



BAULEITPLANUNG

39. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM BEREICH „SCHULTHEIS-PARK“ IN DER STADT WEISSENTHURM

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:

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

Projekt:

Verbandsgemeinde Weißenthurm
39. Änderung Flächennutzungsplan
im Bereich „Schultheis-Park“
der Stadt Weißenthurm

Stand:

Januar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS DER PLANUNG	6
2	INHALTE DER 39. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	8
2.1	Bebauungsplangebiet „Schultheis Nahversorgungs-Park“	9
2.1.1	Großflächiger Einzelhandel	9
2.1.2	Mischbaufläche	13
2.2	Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“	13
2.2.1	Wohnbaufläche	13
2.2.2	Fläche für den Gemeinbedarf	16
3	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	18
3.1	Formelles Verfahren	18
3.1.1	Übersicht über das Verfahren	18
3.1.2	Besonderheit des Verfahrens	19
3.2	Landesplanerische Stellungnahme	20
4	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	22
5	STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	23
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	29
6.1	Wasserversorgung	29
6.2	Abwasserbeseitigung	29
6.3	Stromversorgung	29
7	FLÄCHENBILANZ.....	29
8	ALTERNATIVENPRÜFUNG	30
9	UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	31
9.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	37

9.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung37

9.4 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz38

ANHANG43

Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1 Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei
Weißenthurm Stand 30.01.2015 IFB Eigenschenk und Partner GmbH Obere Straße 2 01705
Pesterwitz/ Dresden

ANLAGEN45

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

Hinweis:

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, das 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.

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

1 ANLASS DER PLANUNG

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

Anlass hierfür war der Antrag der Firma TS Projektbau GmbH und Co.KG (= Antragstellerin) 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.

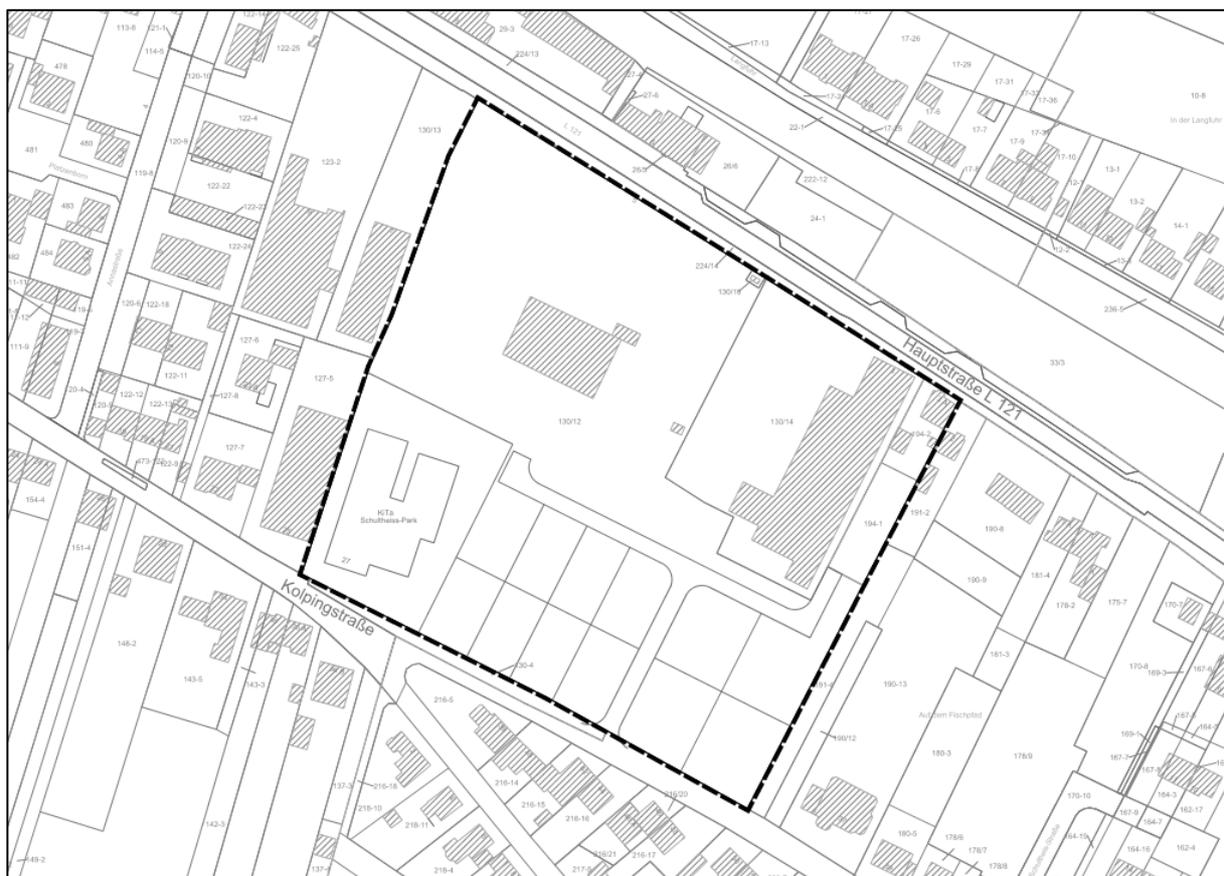


Abb.: Abgrenzung der zur Überplanung anstehenden Parzellen, eigene Quelle

Gemäß den Planungsabsichten des Vorhabenträgers sollen auf dem Gelände in Ergänzung zum bestehenden Lebensmittel-Discounter entlang 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. Insbesondere im Bereich des Einzelhandelsstandortes bestanden raumordnerische Klärungsbedarfe, 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.

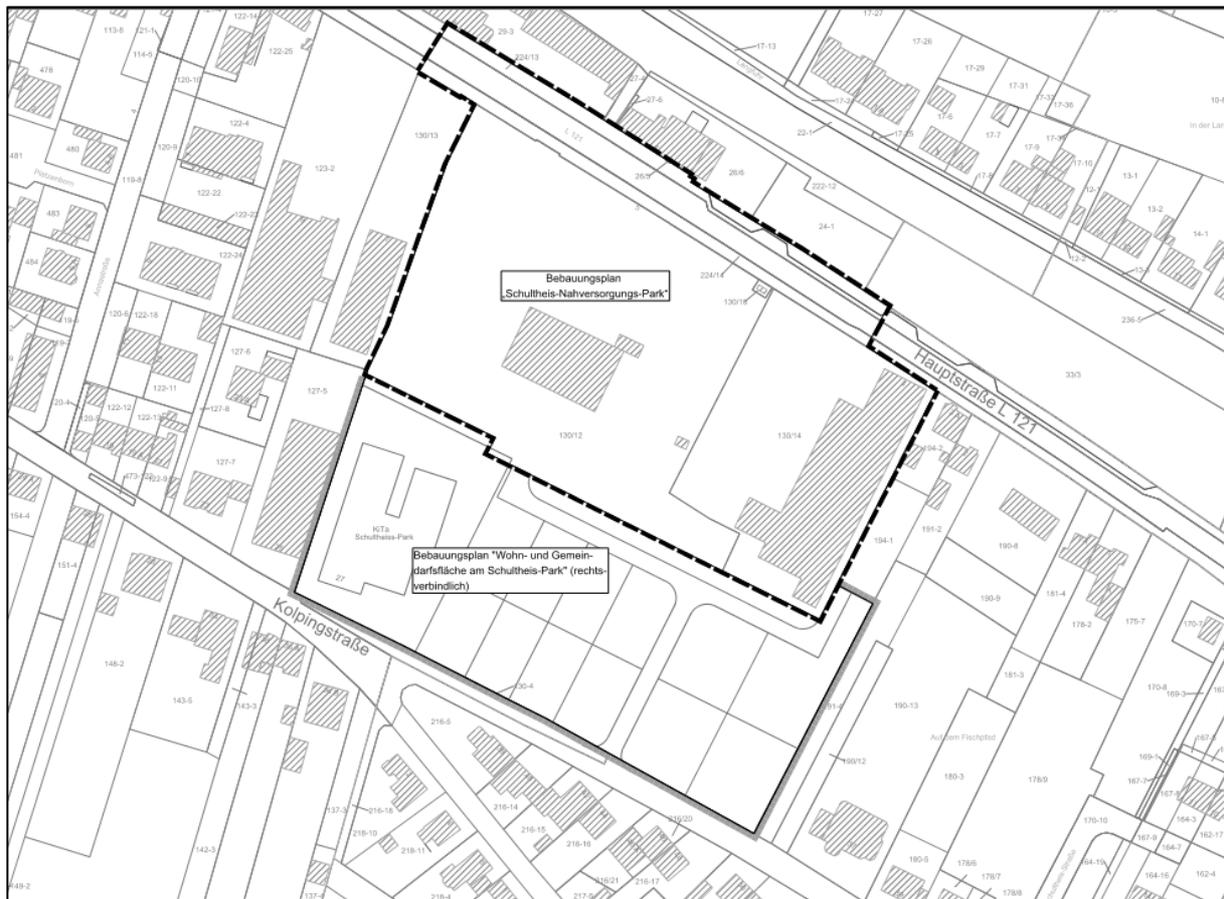


Abb.: Gliederung der Bebauungsplangebete, eigene Quelle

Der Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ hat mit der Bekanntmachung am 02.07.2021 zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt. Dieser Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als sogenannte Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die Ebene des Flächennutzungsplans, da bei der Anwendung des § 13a BauGB die Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes nicht zwingend erforderlich ist.

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.

Wie erwähnt, führt die Stadt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die einzelhandelsrelevanten Planung die Aufstellung des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungs-Park“ durch. Dieses Verfahren wird im sogenannten Regelverfahren durchgeführt. Im Gegensatz zum beschleunigten Verfahren ist das Entwicklungsgebot im Regelverfahren beachtlich und es bedarf eines formellen Änderungsverfahrens.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage im Raum der zur Überplanung anstehenden Flächen dargestellt.

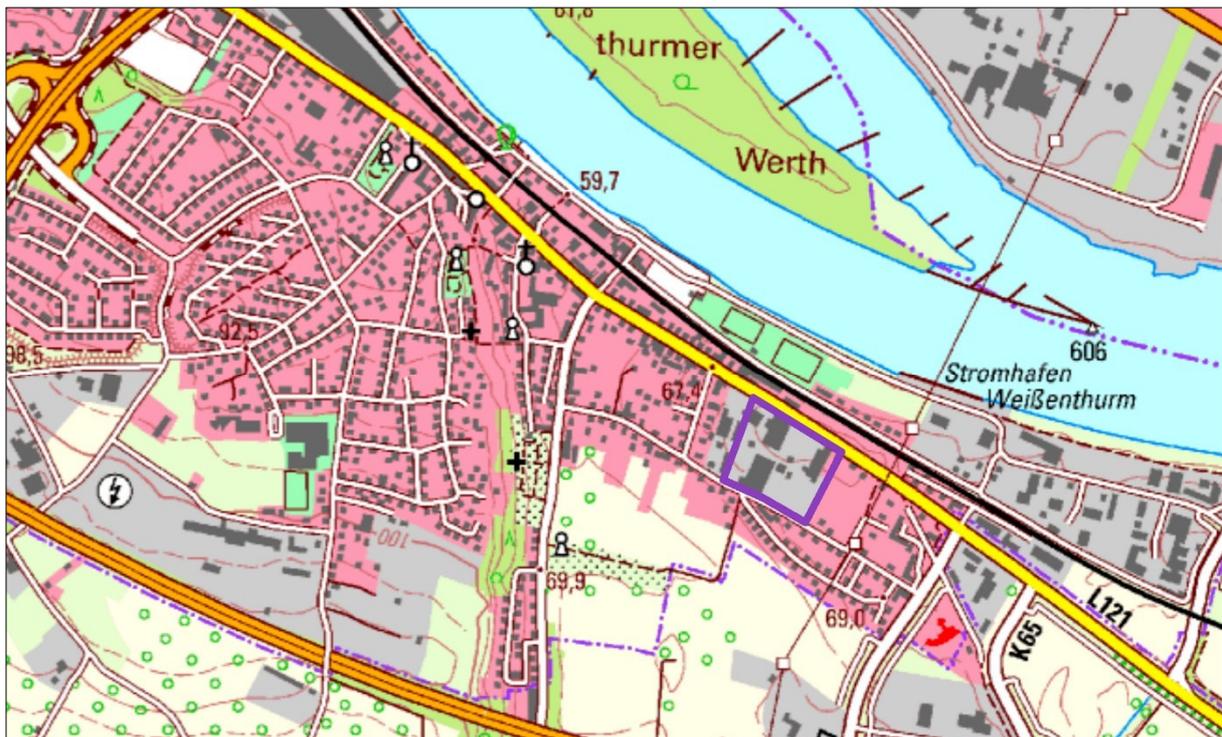


Abb.: Lage im Raum (siehe lila Markierung), Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

2 INHALTE DER 39. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kapitel 1 dieser Begründung werden nachfolgend die Planinhalte sowie das jeweilige Erfordernis der Planung dargelegt.

Dabei erfolgt eine auf das jeweilige Bebauungsplangebiet bezogene Erläuterung der Planinhalte und dem Erfordernis der Planung.

2.1 Bebauungsplangebiet „Schultheis Nahversorgungs-Park“

2.1.1 Großflächiger Einzelhandel

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 an-spruchsvollen 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 an-sässige 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 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 derzeit laufenden 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 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 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) Großmengeneinkauf, 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. Hier wird eine im Siedlungszusammenhang gelegene 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.

Der Flächenanteil der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ beträgt rund 15.383 m². Die Zweckbestimmung ist in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

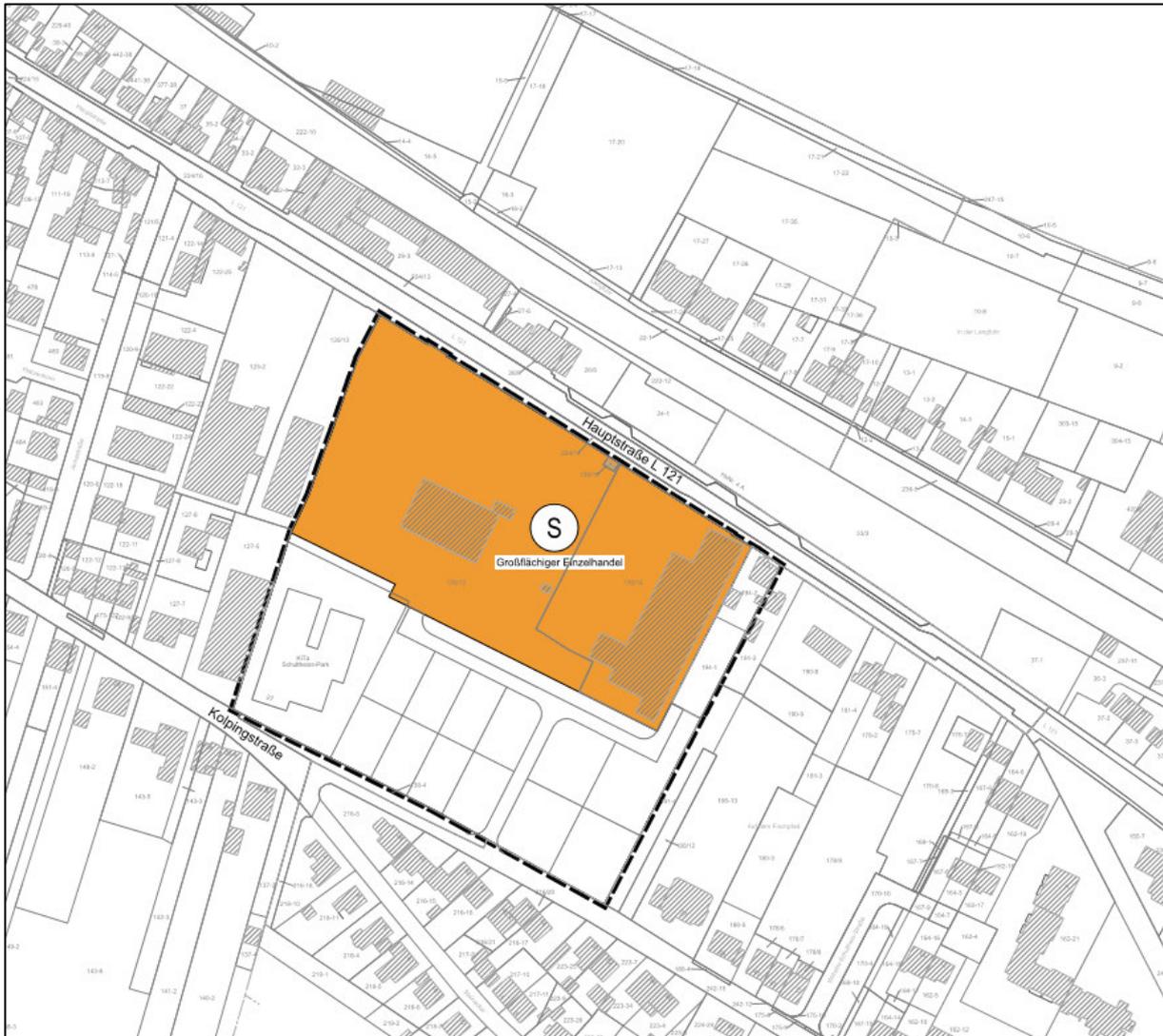


Abb.: Teilgebiet der Darstellung einer Sonderbaufläche, eigene Quelle

2.1.2 Mischbaufläche

Unmittelbar östlich an das Betriebsgrundstück des Lebensmittel-Discounters grenzen die Flurstücke Gemarkung Weißenthurm, Flur 5, 194/1 und 194/2 an.

Diese sind im wirksamen Flächennutzungsplan noch als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Künftig werden diese beiden Parzellen i.S. einer Bestandsanpassung in die angrenzende Mischbaufläche einbezogen.

Die Größe beträgt ca. 949 m².



Abb.: Teilgebiet der Darstellung einer gemischten Baufläche, eigene Quelle

2.2 Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“

2.2.1 Wohnbaufläche

Die Wohnbaufläche war Gegenstand des bereits erwähnten Bebauungsplanverfahrens „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“, der im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde und zwischenzeitlich rechtsverbindlich ist.

Ein wesentlicher Bestandteil der gesamtheitlichen Planung für das Schultheis-Gelände ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 8.737 m² entlang der „Kolpingstraße“.

Das Erfordernis nach Ausweisung von Wohnbauflächen wurde im Bebauungsplanverfahren wie folgt begründet:

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm betreibt derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Grundlage für die angestrebte Neuausweisung von Wohnbauflächen bildet dabei die Schwellenwertberechnung gemäß den Vorgaben der Ziele Z 30 bis Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017.

Das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Faßbender-Weber-Ingenieure PartGmbH, Brohltalstraße 10, 56656 Brohl-Lützing hat gemäß den Vorgaben der Regionalplanung eine Schwellenwertberechnung durchgeführt, die nachfolgend abgebildet ist.

Einwohner vorausberechnung 2040 für die VG Weißenthurm	35936	EW
Planreichweite:	22	Jahre
Bedarfswert	102,15	ha
Außenpotential (nach Tabelle Potential)	62,36	ha
Innenpotential (nach Tabelle Potential)	3,41	ha
Baulücken	5,77	ha
Potential Neuausweisung	30,62	ha

Grundzentrale Orte

Einwohner vorausberechnung 2040 für die Stadt Weißenthurm	9467	EW
Bedarfsausgangswert:	2,5	WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte:	20	WE/ha
Planreichweite:	22	Jahre
Bedarfswert	26,0	ha
Außenpotential (nach Tabelle Potential)	5,5	ha
Innenpotential (nach Tabelle Potential)	0,0	ha
Baulücken	0,7	ha
Potential Neuausweisung	19,8	ha

Die Flächenbilanz der geplanten Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 0,87 ha liegt somit innerhalb des errechneten Schwellenwertes.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist – „ungeachtet“ des seitens der Regional- und Landesplanung geforderten statistischen Nachweises zum tatsächlichen Wohnbauflächenbedarf - vor dem Hintergrund der gesamtheitlichen Entwicklung im Bereich der Verbandsgemeinde Weißenthurm - aus planerischer Sicht geboten.

Wesentliche Gründe für diesen Bedarf sind zum einen die räumliche Nähe zum Oberzentrum Koblenz sowie zu den Wirtschaftsregionen Köln/ Bonn und dem Rhein-Main-Gebiet.

Weiterhin sind die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Bundesautobahnen BAB 48/ BAB 61 und B 9 sowie die bereits vollzogene und fortschreitende gewerbliche Entwicklung, hierzu zählt auch der Gewerbe- und Einzelhandelsstandort in der benachbarten Stadt Mülheim-Kärlich, zu nennen.

Die attraktive Lagegunst sowie die gute Verkehrsanbindung an überörtlich bedeutsame Straßen - und die damit verbundene Erreichbarkeit eines attraktiven Angebotes an Arbeitsplätzen und Bildungseinrichtungen in zumutbarer Entfernung - machen Weißenthurm zu einem attraktiven Wohnstandort.

In Ergänzung hierzu treten die Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Rhein-Mosel-Gebiet einschließlich des dazugehörigen Naturraumpotenzials. Dieser Tatbestand sowie die gute Infrastrukturausstattung im Bereich der Bildung, Kinderbetreuung und Versorgung im Stadtgebiet unterstützen die Entwicklung als bevorzugten Wohnstandort.

Insgesamt führt diese Situation dazu, dass in der Stadt und auch in der Verbandsgemeinde Weißenthurm ein ständiger Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen besteht, der sich aus den zuvor dargelegten Gründen nicht nur auf die einheimische Bevölkerung erstreckt.

In diesem Zusammenhang zeigt sich die Notwendigkeit nach Bereitstellung eines entsprechenden Wohnbaulandangebotes, welches aus den Erkenntnissen der in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dargestellten Wohnbauflächenbedarfsermittlung bekräftigt wird.

Im Rahmen dieser Bedarfsermittlung zeigt sich, dass die im Gemeindegebiet gelegenen Baulücken und Innenpotenziale aufgrund der Vorhaltung der grundsätzlich bebaubaren Flächen durch die Privateigentümer dem Wohnbaumarkt nur stark eingeschränkt zur Verfügung stehen. Eine „verlässliche“ Wohnbaupolitik auf dieser Grundlage ist für die Stadt nicht möglich.

Mit der angestrebten Ausweisung weiterer Wohnbauflächen soll daher der Siedlungsdruck abgemildert und benötigte zusätzliche Bauflächen im Stadtgebiet bereitgestellt werden.

Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen kann u.a. der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung befriedigt werden. Dies entspricht im Übrigen dem Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung gemäß dem Grundsatz G 26 des LEP IV.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Gemeinde insbesondere ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können.

Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

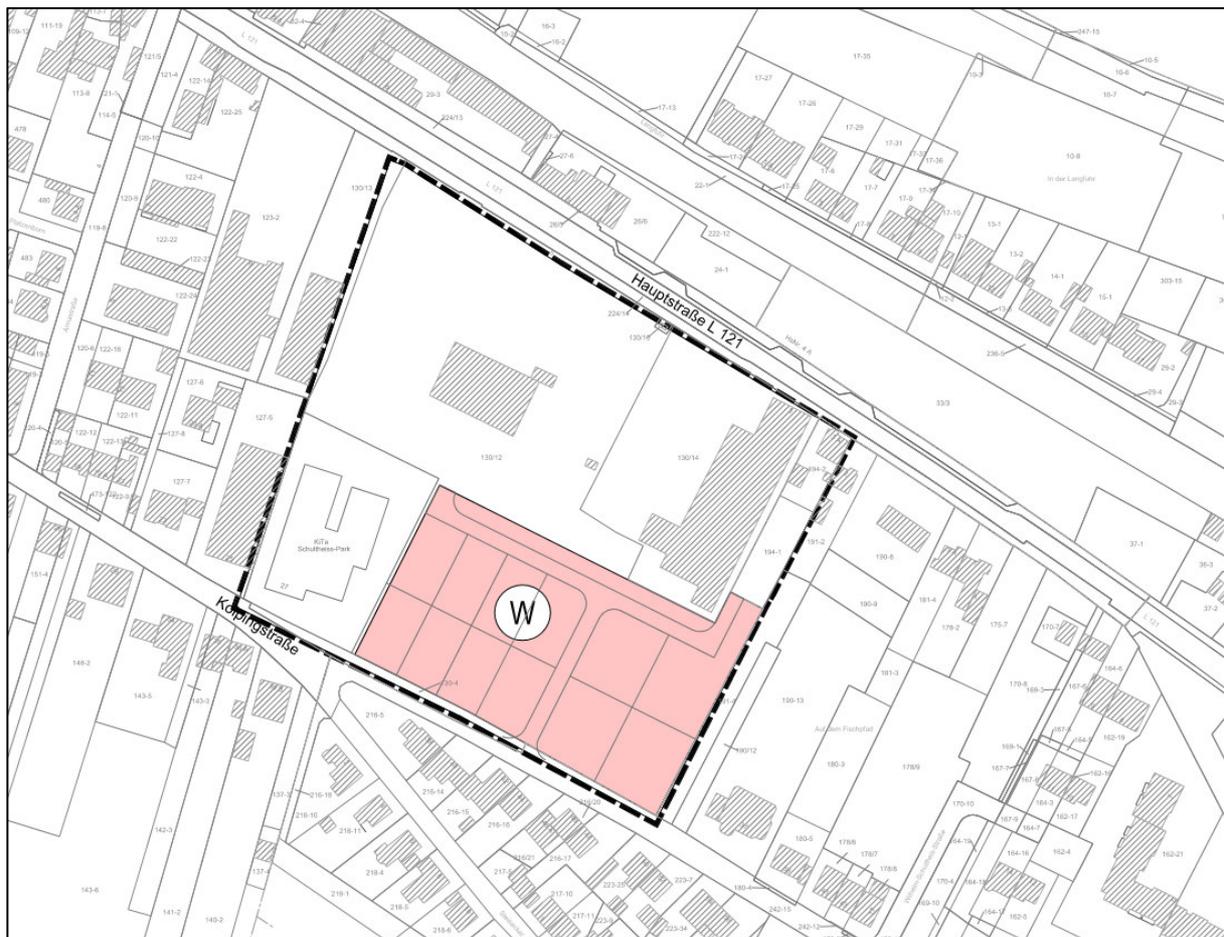


Abb.: Teilgebiet der Darstellung einer Wohnbaufläche, eigene Quelle

2.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte war ebenfalls Gegenstand des zwischenzeitlich abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“.

Das Erfordernis der Planung für die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf wurde wie folgt begründet:

Ein wesentlicher Baustein für eine attraktive Wohngemeinde ist die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-)Kinder. Hierzu soll im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – hier: Kindertagesstätte“ dargestellt werden. Diese Fläche hat eine Größe von rund 3.680 m².

Damit kann insbesondere den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerten sozialen Bedürfnissen junger Familien Rechnung getragen werden und auf deren persönliche Lebensumstände wie etwa die Berufstätigkeit beider Elternteile eingegangen werden.

Gerade die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erfordert die Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur, um als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort wahrgenommen zu werden. So beeinflusst die Intensität einer bedarfsgerechten

Ausstattung eines Betreuungsangebotes für Kinder die Familienplanung, die Beteiligung am Arbeitsmarkt, die geschlechtsspezifische Erziehung und die (vorschulische) Bildung.

Aus diesem Grund sind die Schaffung und der Ausbau eines bedarfsgerechten und attraktiven Angebots für die Betreuung der Kinder bis 6 Jahre ein wesentliches Planungsziel der Stadt Weißenthurm.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Belange i.V.m. der zentralörtlichen Stellung der Stadt und den sich hieraus ergebenden Aufgaben, auch im Bereich der sozialen Infrastruktur, haben die Stadt dazu veranlasst, ein entsprechendes Angebot zu schaffen.

Bei der Standortfindung ist die Anordnung bzw. Unterbringung dieser Einrichtungen in räumlicher Nähe zur Wohnstatt von wesentlicher Bedeutung. Es handelt sich vorliegend um einen städtebaulich-integrierten Standort, der neben der Lagegunst eine günstige Erreichbarkeit – auch in fußläufig zumutbarer Entfernung zu den Wohngebieten der Stadt – aufweist.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und den getroffenen Abstimmungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist die Verfügbarkeit für eine zeitnahe Umsetzung der Kindertagesstätte nach Schaffung des Baurechts gegeben.

In zusammengefasster Form lassen sich zur Rechtfertigung folgende Planungsgründe und -ziele definieren:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und hier insbesondere junger Familien nach Bereitstellung eines entsprechenden Betreuungsangebotes,
- die Bereitstellung eines kindgerechten (vorschulischen) Bildungs- und Betreuungsangebotes,
- Förderung einer zeitgemäßen Familienpolitik, die auch den Interessen der Erwachsenen bezüglich der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und ihren Interessen nach optimaler Wahrnehmung ihrer beruflichen Perspektiven Rechnung trägt; hieraus ist eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf abzuleiten,
- Stärkung der Attraktivität und der Konkurrenzfähigkeit der Stadt als Wohnstandort im interkommunalen Vergleich durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur.

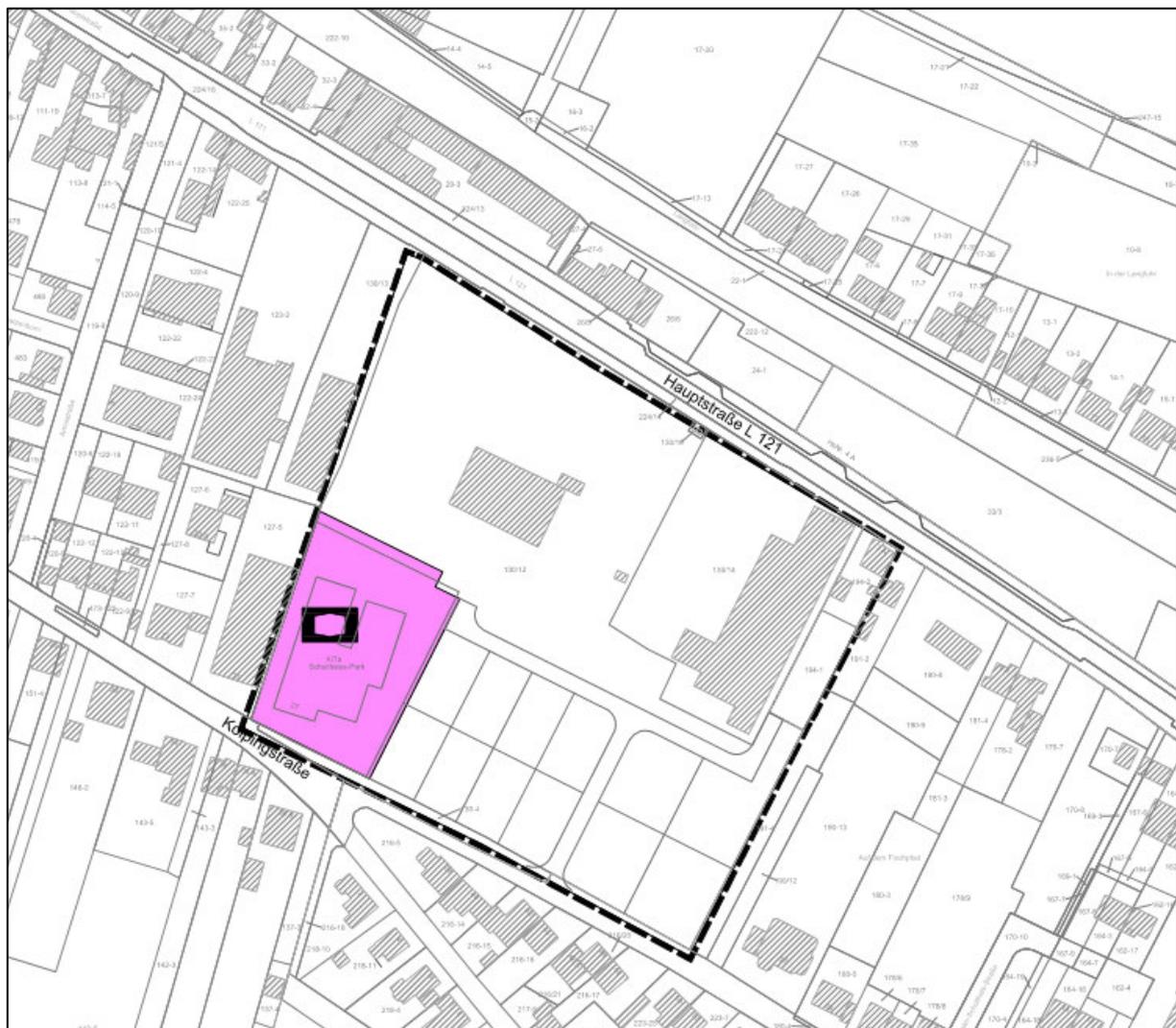


Abb.: Teilgebiet der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte, eigene Quelle

3 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

3.1 Formelles Verfahren

3.1.1 Übersicht über das Verfahren

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

Wie in Kapitel 1 bereits dargelegt stimmt die Planungsabsicht nicht mit den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm überein. Hieraus ergibt sich das Erfordernis nach Änderung des Flächennutzungsplans.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 21.09.2022 bis einschließlich 28.09.2022 stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 26.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Sie wurden gebeten, ihre diesbezüglichen Stellungnahmen bis Freitag, 28.09.2022, einzureichen. Vereinzelt wurden Fristverlängerungen gewährt.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen.

In der gleichen Sitzung wurde der Plananerkennungsbeschluss sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

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

3.1.2 Besonderheit des Verfahrens

Für das Verfahren zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans ist folgendes zu beachten:

In Kapitel 1 dieser Begründung wurde auf die „2-Teilung“ in die Bebauungsplangebiete „Schultheis-Nahversorgungs-Park“ und „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ hingewiesen.

Des Weiteren wurde erwähnt, dass der Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ mit der Bekanntmachung am 02.07.2021 zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt hat.

Dieser Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als sogenannte Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die Ebene des Flächennutzungsplans, da bei der Anwendung des § 13a BauGB die Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes nicht zwingend erforderlich ist.

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.

Dies hat zur Folge, dass zu den in Kapitel 2.2. angeführten Planinhalten keine Stellungnahmen abgegeben werden können bzw. im Fall von Stellungnahmen eine Abwägung durch den Verbandsgemeinderat nicht erfolgt.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die einzelhandelsrelevanten Planung erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungs-Park“. Dieses Verfahren wird im sogenannten Regelverfahren durchgeführt.

Im Gegensatz zum o.a. beschleunigten Verfahren ist das Entwicklungsgebot im Regelverfahren beachtlich und es bedarf eines formellen Änderungsverfahrens.

Daher sind Gegenstand des formellen Verfahrens zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans die in Ziffer 2.1 genannten Planinhalte.

Zu diesen Planinhalten können im Rahmen der Beteiligungsverfahren Stellungnahmen vorgebracht werden, die im Abwägungsvorgang gemäß § 1 (7) BauGB durch den Verbandsgemeinderat Weißenthurm zu berücksichtigen sind.

3.2 Landesplanerische Stellungnahme

Im ersten Schritt wurde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz geklärt, inwieweit die gemeindliche Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Verbandsgemeinde hatte am 16.09.2019 bei der zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde des Kreises Mayen-Koblenz den Antrag auf landesplanerische Stellungnahme gestellt.

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 Bauleitplanverfahren zur 39. Änderung 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.

Dieser Forderung wurde entsprochen und 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 beigelegt, so dass weitergehende Informationen dort entnommen werden können.

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

Die abschließende Berücksichtigung erfolgt in der Ebene des Bebauungsplans. 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.

3. Im Bebauungsplan ist der Betriebstyp (vorliegend: Supermarkt), die Sortimentsgruppen und die maximale Verkaufsfläche festzuschreiben.

4. Bimsgrundsatz (Ziffer 4.4.2)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB wurde das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz beteiligt.

Eine Stellungnahme zur vorliegenden Bauleitplanung wurde durch die Fachbehörde nicht abgegeben. Durch die offensichtliche Nicht-Betroffenheit der fachbehördlichen Belange kann die Verbandsgemeinde als zuständige Planungsträgerin ableiten, dass die Belange durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt werden und eine Vereinbarkeit gegeben ist.

Die Fachbehörde wurde auch schon im Rahmen des Verfahrens zur Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme durch die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als zuständige Behörde beteiligt. Gemäß der Stellungnahme, die Bestandteil der landesplanerischen Stellungnahme ist, wurden bereits seinerzeit 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 06.01.2020, Az.: 3240-1458-19/V2 „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 ThyssenKrupp Rasselstein GmbH an dem Verfahren zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans ebenfalls beteiligt. Mit Schreiben vom 06.01.2020 hat die Firma ThyssenKrupp Rasselstein GmbH die Aufnahme eines Hinweises angeregt. Bedenken wurden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geäußert.

Die Firma ThyssenKrupp wurde auch im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB zu dem vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren mit Schreiben vom 26.08.2022 beteiligt. Eine Stellungnahme wurde jedoch nicht eingereicht.

Darüber hinaus wurde auch die Fachvereinigung Bims e.V., Neuwied, mit Schreiben vom 26.08.2022 im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Diese gab ebenfalls keine Stellungnahme ab.

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

Somit ist zum derzeitigen Stand der Planung – auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vornutzung mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad – von einem relevanten Bimsvorkommen nicht auszugehen.

Abschließend ist zu erwähnen, dass etwaige Bimsvorkommen im Rahmen der Baureifmachung des Geländes durch den Antragsteller der Flächennutzungsplanänderung (= Eigentümer) ausgebeutet wurden.

5. Gemäß dem Grundsatz G74 des RROPLs 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.

6. Hinsichtlich der Darstellung einer gemischten Baufläche bestehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine weiteren Anforderungen.

4 WIRKSAMER 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.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird – wie bereits erwähnt - durch die Planung nicht entsprochen.

Zur Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsichten besteht somit ein Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungspark“.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm mit der Umgrenzung der zur Änderung anstehenden Flächen abgebildet.

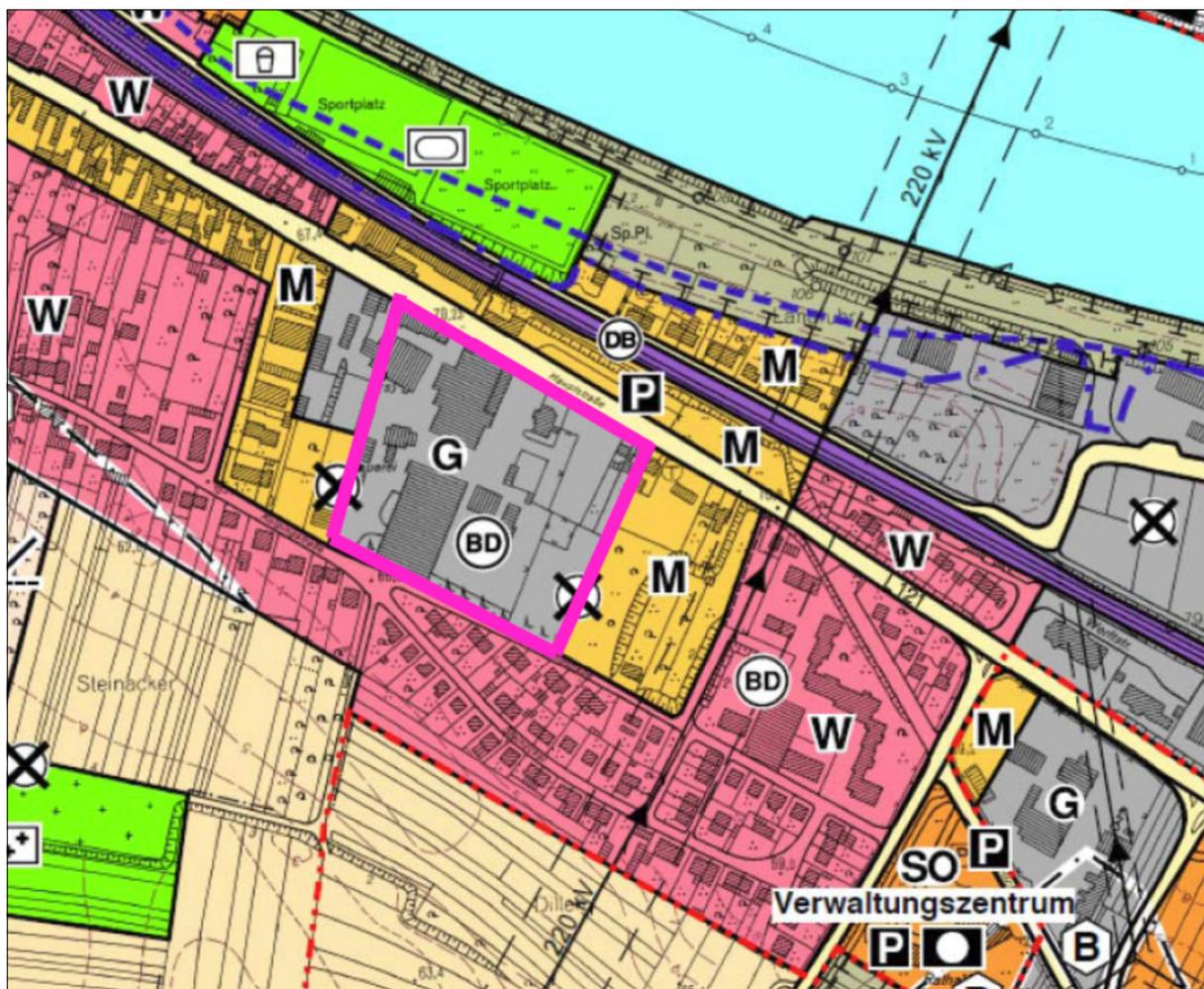
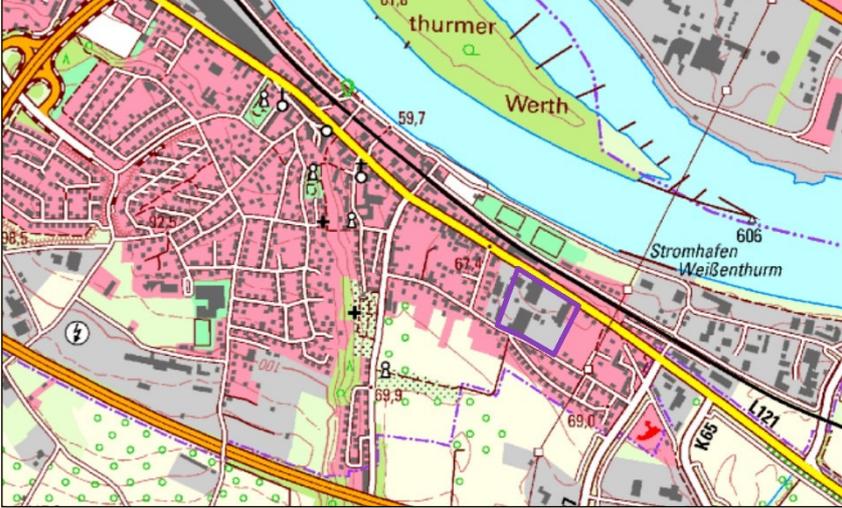


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (siehe rosa Markierung), Quelle Verbandsgemeinde Weißenthurm

5 STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Merkmal	
Lage im Raum	Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Weißenthurm. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ im Norden durch die „Hauptstraße“ (L 121), ▪ im Süden durch die „Kolpingstraße“, ▪ im Osten durch die jeweils westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen in der Gemarkung Weißenthurm, Flur 6, Flurstücks-Nrn. 191/2 und 191/4 und

Merkmal	
	<ul style="list-style-type: none">▪ im Westen durch die östliche Grenze der Parzellen in der Gemarkung Weißenthurm, Flur 5, Flurstücks-Nrn. 130/13 und 127/5.
	 <p>Abb.: Lage im Raum, Quelle Geoportail Rheinland-Pfalz</p>
Nutzung	<p>a) <u>Innergebietliche Nutzung</u></p> <p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen dienten ursprünglich der Unterbringung einer gewerblichen Nutzung (Schultheis-Brauerei). Mit der Betriebsaufgabe lag das Gelände zunächst brach.</p> <p>Mittlerweile ist im nordöstlichen 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-Aannahmestelle i.V.m. einem Tabak/Zeitschriftenladen sowie eine Postbankfiliale untergebracht.</p> <p>Aus der Vornutzung sind noch einzelne Gebäude sowie vollversiegelte Hof- und Lagerflächen vorhanden. Teilweise unterliegt der Gebäudebestand einer gewerblichen Nutzung. Zwischenzeitlich wurden die Abrissarbeiten eingeleitet, die derzeit noch andauern.</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- 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>

Merkmal	
	<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>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 kann im nördlichen Teil über die „Hauptstraße“ (L 121) erschlossen werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Die L 121 hat eine Verkehrsbelastung von ca. 9000 KFZ/d.</p> <p>Des Weiteren werden der Bereich der Wohnbaufläche sowie der Gemeinbedarfsfläche über die „Kolpingstraße“ an das innerstädtische Straßennetz angebunden.</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>Das Grundstück soll durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit Trink- und Löschwasser versorgt werden.</p> <p>Zur Löschwasserversorgung hat die Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, TB 6.1, mit Schreiben vom 26.10.2022 mitgeteilt, dass eine Bereitstellung von Löschwasser in ausreichender Menge nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden) sichergestellt werden kann. Dies entspricht der von der Brandschutzdienststelle eingeforderten Löschwassermenge.</p> <p>Das Schmutzwasser soll in den vorhandenen Kanal in der „Hauptstraße“ abgeleitet werden.</p>

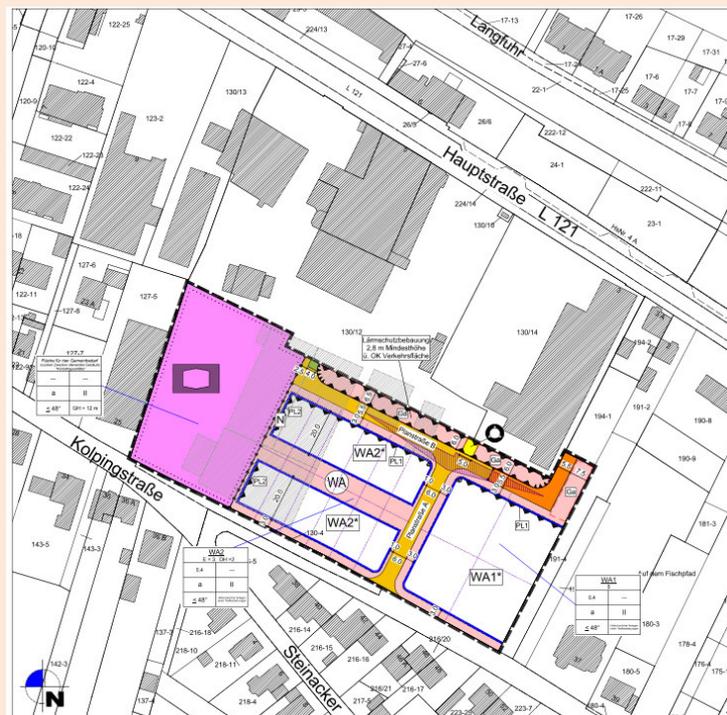
Merkmal	
	<p>Das Niederschlagswasser wird derzeit über einen im Plangebiet befindlichen privaten Regenwasserkanal in den Rhein abgeleitet.</p> <p>Lt. Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, TB 6.1 im Schreiben vom 26.10.2022 besteht die Möglichkeit, dass die Verbandsgemeindewerke diesen Kanal nach Sanierung durch den Eigentümer in ihr Eigentum übernimmt und die Niederschlagswasserbeseitigung zukünftig durch die Verbandsgemeindewerke vorgenommen wird.</p> <p>Alternativ kann der private Regenwasserkanal auch im Privateigentum verbleiben, sodass die Niederschlagswasserentsorgung weiterhin auf privater Basis stattfindet.</p> <p>Bei beiden Alternativen sind entsprechende Wasserrechte bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft zu beantragen.</p>
Größe	ca. 2,8 ha
Planungsrecht	<p>Das Plangebiet liegt 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. Angrenzend an den Geltungsbereich bzw. auch im Bereich des „Schultheis-Geländes“ befindet sich eine Klarstellungssatzung „K“ (siehe nachfolgender Übersichtsplan). 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.</p> <p>Nachfolgend ist der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung dargestellt.</p>

Merkmal



Wie bereits mehrfach erwähnt, sind die Wohnbaufläche sowie die Fläche für den Gemeinbedarf Bestandteil des Bebauungsplans. Dieser hat mit der Bekanntmachung am 02.07.2021 Rechtskraft erlangt.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan abgebildet.



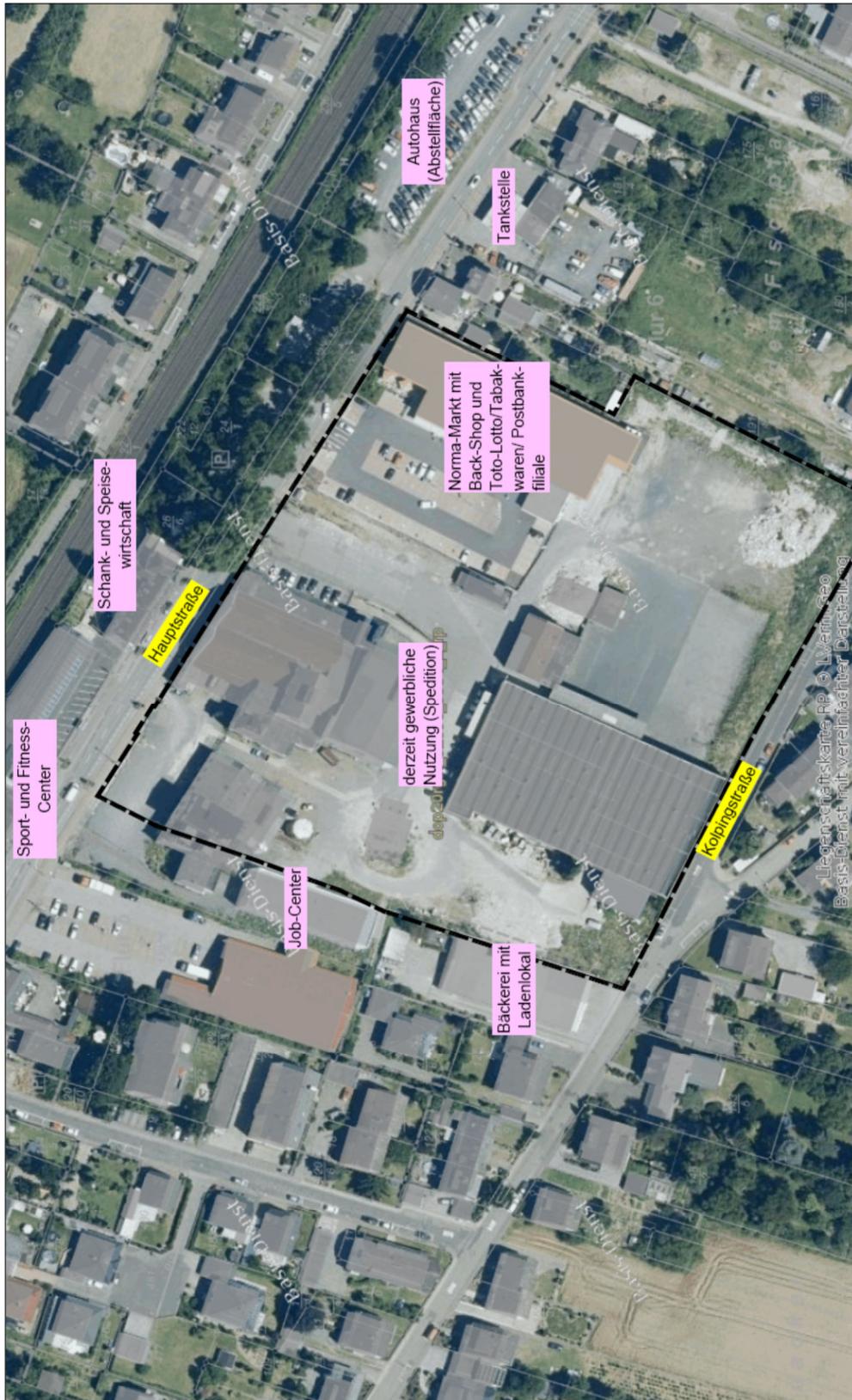


Abb.: Nutzungen im Plangebiet in der angrenzenden Umgebung

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 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.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

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

6.3 Stromversorgung

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

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

7 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Wirksamer Flächennutzungsplan	39. Änderung Flächennutzungsplan
Gewerbliche Baufläche	ca. 28.749 m ²	---
Sonderbaufläche	---	ca. 15.383 m ²
Wohnbaufläche	---	ca. 8.737 m ²
Mischbaufläche		ca. 949 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	---	ca. 3.680 m ²
Gesamtgröße	ca. 28.749 m²	ca. 28.749 m²

8 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Zunächst gilt anzuführen, dass bei der Standortfindung der einzelhandelsrelevanten Nutzungen die gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben, wie etwa die Vorgaben von Landes- und Regionalplanung, einen wesentlichen Einfluss haben. So ist der großflächige Lebensmitteleinzelhandel an städtebaulich- integrierten Standorten unterzubringen, womit i.d.R. eine Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich ausscheidet.

Des Weiteren sind die Vorgaben der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte zu nennen, deren Vorgaben - wie beispielsweise in Form der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen - mögliche geeignete Flächen weiter einschränken.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben reduziert sich die Unterbringung des (großflächigen) Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf nur wenige innerstädtische Bereiche von Weißenthurm wie

1. die Stadtmitte, der als zentraler Versorgungsbereich mit Entwicklung im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde festgelegt ist,
2. der Einzelhandelsstandort im Bereich „Nette-Center“, der jedoch kein entsprechendes (freies) Potenzial für die Unterbringung der geplanten Einrichtung aufweist sowie
3. der „Schultheis-Park“, der in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes als Entwicklungsbereich für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsnutzungen vorgeschlagen ist.

Neben diesen Vorgaben sind insbesondere die Ansprüche des Einzelhandels an den jeweiligen Standort wie etwa eine verkehrsgünstige Lage, eine gute Einsehbarkeit und Wahrnehmbarkeit des Standortes durch potenzielle Kunden, die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenpotenzials zwecks Unterbringung des Marktgebäudes in entsprechender Größe sowie eines ausreichend bemessenen Stellplatzangebots. Diese Voraussetzungen kann der vorliegende Standort grundsätzlich erfüllen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht scheiden insbesondere die schutzbedürftigen Einrichtungen und Flächen aus. Dies gilt insbesondere für die Gebiete, die nach der BauNVO ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen. Bei den in §§ 3 und 4 BauNVO definierten Wohngebieten tritt neben dem immissionsschutzrechtlichen Belang die Einschränkung hinzu, wonach die innerhalb dieser Gebiete zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Versorgung der dort lebenden Bevölkerung dienen müssen. Diese Anforderung erfüllt das vorliegende Planvorhaben nicht, da die Versorgungsfunktion einen übergebiertlichen Charakter hat.

In der Stadtmitte, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde als zentraler Versorgungsbereich eingestuft wird, steht kein entsprechendes Flächenpotenzial zur Verfügung.

In Ergänzung hierzu treten die in Kapitel 2.1 angeführten Gründe wie etwa die Lagegunst des Standortes im Stadtgebiet, die Verkehrsanbindung sowohl für den Fußgänger und autoorientierten Kundenverkehr sowie die Unterbringung einer sinnvollen Folgenutzung auf einer (teilweise) brachliegenden Fläche.

Auf die Ausführungen in Kapitel 2.1 wird an dieser Stelle zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

9 UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Den Anforderungen der §§ 2 (4), 2a und 5 (5) BauGB werden grundsätzlich im Bebauungsplan „Schultheis-Nahversorgungs-Park“ berücksichtigt.

Dieser wird parallel zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt, so dass gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB eine Abschichtung auf die Ebene des Bebauungsplans erfolgt. Auf den Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

Nachfolgend sind die relevanten umweltrelevanten Rahmenbedingungen für die 39. Änderung des Flächennutzungsplans in zusammengefasster Form angeführt.

Schutzgut	Bewertung
Tiere und Pflanzen	<p>Lt. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 18.12.2019 zum Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ sind aufgrund der überwiegenden Befestigung/ Überbauung/ Versiegelung keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet vorhanden bzw. werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.</p> <p>Die Flächen im Bereich der geplanten Sonderbaufläche weisen vergleichbare Strukturen auf. Durch die bereits vorhandene Einzelhandelsnutzung im östlichen Teil des Plangebiets besteht neben dem hohen versiegelungsgrad auch eine große Bewegungsunruhe durch den gebietsbezogenen (Kunden-)Verkehr.</p> <p>In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan „Schultheis-Nahversorgungs-Park“ wurde die Untere Naturschutzbehörde (UNB) am Verfahren beteiligt. Nach einer Vor-Ort-Kontrolle wurde seitens der UNB im Schreiben vom 19.12.2022, Az.: N-70-2022-31485 mitgeteilt, dass sich der Boden wegen der erfolgten Freistellung des überwiegenden Teils der im Bebauungsplan gelegenen Flächen als struktur- und vegetationsarm darstellt. Quartiermöglichkeiten in Form von Gehölzstrukturen oder Gebäuden (Nischen/ Höhlen) fehlen. Artenschutzrelevante Bereiche sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.</p> <p>Gemäß Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde wird von dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aktuell nicht ausgegangen.</p> <p>Seitens der UNB kann aus dem dargelegten Sachverhalt von der Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz und eines artenschutzrechtlichen Gutachtens abgesehen werden.</p> <p>Mit der vorliegenden Bauleitplanung sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.</p>

Fläche, Boden und Geologie	<p>Für das Schutzgut bestehen bereits heute unter Berücksichtigung der gewerblichen Vornutzung folgende anthropogene Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ sehr hoher Verdichtungs- und Versiegelungsgrad,▪ dauerhafter Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,▪ möglicher Schadstoffeintrag durch unsachgemäßen Umgang mit Schadstoffen.
	<ul style="list-style-type: none">▪ Durch das Planvorhaben sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.▪ Zum Vorkommen möglicher Altlasten liegt ein Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1 „Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm“, Stand 30.01.2015 der IFB Eigenschenk und Partner GmbH, Obere Straße 2, 01705 Pesterwitz/ Dresden vor.▪ Hierin sind in zusammengefasster Form folgende relevante Aussagen enthalten:▪ Auf dem östlichen Teil des Grundstücks, auf den Flurstücken 130/6, Flur 5, und auf 200/3 sowie 209/6 der Flur 6 befindet sich eine Teilfläche der Altablagerung „Ablagerungsstelle Weißenthurm, Hauptstraße“, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz mit der Registrier-Nr. : 137 08 228 - 0203 enthalten ist.▪ Die Brauerei selbst ist im Bodenschutzkataster nicht enthalten. Es liegen keine Kenntnisse über Bodenverunreinigungen vor. Ein Brauereibetrieb ist hinsichtlich Altlasten nicht spezifisch auffällig.▪ An altlastenrelevanten Anlagen ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine ehemalige Betriebstankstelle mit Erdtank vorhanden.▪ Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten werden bei Benzo(a)pyren in den untersuchten (Misch-)proben der Auffüllung in den Proben aus dem südlichen Teil des Deponiegeländes (RKB 8 bis RKB 11) sowie der Bauschutt-dominierten Auffüllung, die mit der RKB 18 erschlossen wurde, überschritten▪ für die spätere Nutzung als Wohngebiet wird empfohlen, entsprechende Bereiche entweder zu versiegeln oder durch Aufbringen von mindestens 30 cm unbelasteten Bodens den Wirkungspfad zum Menschen zu unterbrechen.▪ Eine Gefährdung von Menschen durch Altlasten am Standort ist bei Beachtung der obigen Hinweise dann nicht zu befürchten.▪ Bei den Eluaten werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht erreicht oder überschritten.

	<ul style="list-style-type: none">▪ An den Verdachtsflächen Tankstelle und Erdtank wurden geringe bis mäßige Gehalte an MKW festgestellt. Die Untersuchung der Bodenluft an der Betankungsfläche ergab einen geringen Gehalt an BTX. Benzol als problematischste Einzelkomponente war nicht nachweisbar.▪ Eine großflächige Verunreinigung mit Mineralöl ist im Bereich der Tankstelle nicht zu erwarten, jedoch können beim Aushub in diesen Bereichen weiterhin lokale Verunreinigungen auftauchen. Aushubarbeiten im Bereich der ehem. Tankstelle sollen fachgutachterlich begleitet werden.
	<ul style="list-style-type: none">▪ Der rheinland-pfälzische Prüfwert oPW 2 wird beim Parameter PAK in der Auffüllung insbesondere im Bereich der ehemaligen Deponie wiederholt teils deutlich überschritten. Angesichts der sehr geringen Wasserlöslichkeit der PAK und deren weitgehender Immobilität sowie der guten Adsorptionsfähigkeit der vulkanischen Ablagerungen und der Auelehme unter der Auffüllung wird von einer Grundwassergefährdung durch diese Gehalte nicht ausgegangen.▪ Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach den vorliegenden Ergebnissen also nicht zu befürchten.▪ Weitere Untersuchungen oder gar Maßnahmen wegen Altlasten im Boden sind nicht erforderlich.▪ Die Entfernung der Auffüllungen vom Grundstück ist aus Sicht des Bodenschutzes nicht notwendig, bei einem bauseits notwendigen Aushub muss die Auffüllung jedoch entsprechend der abfalltechnischen Einstufung verwertet bzw. beseitigt werden.▪ Generell ist die Auffüllung in den ehemaligen Deponiebereichen bezüglich Schadstoffen bis auf die Werte an PAK (siehe unten) unauffällig.▪ Es gibt keine Hinweise auf noch verrottbare organische Stoffe, von daher sind keine Gefährdungen bei einer späteren Nutzung der Fläche durch Deponiegase (Methan) zu befürchten.▪ Aus bodengutachterlicher Sicht bestehen gegen die geplante Nutzung bei Beachtung aller Hinweise keine Bedenken. <p>Anhaltspunkte für sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigungen von Wasser und Luft, liegen nicht vor.</p> <p>Das zusammenfassende Ergebnis ist der Begründung im Anhang beigefügt.</p>

<p>Wasser</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Gewässer und Wasserschutzgebiete vorhanden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen sind folgende Beeinträchtigungen schon vorhanden und werden nach Umsetzung der Planung weiterhin bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der weiterhin bestehenden Bodenverdichtung und -versiegelung, ▪ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verminderte Filter- und Pufferfunktion, ▪ Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch die Flächenversiegelung und -verdichtung, anthropogene Geländemodellierung und Tiefbaumaßnahmen sowie ▪ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.
	<p>Aus den topographischen Verhältnissen sind keine Hinweise zu einer Gefährdung bei Starkregenereignissen abzuleiten.</p> <p>Auch für dieses Schutzgut werden durch das Planvorhaben keine über das bisherige Maß hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen.</p>
<p>Luft und Klima</p>	<p>Die zur Änderung anstehenden Flächen liegen im Siedlungszusammenhang. Eine Funktion für die Frisch- und Kaltluftproduktion weisen die Flächen nicht auf. Eine Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die künftige Anordnung der baulichen Anlagen sind daher ebenfalls auszuschließen.</p> <p>Der hohe Versiegelungsgrad führt bereits heute zur Herausbildung von Wärmeinseln. Diese werden jedoch allenfalls Auswirkungen für das Kleinklima haben.</p> <p>Mit der vorgesehenen Ausweisung werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut nicht zu erwarten.</p>
<p>Landschaft</p>	<p>Die Lage im Siedlungszusammenhang sowie die anthropogenen Vorbelastungen (Verkehrstrassen, Eisenbahn, Siedlungsentwicklung, Brückenbauwerke, Abbaugelände) führen dazu, dass das Planvorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild führen wird. Das Vorhaben wirkt – bedingt durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs – nicht in die Landschaft hinein.</p> <p>Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung haben die Flächen nicht.</p>

<p>Biologische Vielfalt</p>	<p>Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung wird keine wesentliche Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen hervorgerufen.</p> <p>Die bisher intensiv genutzten Flächen weisen eine nur geringe Artenvielfalt auf.</p> <p>Mit der angedachten Bebauung kommt es zumindest im Bereich der Wohnbebauung sowie der Kindertagesstätte (= Fläche für den Gemeinbedarf) gegenüber der bisherigen Nutzung/ Bebauung zu einer aufgelockerten Bebauung mit einem entsprechenden Grün- und Freiflächenanteil.</p> <p>Bei einer stadtoökologisch verträglichen Gestaltung kann es gegenüber dem bisherigen Zustand zu einer Verbesserung für das Schutzgut kommen.</p>
<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch den Einzelhandelsstandort nördlich des Plangebiets sowie dessen geplanter Erweiterung zu erwarten. Als relevante Lärmquellen sind der zu erwartende Kundenverkehr, die Warenanlieferung i.V.m. dem Lkw-Verkehr sowie technische Geräte (z.B. Kühlaggregate) zu nennen.</p> <p>Ebenso können Auswirkungen durch den Verkehr auf der „Hauptstraße“ und den Eisenbahnlärm sowie der angrenzenden gewerblichen Nutzung („Großbäckerei“) beachtlich sein.</p>
	<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist im Zusammenhang mit der geplanten Unterbringung des Kindergartens darauf hinzuweisen, dass der Geräuschpegel, den die Kinder verursachen, von benachbarten Grundstücken hinzunehmen ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung sind die von Kindern hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen (u.a. in Kindertagesstätten) im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen.</p> <p>Zudem grenzt westlich an das Plangebiet eine Bäckerei an.</p> <p>Zur Erfassung und Bewertung der möglichen Lärm-Beeinträchtigungen wurden für die Bebauungspläne Immissionsschutzgutachten erstellt. Diese zeigen zur Einhaltung der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB die Notwendigkeit nach Umsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen. Die abschließende Regelung und planungsrechtliche Festschreibung der aufgezeigten Maßnahmen erfolgt in der Ebene des jeweiligen Bebauungsplans bzw. ist für den Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ bereits verbindlich erfolgt.</p>
<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Stadt Weißenthurm sind von der Planung keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.</p>
<p>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung kann ermöglicht werden.</p> <p>In der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Entwässerungsplanung zu erstellen. Weiterhin sind insbesondere bei der Planung die (fahrgeometrischen) Anforderungen der Müllfahrzeuge zu berücksichtigen.</p>

<p>Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</p>	<p>Keine Betroffenheit</p>
<p>unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,</p>	<p>Keine Betroffenheit Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Informationen zum Vorhandensein etwaiger Störfallbetriebe vor.</p>
<p>Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen</p>	<p>Keine Betroffenheit</p>
<p>Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft</p>	<p>Unter Berücksichtigung der gewerblichen Vornutzung ist von einer geringen Eingriffsintensität auszugehen. Die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt unter Berücksichtigung der § 1a (3) BauGB in der Bebauungsplanebene. Der Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ wurde im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB war hier die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nicht anzuwenden.</p>
<p>Fazit</p>	<p>Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ zu erwarten sind. Wie mehrfach erwähnt, wird für den Einzelhandelsstandort der Bebauungsplan „Schultheis-Nahversorgungspark“ aufgestellt. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat bereits gefasst. Etwaig notwendige Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus der</p>

Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ergeben sollten, werden zu Lasten des Einzelhandelsstandortes gehen.

Zum jetzigen Stand der Planung wird grundsätzlich von der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen.

Hierbei sind auch die innerstädtische Lage sowie die „durchmischte“ Nutzungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets zu berücksichtigen. Diese ist durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten wie dem Wohnen, gewerblichen Einrichtungen, Anlagen der Verwaltung (Job-Center), Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften gekennzeichnet.

9.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der notwendigen Bauleitplanverfahren zur Schaffung des Baurechts würde sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB richten.

Allerdings weist die Fläche trotz ihrer Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Orts- teils wegen ihrer Größe einen von ihrer Umgebung unabhängigen Charakter auf und bedarf für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer eigenständigen Überplanung.

9.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter, die überwiegend bereits durch die anthropogenen Vorbelastungen aus der Vornutzung bestehen, aufrechterhalten.

Einzelne Eingriffe wie etwa in die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser sind aus den dargelegten städtebaulichen Gründen nach wie vor unvermeidbar.

Jedoch ist im Bereich der geplanten Wohnbebauung und der Fläche für den Gemeinbedarf eine Verbesserung für diese Schutzgüter zu erwarten. In diesen Bereichen wird es gegenüber der Vornutzung zu einer Reduzierung/ Entsiegelung kommen.

Für das Schutzgut „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ sind Beeinträchtigungen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm zu erwarten. Für die sonstigen Schutzgüter ist davon auszugehen, dass keine erheblichen bzw. über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben hervorgerufen werden.

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,

- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, jedoch auch
- Teilentsiegelung im Bereich der geplanten Wohnbebauung, da die höchstzulässige Grundflächenzahl der BauNVO hier keine „Vollversiegelung“ zulässt,
- (weiterhin) dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen der neu hinzukommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens im Ortsbild,
- „Elternverkehr“ zu der geplanten Kindertagesstätte sowie der anwohnerbezogene Anlieger- und Besucherverkehr,

9.4 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sollen in der Planumsetzung berücksichtigt werden:

1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Gewährleistung einer inneren Begrünung,
- Überstellung von Stellplatzflächen mit Bäumen,
- möglichst naturnahe und artenreiche Gestaltung von Gärten und Freiflächen,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Fassaden- und Dachbegrünung),
- Vermeidung der Herstellung von reinen „Stein- und Schottergärten“,
- Verwendung „tierschonender“ Beleuchtung.

2. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, Terrassen und Stellplätzen.

3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, Terrassen und Stellplätzen,
- Sammlung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken.

4. Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur inneren und randlichen Durchgrünung des Plangebietes,
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO.

5. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück,
- Vermeidung der Erzeugung von Barrierewirkungen durch die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken (Vermeidung einer geschlossenen Bebauung),
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Fassaden- und Dachbegrünung),
- Umsetzung einer energieeffizienten Bebauung.

Planänderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Der Verbandsgemeinderat hat am 22.05.2019 die Durchführung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Schultheis-Park“ in der Stadt Weißenthurm beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 09.09.2022 (Ausgabe-Nr. 36/2022).

Weißenthurm, den xx.xx.20xx

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum von 21.09.2022 bis 28.09.2022 einschl. statt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 09.09.2022 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 36/2022).

Mit Schreiben vom 26.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Weißenthurm, den 14.11.2022

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit von xxxxx, xx.xx.20xx, bis einschließlich xxxx, xx.xx.20xx.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am xx.xx.20xx im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. xx/20xx) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weißenthurm, den xx.xx.20xx

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)

Der endgültige Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am xx.xx.20xx.

Weißenthurm, den xx.xx.20xx

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Zustimmung gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 GemO

Der Flächennutzungsplanänderung haben mehr als die Hälfte der verbandsangehörigen Städte/ Ortsgemeinden zugestimmt, in denen mehr als 2/3 der Einwohner der Verbandsgemeinde Weißenthurm wohnen.

Weißenthurm, den xx.xx.20xx

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Genehmigung der 39. Flächennutzungsplanänderung

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom _____ , Az. _____ die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den _____

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Dorothea Langowski

Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 39, bestehend aus Übersichtsplan, Deckblatt, Begründung (einschl. xxxxxxxx) stimmt mit dem Willen des Verbandsgemeinderates überein. Das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Planänderung wird hiermit ausgefertigt.

Weißenthurm, den _____

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Die Genehmigung der 39. Flächennutzungsplanänderung ist am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe- Nr. _____ / _____) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 39. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weißenthurm, den _____

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Thomas Przybylla
Bürgermeister

ANHANG

Blatt 41 zu Bericht Nr. 01.14.1798/1



7.3 Bewertung der Altlastensituation

Gesetzliche Grundlage für die Beurteilung von Bodenverunreinigungen ist das Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) und die darauf fußende Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV).

Beim Fehlen entsprechender Prüfwerte in der Bundes-Bodenschutz-Verordnung und ergänzend werden nach gutachterlicher Praxis die in Rheinland-Pfalz angewendeten Kriterien und Beurteilungs- bzw. Prüfwerte der ALEX-Merkblätter und Informationsblätter herangezogen.

Die **Prüfwerte** der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den **Wirkungspfad Boden-Mensch** in Wohngebieten werden bei Benzo(a)pyren in den untersuchten (Misch-)proben der Auffüllung in den Proben aus dem südlichen Teil des Deponiegeländes (RKB 8 bis RKB 11) sowie der Bauschutt-dominierten Auffüllung, die mit der RKB 18 erschlossen wurde, **überschritten**.

Wir **empfehlen**, für die spätere Nutzung als Wohngebiet entsprechende Bereiche entweder zu versiegeln oder durch Aufbringen von mindestens 30 cm unbelasteten Bodens den **Wirkungspfad** zum Menschen zu **unterbrechen**.

Eine Gefährdung von Menschen durch Altlasten am Standort ist bei Beachtung der obigen Hinweise dann nicht zu befürchten.

Bei den Eluaten werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht erreicht oder überschritten.

An den Verdachtsflächen Tankstelle und Erdtank wurden geringe bis mäßige Gehalte an MKW festgestellt. Die Untersuchung der Bodenluft an der Betankungsfläche ergab einen geringen Gehalt an BTX. Benzol als problematischste Einzelkomponente war nicht nachweisbar.

Eine großflächige Verunreinigung mit Mineralöl ist im Bereich der Tankstelle nicht zu erwarten, jedoch können beim Aushub in diesen Bereichen weiterhin lokale Verunreinigungen auftauchen. Wir empfehlen, Aushubarbeiten im Bereich der ehem. Tankstelle fachgutachterlich begleiten zu lassen.

Blatt 42 zu Bericht Nr. 01.14.1798/1



Generell ist die Auffüllung in den ehemaligen Deponiebereichen bezüglich Schadstoffen bis auf die Werte an PAK (siehe unten) unauffällig. Es gibt keine Hinweise auf noch verrottbare organische Stoffe, von daher sind keine Gefährdungen bei einer späteren Nutzung der Fläche durch Deponiegase (Methan) zu befürchten.

Der rheinland-pfälzische Prüfwert oPW 2 wird beim Parameter PAK in der Auffüllung insbesondere im Bereich der ehemaligen Deponie wiederholt teils deutlich überschritten. Angesichts der sehr geringen Wasserlöslichkeit der PAK und deren weitgehender Immobilität sowie der guten Adsorptionsfähigkeit der vulkanischen Ablagerungen und der Auelehme unter der Auffüllung gehen wir nicht von einer Grundwassergefährdung durch diese Gehalte aus.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach den vorliegenden Ergebnissen also nicht zu befürchten.

Weitere Untersuchungen oder gar Maßnahmen wegen Altlasten im Boden sind nicht erforderlich.

Die Entfernung der Auffüllungen vom Grundstück ist aus Sicht des Bodenschutzes nicht notwendig, bei einem bauseits notwendigen Aushub muss die Auffüllung jedoch entsprechend der abfalltechnischen Einstufung verwertet bzw. beseitigt werden.

Aus bodengutachterlicher Sicht bestehen gegen die geplante Nutzung bei Beachtung aller Hinweise keine Bedenken.

Quelle:

Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1
Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm
Stand 30.01.2015
IFB Eigenschenk und Partner GmbH
Obere Straße 2
01705 Pesterwitz/ Dresden

ANLAGEN

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