

Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain & Stadt Betzdorf

Flächennutzungsplan

2. Änderung

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Planfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

VORENTWURF

Stand: 30.09.2022

INHALTSVERZEICHNIS

I	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (WIEDERGABE).....	4
1.1	Bestand	4
1.2	Änderung	5
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
2	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	6
2.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	6
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
2.3	Verfahren	7
3	Plangebiet	7
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	7
3.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	8
3.3	Umgebung des Plangebietes	8
4	Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen	9
4.1	Flächennutzungsplan	9
4.2	Bestehende Baurechte	9
5	Planungsvorgaben	9
5.1	Raumordnung und Landesplanung	9
5.2	Informelle Planungen	15
5.3	Fachplanungen und Fachbelange	16
6	Städtebauliches Konzept	24
6.1	Städtebauliches Konzept	24
6.2	Planungs- und Standortalternativen	26
7	Planinhalte	27
7.1	Art der baulichen Nutzung	27
8	Auswirkungen der Planung	27
8.1	Städtebauliche Auswirkungen	27
8.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	28
8.3	Auswirkungen auf den Verkehr	28
8.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	30
8.5	Soziale Infrastruktur	30
8.6	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	31
8.7	Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag	31
8.8	Flächenbilanz	32
8.9	Kosten der Planung	32
8.10	Umweltauswirkungen	32
III	UMWELTBERICHT	33
1	Einleitung	33

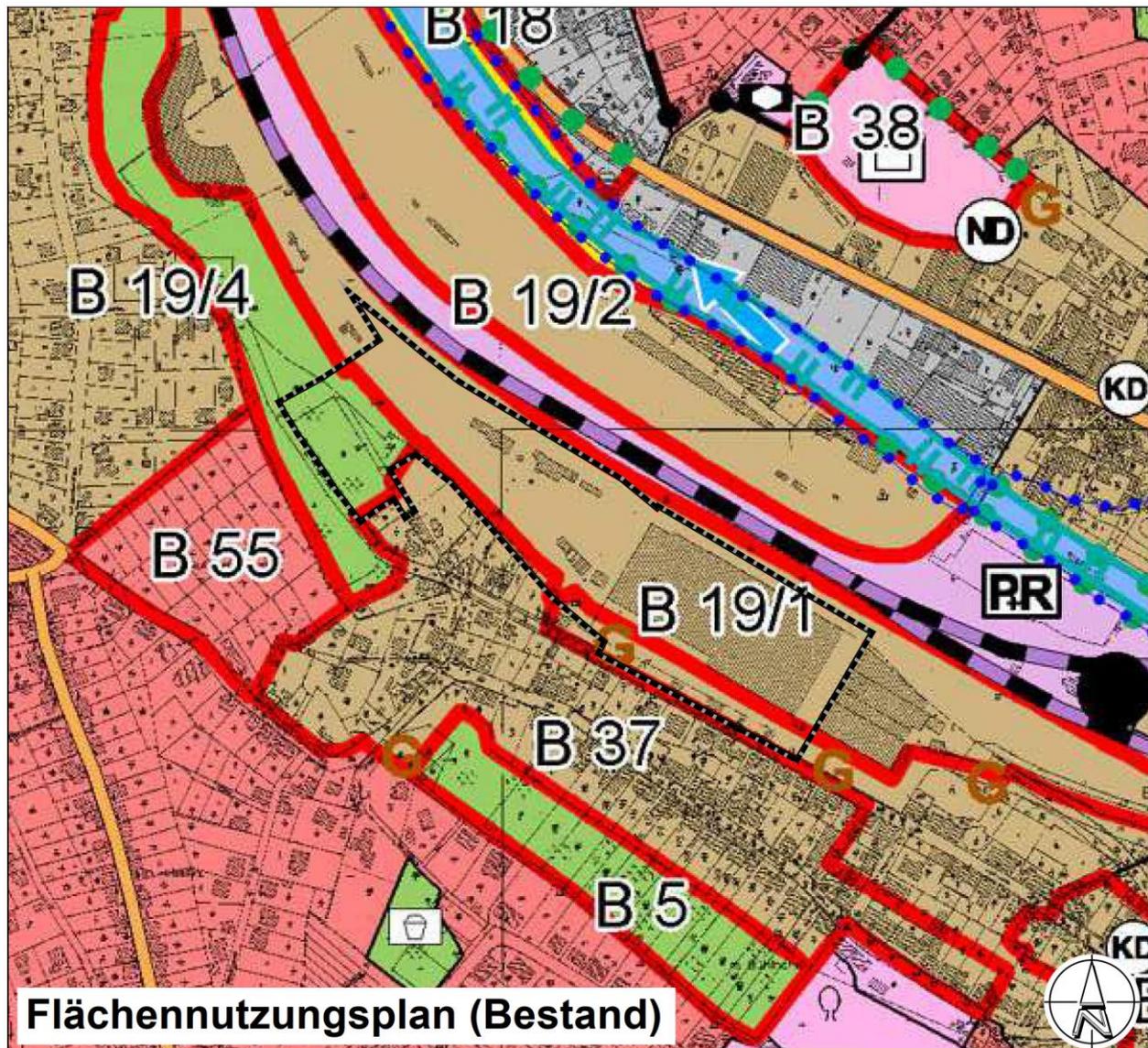
1.1	Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	33
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	34
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	44
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	44
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	44
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	44
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	44
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	45
3	Zusätzliche Angaben	45
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	45
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	45
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45
3.4	Verwendete Unterlagen	45
IV	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGS-PLANÄNDERUNG	46
V	VERWENDETE UNTERLAGEN	47

I ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (WIEDERGABE)

Hinweis: Wiedergabe der Darstellungen, maßgebend ist die Planurkunde.

1.1 Bestand

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Teilplan FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Betzdorf, ohne Maßstab



Flächennutzungsplan (Bestand)

I. Ausgewählte Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

 Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)

 Sonderbauflächen, großflächiger Einzelhandel (§ 1 (1) 4. BauNVO)

2. Verkehrsflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

 Bahnanlagen

3. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

 Grünflächen

4. Sonstige Planzeichen

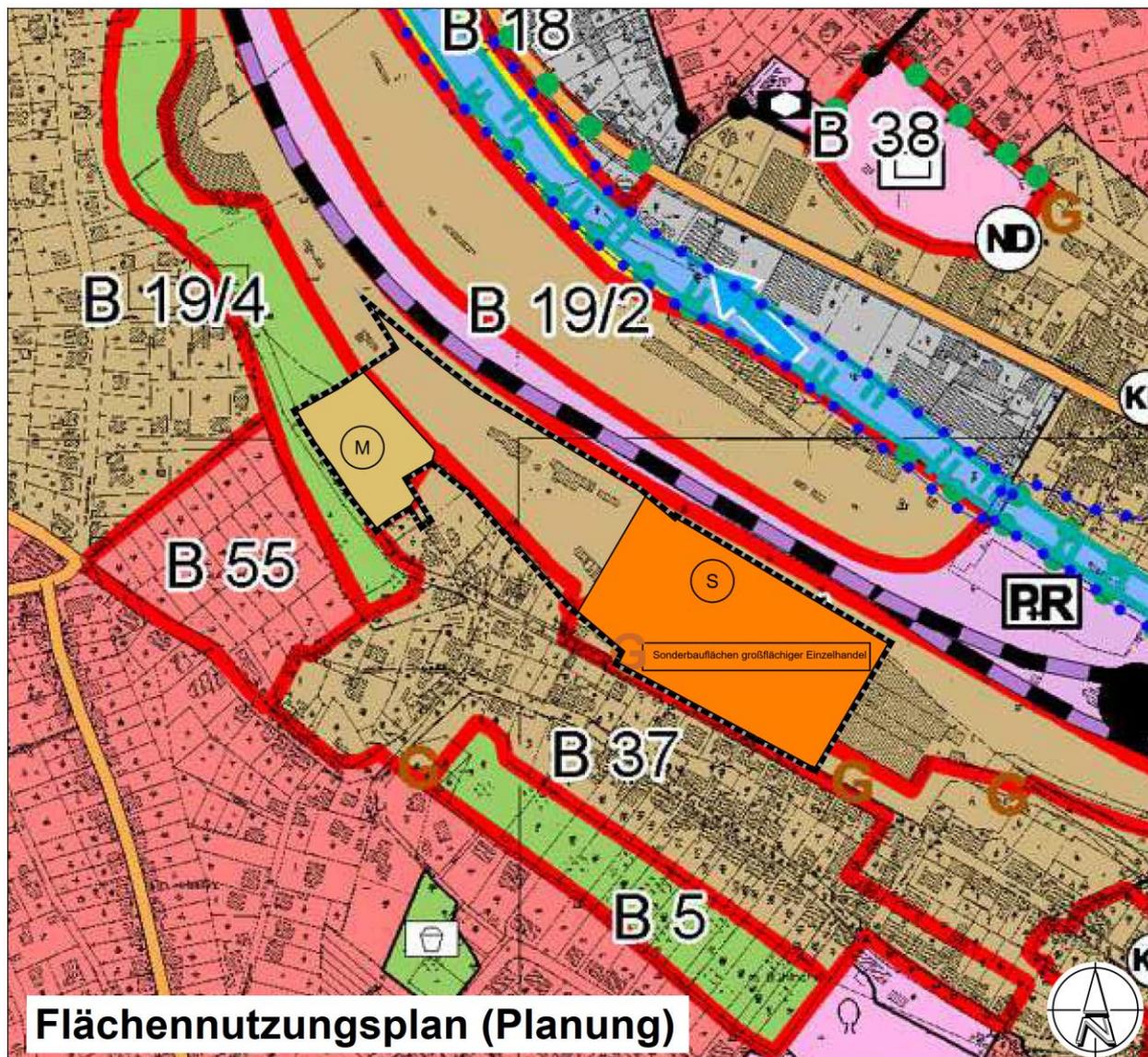
 Gehölzstrukturen

 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Im Übrigen gelten die Planzeichen der Legende der des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

1.2 Änderung

Ausschnitt der 2. Änderung des Teilplanes FNP ehemalige Verbandsgemeinde Betzdorf – im Bereich „Ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk“, ohne Maßstab



I. Ausgewählte Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

M Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)

S Sonderbauflächen, großflächiger Einzelhandel (§ 1 (1) 4. BauNVO)

2. Verkehrsflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

RR Bahnanlagen

3. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

G Grünflächen

4. Sonstige Planzeichen

G Gehölzstrukturen

RR Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Im Übrigen gelten die Planzeichen der Legende der des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

2.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Nach Aufgabe des Eisenbahnausbesserungswerkes südlich des Betzdorfer Hauptbahnhofes konnte die Stadt Betzdorf die Liegenschaft im Jahr 2020 erwerben.

Ziel ist die städtebauliche Transformation der ehemals infrastrukturellen Liegenschaft hin zu einem zentralen Stadtquartier in der Betzdorfer Innenstadt.

Die Stadt Betzdorf bereitet hierzu die städtebauliche Entwicklung von ehemaligen Bahnflächen durch einen Investor vor.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit u. a. teilweise großflächigem Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnnutzungen, medizinischen und sonstigen Dienstleistungen sowie weiteren, ergänzenden Nutzungen.

Die denkmalgeschützten, historischen Hallen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes sollen dabei erhalten und einer Nachnutzung – hier: insb. großflächiger Einzelhandel und ergänzende Nutzungen – zugeführt werden.

Da die zur Umsetzung der Planung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung erforderlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Teil von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk – West“ erforderlich.

Zur bedarfsgerechten Nutzungsregelung, insbesondere zur konkreten Steuerung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Reaktivierung einer gewerblichen / infrastrukturellen Brachfläche (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) zur Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers in der Betzdorfer Innenstadt.
- Erhalt denkmalgeschützter, historischer Bausubstanz.
- Stärkung der Nahversorgung im Bereich der Betzdorfer Innenstadt.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem und nicht-großflächigem Einzelhandel sowie ergänzenden wohnbaulichen, medizinischen und (ergänzenden) gewerblichen Nutzungen.
- Stärkung des Standortes Betzdorf als Mittelzentrum.
- Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum in zentraler Lage.

2.3 Verfahren

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Betzdorf-Gebhardshain sowie der Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk - West“ werden im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Betzdorfer Innenstadt, unmittelbar südlich an das Areal des Betzdorfer Bahnhofes angrenzend. Östlich daran schließen sich Lagen der Innenstadt an. Es umfasst den westlichen Teilbereich der Liegenschaft des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes.



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Flächen des Betzdorfer Bahnhofes,
- im Osten durch bestehende Wohn- und insbesondere Geschäftslagen der Betzdorfer Innenstadt,
- im Süden durch Wohnbebauung und
- im Westen durch bewaldete Hangflächen entlang der nach Nordwesten verlaufenden Bahntrasse.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,5 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Betzdorf:

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)**

Gemarkung Betzdorf, Flur 1				
1/29	1/30	1/31	1/153*	1/158*
1/163	1/168*	2545/1		

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

3.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet werden derzeit seitens der Eigentümerin keine Nutzungen ausgeübt.

Im Plangebiet befinden sich historische Hallen; die Lokomotiv- und Wagenhallen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks, die kurz nach 1861 erbaut wurden, stehen heute unter Denkmalschutz.

Sie sollen im Rahmen der Aufstellung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk West“ für die Nutzung durch großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen und nicht-großflächigen Landelokalitäten.

Aufgrund der Nutzung durch großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes und seinen Darstellungen erforderlich.

Weiter westlich angrenzende Bereiche sollen für weitere wohnbauliche Nutzungen sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Aufgrund der abweichenden Darstellung im Flächennutzungsplan für Teilflächen (Darstellung als Grünfläche) ist hier ebenfalls die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.3 Umgebung des Plangebietes

Im Norden des Plangebietes befinden sich die Gleistrassen des Bahnhofs Betzdorf sowie daran anschließend Bahnhofsgebäude.

Im Osten befinden sich weitere Flächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes Betzdorf. Für diesen Bereich wird ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt. Da hier die zukünftig festgesetzte Art der baulichen Nutzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt und auch die ansonsten relevanten rechtlichen Vorgaben Berücksichtigung finden, erfolgt die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich insbesondere wohnbauliche Nutzungen entlang der Moltkestraße.

4 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Teilplan FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Betzdorf stellt zugleich den Landschaftsplan der Verbandsgemeinde dar.

Für den Änderungsbereich werden

- Gemischte Bauflächen (M) (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB),
- sonstige Flächen und Maßnahmen für die Landespflege (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

dargestellt.

4.2 Bestehende Baurechte

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegen derzeit keine Bebauungspläne vor.

5 Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Bereich Betzdorf

- im Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 (LEP IV von 2008, Stand 4. Teilfortschreibung von 2021) festgelegt sowie
- im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald (RROP – Stand 2017)

konkretisiert und ergänzt.

5.1 Raumordnung und Landesplanung

5.1.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz betrifft die Themenkomplexe Hochwasserschutz, Starkregen und (Meeres-)Überflutungen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die nachfolgend aufgeführten Belange des Hochwasserschutzes gem. Raumordnungsplan zu berücksichtigen.

Z I.1.1 Prüfung des Hochwasserrisiko

Das Plangebiet liegt außerhalb von durch Hochwasser gefährdeten Gebieten (vgl. 5.3).

Im Plangebiet befindet sich gleichwohl am Westrand des Plangebietes ein Bereich, der gem. Geoportal Wasser als Sturzflutentstehungsgebiet Flachland mit einem mäßigen bis geringen

Einzugsgebiet eingestuft wird (vgl. Kap. 5.3). Aussagen zum Umgang mit Starkregen werden im Rahmen des Entwässerungsgutachtens analysiert und bewertet.

Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb von bei Starkregen überflutungsgefährdeten Bereiche der Stadt Betzdorf (vgl. Kap. I 5.3). Eine nutzungsbezogene Risikobewertung erfolgt erforderlichenfalls im weiteren Verfahren auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes. Dies betrifft die unterschiedlichen, nach den Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen in den festgesetzten urbanen Gebieten sowie im festgesetzten Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung, Handel & Dienstleistung“. Hierbei sollen insbesondere die potentiellen Auswirkungen auf die zulässigen Wohnnutzungen betrachtet werden.

Eine vertiefende Darstellung erfolgt auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Z I.2.1 Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von durch Hochwasser bedrohten Gebieten. Dies gilt auch für die sogenannten HQ Extrem und Überflutungsereignisse im Starkregenfall. Aussagen zum Umgang mit Starkregen werden im Rahmen des Entwässerungsgutachtens analysiert und bewertet.

Konkrete Prognosen zu den Auswirkungen des Klimawandels auf die Häufigkeit und den Umfang von Regenereignissen oder Überschwemmungen sind für den Planungsraum nicht bekannt. Es wurde eine allgemeine Betrachtung bzgl. möglicher Veränderungen vorgenommen.

Z II.1.2 Freihaltung von Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen

Flächen für die Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen und für Deichrückverlegungen sind von der Planung nicht betroffen.

Z II.1.3) Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens

Zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird eine Orientierende Untersuchung zu Bodenschutz und Altlasten durchgeführt. Im Rahmen des Gutachtens werden auch die Versickerungsfähigkeit und die aufgrund der vorgefundenen Altlastenproblematik für eine Versickerung geeigneten Flächen untersucht.

Weiterhin wird zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“ ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Thematik aufgreift.

Eine vertiefende Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Z II.2.3 Freihaltung von Überschwemmungsgebieten von Infrastrukturmaßnahmen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungs- oder Überflutungsgebiet. Kritische Infrastrukturen der europäischen Verkehrsinfrastruktur und der europäischen Energieinfrastruktur, Infrastrukturen nach der BSI-Kritisverordnung, Anlagen oder Betriebsbereiche nach der SEVESO-III-Richtlinie sind nicht Gegenstand der Planung.

Gleichwohl verlaufen direkt parallel zum Plangebiet Gleistrassen der Deutschen Bahn / Westerwaldbahn. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wird eine schadlose Versickerung / Rückhaltung / Ableitung anfallenden Oberflächenwassers dargestellt.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

5.1.2 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß LEP IV sowie RROP 2017 wird Betzdorf als (kooperierendes) Mittelzentrum im mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren (Betzdorf, Kirchen, Wissen) (LEP IV), bzw. im Mittelbereich Betzdorf / Kirchen / Wissen (RROP 2017) ausgewiesen.

Für die vorliegende Planung wesentliche Ziele und Grundsätze der Landesplanung werden nachfolgend dargestellt:

LEP IV Ziel Z 31 – quantitative Flächeninanspruchnahme

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Die Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung, da brach gefallene Innenbereichsflächen (hier ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk) einer Nachnutzung zugeführt werden.

LEP IV Ziel Z 34 - Siedlungsentwicklung

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.“

Die Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung, da brach gefallene Innenbereichsflächen (hier ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk) einer Nachnutzung zugeführt werden.

Für Teilflächen (aktuelle Darstellung Grünflächen) der zukünftig nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen – hier urbane Gebiete – ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes bislang als gemischte Bauflächen dargestellte Flächen im Bereich des Sonderbauflächen in erheblichem Umfang zurückgenommen. So steht einer Neudarstellung von ca. 4.800 m² gemischter Baufläche anstelle von Grünflächen eine Rücknahme von etwa 18.800 m² zur Neudarstellung von Sonderbauflächen anstelle von gemischten Bauflächen gegenüber. Insofern findet im Wesentlichen eine Rücknahme von gemischten Bauflächen statt. Eine Potenzialwertanalyse (siehe Kap. 5.1.3) ist insofern nicht erforderlich.

LEP IV Ziel Z 57 – Zentralitätsgebot

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. [...]“

Ziel Z 57 wird dahingehend erfüllt, dass es sich bei Betzdorf um ein Mittelzentrum handelt. Das Vorhaben trägt wesentlich zur Stärkung der mittelzentralen Funktion Betzdorfs bei. Weiterhin ist für den großflächigen Lebensmittelvollsortimenter als größtem geplanten Einzelbetrieb eine Verkaufsfläche von max. 1.900 m² vorgesehen.

LEP IV Ziel Z 58 – städtebauliches Integrationsgebot

„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.“

Derzeit wird das Nahversorgungskonzept der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain fortgeschrieben. Im Rahmen der Fortschreibung wird voraussichtlich der von der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels betroffene Teil des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes in den Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Betzdorf integriert, bzw. als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

Insofern wird davon ausgegangen, dass Ziel Z 58 dahingehend erfüllt wird.

LEP IV Ziel Z 60 – Nichtbeeinträchtigungsgesamt

„Durch die Ansiedlung und Erweiterung 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 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes Darüber hinaus wird zum Bebauungsplan eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. wird eine Verträglichkeit der Ansiedlung ermittelt und im weiteren Verfahren beschrieben.

Aufgrund der aktuellen Kenntnisse im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes ist davon auszugehen, dass eine Ansiedlung grundsätzlich mit den Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes und insofern mit den Vorgaben des Ziels Z 60 übereinstimmt.

LEP IV Ziel Z 61 – Agglomerationsverbot

„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger 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.“

Der Standort befindet sich in der Betzdorfer Innenstadt und somit in städtebaulich integrierter Lage.

Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain wird voraussichtlich der von der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels betroffene Teil des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes in den Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Betzdorf integriert. Ziel Z 61 wird insofern erfüllt.

5.1.3 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)



Abbildung 2: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung)

Der Stadt Betzdorf werden im RROP folgende Funktionen zugewiesen:

- Gewerbe,
- Wohnen.

Weiterhin ist Betzdorf im Nahbereich auch für die Nahversorgung der Bevölkerung zuständig.

Darüber hinaus werden für den zentralen Bereich Betzdorfs folgende ergänzende Zuweisungen und Darstellungen getroffen:

- Überregionale Verbindung des öffentlichen Verkehrs,
- Überregionale Straßenverbindung,
- Siedlungsflächen Wohnen und Gewerbe.

Weiterhin sind folgende Grundsätze zu beachten:

Grundsatz **G 13**

„Die Attraktivität der Städte und der größeren Gemeinden soll durch den Ausbau der Stadt- und Ortskerne gesichert und erhöht werden.“

Die Planung entspricht dem Grundsatz, da durch die Reaktivierung einer gewerblich-infrastrukturellen Fläche eine Arrondierung der Betzdorfer Innenstadt und durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel eine Stärkung des Mittelzentrums Betzdorf erfolgen soll.

Grundsatz **G 16**

„Neue größere Siedlungsgebiete sollen möglichst an den ÖPNV angebunden werden.“

Die Planung entspricht dem Grundsatz, da durch die Reaktivierung einer gewerblich-infrastrukturellen Fläche eine Neuausweisung von wohnbaulich nutzbaren Flächen in der Betzdorfer Innenstadt mit direktem Anschluss an den Betzdorfer Bahnhof erfolgt.

Grundsatz **G 21**

„In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“

Die Planung entspricht dem Grundsatz, da durch die Reaktivierung einer gewerblich-infrastrukturellen Fläche eine Neuausweisung Flächen für den großflächigen Einzelhandel (nahversorgungsrelevante Sortimente) und von wohnbaulich nutzbaren Flächen erfolgt.

Grundsatz **G 29**, Ziel **Z 30f**

„Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.“

Für Teilflächen (aktuelle Darstellung Grünflächen) der zukünftig nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen – hier urbane Gebiete – ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes bislang als gemischte Bauflächen dargestellte Flächen im Bereich des Sonderbauflächen in erheblichem Umfang zurückgenommen. So steht einer Neudarstellung von ca. 4.800 m² gemischter Baufläche anstelle von Grünflächen eine Rücknahme von etwa 18.800 m² zur Neudarstellung von Sonderbauflächen anstelle von gemischten Bauflächen gegenüber. Insofern findet im Wesentlichen eine Rücknahme von gemischten Bauflächen statt. Eine Potenzialwertanalyse ist insofern nicht erforderlich.

Grundsatz **G 180**

„Für die weitere gewerbliche Entwicklung sollen vor allem interkommunale Lösungen gefunden werden.“

Weiterhin heißt es in der Begründung zu Grundsatz G 180:

„In der Stadt Betzdorf steht die Reaktivierung der großen Konversionsflächen der Bahn an.“

Die Planung entspricht dem Grundsatz, da Flächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes einer Nachnutzung zugeführt werden.

Eine Betrachtung der Grundsätze und Ziele **G 29 – Z 33** ist nicht erforderlich, da bereits im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain für den Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen werden. Die für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung vorgesehenen Nutzungsbausteine wären im Wesentlichen auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig.

5.2 Informelle Planungen

Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der ehemaligen Verbandsgemeinde Betzdorf aus dem Jahr 2012¹ legt insbesondere eine Sortimentsliste zur Einstufung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente sowie zentrale Versorgungsbereiche fest.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Betzdorf (vgl. Abbildung 3) grenzt demnach unmittelbar an das Plangebiet an.

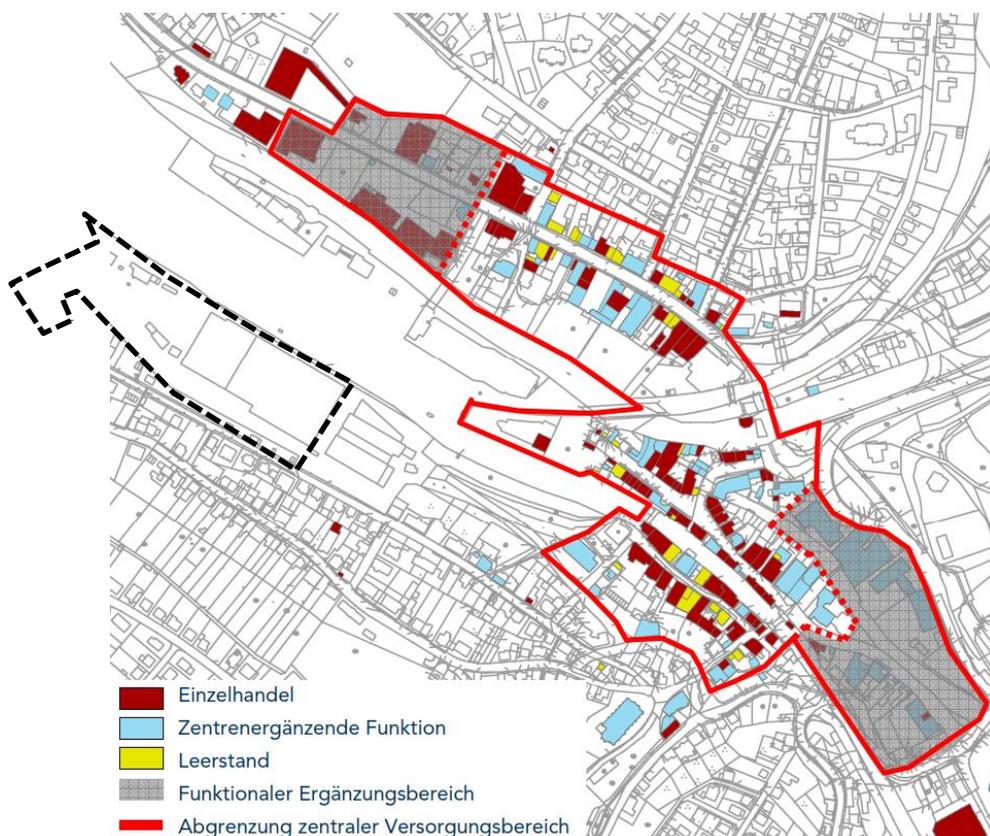


Abbildung 3: Auszug aus dem EHK B etzdorf² (unmaßstäblich) (schwarz = Bereich der Flächennutzungsplanänderung)

¹ Stadt+Handel: Einzelhandelskonzept zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, evtl. Ergänzungsstandorte und einer Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf, Karlsruhe (03/2012).

² Stadt+Handel: Einzelhandelskonzept zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, evtl. Ergänzungsstandorte und einer Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf, Karlsruhe (03/2012); S. 70.

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bestehen aufgrund der Entwicklungsabsichten der Stadt Betzdorf für das Areal des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes, insbesondere zur Ansiedlung großflächigen, nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels (Eisenbahnausbesserungswerk – West) Überlegungen, den zentralen Versorgungsbereich aufzuweiten oder vergleichbar funktionale Ergänzungsbereiche festzulegen.

Ergänzung im weiteren Verfahren

5.3 Fachplanungen und Fachbelange

Planfeststellungen Straßen / Schiene etc.

Das Plangebiet befindet sich in direktem Anschluss südlich des Areals des Bahnhofes Betzdorf. Die Flächen des Bahnhofes sind sämtlich nach Eisenbahnrecht gewidmete Flächen.

Im Zuge eines Erwerbs stillgelegter Teilflächen direkt an das Grundstück des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes angrenzend soll die eisenbahnrechtliche Widmung für diese Flächen entfallen. Die Flächen werden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt und es werden Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß baulicher Nutzung getroffen bzw. öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Bauverbotszonen an klassifizierten Straßen

Im Geltungsbereich des Plangebietes oder daran angrenzend befinden sich keine klassifizierten Straßen.

Wasserrecht, Abstand zu Gewässern

Das nächstgelegene Gewässer I. Ordnung stellt die Sieg in etwa 90 m Entfernung nördlich, jenseits der Bahnflächen dar.

Das nächstgelegenen Gewässer II. Ordnung stellen die Heller in etwa 200 m Entfernung nördlich, jenseits der Bahnflächen dar.

Das nächstgelegene Gewässer III. Ordnung stellt der Oehndorf-Bach in über 450 m Entfernung westlich des Plangebietes dar.

Eine Beeinträchtigung der vorgenannten Gewässer im Zuge der Planungsverwirklichung ist nicht zu erwarten. Einzuhaltende Abstandsflächen / Uferzonen betreffen den Geltungsbereich zudem nicht.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlicher Überschwemmungsgebiete (vgl. Abbildung 4) sowie außerhalb des HQ-Extrem.

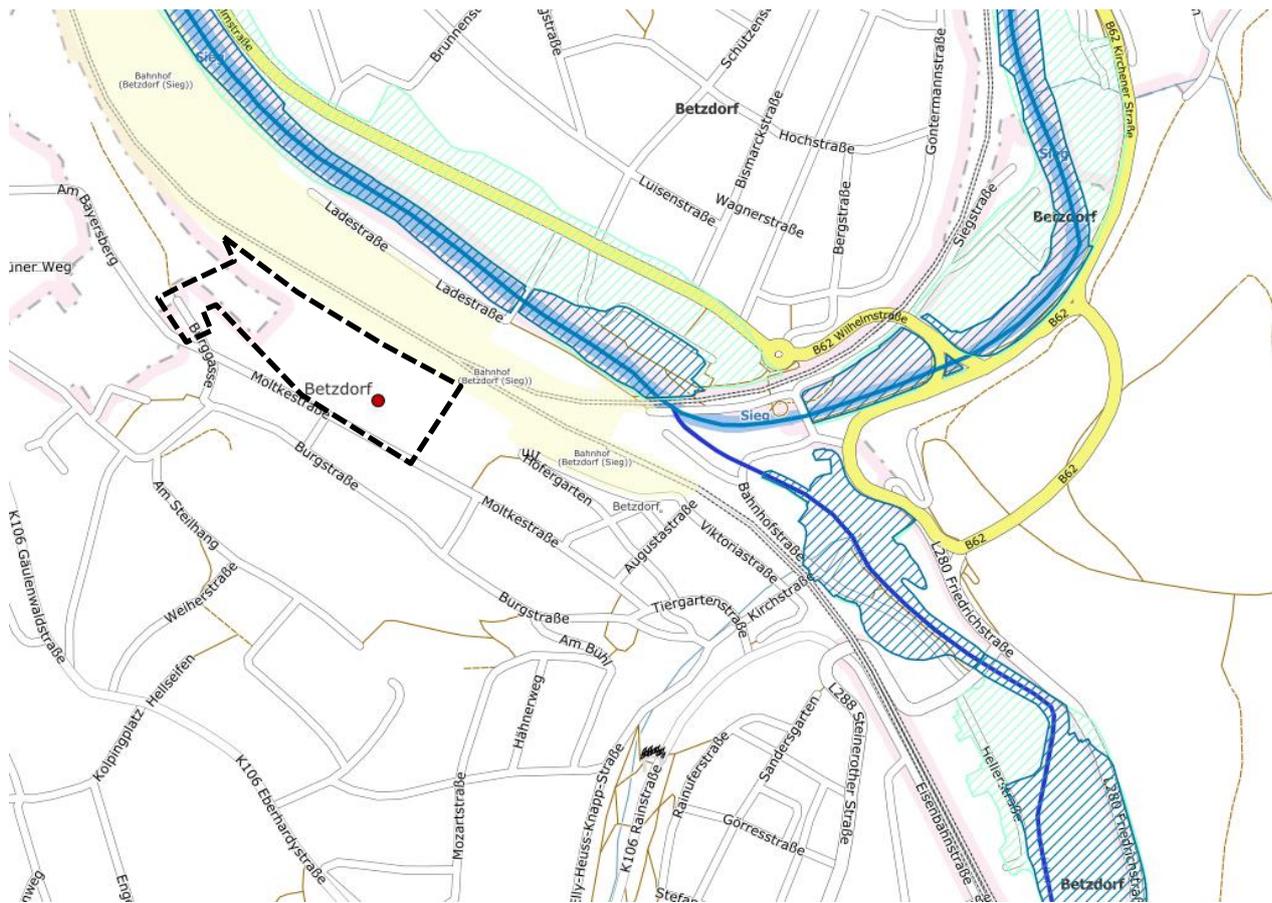


Abbildung 4: Lage der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete³ (unmaßstäblich) (schwarz = Bereich der Flächennutzungsplanänderung)

Starkregen

Das Plangebiet liegt außerhalb von bei Starkregen überflutungsgefährdeten Bereiche der Stadt Betzdorf. Gleichwohl befindet sich am Westrand des Plangebietes ein Bereiche, der gem. Geoportal Wasser als Sturzflutentstehungsgebiet Flachland mit einem mäßigen bis geringen Einzugsgebiet beschrieben (vgl. Abbildung 5).

³ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM): Geoportal Wasser RLP, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (Stand: 20.04.2022).

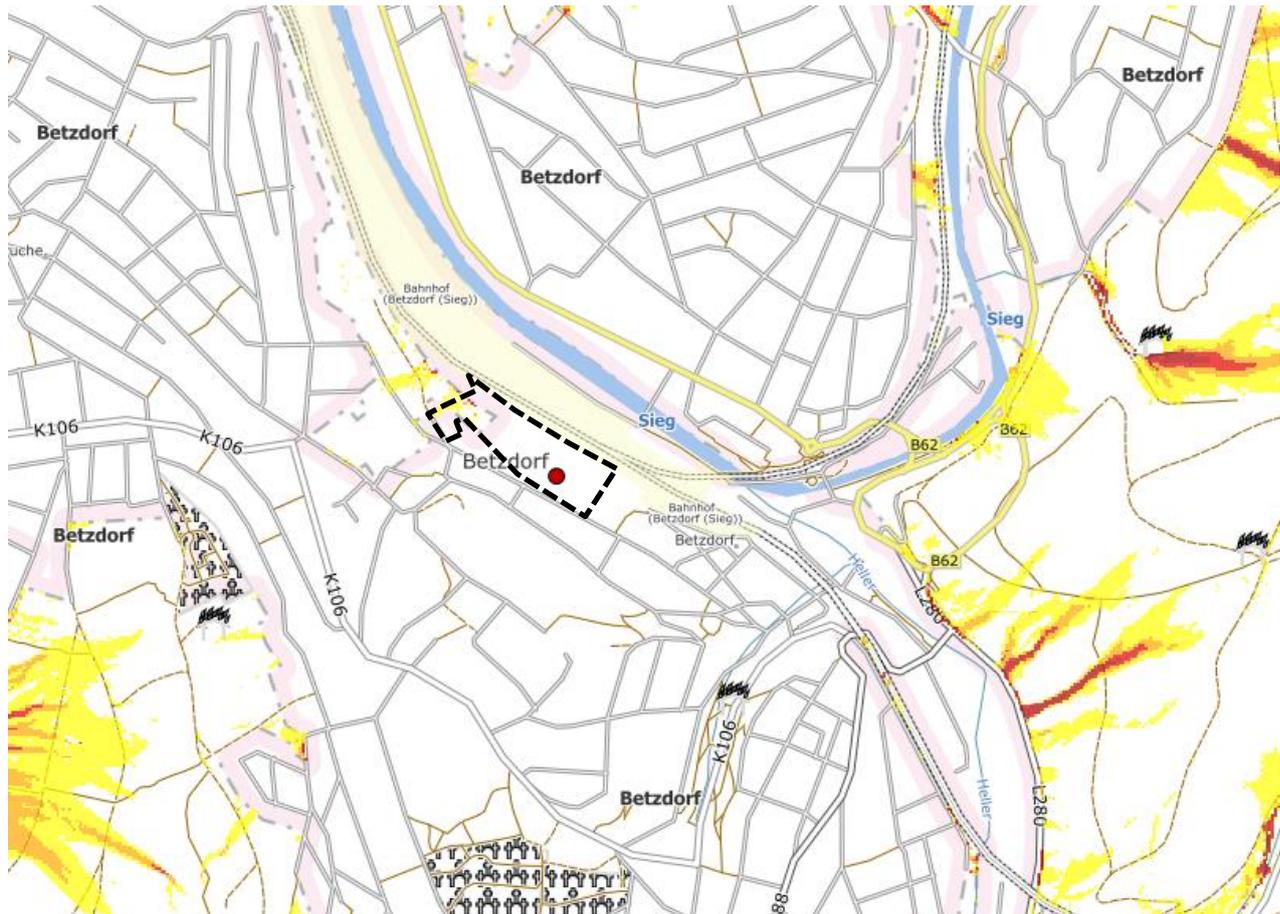


Abbildung 5: Auszug aus der Starkregenkarte des Landes Rheinland-Pfalz⁴ (unmaßstäblich) (schwarz = Bereich der Flächennutzungsplanänderung)

Bergbau

Es liegen keine aktuellen Bergbauberechtigungen (Konzessionen) zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme und Kohlenwasserstoffen im Plangebiet vor.⁵

Erkenntnisse über vorhandenen oder abgeschlossenen (Alt-)Bergbau im Plangebiet liegen nicht vor.

Naturschutzgebiet / Landschaftsschutzgebiet

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, oder andere Schutzobjekte zum Beispiel nach dem Denkmalschutz sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (FFH-5212-302 Sieg) liegt in etwa 65 m Entfernung, nördlich, jenseits des Bahnareals. Eine Beeinträchtigung im Zuge der Planungsverwirklichung ist nicht zu erwarten.

⁴ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM): Geoportal Wasser RLP, aufgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (Stand: 13.06.2022).

⁵ Landesamt für Geologie und Bergbau RLP: Berechtsamskarte, aufgerufen unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=21, Stand: 20.04.2022).

Denkmalschutz

Die denkmalgeschützten, historischen Hallen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes sollen erhalten und einer Nachnutzung – hier: insb. großflächiger Einzelhandel und ergänzende Nutzungen – zugeführt werden.

Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sollen dergestalt erfolgen, dass der Denkmalschutz gewährleistet und weiterhin erhalten wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine weiteren Denkmäler oder denkmalschutzwürdige Anlagen.

Landschaftsplanung

Die aktuelle Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Betzdorf stammt aus dem Jahr 1995. Derzeit wird jedoch eine Aktualisierung erarbeitet, welche im Jahr 2023 fertiggestellt werden soll und dann die gesamte neue Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain umfasst.

Die vorliegende Landschaftsplanung umfasst die Themenkomplexe

- **Bodenschutz** – das Plangebiet wird im Wesentlichen als von Bebauung Gewerbe- und Industriestandorte geprägtes Gebiet dargestellt. Weiterhin wird die Schienenverbindung in Verbindung mit einer Belastung mit Herbiziden, Schwermetallbelastung durch den Bahnbetrieb sowie einer Verdichtung des Bodens in Gleiskörpernähe dargestellt.,
- **Wasserhaushalt** – das Plangebiet wird im Wesentlichen als mit Immissionen durch die Bundesbahn belastet dargestellt.
- **Landschaftsbild / Erholung** – das Plangebiet wird im Wesentlichen als mit teilweise Einzelbäumen bestandenes Gebiet dargestellt. Weiterhin wird am südlichen Plangebietsrand, entlang der Moltkestraße, die Erhaltung siedlungsgliedernder Frei- und Grünflächen, keine Bauliche Verdichtung, dargestellt.
- **Klima** – das Plangebiet wird im Wesentlichen als klimatisch belasteter Raum, Siedlungsgebiet mit hohem bis sehr hohem Versiegelungsgrad, Industrie- und Gewerbeflächen, stark frequentierte Verkehrsflächen, Talbereiche, in denen ein ungehinderter Kaltluftabfluss nicht möglich ist, dargestellt.
- **Heutige potentielle natürliche Vegetation** – das Plangebiet wird im Wesentlichen als Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald bezeichnet. Der südliche Randbereich zur Moltkestraße hin als Hainsimsen-(Traubeneichen-)Buchenwald.
- **Arten- und Biotopschutz** – für das Plangebiet wird im Wesentlichen die Erhaltung / Entwicklung von linearen Biotopkomplexen entlang von Bahnlinien dargestellt.

Die einzelnen Aspekte werden im Rahmen fachgutachterlicher Bewertungen hinsichtlich des aktuellen Standes bewertet. Die umfassende Darstellung der Ergebnisse dieser Untersuchungen findet sich im Umweltbericht.

Lärmaktionsplan

Die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain verfügt über einen Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz aus dem Jahr 2018. Dieser betrifft insbesondere die von Nord nach Süd das Stadtgebiet querende Landesstraße L 288. Auswirkungen auf das Plangebiet bestehen nicht.

Kampfmittel

Als wichtiger Industriestandort sowie der zentralen Zugverbindung entlang der Sieg wurde Betzdorf im zweiten Weltkrieg flächendeckend bombardiert.

Daher wurde durch das Ingenieurbüro Kampfmittelortung Welker eine Kampfmittelsondierung⁶ der Flächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes durchgeführt. Die Detektion potenzieller Kampfmittel wurde dabei aufgrund der flächigen Versiegelung des Areales mittels Bohrpunkten in den Untergrund geführt.

Dabei konnten keine Kampfmittel entdeckt werden.

Gleichwohl stellt der Gutachter fest, dass die Messungen teilweise durch Bauwerke, Fundamente und Leitungen gestört wurde.

Weiterhin empfiehlt der Gutachter, dass ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Eine weitergehende Sondierung kann jedoch baubegleitend erfolgen.

Bodenschutz / Altlasten / abfallrechtliche Relevanz

Aufgrund der Vornutzung des Areals haben sich Altlasten bzw. abfallrechtlich relevante Einträge in den Untergrund ergeben.

Daher wurden bereits im Vorfeld des Bieterverfahrens der Stadt Betzdorf und dem Zuschlag für den Vorhabenträger Bodenerkundungen durchgeführt und Grundwassermessstellen eingerichtet.

Die vorhandenen Untersuchungen und gutachterlichen Stellungnahmen datieren aus den Jahren 1990, 2016, 2017 und 2020.

Im Ergebnis der Untersuchung aus dem Jahr 1990⁷ wurde insbesondere eine gewerbliche Nachnutzung der Liegenschaft untersucht und bewertet.

- Insbesondere bei Tiefbauarbeiten stellt der Gutachter ein erhebliches Risiko durch eventuell aufgrund der flächigen Bombardierung des Areales im zweiten Weltkrieg vorhandene Kampfmittel fest.
- Für den Bereich des Lokschuppens werden Schwermetall- und Kohlenwasserstoffe nachgewiesen. Hierzu empfiehlt der Gutachter nicht näher beschriebene emissionsmindernde Maßnahmen bzw. Maßnahmen des Arbeitsschutzes und alternativ eine Separierung der oberflächlichen Kontamination mit zugehöriger Entsorgung.

⁶ Kampfmittelortung Welker: Bestätigung der Kampfmittelfreiheit, Kirn (09/2016).

⁷ Chemisch Technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Gefährdungsabschätzung; Melsbach (12/1990).

- Für den Bereich der ehemaligen Gleisanlagen geht der Gutachter zudem von einer nicht näher quantifizierten großflächigen Kontamination mit einer Kontaktzone im oberflächennahen Bereich durch den Einsatz von Herbiziden durch die Betreiber der Schienen aus.
- Weiterhin stellt der Gutachter ein Risiko hinsichtlich nicht vorhandener historischer Unterlagen fest, welche vorhandene Leitungen, Entsorgungseinrichtungen, Fundamente und Tanklager betreffen und nicht näher eingegrenzt werden können.

Konkrete Maßnahmen ergeben sich aus der Begutachtung jedoch nicht.

Daher wurden in den Jahren 2016 und 2017 weitere Zustandsberichte⁸ erstellt. Im Rahmen des Zustandsberichtes aus 2016 wurden die Untersuchungen anhand von Feldarbeiten hinsichtlich einer Kampfmittelortung durch Sondier- und Bohransatzstellen; dabei konnte im Bereich von 30 der gesetzten Sondierstellen sowie einer Bohrung eine Freimessung erfolgen. Weiterhin wurden 32 Bohrsondierungen bezüglich potenzieller Altlasten gesetzt; dabei wurden an 11 Bohrsonden eine temporäre Bodenluftmessstelle sowie Grundwasserhilfsmessstellen und 8 dauerhafte Grundwassermessstellen eingerichtet. Anhand von Probenahmen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers wurden im Zuge analytischer Laborarbeiten mögliche Kontaminationen untersucht und bewertet. Dabei wurde insbesondere eine LHKW-Belastung südlich der Hallengebäude mit Abstrom in Richtung Gleisanlage der DB festgestellt (vgl. Abbildung 6). Zur weiteren Beobachtung der Grundwasserkontamination wurden entsprechend dauerhafte Grundwassermessstellen eingerichtet und eine regelmäßige Überprüfung festgelegt. Die LHKW-Belastungen wurden in nördlicher Randlage des Lacklagers, Tanklagers und der Anlage für flüssige Medien im Anbau südlich der Hallengebäude ermittelt. Diese sind wahrscheinlich auf ehemals oberirdische Tanks an dieser Stelle zurückzuführen. Weitere Belastungen unter anderem mit PAK und MKW wurden insbesondere im Bereich der Hallengebäude und deren direktem Umfeld festgestellt. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

„Im Hinblick auf die mächtigen Betonfundamente und die noch unbekannt Zusammensetzung der darunter lagernden künstlichen Auffüllungen und Böden, sind [...] weitere Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden–Mensch und Boden–Grundwasser erforderlich.“⁹ Der Gutachter empfiehlt die Durchführung einer orientierenden Untersuchung (OU).

Im Rahmen des Minderwertgutachtens aus dem Jahr 2017 wurde zudem eine Einordnung in die Entsorgungsklassen gem. LAGA und eine den jeweiligen Schadstoffeinträgen zugeordnete Massenermittlung vorgenommen. In diesem Zusammenhang werden auch eine mögliche Bodensanierung, insbesondere durch Aushub oder Verbleib von Massen mit zugehöriger Sicherung derselben sowie Grundwassersanierungsmaßnahmen beschrieben. Die Grundwassersanierungsmaßnahme besteht hier aus zwei Sanierungsschritten: Aushub und Entsorgung des Schadstoffherdes sowie eine Reinigung des anfallenden, belasteten Grundwassers im Abstrom mittels Wasserreinigungsanlage.

⁸ Geonik GmbH: Zustandsbericht zur Schadstoffsituation; Kassel (09/2016 und 07/2017) und Geonik GmbH: Minderwertgutachten, Kassel (11/2017).

⁹ Geonik GmbH: Zustandsbericht zur Schadstoffsituation; Kassel (09/2016 und 07/2017), S. 82.

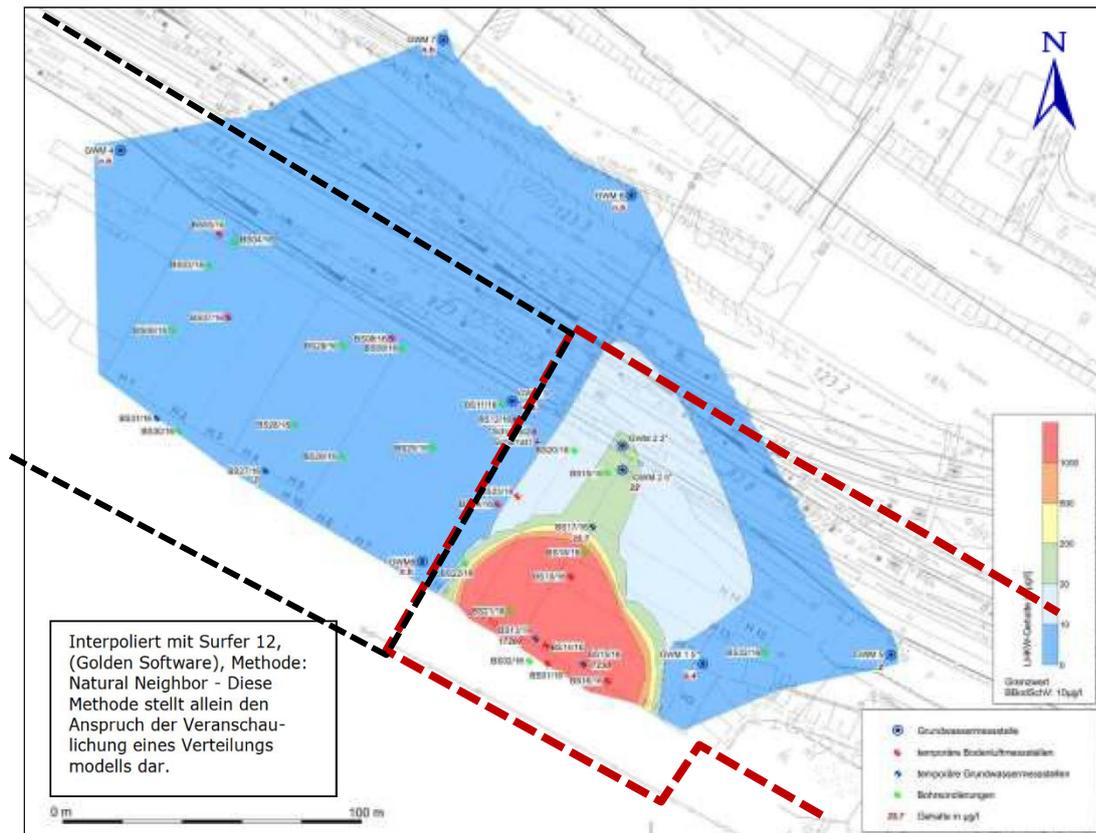


Abbildung 6: LHKW-Belastungen Stichtagsmessung 14.09.2016¹⁰ (unmaßstäblich) (schwarz gestrichelt = Geltungsbereich „Eisenbahnausbesserungswerk – West“ sowie Bereich der Flächennutzungsplanänderung, rot gestrichelt = Geltungsbereich „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“)

Im Jahr 2020 wurden ergänzend hierzu eine umweltgutachterliche Stellungnahme¹¹ erstellt, welche sich auf die Grundwassersanierung bezieht. Der Gutachter stellt fest:

„Die stoffspezifischen und toxikologischen Eigenschaften von LHKW, besonders die von Vinylchlorid, bergen ein hohes Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt.“¹²

In Abstimmung mit der zuständigen Behörde (SGD Nord, Montabaur) wurden vertiefende Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Hierzu wurden zunächst Nullmessungen zur Bestimmung des IST-Zustandes durchgeführt. Daran anschließend wurde ein 14-tägiger sogenannter Immissionspumpversuch durchgeführt und die Schadstoffkonzentration über vorhandene Grundwassermessstellen im Abstrom kontrolliert.

KW und PAK lagen hingegen in den untersuchten Proben teilweise nur in geringem Umfang, teilweise sogar unter der Bestimmungsgrenze vor. Im Verlauf der Pumpung wurden steigende LHKW-Werte festgestellt, was laut Gutachter darauf schließen lässt, dass sich um die Grundwassermessstelle ein Tiefpunkt ausgebildet hat. Durch die Fortführung des

¹⁰ Geonik GmbH: Zustandsbericht zur Schadstoffsituation; Kassel (09/2016 und 07/2017), S. 93.

¹¹ Dorn Geotech GmbH: Stellungnahme zum Pumpversuch und den ersten Maßnahmen zur hydraulischen Sicherung / Sanierung, Dillenburg (10/2020).

¹² Ebd. S. 2.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Städtebauliches Konzept

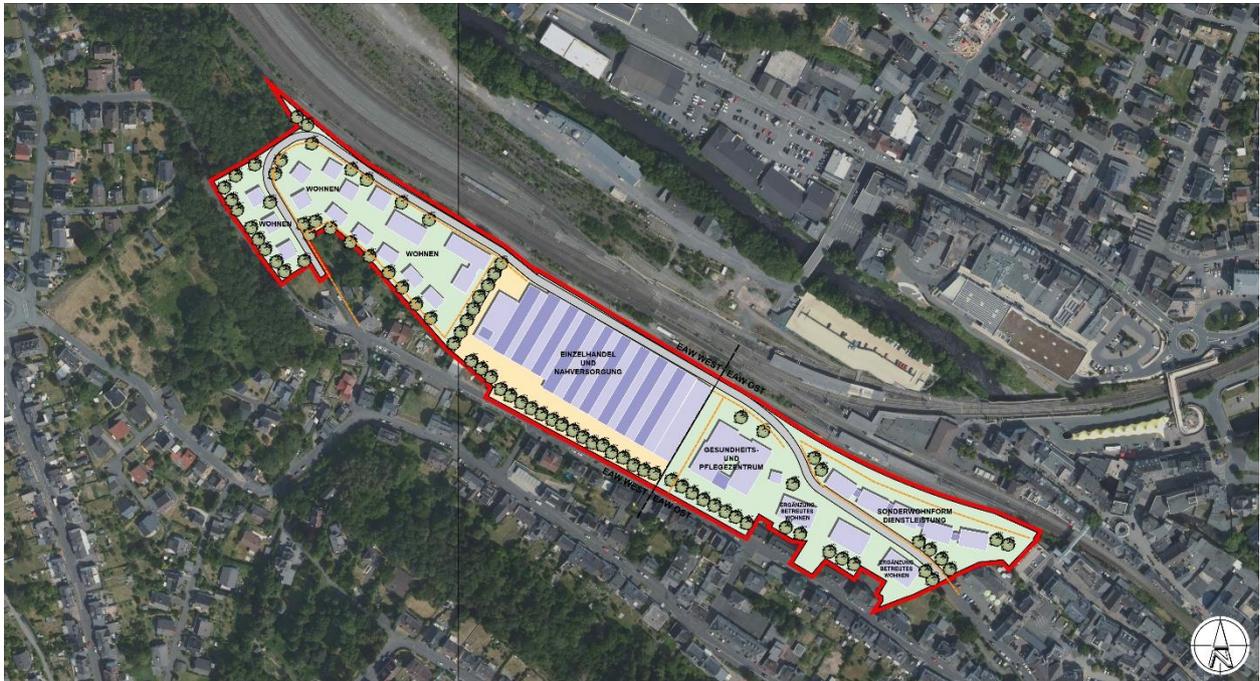


Abbildung 8: Überlagerung Luftbild / Städtebauliches Grobkonzept¹⁶ (unmaßstäblich)

Vorbemerkung

Das Konzept zur Nachnutzung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerk ist in zwei Teile, Ost und West, gegliedert.

Dabei befinden sich im östlichen Teilgebiet vorwiegend (medizinische / soziale) Wohnnutzungen bzw. ergänzende Nutzungen und Büronutzungen.

Zentraler Bestandteil des westlichen Teilbereiches sind die denkmalgeschützten Hallengebäude des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes, welche einer Nachnutzung unter Erhalt des Denkmalschutzes zugeführt werden sollen.

Nutzung

Im zentralen Bereich des „Eisenbahnausbesserungswerk – West“ mit seinen historischen, denkmalgeschützten Hallengebäuden, soll zukünftig großflächiger Einzelhandel, insbesondere durch einen Lebensmittelvollversorger, sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen, Ladenhandwerk und weitere Handelsnutzungen erfolgen.

Dabei sollen folgende Nutzungen / Betriebe in den denkmalgeschützten Hallen und ergänzenden Anbauten untergebracht werden:

- 1 Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.900 m² VKF,

¹⁶ Luftbild: zur Verfügung gestellt von der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Konzept: eigene Darstellung FIRU Koblenz GmbH.

- 1 Fachmarkt mit bis zu 800 m² VKF,
- 1 Fachmarkt mit bis zu 250 m² VKF,
- 1 Apotheke mit bis zu 150 m² BGF,

Ergänzend sollen Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden, z. B.

- 1 Hörgeräteakustiker mit bis zu 90 m² BGF,
- 1 Kiosk / Post mit bis zu 110 m² BGF,
- 1 Friseur mit bis zu 120 m² BGF.

Westlich daran anschließend sollen ein Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten, insbesondere Büronutzung untergebracht werden.

Nachfolgend werden auch die Inhalte des B-Plans „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“ wiedergegeben, um das Gesamtkonzept umfassend zu erläutern. Diese sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden FNP-Änderung.

Zentraler Bestandteil des „**Eisenbahnausbesserungswerk – Ost**“ ist ein Gesundheits- und Pflegezentrum, welches direkt benachbart zu den Einzelhandelsnutzungen geplant ist. Im Gesundheits- und Pflegezentrum sollen

- Praxisflächen im EG mit bis zu 1.000 m² BGF, mit 32 Dialyseplätzen sowie
- Einrichtungen der Pflege auf bis zu 8.000 m² für 132 Bewohner

untergebracht werden.

Direkt angrenzend an das Gesundheits- und Pflegezentrum sollen ergänzende Einrichtungen für betreutes Wohnen mit bis zu 90 Wohnplätzen geschaffen werden.

Parallel zur Bahn in Richtung Innenstadt sollen darüber hinaus Wohn- und Büroflächen entstehen. Geplant ist die Unterbringung von

- Büroflächen mit bis zu 4.800 m² Nutzfläche sowie
- bis zu 25 Apartments für insbesondere studentisches Wohnen.

Bebauungsstruktur, ggf. allgemeine Kennwerte

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur lässt sich ebenfalls die Nutzungsstruktur ablesen; so werden die großflächigen, raumgreifenden historischen, in der Regel eingeschossigen Hallen erhalten und um Anbauten ergänzt. Nach Westen anschließend finden sich dann wiederum in Abstufung bis zu fünfgeschossige Gebäudekörper von mittlerer Größe, welche gemischt genutzt werden sollen; wiederum daran westlich anschließend erfolgt dann der Übergang zu zwei- bzw. dreigeschossiger Einfamilienhausbebauung, bzw. Mehrfamilienhäusern in vergleichbarem Maßstab.

Im Ostteil der Liegenschaft, direkt angrenzend an die Einzelhandelsnutzungen und zwischen Moltkestraße und innerer Erschließung / Bahnareal gelegen, soll das Gesundheits- und Pflegezentrum mit bis zu VI Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss errichtet werden. Zwischen Moltkestraße und der Straße „Im Höfergarten“ soll westlich an das GPZ anschließend eine Ergänzung um bis zu IV-geschossige Bauten zzgl. Staffelgeschossen erfolgen, welche sich in der Kubatur an die Bebauung entlang der Moltkestraße anlehnt. Zwischen der Straße „Im Höfergarten“ und Gleistrasse soll parallel zur Bahntrasse dann ein weiterer bis zu V-geschossiger Bau zzgl. Staffelgeschossen entstehen, welcher der vorhandenen Topographie folgt.

Äußere Anbindung / innere Erschließung

Die äußere Anbindung erfolgt im Wesentlichen über einen zentralen Anschluss im Osten an die bereits im Bestand vorhandene Straße „Im Höfergarten“ sowie ggf. deutlich untergeordnet im Westen an die Burggasse. Die innere Gebietserschließung erfolgt im Wesentlichen über Anschlüsse an die beiden Straßen.

Hinsichtlich der Verkehrsverteilung sollen im Bereich des Anschlusses an die Burggasse nur untergeordnete, mit der geplanten angrenzenden Wohnnutzung in Verbindung stehende Verkehre abgewickelt werden. Die wesentlichen Verkehre, insbesondere auch Wirtschaftsverkehre (Lieferwagen, Lkw) im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung, sollen über die Straße „Im Höfergarten“ an das städtische Straßennetz angebunden werden.

Grün- / Freiraumstruktur

Im Wesentlichen werden die von der natürlichen Topographie vorgegebenen Strukturen in das Konzept überführt. So werden die Hangbereiche im Süden / Südwesten des Plangebietes auch weiterhin durchgrünt.

Ergänzend soll das im Bestand weitestgehend versiegelte Areal entsiegelt und durch Be- und Eingrünungsmaßnahmen deutlich aufgewertet werden.

Fuß- und Radwege

Die innere Erschließung begleitend sollen Fuß- und Radwege bis an die geplante Einzelhandelsnutzungen herangeführt werden.

Weiterhin ist vorgehen, in den hangseitigen Grundstücksbereichen zusätzliche Gehwegeverbindungen herzustellen. Hierzu zählen eine zentrale Wegeachse in Ost-West-Richtung innerhalb des Quartieres, mit Anschluss an die Burggasse im Westen sowie die Straße „Im Höfergarten“ im Osten des Areales. Weiterhin soll eine ergänzende Wegeverbindung parallel zur Bahn zwischen der Straße „Im Höfergarten“ und der Augustastraße an bestehende Anknüpfungspunkte im Straßen- und Wegenetz anschließen. Über die letztgenannte Verbindung ist auch der zentrale Bahnübergang im Bereich Augustastraße / Bahnhofstraße fußläufig vom Eisenbahnausbesserungswerk erreichbar.

Weiterhin soll perspektivisch eine Anbindung der bestehenden Bahnunterführung im Bereich des Eisenbahnausbesserungswerkes – Ost angeschlossen werden. Durch einen ergänzenden Aufzug wäre dies eine barrierefreie, direkte Anbindung an den Bahnhof Betzdorf und im weiteren Verlauf auch die Innenstadtlagen entlang der B 62 / Wilhelmstraße.

6.2 Planungs- und Standortalternativen

Standortalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Reaktivierung einer brach gefallenen industriell-infrastrukturellen Fläche handelt, wird der maßgeblichen Vorgabe zur Flächeninanspruchnahme im Innenbereich nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB gefolgt.

Die Fläche ist insofern lagemäßig festgelegt; Standortalternativen ergeben sich nicht.

Planungsalternativen

Im Vorgang zum Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen eines Bieterverfahrens die Darstellung unterschiedlicher Nutzungskonzeptionen durch die Stadt Betzdorf eingefordert.

Im Ergebnis dieses Bieterverfahrens hat sich eine Mischung aus nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, medizinisch-sozialen Einrichtungen, Wohnen, Büros und Dienstleistung, also ein auch in seiner Ausgestaltung ergänzendes Innenstadtquartier – als einzige tragfähige Lösung für das Areal identifizieren lassen.

Planungsalternativen bestehen insofern nicht.

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain für den von der Planung betroffenen Bereich Stadt Betzdorf beinhaltet die Darstellung von

- Sonderbauflächen (SO großflächiger Einzelhandel sowie ergänzende Nutzungen),
- Gemischten Bauflächen (M) und

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauNVO anstelle der bislang bestehenden Darstellung von

- Gemischten Bauflächen (M)
- Grünflächen

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Die gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan neu dargestellten gemischten Bauflächen (M) fallen hinsichtlich des Flächenanteils erheblich geringer aus als die Rücknahme im zentralen Bereich der Änderung.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Reaktivierung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes kann eine städtebauliche Brache einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Hierdurch wird die Fläche ein neues Quartier innerhalb der Betzdorfer Stadtmitte.

Mit den geplanten hochbaulichen Anlagen wird darüber hinaus ein räumlicher Lückenschluss zwischen den bestehenden Innenstadtlagen und den Siedlungslagen oberhalb des ehemaligen EAW entstehen. Dabei stehen die Reaktivierung der denkmalgeschützten Hallengebäude des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes sowie der Neubau eines Gesundheits- und Pflegezentrums in zentraler Lage des Areales im Mittelpunkt der Planungen.

Die geplante Nutzung der denkmalgeschützten Hallen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen – Lebensmittelvollsortimenter, Fachmärkten, Ladenhandwerk und Betrieben des Dienstleistungssektors, stellt hierbei einen wichtigen Baustein zur zusätzlichen Belegung der Innenstadt Betzdorfs dar.

Durch das geplante Gesundheits- und Pflegezentrum sowie ergänzend seniorenrechtem Wohnen kann ein zusätzlicher Baustein realisiert werden, der zu einem nachhaltigen, dem demografischen Wandel Rechnung tragenden Quartier führt.

Weiterhin kann durch ergänzende Wohnangebote unterschiedlicher Typologien – Appartements, studentisches Wohnen, Geschosswohnungsbau u.ä. – eine Qualifizierung des Gesamtquartiers erreicht werden.

8.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Sortiment Lebensmittel auf bis zu 1.900 m² Verkaufsfläche kann ein Beitrag zur Nahversorgung in der Innenstadt geleistet werden.

Weiterhin können durch die Ansiedlung von zwei Fachmärkten auf bis zu 800 m² Verkaufsfläche sowie bis zu 250 m² Verkaufsfläche bestehende Angebotslücken in der Betzdorfer Innenstadt gefüllt werden. Konkrete Ansiedlungsinteressen in Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde werden derzeit eruiert.

Durch die Lage direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Betzdorf kommen sowohl eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches als auch die Festlegung als Ergänzungsbereich in Frage. Dies wird gutachterlich geprüft; eine entsprechende Empfehlung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Im weiteren Verfahren wird durch einen Gutachter¹⁷ eine Verträglichkeitsuntersuchung für die geplanten Handelsnutzungen erstellt. Außerdem wird die Planung bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain berücksichtigt.

Nach aktuellem Stand der Untersuchungen ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Sortiment Lebensmittel auf bis zu 1.900 m² Verkaufsfläche sowie von zwei Fachmärkten auf bis zu 800 m² Verkaufsfläche bzw. bis zu 250 m² Verkaufsfläche voraussichtlich verträglich.

Eine vertiefende Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

8.3 Auswirkungen auf den Verkehr

8.3.1 Motorisierter Verkehr

Im Zuge der Planungsverwirklichung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert, welches über die bestehenden Anschlusspunkte des Areals „Im Höfergarten“ sowie ggf.

¹⁷ Stadt und Handel S+H Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, 76137 Karlsruhe.

untergeordnet „Burggasse“ leistungsfähig abgewickelt werden muss. Auch im weiteren Verlauf der Straße „Im Höfergarten“ sowie für die Moltkestraße und nach Osten in Richtung „Tiergartenstraße“ und „Steinrother Straße“ ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein leistungsfähiger Verkehrsfluss sicherzustellen.

Daher wird zum Bauleitplanverfahren eine Verkehrsuntersuchung¹⁸ durchgeführt.

Diese beinhaltet

- Verkehrserhebungen im Bestand – zur Ermittlung der bestehenden Verkehrsflüsse im Bereich der Straße „Im Höfergarten“, der „Moltkestraße“, der „Tiergartenstraße“ sowie in der Zufahrt zur „Steinrother Straße“.
- Ermittlung der mit Vorhabenumsetzung zu erwartenden Mehrverkehre auf Grundlage der Nutzungskennziffern, wie z.B. Verkaufsfläche, Stellplatzangebot, Geschossfläche im Bereich Wohnen und Dienstleistung, Anzahl der Pflegeplätze im Gesundheits- und Pflegezentrum etc.
- Ermittlung und Bewertung der Verkehrssituation für den sogenannten A0-Fall, P0-Fall und P1-Fall; d.h. für den aktuellen verkehrlichen Bestand (A0-Fall), für die zukünftige Entwicklung ohne Planungsverwirklichung (P0-Fall) sowie für die zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der Planungsverwirklichung (P1-Fall).
- Ermittlung und Bewertung der Leistungsfähigkeit relevanter Knotenpunkte sowie des Verkehrsflusses im relevanten Streckennetz für den P1-Fall.
- Bereitstellung der Lärmeingangswerte für die schalltechnische Untersuchung zum Bbauungsplan.

Aufgrund des aktuellen Standes der Untersuchungen ist von einer ausreichend leistungsfähigen Abwicklung der mit Planungsverwirklichung verbundenen Mehrverkehre im städtischen Straßennetz und den betroffenen Knotenpunkten auszugehen.

Eine vertiefende Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bbauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

8.3.2 ÖPNV

Das Projektareal ist räumlich über die Linie 292 in einem halb- bis zweistündigen Takt entlang der „Moltkestraße“ an den ÖPNV insbesondere in Richtung Innenstadt angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt südlich oberhalb der historischen Hallengebäude.

Ergänzende Angebote des ÖPNV und SPNV können über den Busbahnhof im Bereich des Bahnhofes Betzdorf sowie Angebote des SPNV über den Bahnhof Betzdorf wahrgenommen werden. Die Haltestellen befinden sich nördlich, in etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet, der Zugang zum Betzdorfer Bahnhof in etwa 150 m Entfernung zum Plangebiet.

Hinsichtlich der Linienführung des ÖPNV sind aktuell keine Anpassungen geplant.

¹⁸ Vertec GmbH, 56068 Koblenz.

Perspektivisch soll eine Linienführung über des Plangebiet erfolgen. So sollen zukünftig die geplanten Einzelhandelslagen sowie insbesondere das Gesundheits- und Pflegezentrum über den ÖPNV direkt angebunden werden.

Eine Abstimmung mit dem Netzbetreiber, insbesondere auch zur Klärung erforderlicher Aufstellflächen und Bushaltestelleneinrichtungen, erfolgt im weiteren Verfahren.

8.3.3 Fußgänger / Radfahrer

Aufgrund der topographischen Situation ist ein barrierefreier Ausbau des Projektareals hinsichtlich der äußeren Anbindung an die Burggasse sowie die Straße „Im Höfergarten“ nur eingeschränkt möglich. Gleichwohl soll innerhalb des Plangebietes ein umfassendes Netz von Fuß- und Radwegeverbindungen insbesondere in Richtung der vorhandenen Innenstadtlagen auf bestehenden Trassen parallel zur Bahn geführt werden.

Die Verlängerung der vorhandenen Bahnunterführung in den zentralen Bereich des Projektareales wird derzeit geprüft und mit den zuständigen Behörden diskutiert (vgl. Kap. 6.1).

8.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Zu den Bebauungsplänen wird ein Entwässerungskonzept¹⁹ erstellt, welches im Wesentlichen die Versorgung mit Brauchwasser, Löschwasser sowie die Entsorgung anfallenden Schmutzwassers und insbesondere Oberflächenwassers beinhaltet. Darüber hinaus werden Aussagen zur Starkregenvorsorge getroffen.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Angrenzend an das Projektareal sind sämtliche Medien, Gas, Elektrizität, Telekommunikation vorhanden. Die Verlegung der notwendigen Leitungstrassen innerhalb des Plangebietes kann in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Weiterhin wird zu den Bebauungsplänen ein Energiekonzept erstellt, welches insbesondere auf die nachhaltige und ressourcenschonende Nutzung von Energie ausgelegt ist.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Eine vertiefende Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“.

8.5 Soziale Infrastruktur

Auswirkungen auf die vorhandene soziale Infrastruktur bezüglich KiTas und Schulen sind bei Planungsverwirklichung nicht zu erwarten.

Das geplante Gesundheits- und Pflegezentrum mit seinen bis zu 132 Bewohnerplätzen und ergänzenden Praxisflächen und Dialyseplätzen sowie die ergänzend geplanten bis zu 90 Wohnplätze umfassenden seniorengerechten Wohnnutzungen und der grundsätzlich geplante barrierefreie / barrierearme Ausbau der weiteren geplanten Wohnnutzungen führen

¹⁹ Artec Ingenieur GmbH, 65555 Limburg.

demgegenüber zu einer erheblichen Verbesserung der Angebotssituation in der Stadt Betzdorf, welches derzeit ausschließlich über das Marienhaus Altenzentrum St. Josef bedient wird.

Negative Auswirkungen durch die Planung sind hinsichtlich der sozialen Infrastruktur nicht zu erwarten.

8.6 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Das Projektareal des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes wurde im Rahmen eines Bieterprozesses von der Stadt Betzdorf an den Vorhabenträger veräußert. Teilflächen des Plangebietes „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“ befinden sich derzeit noch in einem Entwidmungsverfahren durch die Deutsche Bahn, Teilflächen des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“ sollen noch einem Entwidmungsverfahren zugeführt werden. Sämtliche im Plangebiet liegenden Flächen, mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsfläche der Straße „Im Höfergarten“ sowie angrenzende Flächen mit Verkehrsgrün, wurden/werden vom Vorhabenträger erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Gleichwohl soll das Eigentum an den zukünftig Straßen, Gehwegen und zugehörigen technischen Einrichtungen, wie z.B. der Straßenbeleuchtung, an die Stadt / Verbandsgemeinde übertragen werden.

8.7 Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Im Rahmen des Bieterverfahrens sowie daran anschließend wurden zwischen der Stadt Betzdorf und dem Vorhabenträger städtebauliche Verträge geschlossen, welche die wesentlichen Rechte und Pflichten der Stadt Betzdorf sowie des Vorhabenträgers festlegen.

Hierzu zählen insbesondere

- eine Verpflichtung zur Umsetzung der Planung in einem bestimmten Zeitrahmen,
- eine Verpflichtung zur Umsetzung bestimmter Nutzungsbausteine (vgl. Kap. 4.1 und 6.1),
- Verpflichtungen zur Herstellung und Übereignung der öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt Betzdorf,
- Regelungen zur Kostenübernahme der Bauleitplanung.

8.8 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan, gerundet

Fläche	Fläche ca. [ha] Bestand	Fläche ca. [ha] Planung
Gemischte Baufläche (M)	3,1	1,9
Grünfläche	0,4	-
Sonderbau fläche SO	-	1,6
Summe	3,5	3,5

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

8.9 Kosten der Planung

Die Übernahme der Kosten der Planung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages bzw. des Kaufvertrags zwischen der Stadt Betzdorf und dem Vorhabenträger.

8.10 Umweltauswirkungen

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Kapitel II Umweltbericht.

III UMWELTBERICHT

Vorbemerkung

Der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk - West“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Eine vertiefende Darstellung des Umweltberichtes sowie der Ergebnisse der Fachgutachten erfolgt auf Ebene dieses Bebauungsplanes.

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Reaktivierung einer gewerblichen / infrastrukturellen Brachfläche (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) zur Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers in der Betzdorfer Innenstadt.
- Erhalt denkmalgeschützter, historischer Bausubstanz.
- Stärkung der Nahversorgung im Bereich der Betzdorfer Innenstadt.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem und nicht-großflächigem Einzelhandel sowie ergänzenden wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen.
- Stärkung des Standortes Betzdorf als Mittelzentrum.
- Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum in zentraler Lage.

Beschreibung der Darstellungen

Als Art der baulichen Nutzung werden gemischte Bauflächen (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich in der Betzdorfer Innenstadt, unmittelbar südlich an das Areal des Betzdorfer Bahnhofes angrenzend. Östlich daran schließen sich Lagen der Innenstadt an. Es umfasst den westlichen Teilbereich der Liegenschaft des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,5 ha.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Tabelle 3: Zusammenfassende Flächenbilanz

Fläche	Fläche ca. [ha] Bestand	Fläche ca. [ha] Planung
Gemischte Baufläche (M)	3,1	1,9
Grünfläche	0,4	-
Sonderbau fläche SO	-	1,6
Summe	3,5	3,5

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM-Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes (Darstellung gemischter Bauflächen (M) im Umfang von 1,5 ha) wird die dargestellte Art der baulichen Nutzung unverändert beibehalten.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, insb. a) bis i), und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB eine schutzgutbezogene (einschließlich ihrer Wechselwirkungen) Erfassung, Beschreibung und Bewertung für das Basisszenario (Ist-Zustand), den Prognose-Nullfall (voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und den Prognose-Planfall (voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung) , unter Berücksichtigung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erstellt. Dabei werden ebenso die Maßnahmen berücksichtigt, die festgestellte, erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden, vermindern oder ausgleichen können.

Die Auswirkungen beschränken sich dabei auf das Plangebiet und auf dessen Umfeld, wobei in den jeweiligen Fachgutachten die unterschiedlichen Abgrenzungen der Umfeldwirkungen definiert wurden.

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ. /

Zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“ wird ein Fachbeitrag Naturschutz²⁰ erstellt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Wiedergabe der wesentlichen Ergebnisse des Fachbeitrages zum Bebauungsplan.

Im Fachbeitrag werden die Schutzziele wie folgt berücksichtigt:

- Biotoptypenkartierung
- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, natürliche Bodenfunktionen, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Landschaftsbild.
- Vorschlag von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen.
- Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung.
- Vorschlag von landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und ggf. externen Kompensationsmaßnahmen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Darstellung von Landschaftsplänen.

Die Landschaftsplanung der ehemaligen VG Betzdorf aus dem Jahr 1995 enthält folgende für das Plangebiet relevante Zielaussagen:

- Bodenschutz – das Plangebiet wird im Wesentlichen als von Bebauung Gewerbe- und Industriestandorte geprägtes Gebiet dargestellt. Weiterhin wird die Schienenverbindung in Verbindung mit einer Belastung mit Herbiziden, Schwermetallbelastung durch den Bahnbetrieb sowie einer Verdichtung des Bodens in Gleiskörpernähe dargestellt.
- Wasserhaushalt – das Plangebiet wird im Wesentlichen als mit Immissionen durch die Bundesbahn belastet dargestellt.
- Landschaftsbild / Erholung – das Plangebiet wird im Wesentlichen als mit teilweise Einzelbäumen bestandenes Gebiet dargestellt. Weiterhin wird am südlichen

²⁰ Schmidt Freiraumplanung, 57627 Hachenburg.

Plangebietsrand, entlang der Moltkestraße, die Erhaltung siedlungsgliedernder Frei- und Grünflächen, keine Bauliche Verdichtung, dargestellt.

- Klima – das Plangebiet wird im Wesentlichen als klimatisch belasteter Raum, Siedlungsgebiet mit hohem bis sehr hohem Versiegelungsgrad, Industrie- und Gewerbeflächen, stark frequentierte Verkehrsflächen, Talbereiche, in denen ein ungehinderter Kaltluftabfluss nicht möglich ist, dargestellt.
- Heutige potentielle natürliche Vegetation – das Plangebiet wird im Wesentlichen als Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald bezeichnet. Der südliche Randbereich zur Moltkestraße hin als Hainsimsen-(Traubeneichen-)Buchenwald.
- Arten- und Biotopschutz – für das Plangebiet wird im Wesentlichen die Erhaltung / Entwicklung von linearen Biotopkomplexen entlang von Bahnlinien dargestellt.

Die Aussagen werden in den schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB **Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.**

Die Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Bewertungen berücksichtigt.

Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB **Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.**

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzten Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.**

§ 44 ff. BNatSchG **Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.**

§ 19 BNatSchG **Umweltschäden**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“ wird eine Artenschutzuntersuchung²¹ erstellt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Wiedergabe der wesentlichen Ergebnisse des Fachbeitrages.

Diese beinhaltet:

- a. Potenzialanalyse bezgl. des Vorkommens geschützter Arten; hier: Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien.
- b. Erfassung geschützter Tierarten.

²¹ BRNL Dipl. Geogr. Markus Kunz, 57627 Hachenburg & BNL.Baubkus, 56244 Arnshöfen.

Erfassung der Art Fledermaus im Jahr 2021 an 6 Terminen zwischen dem 16.06.2021 und dem 22.09.2021 mittels stationären Geräten und Detektorbegehungen, Erfassung der Art Haselmaus im Jahr 2021 an 6 Terminen jeweils monatlich im Zeitraum Mai bis Oktober mittels Freinestsuche und Ausbringung von 20 Niströhren und 8 Nistkästen,

Erfassung Reptilien im Jahr 2021 an 5 Terminen zwischen dem 15.06.2021 und dem 21.09.2021, u.a. mittels Ausbringung von sechs künstlichen Verstecken.

- c. Relevanzprüfung bzgl. der Vorschriften des § 44 BNatSchG.
- d. Darstellung der Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung baubedingter Wirkungen (einschl. Abbruch) sowie anlagen- und betriebsbedingter Wirkungen.
- e. Ggf. Vorschläge zu besonderen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen.

Weiterhin wird zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Natur erstellt. Dieser beinhaltet u.a. die Erfassung pot. geschützter Pflanzenarten sowie ein Biotoptypenkartierung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB **Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.**

§ 20 ff. BNatSchG **Schutzgebiete und -objekte.**

§ 30 BNatSchG **Geschützte Biotope.**

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich keine für die Planung relevanten Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes.

1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB **Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.**

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Ermittlung und Bewertung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt verbal-argumentativ.

Im Plangebiet befinden sich Flächen, welche nach LWaldG als Wald eingestuft werden. Dies betrifft teilweise die Flurstücke 1-31, 1/163 sowie 1/168. Seitens des Forstamtes Altenkirchen wurde mit Schreiben vom 28.07.2022 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk West“ eine Umwandlungserklärung abgegeben, d.h. eine Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt.

Hierzu findet im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Altenkirchen statt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.**

§ 1 BBodSchG **Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von**

**Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen;
Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.**

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“ wird ein Fachbeitrag Natur erstellt. Darin werden auch die natürliche Bodenfunktion analysiert und bewertet.

Aufgrund der gewerblich / infrastrukturellen Vornutzung des Areales haben sich als Altlasten eingestufte Verunreinigungen des Untergrundes ergeben. Hierzu wurden in den Jahren 1990 bis 2020 verschiedene Untersuchungen und erste Maßnahmen durchgeführt. Zum Bebauungsplan wird eine Orientierende Untersuchung erstellt. Diese beinhaltet eine

- Auswertung der vorliegenden Untersuchungen und Berichte (vgl. Kap. 5.3 Bodenschutz / Altlasten / abfallrechtliche Relevanz) hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser, Innenraumluftmessungen, Grundwasserständen und -strömen,
- Definition vorläufiger Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen mittels Fortführung der bereits in 2020 begonnenen Pump and Treat-Maßnahme,
- Defizitanalyse und vorgeschlagene Untersuchungen; insbesondere Beschreibung der Wirkungspfade Boden-Mensch, Bodenluft-Mensch, Boden-Grundwasser, Gegenüberstellung der geplanten Nutzung.

Als wichtiger Industriestandort sowie zentrale Zugverbindung entlang der Sieg wurde Betzdorf im zweiten Weltkrieg flächendeckend bombardiert. Daher wurde bereits im Jahr 2016 eine erste Untergrunderkundung hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln durchgeführt. Teilweise wurde die Fläche bereits freigemessen. Ergänzende Untersuchungen erfolgen im laufenden Verfahren.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Wiedergabe der wesentlichen Ergebnisse des Fachbeitrages.

1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB i. V. m.	Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der
§ 78 WHG	Hochwasservorsorge
ROP Hochwasser	Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, von Starkregenereignissen und von Überflutungen

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Gewässer I. Ordnung stellt die Sieg in etwa 90 m Entfernung nördlich, jenseits der Bahnflächen dar.

Das nächstgelegenen Gewässer II. Ordnung stellen die Heller in etwa 200 m Entfernung nördlich, jenseits der Bahnflächen dar.

Das nächstgelegene Gewässer III. Ordnung stellt der Oehndorf-Bach in über 450 m Entfernung westlich des Plangebietes dar.

Eine Beeinträchtigung der vorgenannten Gewässer im Zuge der Planungsverwirklichung ist nicht zu erwarten. Einzuhaltende Abstandsflächen / Uferzonen betreffen den Geltungsbereich zudem nicht.

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlicher Überschwemmungsgebiete (vgl. Abbildung 4) sowie außerhalb des HQ-Extrem.

Die Vorgaben des bundesweiten ROP Hochwasserschutz (vgl. Kap. I 5.1.1) werden im Rahmen der Entwässerungskonzeption sowie der Orientierenden Untersuchung zum Bodenschutz und Altlasten betrachtet und schutzgutbezogen bewertet.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern.
§ 54 ff. WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.
ROP Hochwasser	Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, von Starkregenereignissen und von Überflutungen

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung des Entwässerungskonzeptes insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und schadlosen Rückhaltung sowie der Nutzung von Regenwasser.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Wiedergabe der wesentlichen Ergebnisse des Fachbeitrages.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.
---------------------------------	---

Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

§ 51 WHG	Wasserschutzgebiete.
§ 53 WHG	Heilquellenschutzgebiete.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).

§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.
Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt auf Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz, welcher zum Bebauungsplanverfahren erstellt wird.

Eine Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Klima, insb. Art/Ausmaß der, Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels erfolgt verbal-argumentativ.

1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage des Fachbeitrags Natur. Dieser beinhaltet insbesondere eine örtliche Bestandsaufnahme.

Die Aussagen zur Erholung und ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen werden verbal-argumentativ in der schutzgutbezogenen Bewertung berücksichtigt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Wiedergabe der wesentlichen Ergebnisse des Fachbeitrages.

1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.
Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Lärm

Zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“ wird eine schalltechnische Untersuchung²² erstellt.

Das Untersuchungsprogramm sieht hierzu folgende Bausteine vor:

- Verkehrslärm im Plangebiet
unter Ermittlung aller maßgeblichen Immissionsorte und Einstufung / Dokumentation der Schutzbedürftigkeit anhand von Festsetzungen in Bebauungsplänen, sonst begründete Einstufung im Einzelfall. Ermittlung / Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet anhand der Beurteilungsmaßstäbe der DIN 18-005 / 16. BImSchV im Prognoseplanfall jeweils Tag / Nacht unter Berücksichtigung der nachfolgenden Schallquellen
 - a. Bahnstrecke Siegen / Wetzlar / Altenkirchen / Neuwied
 - b. Bahnhof Betzdorf
 - c. Im Höfergarten
 - d. Moltkestraße
 - e. ca. 4 Straßenabschnitte im Plangebiet

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 bei freier Schallausbreitung in unterschiedlichen Höhenschichten

- Verkehrslärm in der Umgebung des Plangebiets
unter Ermittlung der maßgeblichen Immissionsorte und Einstufung / Dokumentation der Schutzbedürftigkeit anhand von Festsetzungen in Bebauungsplänen, sonst begründete Einstufung im Einzelfall. Ermittlung / Prognose der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebiets in Anlehnung an die Beurteilungsmaßstäbe der 16. BImSchV in den Prognosefällen Ist-Zustand, Prognosenufall 2029 und Prognoseplanfall 2029 jeweils Tag / Nacht an den Straßenabschnitten:
 - a. Im Höfergarten
 - b. Tiergartenstraße zwischen Burgstraße und Steinrother Straße
 - c. Rainstraße südlich der Tiergartenstraße
 - d. Tiergartenstraße zwischen Im Höfergarten und Rainstraße
 - e. Burggasse nördlich Moltkestraße
 - f. Burggasse zwischen Moltkestraße und Burgstraße / Friedrich-Ebert-Straße

²² Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 35630 Birkenhausen.

§ 1 EEG²³/§ 1 GEG²⁴

Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien

Zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“ wird ein Energiekonzept erstellt.

Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbal-argumentativ.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Wiedergabe der wesentlichen Ergebnisse des Konzeptes.

1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB

Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.

Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB

Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

Die Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

Die Auswirkungen auf die im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden oder Eingriffen in den Boden anfallenden abfallrechtlich relevanten Massen werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB

Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

Durch die Planung werden keine störfallrelevanten Anlagen zugelassen. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine störfallrelevanten Anlagen.

1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB

Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von

²³ Erneuerbare-Energien-Gesetz.

²⁴ Gebäudeenergiegesetz.

Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB

Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können sind nicht bekannt.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.3.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.4 Verwendete Unterlagen

Siehe Abschnitt V

IV ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGS- PLANÄNDERUNG

Nach § 6a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Rat der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain hat in seiner Sitzung am _____._____._____ die Flächennutzungsplanänderung in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

V VERWENDETE UNTERLAGEN

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Abgrenzung des Plangebietes zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)	7
Abbildung 4:	Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung)	13
Abbildung 8:	Auszug aus dem EHK Betzdorf (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich)	15
Abbildung 9:	Lage der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich)	17
Abbildung 10:	Auszug aus der Starkregenkarte des Landes Rheinland-Pfalz (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich)	18
Abbildung 10:	LHKW-Belastungen Stichtagsmessung 14.09.2016 (unmaßstäblich) (schwarz gestrichelt = Geltungsbereich „Eisenbahnausbesserungswerk – West“, rot gestrichelt = Geltungsbereich „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“).....	22
Abbildung 11:	Lage der Grundwassermessstellen und Probestellen (unmaßstäblich) (rot = Lage der GWM und P)	23
Abbildung 11:	Überlagerung Luftbild / Städtebauliches Grobkonzept (unmaßstäblich).....	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)	8
Tabelle 2:	Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan, gerundet.....	32
Tabelle 7:	Zusammenfassende Flächenbilanz	34