

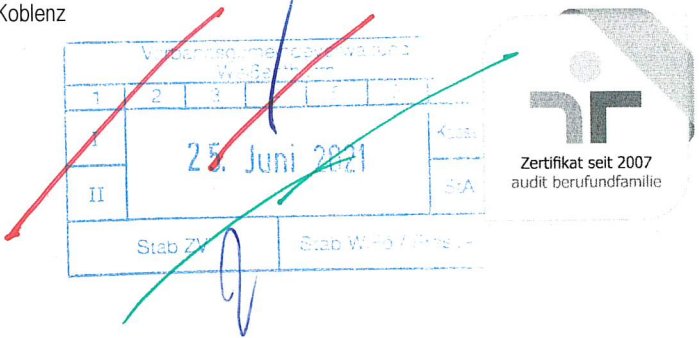
1) K.g.
2) 4.1 z.K.
3) b.R
Dabei!

FS4 b.R. wg. Z60
Pg 25/6



Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Postfach 20 09 51 · 56009 Koblenz

Verbandsgemeinde
Weißenthurm
Kärlicher Str.4
56575 Weißenthurm



Aktenzeichen: 61 Landesplanung
Zimmer-Nr.: 310
Telefax: 0261/1088305

Auskunft erteilt: Frau Dott
Telefon: 0261/108-305
E-Mail: claudia.dott@kvmyk.de

Datum: 23.06.2021

Antrag auf Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm für den Bereich „Schultheis-Park“ der Stadt Weißenthurm

Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme;

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit geben wir Ihnen die landesplanerische Stellungnahme zur v. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt.

Die nach § 1 Abs. 2 Ziff. 3 der Anordnung über die Zuständigkeit nach § 20 LPIG erforderliche Zustimmung der Oberen Landesplanungsbehörde liegt vor. Gem. § 20 Abs. 1, S. 2 LPIG haben wir das Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hergestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Dott

**Landesplanerische Stellungnahme
zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Verbandsgemeinde Weißenthurm
im Bereich „Schultheis-Park“
in der Stadt Weißenthurm**

1. Vorbemerkungen
2. Lage und Funktion im Raum
3. Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten
4. Landesplanerische Beurteilung
5. Anregungen und Hinweise
6. Herstellung des Benehmens mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald und Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanungsbehörde
7. Abschluss des Verfahrens

1. Vorbemerkungen

Die Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm hat mit Schreiben vom 16.09.2019 die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280, 284), zur beabsichtigten 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm beantragt. Die Unterlagen sind hier am 19.09.2019 eingegangen.

In der landesplanerischen Stellungnahme werden den Trägern der Bauleitplanung die bei der Aufstellung und Änderung der Flächennutzungspläne maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung bekannt gegeben (vgl. § 20 Abs. 1 Satz 2 LPIG). Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Ziffer 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Die Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm IV 2008 (LEP IV), zuletzt geändert durch die Dritte Landesverordnung zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 162 ff), und im regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017 festgelegt.

Die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm hat am 09.07.1980 Verbindlichkeit erlangt und zwischenzeitlich eine Vielzahl von Änderungen erfahren.

Die nunmehr zu beurteilende 39. Änderung führt als Planungsanlass und Planänderung Folgendes aus:

Anlass der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Unterbringung verschiedener Folgenutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Schultheis-Brauerei in der Stadt Weißenthurm. Auf dem Gelände sollen 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 Plangebiet untergebracht werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,87 ha.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm notwendig, da die definierten gemeindlichen Planungsziele nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen als gewerbliche Baufläche dar. In dem Plangebiet sollen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (15.383 qm), eine Wohnbaufläche (8.737 qm), eine Mischbaufläche (949 qm) und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – hier: Kindertagesstätte“ (3.680 qm) ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erfolgen.

Das Beteiligungsverfahren für die Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 15.11.2019 eingeleitet.

2. Lage und Funktion im Raum

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im LEP IV und im RROP Mittelrhein-Westerwald festgelegt.

Das Verbandsgemeindegebiet Weißenthurm gehört der Region Mittelrhein-Westerwald an, ist dem Oberzentrum Koblenz zugeordnet, das gleichzeitig mittelzentrale Funktion für die Verbandsgemeinde hat. Die Verbandsgemeinde liegt in einem nach dem **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)** ausgewiesenen verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ $\geq 50\%$).

Nach Kapitel 1.1 – Raumstruktur, Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) haben sich in den Verdichtungsräumen räumlich zusammenhängende Siedlungsstrukturen herausgebildet, die die jeweiligen Gemeindegrenzen großer Städte überschreiten. Diese Siedlungsstruktur wird häufig auch als „Stadtregion“ beschrieben. Der Bevölkerung bietet sich hier die Möglichkeit, innerhalb eines überschaubaren Zeit- und Entfernungsbereichs zwischen einer Vielzahl von Standorten mit quantitativ und qualitativ vergleichbaren Angeboten der Daseinsgrundfunktionen zu wählen. Diese engen funktionalen Verflechtungen werden exemplarisch durch das Merkmal der Zentrenreichbarkeit erfasst. Hier sind sowohl unter den Gesichtspunkten von Nachhaltigkeit, Gleichwertigkeit und Geschlechtergerechtigkeit als auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels viele Gestaltungs- und Ordnungsnotwendigkeiten geboten. Die Verbandsgemeinde Weißenthurm weist eine hohe Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 Pkw-Minuten) auf.

Der durch die vorliegende Planung betroffene Bereich der Stadt Weißenthurm grenzt nach der Gesamtkarte des **Landesentwicklungsprogramms (LEP IV)** an eine überregionale Schienenverbindung, eine Verbindungsfläche Gewässer und einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Hochwasserschutz an. Weitere zeichnerische Festlegungen sind nicht enthalten.

In der zentralörtlichen Struktur des **Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RRÖP)** ist der Stadt Weißenthurm und der Stadt Mülheim-Kärlich die Funktion „Grundzentren im grundzentralen Verbund“ zugewiesen. Die Verbandsgemeinde Weißenthurm grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Koblenz.

Nach der Gesamtkarte liegt der Änderungsbereich in einer Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe, die nach Norden an eine großräumige Verbindung des funktionalen Netzes des öffentlichen Verkehrs angrenzt. An den übrigen Grenzen wird die Fläche von Siedlungsflächen Wohnen umgeben. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet vollumfänglich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets besondere Klimafunktion.

Der derzeit verbindliche **Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm** weist die zur Überplanung anstehenden Flächen als gewerbliche Baufläche aus.

3. Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten:

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben. Damit kann angenommen werden, dass zum jetzigen Planungsstand dortige Interessen durch die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt sind:

1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 40470 Düsseldorf
2. Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Mayen, 56727 Mayen
3. Deutsche Bahn, Geschäftsbereich Netz, 56068 Koblenz
4. Deutsche Telekom Technik GmbH, 56073 Koblenz
5. Dienstleistungszentrum ländlicher Raum, 56410 Montabaur
6. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie-Außenstelle Koblenz, 56077 Koblenz
7. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landedenkmalpflege, 55116 Mainz
8. Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, 53123 Bonn
9. Industrie- und Handelskammer, 56068 Koblenz
10. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt Koblenz, 56068 Koblenz

11. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9.60 - Denkmalschutz
12. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9.3.53 – Landwirtschaft
13. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9.60 – Kreisstraßen
14. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9.73 – Abfallwirtschaft
15. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, 56812 Cochem
16. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, 56068 Koblenz
17. Landesbetrieb Mobilität Außenstelle Flughafen Hahn, 55483 Hahn-Flughafen
18. Landesbetrieb Mobilität Autobahnamt Montabaur, 56410 Montabaur
19. Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, 56068 Koblenz
20. RWE NET AG, 45117 Essen
21. RWE NET AG, 56647 Saffig
22. Stadt Mülheim-Kärlich, 56218 Mülheim-Kärlich
23. Stadt Weißenthurm, 56575 Weißenthurm
24. Verbandsgemeindeverwaltung Maifeld, 56748 Polch
25. Verbandsgemeindeverwaltung Pellenz, 56632 Plaidt
26. Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück, 56727 Mayen
27. Wasser- und Schifffahrtsamt Bingen, 55411 Bingen

Ausdrückliche Mitteilungen, dass keine Bedenken gegen die Planungen erhoben werden, erfolgten durch nachfolgende Verfahrensbeteiligte:

28. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 53123 Bonn
29. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, 56077 Koblenz
30. Rhein-Main-Rohrleitungs-Transportgesellschaft mbH, 50997 Köln
31. PLEdoc GmbH, Postfach 12 02 55, 45312 Essen
32. Zentralstelle der Forstverwaltung, Le Quartier Hornbach 9, 67433 Neustadt
33. Forstamt Koblenz
34. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 3.37 – Straßenverkehr
35. Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main
36. Verbandsgemeinde Rhein-Mosel, Bahnhofstr. 44, 56330 Kobern-Gondorf
37. Stadtverwaltung Koblenz, Postfach 201551, 56015 Koblenz
38. Stadtverwaltung Bendorf, Postfach 1464, 56159 Bendorf
39. Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz
40. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Hofstr. 257a, 56077 Koblenz
41. Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz, Stiftsplatz 2, 67655 Kaiserslautern
42. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9.70 – Naturschutz
43. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9.63 – Bauaufsicht, Bauleitplanung
44. SGD Nord, Reg.stelle Gewerbeaufsicht, 56068 Koblenz
45. Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz, Festplatzstr. 8, 67433 Neustadt
46. Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar, Rathausplatz 13, 56179 Vallendar

Die übrigen Verfahrensbeteiligten haben sich im nachstehenden Sinne wie folgt geäußert:

Die **Deutsche Bahn AG, 60327 Frankfurt/Main** teilt mit, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Der **Fachausschuss Bims, 56564 Neuwied** bittet vor dauerhafter Versiegelung um Prüfung, ob Rohstoffe gefördert werden können, da sich unter dem Planungsgebiet voraussichtlich Bimsvorkommen befinden. Er fragt an, ob in dem Gebiet entsprechende Bodengutachten oder Bohrkerne vorliegen und bietet diesbezüglich einen Besprechungstermin an.

Die **Stadtverwaltung Neuwied, 56562 Neuwied** äußert sich wie folgt:

„Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur FNP-Änderung für den Bereich „Schultheis-Park“ in der Stadt Weißenthurm macht die Stadt Neuwied geltend, dass bezüglich der vorgesehenen Darstellung ‚Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel‘ eine Begrenzung auf maximal 2.000 m² Verkaufsfläche entsprechend den landesplanerischen Vorgaben für Grundzentren festzuschreiben ist.“

Die **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, 56068 Koblenz** teilt Folgendes mit:

„Von der Änderung des Flächennutzungsplanes werden unsere Belange nicht berührt. Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich Erdgas-Verteilnetzanlagen unseres Unternehmens zu denen wir im Rahmen der weiteren Planungsverfahren gemäß BauGB Stellung nehmen werden.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Weißenthurm haben wir keine raumbedeutsamen Maßnahmen geplant oder bereits eingeleitet

Weitere Anregungen oder Hinweise sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.

Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Das **Referat 9.70 – Wasserwirtschaft** fordert, dass die noch offenen wasserwirtschaftlichen Belange in den nachfolgenden bauleitplanerischen Verfahren zu konkretisieren sind.

Die **Westnetz GmbH, 44139 Dortmund** äußert sich wie folgt:

In dem von uns beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 haben wir die o. g. Hochspannungsfreileitung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen eingetragen.

Der Planbereich der obigen Maßnahme liegt bereits außerhalb des 2 x 28,50 m = 57,00 m breiten Schutzstreifens der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.

Wir weisen darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.

Zur obigen Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Anregungen vorzubringen.

Wir haben Ihre Unterlagen über die **Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle**, erhalten. Bezüglich der weiteren von der Westnetz betreuten Anlagen erhalten Sie von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme.

Die obige Hochspannungsfreileitung ist für Betriebsspannungen von 110 kV bis 220 kV ausgelegt.

Da die Hochspannungsfreileitung in diesem Bereich aus heutiger Sicht langfristig mit 110 kV betrieben wird, erfolgte die Zuordnung zum 110-kV-Netz.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau, 55129 Mainz** teilt Folgendes mit:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass das ausgewiesene Plangebiet "Schultheis-Park" von dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Weissenthurm" über-

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

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma ThyssenKrupp Rasselstein GmbH in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt.

Die in den Antragsunterlagen aufgeführte fachtechnische Stellungnahme zum Baugrund der Fa. IFB Eigenschenk und Partner GmbH vom 30.01.2015 konnte mangels Vorliegen der betreffenden Unterlagen aus ingenieurgeologischer Sicht nicht geprüft werden.

Auch unter Hinweis auf das Lagerstättengesetz bitten wir um Zusendung des geotechnischen Berichtes mit UTM 32 - Koordinaten der Bohrpunkte sowie den Schichtenverzeichnissen der Bohrungen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen und abbauwürdigen Bimsvorkommen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

- Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Die **Kreisverwaltung Neuwied, 56564 Neuwied** äußert folgende Anregungen:

Zur Konversion der innerstädtischen gewerblichen Brachfläche haben wir grundsätzlich keine Anregungen. Wir schließen uns jedoch der Stellungnahme der Stadt Neuwied an, gem. Z 57 LEP IV für das geplante SO einen Planeinschrieb im FNP anzubringen, der entsprechend der grundzentralen Bedeutung von Weißenthurm die Grenze von 2.000 qm Verkaufsfläche textlich darstellt.

Weiterhin bitten wir entsprechend G 74 des RROP 2017 der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zum Klimaschutz und zur Verminderung sommerlicher Hitze aufzugeben.

Die **SGD Nord, Reg.stelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 56068 Koblenz** nimmt wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind daher folgende Vorgaben im späteren Bebauungsplan zu beachten:

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Hinsichtlich der Sturzfluggefährdung von Siedlungsbereichen durch Starkregen bitten wir um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge. Diese finden Sie unter: <https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. der hydrogeologischen Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B.

- Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
- profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Als Vorflut soll ein Mischwasserkanal erst dann verwendet werden, wenn keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung stehen, wie z. B. Gewässer, Regenwasserkanäle.

Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Wir bitten um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge, zu finden unter:

<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>

4. Grundwasserschutz

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich gemäß Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz die Altablagerung „restl. Fläche, Ablagerungsstelle Weißenthurm, Hauptstraße“ mit der Registrier-Nr.: 137 08 228 – 0203. Die Lage der Altablagerung ist im beigefügten Plan dargestellt.

Diese Altablagerungsfläche wurde bisher nicht orientierend untersucht. Kenntnisse über die Inhaltstoffe und deren möglichem Gefährdungspotential liegen daher nicht vor. Sie ist daher als altlastverdächtig eingestuft.

Die Ablagerung ist vor der Durchführung von Baumaßnahmen von einem in Altlastenfragen erfahrenen Gutachter orientierend untersuchen zu lassen. Es ist nachzuweisen, dass von den abgelagerten Massen keine Gefährdung für Schutzgüter ausgeht, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind und dass kein Sanierungsbedarf besteht.

Das Gutachten ist der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz als zuständiger Bodenschutzbehörde vorzulegen. Baumaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung dieser Behörde.

6. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen jedoch aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken. Diese können ausgeräumt werden, wenn die o. g. Anforderungen im Vorfeld nachgewiesen werden.

Die **Stadtverwaltung Andernach, 56626 Andernach** erklärt Folgendes:

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald weist die in dem Gebiet der Verbandsgemeinde Weißenthurm liegenden Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich als kooperierende Grundzentren aus.

Grundzentren sind vorrangig Standorte für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich (vgl. Z 24). Für Einzelhandelsangebote bedeutet dies, dass die Grundzentren vorrangig Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen Bedarf bereitstellen sollen.

Die weitere Einzelhandelsentwicklung soll nicht nur der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechen, sondern auch in den zentralen (fußläufig erreichbaren) Bereichen der Städte, Stadtteile und Gemeinden stattfinden (vgl. G 38).

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (vgl. G 40). Sie sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht (G 41).

Der Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplans liegt innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit eines großen Teils der Wohnstandorte in Weißenthurm. Auf der geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geplant.

Daher haben wir grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm von August 2019 ist zu entnehmen, dass das Kaufkraftpotenzial (Umsatz-

Kaufkraft-Relation) für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 78% in der Stadt Weißenthurm unterschritten wird. Auf Ebene des Verbandsgemeindegebietes hingegen wird in fast allen Warengruppen (so auch Nahrungs- und Genussmittel mit 111%) das Kaufkraftpotenzial bereits derzeit (teilweise deutlich) überschritten. (vgl. Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm, S. 29 und S. 50)

Daher regen wir an, im weiteren Verfahren, insbesondere im späteren Bebauungsplanverfahren, durch entsprechende Regelungen die Einhaltung des Grundsatzes 41 des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald sicherzustellen.

4. Landesplanerische Beurteilung

4.1 Allgemeine Ausführungen

Die zu beurteilende 39. Änderung sieht im Rahmen der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (15.383 qm), zudem eine Wohnbaufläche (8.737 qm), eine Mischbaufläche (949 qm) und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – hier: Kindertagesstätte“ (3.680 qm) vor.

Durch die aktuelle Bedarfsentwicklung im Kindertagesstättenbereich wurde die Notwendigkeit gesehen schnellstmöglich Planungsrecht für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen. Darüber hinaus sollte die Fläche einer verträglichen, bestandsangepassten Nachverdichtung bzw. einer maßvollen Neubebauung im Sinne der Innenentwicklung zugeführt werden. Hierzu wurden der südliche Bereich der KiTa-Fläche und der Wohnbebauung in einem Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der nördliche Bereich für die Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ wird weiterhin in einem regulären Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich daher lediglich auf den nördlichen Bereich mit der Sonderbau- und Mischbaufläche.

Kurzbeurteilung des südlichen Bereiches (KiTa-Fläche und Wohnbaufläche):

Der Verbandsgemeinde Weißenthurm liegt nach dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017, sowie der Begründung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ein positiver Schwellenwert zugrunde, so dass vorliegend ein weiterer Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen gegeben ist. Zielverletzungen sind vorliegend nicht ersichtlich.

Hinsichtlich der Planung für die KiTa-Fläche werden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben.

In dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB haben wir bereits Stellungnahmen vom 08.01.2020 und 16.11.2020 abgegeben, die weiterhin Bestand haben.

Wegen der möglichen Auswirkungen auf die Raumstruktur, auf die notwendige Nahversorgung der Bevölkerung und wegen der Funktionsfähigkeit der Innenstädte ist die Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung Voraussetzung für eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben.

Hierzu führt das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) unter Kapitel 3.2.3 – Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) raumbedeutsame und landesplanerisch relevante Ziele und Grundsätze auf. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass der regionale Raumordnungsplan in Kapitel 1.3.4 - Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung ergänzend zu den Zielen des LEP IV das Kongruenzgebot als Grundsatz aufführt.

Zentralitätsgebot – Kapitel 3.2.3, Z 57 LEP IV

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- oder Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 qm Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Städtebauliches Integrationsgebot - Kapitel 3.2.3, Z 58 LEP IV

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Ergänzungsstandorte – Kapitel 3.2.3, Z 59 LEP IV

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Nichtbeeinträchtigungsgebot - Kapitel 3.2.3, Z 60 LEP IV

Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Agglomerationsverbot - Kapitel 3.2.3, Z 61 LEP IV

Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Kongruenzgebot – Kapitel 1.3.4, Grundsatz G 40, Regionaler Raumordnungsplan

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

4.2 Zur Planung im Einzelnen:

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Ausweisung anstelle der bisher dargestellten gewerblichen Baufläche (G) als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vor. Hintergrund hierfür ist die Aufrechterhaltung bzw. die Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der im Stadtgebiet lebenden Bevölkerung. Im Ergebnis der Planänderung vorgesehen ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche (VK).

Investoren oder Betreiber von Einzelhandelsgroßprojekten aber auch Träger der Bauleitplanung haben zur planerischen Vorbereitung entsprechender Projekte im Rahmen einer raumordnerischen Beurteilung, eines Raumordnungsverfahrens, einer kommunalen Bauleitplanung oder eines Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass sich das Vorhaben nicht schädlich auf die Marktfunktion benachbarter Städte und Gemeinden, auf die Funktion der Innenstädte oder auf die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich auswirken werden.

Dieser Forderung ist durch Vorlage einer „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Schultheis-Areal in Weißenthurm“ der BBE Handelsberatung GmbH, Köln vom März 2019 nachgekommen. Die Ausführungen des Konzeptes, die Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten sowie die Angaben aus der Begründung der Firma WeSt-Stadtplaner GmbH, Polch vom 06.09.2019 werden in die folgende Prüfung einbezogen.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des LEP IV und des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald ist die Aufstellung von Einzelhandelskonzepten, mit dem inhaltlichen Ziel in den zentralen Orten zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte festzulegen und abzugrenzen, zu begrüßen. Einzelhandelskonzepte sollen dazu beitragen eine effektive Entwicklung der Grundversorgung zu steuern und sicherzustellen. Demzufolge findet auch das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm aus dem Jahr 2011 und die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Weißenthurm aus dem Jahr 2020 entsprechende Berücksichtigung.

Zentralitätsgebot - Kapitel 3.2.3, Z 57 LEP IV

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- oder Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 qm Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Im geltenden RROP 2017 ist der Stadt Weißenthurm die Funktion als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum mit der Stadt Mülheim-Kärlich zugewiesen.

Die Stadt Weißenthurm plant die Errichtung eines Supermarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 qm.

Unter Berücksichtigung der Angaben des Bauamtes der Kreisverwaltung zu dem Neubau eines NORMA-Marktes mit Bäckerei-Café und Postagentur, Toto-Lotto in Weißenthurm ist nicht von einer zeitlichen Nähe der beiden Einzelhandelsprojekte auszugehen. Es bedarf daher auch keines Zielabweichungsverfahrens von Ziel 57 Satz 2 LEP IV.

Die dargelegte Auffassung wird nach Abstimmung mit dem Ministerium des Innern und für Sport als oberste Landesplanungsbehörde geteilt.

Eine Zielverletzung gegen Ziel 57 LEP IV ist daher mit der Errichtung des Supermarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 qm vorliegend nicht gegeben. Damit entspricht die vorliegende Planung dem Zentralitätsgebot Z 57 LEP IV.

Städtebauliches Integrationsgebot - Kapitel 3.2.3, Z 58 LEP IV

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm der BBE Handelsberatung vom Februar 2011 ist vorliegend zu berücksichtigen. Hiernach wird aufgezeigt, dass die Ortsmitte von Weißenthurm nur einen lückenhaften und kleinflächigen Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße aufweist. Der Ortsmitte kann daher zurzeit die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches abgesprochen werden. Aus städtebaulicher Sicht sollte jedoch das Ziel verfolgt werden, die Ortsmitte funktional zu stärken und insbesondere künftige Einzelhandelsentwicklungen auf die Ortsmitte Weißenthurm zu lenken. Die Ortsmitte Weißenthurm wurde daher die Funktion eines auszubauenden zentralen Versorgungsbereiches zugewiesen.

Entsprechend dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm der BBE Handelsberatung vom Februar 2011 wird weiterhin auf Seite 62 ausgeführt, dass ein kurzfristiges Handlungserfordernis in der Ortsmitte Weißenthurm darin besteht, die Magnetfunktionen des kundenfrequenzstarken Einzelhandels in der Ortsmitte zu sichern. Dazu gehört auch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes abzusichern.

Demzufolge wird damit das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm der BBE Handelsberatung vom Februar 2011 planerisch umgesetzt. Auch in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm aus dem Jahr 2020 wird die Ortsmitte als „zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich“ eingestuft.

Somit liegt das hier in Rede stehende Vorhaben im „auszubauenden zentralen Versorgungsbereich“ bzw. im „zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich“ der Ortsmitte Weißenthurm.

Auch die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Schultheis-Areal in Weißenthurm“ der BBE Handelsberatung GmbH, Köln vom März 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Standortlage in einem „Zentralen Versorgungsbereich in Entwicklung“ das Planvorhaben, bei dem es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt, ebenfalls das städtebauliche Integrationsgebot gemäß Ziel 58 LEP IV wahr (a.a.O. Seite 38).

Aufgrund der o. g. Ausführungen ist somit das städtebauliche Integrationsgebot Z 58 LEP IV erfüllt.

Ergänzungsstandorte – Kapitel 3.2.3, Z 59 LEP IV

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und

zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Die Planung sieht die Errichtung eines großflächigen Supermarktes mit innenstadtrelevanten Sortimenten vor.

Im Bereich der vorliegenden Planung ist daher Ziel 59 nicht einschlägig.

Nichtbeeinträchtigungsgebot - Kapitel 3.2.3, Z 60 LEP IV

Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Zur Beurteilung der vorliegenden Planung wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Schultheis-Areal in Weißenthurm“ der BBE Handelsberatung GmbH, Köln vom März 2019 vorgelegt. Zusammenfassend wird auf Seite 38 der o.g. Auswirkungsanalyse zu dem Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60) Folgendes dargelegt und bewertet:

„Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird ebenfalls beachtet, da mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse dargelegt werden konnte, dass im Realisierungsfall des Planvorhabens die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihren Versorgungsbereichen nur unerheblich beeinträchtigt wird.“

Im Falle der Neuansiedlung des Rewe-Supermarktes in der Stadt Weißenthurm werden sich die wettbewerblichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Stadt Weißenthurm und in den umliegenden Städten und Gemeinden nur unwesentlich verändern. Die Umverteilungseffekte werden vergleichsweise gering ausfallen. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte im Einzugsgebiet des Planvorhabens auszuschließen.“

Die o.g. Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Supermarktes auf dem Schultheis-Areal in Weißenthurm enthält jedoch nicht alle Einzelhandelsplanungen der Verbandsgemeinde Weißenthurm. So wird z.B. die Planung zur Neuerrichtung eines Supermarktes mit 2.500 qm VK innerhalb des Gewerbeparkes nicht berücksichtigt.

Zur abschließenden Beurteilung ist daher eine Ergänzung der o.g. Auswirkungsanalyse unter Berücksichtigung **aller** Einzelhandelsplanungen der Verbandsgemeinde Weißenthurm erforderlich.

Die vorliegende Planung kann daher aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung erst dann mitgetragen werden, wenn nachweislich alle Einzelhandelsplanungen in der Auswirkungsanalyse Berücksichtigung finden und sich weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Agglomerationsverbot - Kapitel 3.2.3, Z 61 LEP IV

Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Die Stadt Weißenthurm beabsichtigt die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes innerhalb eines „auszubauenden zentralen Versorgungsbereiches“ bzw. eines „zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches“. Damit wird Ziel 61 LEP IV nicht berührt.

Kongruenzgebot – Kapitel 1.3.4, Grundsatz G 40, Regionaler Raumordnungsplan

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

Darüber hinaus sind die Grundsätze G 37 bis G 42 des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 zu berücksichtigen:

Kapitel 1.3.4 Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung des RROP 2017

G 37 Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

G 38 In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

G 39 Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

G 40 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

G 41 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

G 42 In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

Die beabsichtigte Planung berücksichtigt die vorgenannten Grundsätze und setzt sie weitgehend um. Insbesondere hat der Planbereich in der Ortsmitte aus den umliegenden Wohnge-

bieten eine gute fußläufige Erreichbarkeit und darüber hinaus eine gute Anbindung an den ÖPNV. Seitens der Stadt Weißenthurm beabsichtigt man die Ortsmitte zu einem vollwertigen zentralen Versorgungsbereich auszubauen. Hierzu sollen die künftigen großflächigen Einzelhandelsansiedlungen, wie die vorliegende Planung, die Ortsmitte funktional stärken.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung folgende Grundsätze des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 zu berücksichtigen:

Kapitel 2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft des RROP 2017

G 74	<p>In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none">• Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,• für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,• Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und• für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern. <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden. Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.</p>
G 75	<p>Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht - sollen</p>

	<p>entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.</p> <p><u>Begründung / Erläuterung:</u> Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Klüftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).</p>
--	---

Kapitel 2.2.3 Rohstoffsicherung und Rohstoffabbau des RROP 2017

G 94	<p>In großen Teilen der Region, insbesondere in den Landkreisen Mayen-Koblenz und Neuwied, in der Stadt Koblenz sowie in den Verbandsgemeinden Brohlthal und Höhr-Grenzhausen sind wertvolle Bimsvorkommen vorhanden. Sofern auf diesen Flächen Nutzungsänderungen stattfinden sollen, die eine Bimsgewinnung auf Dauer ausschließen oder wesentlich beeinträchtigen, ist besonders unter dem Aspekt der Gewinnung von mineralischen Rohstoffen durch Beteiligung der zuständigen Fachbehörde zu prüfen, ob ein Abbau nicht vor der Realisierung der jeweiligen Planungsvorhaben durchgeführt werden kann. Der Bimsabbau auf landwirtschaftlichen Flächen steht der langfristigen Sicherung von landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten nicht entgegen. Von der maßstabsbedingten Darstellungsgrenze sind auch andere kleinflächige Rohstoffvorkommen, z.B. Kies, betroffen. Auch diesen kann eine wirtschaftliche Bedeutung zukommen.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Viele Bimsvorkommen können aufgrund ihrer Kleinflächigkeit maßstabsbedingt nicht im regionalen Raumordnungsplan dargestellt werden. Im Sinne einer vorsorgenden Sicherung sowie der geordneten Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffvorkommen ist diese Prüfung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau geboten.</p>
------	--

4.3 Behandlung von Einwendungen:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von den folgenden Stellen Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen (siehe Ziffer 3):

Stadtverwaltung Andernach

Die Stadtverwaltung Andernach regte an, im weiteren Verfahren, insbesondere im späteren Bebauungsplanverfahren, durch entsprechende Regelungen die Einhaltung des Grundsatzes 41 des RROP Mittelrhein-Westerwald sicherzustellen.

Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung Andernach wird diese Forderung umgesetzt indem man die Sortimente darauf beschränkt, die für einen Supermarkt Anwendung finden.

Stadtverwaltung Neuwied und Kreisverwaltung Neuwied

Die Planung sieht ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vor. Die Planung beabsichtigt derzeit die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmark-

tes mit max. 2.000 qm Verkaufsfläche.

Die Stadtverwaltung Neuwied und Kreisverwaltung Neuwied regen an für das geplante Sondergebiet eine Begrenzung auf max. 2.000 qm Verkaufsfläche entsprechend den landesplanerischen Vorgaben für Grundzentren festzuschreiben ist. Dem wurde entsprochen.

Darüber hinaus wurde von der Kreisverwaltung Neuwied der Forderung nachgekommen, entsprechend G 74 RROP 2017 Regelungen zum Klimaschutz und zur Vermeidung sommerlicher Hitze aufzugeben.

Fachausschuss Bims

Der Fachausschuss Bims bat vor dauerhafter Versiegelung um Prüfung, ob Rohstoffe gefördert werden können, da sich unter dem Plangebiet voraussichtlich Bimsvorkommen befinden.

Zur Berücksichtigung wurde G 94 des RROP 2017 (sog. „Bimsgrundsatz“) in die landesplanerische Stellungnahme aufgenommen.

4.4. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm sieht u.a. die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ anstelle der bisher dargestellten gewerblichen Baufläche (G) vor. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird die Planung unter Berücksichtigung folgender Punkte mitgetragen:

4.4.1

Die vorliegende Planung kann aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung erst dann mitgetragen werden, wenn nachweislich alle Einzelhandelsplanungen der Verbandsgemeinde Weißenthurm in der Auswirkungsanalyse Berücksichtigung finden und sich weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Z 60 – Nichtbeeinträchtigungsgesamt).

Der Nachweis ist zwingend erforderlich – ohne den Nachweis bestehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung.

4.4.2

Auf der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind Betriebe bis max. 2.000 qm Verkaufsfläche zulässig.

4.4.3

In dem Bebauungsplan ist der Betriebstyp (vorliegend: Supermarkt), die Sortimentsgruppen und die maximale Verkaufsfläche festzusetzen.

4.4.4

Der sog. „Bimsgrundsatz“ G 94 RROP 2017 ist im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung hat daher eine Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau und dem Fachausschuss Bims zu erfolgen.

4.4.5

Gemäß dem Grundsatz 74 RROP 2017 sollen in den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine

Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher entsprechende Regelungen zu berücksichtigen.

4.4.6

Hinsichtlich der Ausweisung einer Mischbaufläche bestehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine weiteren Anforderungen.

Gem. § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) ist diese Feststellung bei der nachfolgenden behördlichen Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens nach der für diese Entscheidung geltenden Vorschrift zu berücksichtigen.

Die raumordnerische Prüfung ist hiermit abgeschlossen.

5. Anregungen und Hinweise

Die von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Bedenken und Anregungen sind in der nachfolgenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen zu angrenzenden Nutzungen sind die planungsrechtlichen und sonstigen gesetzlichen Grundlagen im Bauleitplanverfahren zu prüfen bzw. zu schaffen.

6. Herstellung des Benehmens mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald und Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanung

Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 LPIG gibt die zuständige Landesplanungsbehörde im Benehmen mit der regionalen Planungsgemeinschaft die landesplanerische Stellungnahme bekannt. Mit E-Mail vom 09.06.2021, Az.: 14 91 137 08/41 MW wurde durch die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald das Benehmen hergestellt. Darüber hinaus bedarf es gem. § 1 Abs. 2 Ziffer 3 der Anordnung über die Zuständigkeit nach § 20 LPIG vom 29.03.1974 der Zustimmung der oberen Landesplanungsbehörde, wenn der Planungsraum an eine kreisfreie Stadt angrenzt. Die obere Landesplanungsbehörde erteilte mit Schreiben vom 17.06.2021, Az.: 14 91 – 137 08/41 der landesplanerischen Stellungnahme, die erforderliche Zustimmung.

7. Abschluss des Verfahrens

Die nachfolgende Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (sog. Anpassungsgebot) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hinsichtlich der Grundsätze und sonstigen Erfordernisse gilt das Berücksichtigungsgebot im Zuge einer sachgerechten und nachvollziehbaren Abwägung.

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
-Untere Landesplanungsbehörde-



Claudia Dott