das Vorhaben in das kommunale Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der VG Weißenthurm einzuordnen, dass zurzeit im Auftrag der Verbandsgemeindeverwaltung von der BBE Handelsberatung GmbH fortgeschrieben wird.

Da die beabsichtigte Bauleitplanung gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) auch an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, muss darüber hinaus aufgezeigt werden, ob die Planung mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) vereinbar ist.

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde mit der Erstellung dieser Auswirkungsanalyse beauftragt. Die BBE legt hiermit eine Verträglichkeitsanalyse vor, die die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung in Weißenthurm und in den Nachbarkommunen umfassend untersucht und die in den anstehenden Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.“¹

Die Auswirkungsanalyse ist Bestandteil der vorliegenden Begründung und handelt die o.a. einzelhandelsrelevanten Belange ab.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Auswirkungsanalyse verwiesen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Planungsziele wird im Bebauungsplangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Kerngebietes – innerhalb dieser Gebietsart sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ebenfalls zulässig – scheidet im vorliegenden Planungsfall aus. Gründe hierfür sind, dass die kerngebietstypischen Gebietsanforderungen sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung nicht vorliegen und ein kerngebietstypischer Planinhalt nicht Planungsabsicht der Stadt Weißenthurm ist.

Somit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Kerngebietes i.S. des § 7 BauNVO nicht vor.

¹ Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Schultheis-Areal in Weißenthurm, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, Kapitel 1.1, Seite 4, August 2021

Die Festsetzung eines Sondergebiets auf der Grundlage des § 11 (3) BauNVO ist notwendig, da der geplante bzw. bereits vorhandene Einzelhandelsbetrieb Verkaufsflächen > 800 m² und Geschoßflächen > 1.200 m² aufweisen. Somit werden die nach § 11 (3) BauNVO definierten Merkmale der Großflächigkeit grundsätzlich erfüllt.

In Ergänzung zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt die konkretisierende Zweckbestimmung, die mit „Einzelhandel“ festgelegt ist.

Zwecks Konkretisierung der Zweckbestimmung und der definierten städtebaulichen Leitziele ist geregelt, dass im Sondergebiet die Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfolgt, die überwiegend der Sicherstellung der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung dienen. Die Unterbringung von ergänzenden bzw. dazugehörigen gewerblichen Anlagen und Einrichtungen ist ebenfalls zulässig.

Auf diese Weise soll ein Nutzungsmix erreicht werden, der einen Beitrag für eine dauerhafte Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Einzelhandelsstandortes leistet.

Zur Klarstellung wird in die Zweckbestimmung aufgenommen, dass Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä), sowie Vergnügungsstätten, wie z.B. Spiel- und Automatenhallen, Internet-Cafés mit dem Hauptzweck Spielen und Wetten, Diskotheken, Nachtlokale, Amüsierbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.

Wesentliches Planungsziel ist die Vermeidung einer Niveauabsenkung sowie einer damit verbundenen möglichen nachhaltigen Strukturveränderung des Gebiets. Zudem können die Einrichtungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind. Die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen könnte insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust und zu einem gewerblichen Trading-Down-Effekt führen, mit der Folge, dass sich qualifizierte Betriebe nicht mehr im Plangebiet ansiedeln und das angestrebte Ziel nach einer städtebaulichen Aufwertung des innerstädtischen Bereichs nicht erzielt wird.

Die Konkretisierung der im Plangebiet zulässigen Einzelhandelstypen erfolgt im Zulässigkeitskatalog. Hierzu erfolgt eine Gliederung des Sondergebiets in die Teilgebiete SO1 und SO2.

Gemäß der getroffenen Gliederung ist im Teilgebiet SO1 die Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters zulässig, während im Teilgebiet SO2 der vorhandene großflächiger Lebensmittel-Discounter liegt. Mit der Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfährt der genehmigte Bestand somit eine planungsrechtliche Sicherung.

Im Teilgebiet mit dem ansässigen Lebensmittel-Discounter bildet die geltende Baugenehmigung vom 17.09.2015, Az.: BA-63-2015-01624. Hierin wurden der Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m², der Back-Shop mit einer Verkaufsfläche von 15,39 m² sowie die Postagentur/ Toto-Lotto genehmigt.

Bei den zulässigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht um selbständige, von anderen Betrieben unabhängige Vorhaben. Hierfür sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht folgende Merkmale relevant:

1. die jeweilige Verkaufsstätte verfügt über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume und
2. der jeweilige Einzelhandelsbetrieb kann unabhängig von den anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden.

Für den im Plangebiet geplanten Lebensmittel-Supermarkt und ansässigen Lebensmittel-Discounter ist zudem von Bedeutung, dass die jeweilige Gesamtfläche zwar von dem Hauptbetrieb geprägt wird, zu deren Warenangebot aber als Nebenleistung Warenangebote hinzutreten können, die in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht. Dieses Warenangebot vollzieht sich auf baulich abgetrennten Flächen und rundet das Hauptangebot ab bzw. ist diesem gegenüber von untergeordneter Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse und Empfehlungen des einzelhandelsrelevanten Gutachtens sollen im Plangebiet einzelhandelsrelevante Einrichtungen der Nahversorgung angesiedelt werden und die wohnungsnahe Grundversorgung für die im regionalplanerisch zugewiesenen Versorgungsbereich der Stadt Weißenthurm lebende Bevölkerung sichergestellt werden.

Der raumordnerisch zugewiesene Versorgungsbereich reicht über das Stadtgebiet hinaus, so dass der Einzelhandelsstandort nicht nur der Versorgung der im fußläufig zumutbaren Einzugsbereich lebenden Bevölkerung im Stadtgebiet von Weißenthurm dienen wird. Vielmehr wird ein gewisser Anteil der Kundschaft auf eine Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug angewiesen sein.

Aus diesem Grund ist das Einkaufsverhalten der Bevölkerung in Form des autoorientierten „Großmengeneinkaufs“ in der Planung zu berücksichtigen. Dies hat zur Folge, dass neben dem Flächenangebot für die Gebäude eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Unterbringung des kundenbezogenen Verkehrs zur Verfügung gestellt werden muss.

Lt. einem Urteil des OVG Münster vom 08.03.2017 -10D 12/ 16.NE ist eine planende Gemeinde „bei Festsetzungen nach § 11 BauNVO nicht an vorgegebene Anlagentypen gebunden, die in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden sind, die Typisierung muss aber von einem städtebaulichen Konzept getragen werden, dass auf planungsrechtlich relevante Unterschiede zwischen den einzelnen festgesetzten Nutzungen abstellt, die sich etwa aus ihrem unterschiedlich hohen „Störpotential“ im Hinblick auf einen zu schützenden zentralen Versorgungsbereich, [...] aber auch aus ihrem unterschiedlichen Flächenbedarf ergeben kann.“

So ist u.a. die Einhaltung der gutachterlichen Empfehlungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde, der Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben sowie der Zielvorgaben von Landes- und Regionalplanung ein wesentlicher Aspekt, um im vorliegenden Planungsfall steuernd auf die Zulässigkeit der einzelhandelsrelevanten Nutzungen einzuwirken. Die getroffene Differenzierung und konkrete Nennung der zulässigen Einzelhandelstypen ist daher aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht geboten. In Ergänzung hierzu treten auch umweltrelevante Belange wie etwa die Minimierung des Verkehrsaufkommens auf das notwendige Maß oder eine verträgliche Nutzungsverteilung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen aus dem Gewerbelärm für angrenzende schutzbedürftige Einrichtungen.

Die einzelnen Einzelhandelsbetriebe sind geeignet, hinsichtlich der in § 11 (3) BauNVO angeführten Merkmale unterschiedliche Auswirkungen hervorzurufen wie etwa eine stärkere Besucher-Frequentierung und dadurch deutlich höhere sortimentspezifische Umsätze verbunden mit entsprechenden Auswirkungen auf benachbarte Zentren, ein erhöhtes Kundenverkehrsaufkommen mit Beeinträchtigungen für das Straßennetz und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie sonstige umweltrelevante Belange.

Die Parkplatzlärmstudie, 6. Überarbeitete Auflage, des Bayerischen Landesamts für Umwelt, August 2007, etwa unterscheidet bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen des ruhenden Verkehrs von einzelhandelsrelevanten Einrichtungen zwischen Einkaufsmärkten mit vielfältigem Warenangebot (hierzu gehören u.a. kleine Verbrauchermärkte bis 5.000 m² Verkaufsfläche) und Einkaufsmärkten mit spezialisiertem Warenangebot wie etwa Discounter.

So haben durchgeführte Erhebungen gezeigt, dass bei kleinen Verbrauchermärkten die mittlere Bewegungshäufigkeit bei 0,79 Bewegungen je 10 m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde liegt. Discounter zeigen die höchste durchschnittliche Bewegungshäufigkeit von 1,37 Bewegungen je 10 m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde. Die maximale Bewegungshäufigkeit, die bei Aktionstagen in den Discountern erfasst wurde, beträgt von 2,24 Bewegungen je 10 m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde.

In der unmittelbaren Umgebung des Einzelhandelsstandortes sind schutzwürdige Einrichtungen vorhanden wie etwa die Wohnbebauung im Bereich der „Kolpingstraße“. Hieraus ist der Anspruch der benachbarten Bebauung nach Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm abzuleiten. Eine wirkungsvolle Steuerung des anlagenbezogenen Verkehrs kann etwa über die Begrenzung der Verkaufsflächen erfolgen, da hierdurch i.S. der o.a. Parkplatzlärmstudie die Bewegungshäufigkeit des Kundenverkehrs beeinflusst wird.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass durch ein Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes der MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Zehnthofstraße 2, 53489 Sinzig der Nachweis geführt wurde, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der hierin getroffenen Verkaufsflächenbegrenzung zu den einzelnen Einzelhandelsbetriebstypen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB entsprochen werden kann.

Eine Steuerung der Verkaufsflächengrößen ist auch aus raumordnerischer Sicht geboten. Hier ist auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Weißenthurm als Grundzentrum und den damit verbindlichen Vorgaben von Landes- und Regionalplanung hinzuweisen. Hier sind insbesondere das Ziel Z 57 (Zentralitätsgebot) und Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesetz) des Landesentwicklungsprogramms LEP IV zu nennen (siehe auch Ausführungen in Kapitel 6 der Begründung).

Zum Nachweis der Berücksichtigung der relevanten raumordnerischen Vorgaben wurde eine Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, erstellt.

Diese zeigt insbesondere, dass bei Einhaltung der anvisierten Verkaufsflächengrößen keine Auswirkungen für benachbarte zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Auswirkungsanalyse verwiesen, die als Bestandteil der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Neben dem raumordnerischen Erfordernis nach Steuerung der Verkaufsflächengröße zeigt sich – wie erwähnt - auch aus umweltrelevanter Sicht ein planerischer Handlungsbedarf. So ist u.a. auf die Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion zu verweisen.

So knüpfen die Verkaufsflächenzahlen an das Störpotential eines Einzelhandelsbetriebs - und folglich auch an deren Betriebseigenschaften - an. Mit einer steuernden Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen kann das Störpotential und damit die Betriebseigenschaft des konkret zugelassenen Einzelhandelsbetriebs geregelt werden. Dies wiederum wirkt sich – je nach Verkaufsflächengröße – unterschiedlich auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen und auch den Flächenbedarf für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus.

Unter Berücksichtigung des dargelegten Sachverhalts wurde für die im Bebauungsplangebiet für zulässig erklärten Einzelhandelsbetriebe eine konkrete Festlegung der Verkaufsflächen vorgenommen.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Aufteilung in zwei Teilgebiete mit unterschiedlich hohen Verkaufsflächenzahlen für die unterschiedlich geplanten bzw. ansässigen Einzelhandelstypen.

Gemäß geltender Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es in einem durch Bebauungsplan festgesetzten sonstigen Sondergebiet nicht gestattet, „durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. [...] Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingentes von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. [...]“.

Mit der definierten Zweckbestimmung, der Begrenzung der Verkaufsflächengröße sowie dem Zulässigkeitskatalog strebt die Stadt in zusammengefasster Form folgende städtebauliche Ziele an:

- Anpassung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung,
- Zulässigkeit solcher Nutzungsarten, die unter Berücksichtigung der erstellten Auswirkungsanalyse die Verträglichkeit mit den bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Region und in der Stadt gewährleisten,
- hierzu zählt die Festlegung der Zweckbestimmung und der Verkaufsflächengröße, die einem Einzelhandelsbetrieb mit örtlicher Versorgungsfunktion entsprechen und letztendlich dazu führen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für andere Einzelhandelsstandorte zu erwarten sind,
- präzise Festlegung der zulässigen Nutzungsarten sowie der „besonderen“ Zweckbestimmung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe,
- Berücksichtigung der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, in dem mittelbar durch die Verkaufsflächengröße die Bewegungshäufigkeit des anlagenbezogenen Verkehrs beeinflusst wird,
- Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, um auf diese Weise dem autoorientiertem Großmehrgeneinkauf der zu versorgenden Bevölkerung im raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsbereich Rechnung tragen zu können,
- Schaffung einer planungsrechtlichen Sicherheit und Eindeutigkeit bei der Beurteilung über die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben.

Unter Berücksichtigung eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu dem Markt ist der Zulässigkeitskatalog definiert worden.

Städtebauliches Ziel bei der Definition des Festsetzungskatalogs ist die Umsetzung der Zielvorgabe nach Etablierung eines Einzelhandelsstandortes, der die verbrauchernahe Grundversorgung der im zugeordneten Versorgungsbereich lebenden Bevölkerung gewährleistet. Hierzu soll neben dem bereits vorhandenem Lebensmittel-Discounter eine einzelhandelsrelevante Einrichtung mit einem überwiegend nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) angesiedelt werden.

Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Nutzungsmix im Bebauungsplangebiet herbeigeführt werden. Damit soll ein Beitrag für eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes bzw. Versorgungsbereichs der Stadt Weißenthurm geleistet werden.

Hierzu soll die planungsrechtliche Möglichkeit nach Ansiedlung ergänzender Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reinigung, Kosmetikstudio, Reisebüro u.a.) sowie gewerblich betriebener Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden. Diese Einrichtungen sind auch bereits Bestandteil des genehmigten Nutzungsangebots im Teilgebiet SO2.

Sie tragen insgesamt zu einer Steigerung der Attraktivität und der Akzeptanz des Einzelhandelsstandortes durch die Bevölkerung bei.

Insgesamt entsprechen die aufgelisteten Einrichtungen, Betriebe und Nutzungen den Ansprüchen, die in der heutigen Zeit an einen Standort mit der Ausrichtung der Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung gestellt werden. Diese Regelungen folgen dem Trend, wonach in der heutigen Zeit solche Einrichtungen als Ergänzung zum bestehenden Einzelhandelsangebot errichtet werden.

Die weiteren allgemein zulässigen Anlagen wie etwa Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten, von Betriebs- und Lagereinrichtungen, Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung einschließlich deren Zu- und Abfahrten und untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO haben im Wesentlichen zum Ziel, einen reibungslosen Betriebsablauf am Standort zu gewährleisten und gehören zwingend zur Grundausstattung eines Einzelhandelsstandortes. Mit dieser Regelung kann beispielsweise der notwendige Stellplatznachweis sichergestellt werden.

Eindeutige Zulässigkeitsvoraussetzung für diese Anlagen ist aber die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienende Funktion, d.h. es muss ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Hauptnutzung bestehen und der Eigenart des Gebietes darf nicht widersprochen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

Bei Sondergebieten mit Einzelhandelsnutzung ist das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. So sind die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung u.a. unabdingbare Voraussetzung für die Beurteilung der Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung bzw. hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen sollen im vorliegenden Planungsfall eine funktionsgerechte und nutzerspezifische Ausgestaltung der Flächen im Plangebiet ermöglichen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,9 festgesetzt. Damit wird der höchstzulässige Orientierungswert für ein Sondergebiet von 0,8 um 0,1 überschritten.

Wesentlicher Grund für die Überschreitung ist der Charakter des Planvorhabens als eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB. Weiterhin soll eine höchstmögliche Grundstücksausnutzung besonders für die einzelhandelsrelevanten Nutzungen einschließlich der Zubehöranlagen (Stellplätze) geschaffen werden.

Die innerörtliche Lage des Plangebietes sowie die aus der vorherigen gewerblichen Nutzung schon stark versiegelte Fläche rechtfertigt die Überschreitung der höchstzulässigen GRZ gegenüber dem in § 17 (1) BauNVO angegebenen Orientierungswert. Ziel der Stadt ist das Ermöglichen einer entsprechenden baulichen Dichte zwecks optimierter Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche an einem städtebaulich integrierten Standort, um dem

Aufgabenbereich als Standort der verbrauchernahen Grundversorgung mit einem auch autoorientierten Einzugsbereich gerecht werden zu können.

Die Zielumsetzung bewirkt eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Ausgestaltung des Einzelhandelsstandortes. Dies betrifft neben den Gebäuden auch die Bereitstellung ausreichend bemessener Stellplatzflächen. Die Stellplatzflächen, die wesentliche Voraussetzung für die Akzeptanz eines Einzelhandelsstandortes durch den autoorientierten Kundenverkehr (= Großmengeneinkauf) sind, sowie die dazugehörigen Fahrgassen müssen zur Gewährleistung eines funktionalen innergebietlichen Verkehrsablaufs entsprechende Breiten und Tiefen aufweisen. Eine flächensparende Bauweise scheidet insofern aus. Somit kann bei einer punktuellen Betrachtung dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht Rechnung getragen werden. Bei gesamtstädtischer Betrachtung ist jedoch festzuhalten, dass durch die nunmehr vollflächige Reaktivierung eines brachgefallenen gewerblichen Areals dem Grundgedanken des § 1a (2) BauGB nach einem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung getragen wird.

Der „Ist-Zustand“ des Plangebiets mit seiner gewerblichen Nutzung weist anthropogene Vorbelastungen auf wie etwa einen sehr hohen Versiegelungsgrad bzw. Bebauungsdichte aus der Vornutzung.

Mit der Inanspruchnahme intensiv bebauter Flächen verringert sich zudem die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft. Hierbei ist §1a (3) BauGB beachtlich. Da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und aus planungsrechtlicher Sicht zulässig war, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Naturnahe bzw. erhaltenswerte Strukturen sind im Bebauungsplangebiet wegen der Vornutzung und den zwischenzeitlich erfolgten und andauernden Abrissarbeiten nicht vorhanden. Die eingeräumte Überschreitung bewirkt insofern keine Beseitigung erhaltenswerter Bestände.

In diesem Zusammenhang ist auf die städtebaulich-integrierte Lage des Einzelhandelsstandortes zu verweisen. Hiermit verbunden ist die Lage in fußläufig zumutbarer Entfernung für einen Teil der zu versorgenden Bevölkerung. Hinzu kommt, dass in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet zwei ÖPNV-Haltestellen liegen. Somit befindet sich das Plangebiet im unmittelbaren Einzugsgebiet des öffentlichen Personennahverkehrs. Dies kann sich positiv auf die Verringerung/ Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens auswirken und rechtfertigt ebenso eine möglichst „optimale“ Ausnutzung des Einzelhandelsstandortes.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB grundsätzlich zu berücksichtigen.

Den Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann lt. dem Ergebnis der zuvor bereits erwähnten immissionsschutzrechtlichen Betrachtung auch oder trotz der Überschreitung des höchstzulässigen Wertes nach wie vor entsprochen werden.

Weiterhin betreffen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch folgende Belange:

1. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
2. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
3. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
4. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
5. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, sowie

6. die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbes. unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets.

In Ergänzung hierzu treten die relevanten Vorgaben der Landesbauordnung wie etwa die Abstandsflächen, Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz, ggf. i.V.m. technischen Normen) sowie „sonstige“ Regelwerke wie TA Lärm, TA Luft, DIN 18005 u.a.

Auf diesen Grundlagen ist die Situation im Bebauungsplangebiet wie folgt zu bewerten:

1. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung für eine geringere Tiefe der Abstandsflächen. Somit ist in der Planvollzugsebene die Regelung der Abstandsflächen nach § 8 LBauO unverändert anzuwenden.

Ebenso beinhaltet der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Bauweise. Demnach gelten die Abstandsregelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

Somit werden die gesetzlichen Anforderungen an die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten eingehalten und durch die Überschreitung des Orientierungswerts nicht berührt, wie dies beispielsweise bei einer planungsrechtlichen Regelung für eine Grenzbebauung möglich wäre.

2. Zugänglichkeit der Grundstücke

Die Erschließung des Plangebiets ist ausschließlich über die „Hauptstraße (L 121)“ möglich. Gegenüber der bisherigen Situation tritt keine Änderung ein.

Festsetzungen in Form von öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB für die innere Erschließung beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan nicht.

Sofern sich in der Planvollzugsebene die Notwendigkeit innerer (privater) Verkehrsflächen ergibt (z.B. Ein- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage) bedarf es auf der Grundlage der konkreten Objektplanung i.V.m. dem Nachsteuerungsinstrument des § 15 BauNVO in dieser Ebene einer abschließenden Betrachtung.

Dieser Umstand gilt jedoch unabhängig von der Überschreitung des höchstzulässigen Orientierungswerts.

3. Auswirkungen durch die Überschreitung des Orientierungswerts sind nicht zu erwarten.

4. Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

Durch die angestrebte Nutzungsdurchmischung sowie die in der Umgebung bereits vorhandene durchmischte Struktur kann ein Beitrag zum Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ geleistet werden.

Die räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten sind gering. Diese Einrichtungen liegen in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Plangebiet. Diese Fußgängerfreundlichkeit kann sich positiv auf die Verringerung/ Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens auswirken.

Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Geruch, Staub sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzung eines Sondergebiets und die geltende Zweckbestimmung nach § 11 (3) BauNVO definieren den zulässigen Störgrad. Die bereits dargestellte Nutzungsstruktur in der Umgebung entspricht dem Grundgedanken des § 50 BImSchG nach einer verträglichen Nutzungszuordnung. Die Ansiedlung störender Betriebe ist aus

planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen bzw. ist durch das ausgearbeitete Schallgutachten die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen worden.

Auswirkungen durch die Überschreitung des Orientierungswerts sind nicht zu erwarten.

5. Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur in der Umgebung, die im Wesentlichen durch das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, (großflächigem) Einzelhandel, freie Berufe und Dienstleistungsbetrieben sowie gastronomische Einrichtungen gekennzeichnet ist, fügt sich die beabsichtigte gemischte Nutzungsstruktur ein.

Die angrenzenden Gebietsraten entsprechen dem

- eines Mischgebiets im Bereich nördlich, östlich und westlich des Plangebiets und
- eines Allgemeinen Wohngebiets im südlichen Bereich.

Die vorliegende Planung berücksichtigt grundsätzlich den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG und die hierin verankerte verträgliche Nutzungszuordnung der einzelnen Baugebietsarten zueinander.

Auswirkungen durch die Überschreitung des Orientierungswerts sind nicht zu erwarten.

6. Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen

Die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 (3) BauNVO und die hierin enthaltene Zweckbestimmung geben den zulässigen Störgrad aus planungsrechtlicher Sicht eindeutig vor.

Hieraus leiten sich auch die Vorgaben der einschlägigen (immissionsschutzrechtlichen) Regelwerke (TA Lärm, TA Luft, DIN 18005) ab. Bei Einhaltung der hier definierten Orientierungs-, Grenz- und Richtwerte sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Überschreitung der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die Umgebung hervorgerufen.

Auf die Anwendbarkeit des Nachsteuerungsinstrumentariums des § 15 BauNVO wird hingewiesen.

7. Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbes. unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets

Gesonderte Festsetzungen zur Infrastrukturausstattung beinhaltet der Bebauungsplan nicht.

Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen künftiger Nutzungen ergeben sich aus dem definierten Zulässigkeitskatalog des Sondergebiets.

Auswirkungen durch die Überschreitung des Orientierungswerts sind nicht zu erwarten.

In die Ausgleichspflicht ist ausdrücklich die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt einbezogen.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte sind daher nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Ist dies der Fall, besteht insofern auch keine Ausgleichspflicht.

Hier ist insbesondere auf die Lage des Plangebiets im Innenbereich hinzuweisen. Für die im Plangebiet gelegenen Flächen bestehen wegen der schon vollzogenen baulichen Nutzung bereits anthropogenen Vorbelastungen.

In diesem Zusammenhang wird auf die in Kapitel 4.2 dieser Begründung angeführten Ausführungen zur Betroffenheit der umweltrelevanten Schutzgüter verwiesen.

Folgende Auswirkungen für die Schutzgüter können durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auftreten:

- Versiegelung des Bodens,
- Beeinträchtigung des Kleinklimas,
- fehlende Versickerung des Oberflächenwassers und somit Beeinträchtigung des Grundwasserreservoirs,
- zusätzliche oberflächige Ableitung des Niederschlagwassers in die Kanalisation.

Der Bebauungsplan sieht zur Minimierung bzw. Vermeidung in erster Linie die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche vor. Damit kann zumindest eine Steuerung der Hauptgebäude und somit eine flächenschonende Anordnung bewirkt werden.

Allerdings ist unter Berücksichtigung der Unterbringung von Zubehöranlagen wie Stellplatzflächen, befestigten Zuwegungen und den eingeräumten Zulässigkeiten nach §§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO i.V.m. der funktionalen Notwendigkeit der Bereitstellung versiegelter Flächen das Planungsziel nach Vermeidung und Minimierung nur eingeschränkt zu erreichen.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe für bauliche Anlagen gesteuert.

Eine Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen ist aus städtebaulicher Sicht zur Wahrung der Eigenart der Umgebung und des Ortsbildes geboten. Als Fremdkörper wirkende Gebäude mit überdimensionierten Höhen sollen soweit wie möglich vermieden werden.

Das planerische Ziel ist die Wahrung der Eigenart und des Stadtbildes.

Der untere Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzten ü.NN-Höhe der Oberkante des Fertig-Fußbodens (OKFFB). Unter Bezugnahme auf § 9 (3) BauGB zur Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante des Fertig-Fußbodens (OKFFB) in m ü.NN festgelegt.

Bei der Bestimmung des oberen Maßbezugspunktes differenziert der Bebauungsplan zwischen der First- und Gebäudehöhe. Die unterschiedlichen Dachformen bzw. Gebäudetypen entfalten hinsichtlich ihrer Höhe eine unterschiedliche Wirkung. Insbesondere Flachdachbauten zeigen gegenüber Gebäuden mit geneigten Dächern eine stärkere Wirkung für das Ortsbild.

Mit der Festlegung der NN-Höhe als unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird im Gegensatz zum natürlichen Gelände ein unverwechselbarer bzw. unveränderbarer Maßbezugspunkt festgelegt.

Bei „sonstigen baulichen Anlagen“ (wie z.B. Werbeanlagen, Stahlträger und andere „schlanke“ Bauteile (z.B. Pylon) wird die Höhe baulicher Anlagen ermittelt der in der Planurkunde

festgesetzten NN-Höhe der Oberkante des Fertig-Fußbodens (OKFFB) und der obersten (substanziellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Steuerung der Unterbringung der Hauptgebäude setzt der Bebauungsplan sogenannte überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen fest. Grundsätzlich trägt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei. Bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche wird zum einen der einzelhandelsrelevante Gebäudebestand im Plangebiet erfasst. Der hinzukommende Lebensmittelmarkt soll im südlichen Teil des Plangebiets angeordnet werden. Auf diese Weise kann zum einen durch den Baukörper eine abschirmende Wirkung zur angrenzenden Wohnbebauung entlang der „Kolpingstraße“ herbeigeführt werden. Des Weiteren können die für die Unterbringung des Kundenverkehrs notwendigen Stellplatzflächen im vorderen, unmittelbar zur „Hauptstraße“ gelegenen Flächenteil angeordnet werden.

Eine gesamtheitliche Erfassung durch die überbaubaren Flächen erfolgt nicht. Vielmehr ist eine Unterscheidung zwischen den überbaubaren Flächen für die Hauptgebäude sowie den Flächen für sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen erfolgt.

Hierbei ist die Zielvorgabe nach Unterbringung von höchstens 2 Märkten im Plangebiet beachtlich. Die zur Verfügung stehende Fläche schränkt eine über das raumordnerisch abgestimmte Maß hinausgehende Unterbringung von mehreren Einzelhandelsbetrieben aus. In Verbindung mit den „sonstigen“ Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der Begrenzung der Verkaufsflächenzahl unterstützt die überbaubare Fläche das abgestimmte und verträgliche Ziel der Einzelhandelsansiedlungen.

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze werden keine flächenhaften Ausweisungen vorgenommen. Deren Zulässigkeit richtet sich künftig nach den geltenden Vorschriften der Landesbauordnung und Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung sowie den getroffenen Regelungen im Bebauungsplan.

Die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen reichen aus, um den Nachweis der notwendigen Stellplätze erbringen zu können.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Litfaßsäulen, Plakattafeln, Werbeanlagen, Schutzdächer, u.ä.) müssen zu der Grenze der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Hauptstraße) einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Auf diese Weise soll ein Beitrag für eine Überschaubarkeit des Verkehrsraumes und die Gewährleistung einer größtmöglichen Verkehrssicherheit ermöglicht werden. Außerdem soll durch den Abstand eine ungesteuerte Entwicklung mit negativen Auswirkungen für das Ortsbild entlang der „Hauptstraße“ vermieden werden.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen, die bis zu einer Höhe von maximal 2 m und nur in offener Form (z.B. Stabgitter-, Maschendraht-, Lattenzaun u.ä.) zulässig entlang den Grundstücksgrenzen zulässig sind. Damit soll eine Abschirmung des künftigen Einzelhandelsstandortes vor dem Zutritt unberechtigter Dritter bewirkt werden. Des Weiteren sollen die Flächen für die „sonstigen“ baulichen Anlagen – und hier in erster Linie für Stellplätze –

möglichst uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Die begrenzt zur Verfügung innerstädtische Fläche und der bereits mehrfach erwähnte Flächenbedarf der einzelhandelsrelevanten Nutzungen samt Zubehöranlagen rechtfertigen diese Regelung.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks.

6.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

6.5.1 Verkehrsflächen

Für die ordnungsgemäße des Plangebiets wird die Herstellung einer Linksabbiegespur auf der „Hauptstraße (L 121)“ notwendig.

Zwecks Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen wird daher der betroffene Teil der Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Grundlage hierfür bildet der § 9 (1) Nr. 11 BauGB. Die Festsetzung der Verkehrsflächen in der Bebauungsplanebene bewirkt lediglich die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen und ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

6.5.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Ein- und Ausfahrtsbereiche zu Grundstücken festgesetzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt den Anschluss des Einzelhandelsstandortes an die öffentliche Verkehrsfläche (hier: „Hauptstraße“) nur innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs.

Außerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind Anschlüsse an diese öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Aus Gründen der Überschaubarkeit des Verkehrs, der Verkehrssicherheit sowie der Vermeidung von (Lärm)Beeinträchtigungen zu angrenzenden schutzwürdigen Bereichen soll vermieden werden, dass auf der ganzen Länge der zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücke Ein- und Ausfahrten angelegt werden.

Daher wird eine Bündelung der anfallenden Verkehre auf eine bestimmte Stelle des Grundstücks bzw. eine konzentrierte Anbindung an die Erschließungsstraße festgesetzt.

Zudem bedingen immissionsschutzrechtliche Aspekte – und hier die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse für die auf der südlichen Seite des Bebauungsplans gelegene schutzwürdige Wohnbebauung - die Festlegung konkret verorteter Ein- und Ausfahrtsbereiche.

Neben der textlichen Festsetzung erfolgt eine zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde.

6.6 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

Ein Ziel ist die Umsetzung einer klimaangepassten Bauleitplanung. Dieses städtebauliche Ziel ergibt sich aus der Lage im Neuwieder Becken mit einer starken Verdichtung bzw. der Lage in einem Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels wird daher die Verpflichtung, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 35% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sind, verbindlich aufgenommen.

Die Ausrichtung des Bebauungsplangebiets nach Süden sowie zu erwartenden Dachflächen der Hauptgebäude unterstützen die Solar-Festsetzung.

Mit der angestrebten Nutzung der Solarenergie wird der vorliegende Bebauungsplan den städtebaulichen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Belang des globalen Klimaschutzes gerecht. Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB festgesetzt

Neben den in den §§ 1 (5), 1a (5) BauGB verankerten Belangen und den städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) kann mit der Festsetzung auch ein Beitrag für das kostengünstige Bauen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB geleistet werden. In diesem Zusammenhang ist auf die steigenden Strompreise zu verweisen. So stieg im Jahr 2021 der Strompreis um bis zu 18%. Bis zum Jahr 2030 wird eine weitere Preissteigerung um bis zu 30% prognostiziert.

Mit der Errichtung einer Solarstromanlage auf dem Dach wird dem Grundstückeigentümer die Möglichkeit geboten, den Strom günstiger als aus dem öffentlichen Netz zu beziehen.

Durch den teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre rechnet sich die Installation einer PV-Anlage i.d.R. innerhalb weniger Jahre bis zu rund einem Jahrzehnt. Nach ihrer Amortisation sorgt die Anlage bei einer Nutzungsdauer von ca. 25 Jahren über einen ansprechenden Zeitraum für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten. Damit ist die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet wirtschaftlich zumutbar.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Somit wird dem künftigen Bauherrn die Möglichkeit eröffnet, die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet zu verwenden, wie etwa in Form der Eigenversorgung mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 (1) GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 (5) S. 1 BauGB) bei.

Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

6.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.7.1 Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke

Die baulich nicht genutzten Flächen sollen im Bebauungsplangebiet vegetationsreich angelegt werden.

Gemäß dem zu erwartenden sehr hohen und durch die Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 zugestandenem Versiegelungsgrad steht allerdings nur ein geringfügiger Flächenteil von höchstens 10% zur Verfügung.

Der Bebauungsplan regelt hierzu, dass auf den Betriebsgrundstücken mindestens 10% der Grundflächen als Vegetationsflächen anzulegen sind.

Auf diese Weise soll zumindest ein Beitrag für eine innere Durchgrünung oder randliche Eingrünung geleistet werden.

6.7.2 Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen

Ein wesentliches Planungsziel ist die Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen II. Ordnung.

Neben einer inneren Durchgrünung sollen die Baumpflanzungen in erster Linie eine Verschattung der Stellplatzflächen bewirken. Hierdurch kann das Entstehen von Wärmeinseln minimiert werden. Außerdem wird insbesondere in den Sommermonaten durch die Schattenwirkung ein starkes Aufheizen der Fahrzeuge unterbunden.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass zusätzlich dem in Kapitel 6.7.1 erwähnten Flächenanteil mindestens Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen sind.

6.7.3 Fassadenbegrünung

Die fehlende „horizontale“ Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll u.a. durch die Herstellung von Fassadenbegrünungen ausgeglichen werden.

Die Fassadenbegrünung bewirkt nicht nur klimatische und bauphysikalische Vorteile. Vielmehr kann auch eine die jeweilige bauliche Anlage fördernde Wirkung für das Ortsbild erzeugt werden.

Der Vorteil von Kletterpflanzen besteht darin, dass bei Nutzung einer kleinen horizontalen Bodenfläche eine große Menge von Biomasse gebildet wird. Fassadenbegrünung weist lt. der städtebaulichen Klimafibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg folgende positive Eigenschaften auf:

- Verbesserung der Wärmedämmung durch Luftpolsterbildung,
- Verringerung des Wärmeverlustes durch Windabbremung,
- Verringerung des Wärmeverlustes durch Änderung der Strahlungsverhältnisse,
- Umwandlung von Windenergie in Wärme,
- Kühlwirkung durch Verdunstung sowie durch Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk,
- Feuchteproduktion durch Verdunstung und
- Schutz der Fassade vor starker Temperatur-, UV- und Schlagregenbeanspruchung

Zur Begründung von Fassaden eignen sich vor allem Kletterpflanzen. Dabei unterscheidet man Selbstklimmer (z.B. Efeu, Kletterhortensie), windende Arten (z.B. Geißblatt, Hopfen), rankende Arten (z.B. Clematis, Wein) und Spreizklimmer (z.B. Kletterrose, Brombeere).

6.7.4 Dachbegrünung

Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung von Dächern bis zu einer Dachneigung von 15° auf mindestens 60% der Dachfläche der Hauptgebäude festgesetzt.

Durch eine Dachbegrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht, da die Pflanzen durch die Verdunstung von Wasser einen Kühleffekt auf die Umgebung haben („Verdunstungskälte“) und zu einem ausgeglicheneren Temperaturgang im Tages- und Jahresverlauf beitragen. So heizen sich Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe auf 50°C teils sogar auf über 80°C auf, wohingegen die maximale Temperatur auf bepflanzten Dächern bei 20 bis 25°C liegt (vergl. städtebauliche Klimafibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden- Württemberg).

In klaren Winternächten sinkt die Temperatur unbepflanzter Dächer auf bis zu -20°C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad. Begrünte Dächer kühlen sich im Winter nur auf wenig unter 0°C ab, so dass hier die Jahresschwankung nur etwa 30 Grad beträgt (§ 1 (6) Nr. 7 c) BauGB).

Die Dachbegrünung dient zudem als Ersatzlebensraum und Nahrungshabitat für Tiere und Pflanzen und trägt damit auch zum Erhalt der Artenvielfalt bei (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB).

Begrünte Dachflächen filtern Feinstaub und Luftschadstoffe, die im Substrat gebunden, abgebaut und / oder von den Pflanzen aufgenommen werden. Durch die Photosynthese der Pflanzen wird natürlicherweise auch Kohlenstoffdioxid aufgenommen.

Bedingt durch die größere Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und die gute Schallabsorption der Vegetation tragen Dachbegrünungen auch zur Luftschalldämmung bei.

Insofern tragen Dachbegrünungen auch zur Immissionsminderung und damit zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB).

Bei unbepflanzten Dächern werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei begrünten Dächern jedoch nur ca. 30 %. (vergl. städtebauliche Klimafibel: a.a.O.). Der Rest verdunstet oder wird verzögert an die Kanalisation abgegeben. Bei Starkregenereignissen werden maximale Abflussspitzen daher gemindert. Das Niederschlagswasser gelangt erst mit Verzögerung in die Kanalisation und vermindert somit die Gefahr des Überlaufens und von Überschwemmungen.

Nicht zuletzt wird durch eine Dachbegrünung auch eine optische Aufwertung erzielt, was den städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde entspricht.

Als Nebeneffekt führt eine Dachbegrünung auch zu einer längeren Haltbarkeit der Dächer, da die Dachkonstruktion/-abdichtung durch die Bepflanzung weit geringeren Temperaturschwankungen unterliegt (siehe oben) und auch gegen sonstige Witterungsbedingungen, etwa Hagel, Sturm, UV-Strahlung, besser geschützt ist.

Zudem wird durch eine Dachbegrünung eine Dämmwirkung erzielt, die im Sommer zu niedrigeren Temperaturen im Innenbereich führt und im Winter die Auskühlung der Innenräume reduziert.

Ab einer Dachneigung von 15° sind Schubsicherungen konstruktiv notwendig, um das Abrutschen der Dachbegrünung z.B. bei Starkregen zu verhindern. Die führt zu einem

kostenmäßigen Mehraufwand, der seitens der Gemeinde als unverhältnismäßig angesehen wird. Die Begründung bei größeren Dachneigungen ist aber zulässig und in das Ermessen der Bauherren gestellt, ebenso wie die Anlage intensiv begrünter Dächer.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

In Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Höhen baulicher Anlagen sowie dem Pflanzgebot können daher auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen einen Beitrag zur Einbindung in das Ortsbild leisten.

Bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen wurde insgesamt eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da ein besonders schützenswerter Bereich und ein begründbares Gestaltungskonzept nicht vorliegen.

Im Bebauungsplan ist daher lediglich eine Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen worden.

Die getroffene Gestaltungsfestsetzung begründet aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis.

Insbesondere Werbeanlagen sind geeignet, eine Beeinträchtigung für das Ortsbild hervorzurufen bzw. eine gewisse „Dominanz“ auszuüben, in dem sie aufgrund ihrer „farbenfrohen“ Gestaltung die Blicke auf sich ziehen und die sonstigen, im und um das Plangebiet vorhandene ortsbildprägende Elemente unterdrücken.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Das Grundstück soll durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit Trink- und Löschwasser versorgt werden.

Weitergehende Einzelheiten sind in den nun anstehenden Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange zu klären.

8.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser soll in den vorhandenen Kanal in der „Hauptstraße“ abgeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und zeitverzögert in die örtliche Kanalisation in der „Hauptstraße“ eingeleitet werden.

Weitergehende Einzelheiten sind in den nun anstehenden Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange zu klären.

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

Sofern die Errichtung einer Kompaktstation notwendig werden sollte, so kann diese in der Planvollzugsebene auf der Grundlage des § 14 (2) BauNVO errichtet werden. Demnach können u.a. Anlagen, die der Versorgung eines Baugebiets dienen, als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Auf diese Weise kann in der Planvollzugsebene eine bedarfsorientierte Standortfestlegung erfolgen.

Weitergehende Einzelheiten sind in den nun anstehenden Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange zu klären.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Fläche (ca. Angabe)
Sondergebiet	15.388 m ²
Gesamtgröße	15.388 m ²

ANLAGEN

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Schultheis-Areal in Weißenthurm BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, überarbeitete Fassung August 2021