

Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain & Stadt Betzdorf

Flächennutzungsplan 2. Änderung

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

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

ENTWURF

Stand: 21.03.2023



INHALTSVERZEICHNIS

I	ZEIC	HNERISCHE DARSTELLUNGEN (WIEDERGABE)	4	
	1.1	Bestand	4	
	1.2	Änderung	5	
II	WES	ENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6	
2	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren			
	2.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	6	
	2.2	Ziele und Zwecke der Planung	6	
	2.3	Verfahren	7	
3	Plangebiet			
	3.1	Lage und Größe des Plangebietes	7	
	3.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	8	
	3.3	Umgebung des Plangebietes	8	
4	Vorha	andene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen	9	
	4.1	Flächennutzungsplan	9	
	4.2	Bestehende Baurechte	9	
5	Planu	ıngsvorgaben	11	
	5.1	Raumordnung und Landesplanung	12	
	5.2	Informelle Planungen	19	
	5.3	Fachplanungen und Fachbelange	22	
6	Städtebauliches Konzept			
	6.1	Städtebauliches Konzept	28	
	6.2	Planungs- und Standortalternativen	30	
7	Planii	nhalte	31	
	7.1	Art der baulichen Nutzung	31	
8	Ausw	irkungen der Planung	32	
	8.1	Städtebauliche Auswirkungen	32	
	8.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale		
	0.0	Versorgungsbereiche	33	
	8.3 8.4	Auswirkungen auf den Verkehr	37 42	
	8.5	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung Soziale Infrastruktur	43	
	8.6	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	43	
	8.7	Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag	44	
	8.8	Flächenbilanz	44	
	8.9	Kosten der Planung	44	
	8.10	Umweltauswirkungen	44	
Ш	UMW	/ELTBERICHT	45	
1	Einlei	itung	45	

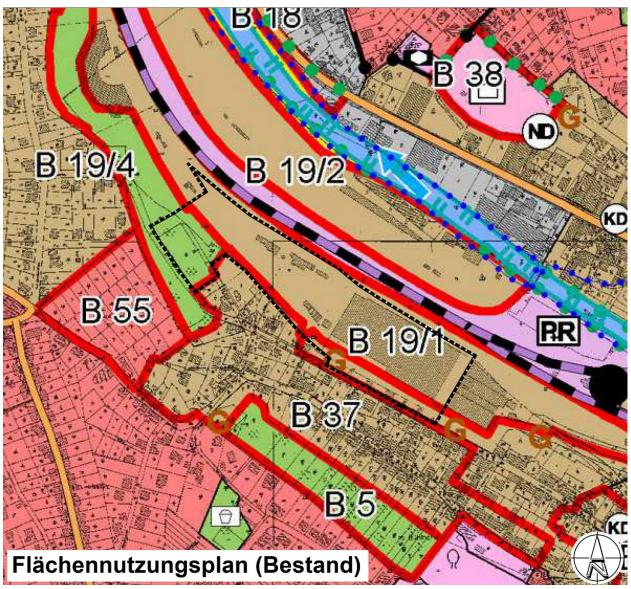
V	VERV	VENDETE UNTERLAGEN	.80
IV PLA		MMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUR FLÄCHENNUTZUNGS- ERUNG	.79
	3.4	5	78
	3.3	5	74
	3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	72
	3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	72
3	Zusät	zliche Angaben	72
	2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	72
	2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	71
	2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	71
	2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	65
	2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	64
	2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	56
2	Ermitt	lung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	56
	1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	46
	1.1	Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	45

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



Ausgewählte Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

M

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

5. Nachrichtliche Darstellung

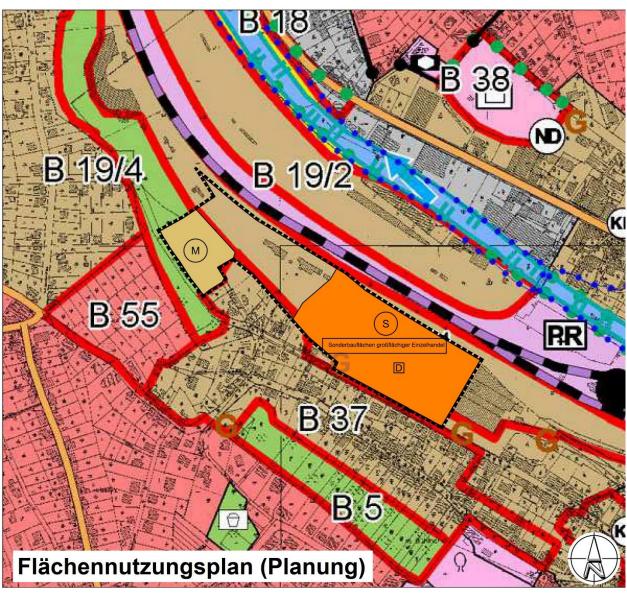


Kulturdenkmal gem. Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Altenkirchen

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

1.2 Änderung

Ausschnitt der 2. Änderung des Teilplanes FNP ehemalige Verbandsgemeinde Betzdorf - im Bereich "Ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk", ohne Maßstab



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



Bahnanlagen

3. Grünflächen



Grünflächen

4. Sonstige Planzeichen



Gehölzstrukturen



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

5. Nachrichtliche Darstellung



Kulturdenkmal gem. Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Altenkirchen

Im Übrigen gelten die Planzeichen der Legende der des Flächenntuzungsplans 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 Stadtguartier 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 der Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk – West" und "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" erforderlich.

Zur bedarfsgerechten Nutzungsregelung, insbesondere zur konkreten Steuerung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes ("Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte") 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 die Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk - Mitte" und "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.

Die Dauer der Offenlage beträgt entsprechend den Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB 30 Tage. Gewichtige Gründe für eine Verlängerung der Offenlage sind nicht ersichtlich.

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:

FNP 2. Änderung

- 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 bewachsene 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	1/163	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.

Die im Plangebiet befindlichen historischen 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 - Mitte" für die Nutzung durch großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen und nicht-großflächigen Landelokalen.

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 wurde 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, erfolgte 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. Im Parallelverfahren befinden sich jedoch die Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" in Aufstellung (vgl. Abbildung 2).

Im Wesentlichen ist für den "Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" die Festsetzung von sonstigen Sonderbaugebieten gem. § 11 Abs. 1 BauGB zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels und ergänzender Nutzungen vorgesehen.

Im Bereich des Bebauungsplanes "Eisenbahnausbesserungswerk – West" ist im Wesentlichen die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie die Ansiedlung ergänzender Dienstleistungen vorgesehen.

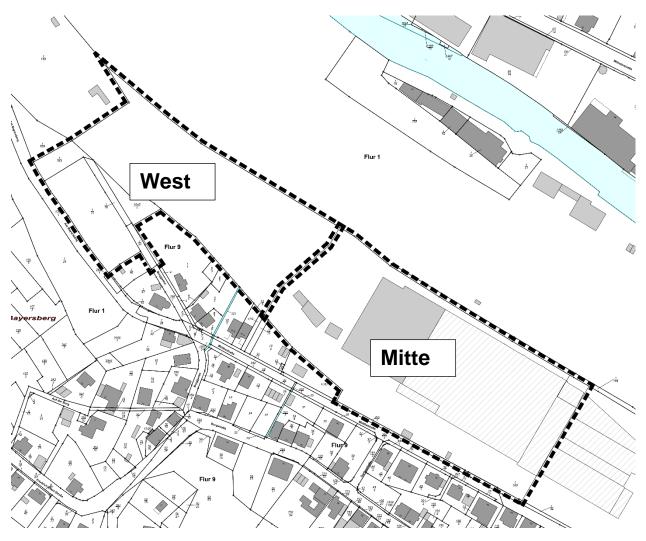


Abbildung 2: Abgrenzung der Plangebiete der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (unmaßstäblich)

Bereits Rechtskraft erlangt hat hingegen der östlich angrenzende Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – Ost" (vgl. Abbildung 3), welcher im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen als Art der baulichen Nutzung urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO sowie Verkehrsflächen fest. Im Bereich des Ostteils der Liegenschaft sollen unter anderem Ein Pflege- und Gesundheitszentrum, seniorengerechte Wohnnutzungen sowie Büronutzungen und Dienstleistungen entstehen. Über die im Ostteil des Eisenbahnausbesserungswerkes festgesetzte Verkehrsfläche wird zudem auch das Plangebiet "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" an die Straße "Im Höfergarten und somit das städtische Verkehrsnetz angebunden.



Abbildung 3: Ausschnitt Satzungsfassung Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – Ost" (unmaßstäblich)

5 Planungsvorgaben

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

- im Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Stand: August 2021),
- 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. 0).

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. 0). Aussagen zum Umgang mit Starkregen werden im Rahmen des Entwässerungsgutachtens (detailliert auf Ebene de des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes) analysiert und bewertet.

Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb von bei Starkregen überflutungsgefährdeten Bereiche der Stadt Betzdorf (vgl. Kap. I 0). Eine nutzungsbezogene Risikobewertung erfolgt erforderlichenfalls im weiteren Verfahren auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes. Dies betrifft die unterschiedlichen, nach den Festsetzungen der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne zulässigen Nutzungen im festgesetzten Sondergebiet SO "Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung, Handel & Dienstleistung" ("Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte") sowie in den festgesetzten urbanen Gebieten ("Eisenbahnausbesserungswerk – West") sowie. Hierbei sollen insbesondere die potentiellen Auswirkungen auf die zulässigen Wohnnutzungen betrachtet werden.

Eine vertiefende Darstellung erfolgt auf Ebene der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West".

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

Zu den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 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 zu den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Thematik aufgreift.

Eine vertiefende Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf Ebene der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

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.

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 insbesondere für wohnbauliche Zwecke – ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes bislang als gemischte Bauflächen dargestellte Flächen im Bereich der Sonderbauflächen in erheblichem Umfang zurückgenommen. So steht einer Neudarstellung von ca. 4.800 m² gemischter Baufläche anstelle von Grünflächen eine Rücknahme von etwa 20.000 m² zur Neudarstellung von Sonderbauflächen anstelle von gemischten Bauflächen gegenüber. Insofern findet im Wesentlichen im Sinne eines Flächentauschs um eine Rücknahme von gemischten Bauflächen im Umfang von mehr als 15.000 m² statt. Eine Schwellenwertbetrachtung (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 Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain fortgeschrieben. Der Entwurf des Konzeptes wird voraussichtlich zwischen April und Mai 2023 offengelegt.

Im Rahmen der Fortschreibung wird der von der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels betroffene Teil des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes in den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Betzdorf integriert (vgl. Abbildung 4 und Kap. II Informelle Planungen).

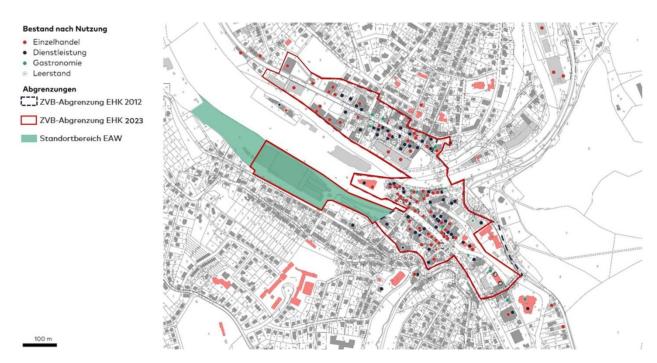


Abbildung 4: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain¹ (unmaßstäblich)

Insofern wird das Ziel Z 58 erfüllt.

LEP IV Ziel **Z 60** – Nichtbeeinträchtigungsgebot

"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 (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten."

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain werden die maximalen Verkaufsflächen für die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dargestellt und geprüft. Darüber hinaus wird zum Bauleitplanverfahren eine Auswirkungsanalyse für die geplante Einzelhandelsentwicklung des EAW-Geländes in Betzdorf, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO durchgeführt.

Aufgrund der aktuellen Kenntnisse im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes ist davon auszugehen, dass eine Ansiedlung mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und insofern mit den Vorgaben des Ziels Z 60 übereinstimmt (vgl. Kap II 8.2).

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

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Karlsruhe (03/2023); S. 66.

Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben."

Der Standort befindet sich in der Betzdorfer Innenstadt und nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Betzdorf und somit in städtebaulich integrierter Lage.

Ziel Z 61 wird insofern erfüllt.

5.1.3 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

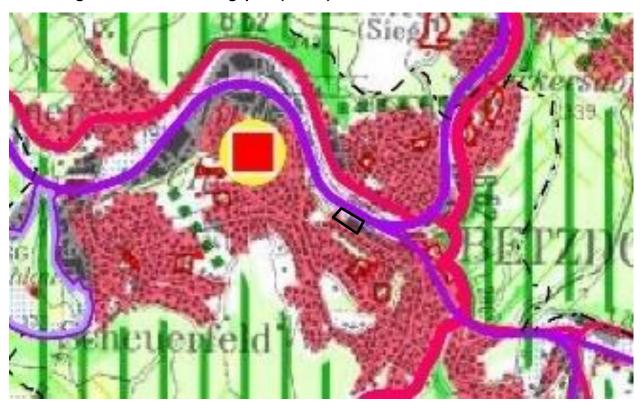


Abbildung 5: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung)

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 gewerblichinfrastrukturellen 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 gewerblichinfrastrukturellen Fläche eine Neuausweisung von wohnbaulich nutzbaren Flächen in der Betzdorfer Innenstadt mit direktem Anschluss an den Betzdorfer Bahnhof sowie den Betzdorfer ZOB 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 gewerblichinfrastrukturellen 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 insbesondere zu wohnbaulichen Zwecken – ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gleichzeitig werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes bislang als gemischte Bauflächen dargestellte Flächen im Bereich der Sonderbauflächen in erheblichem Umfang zurückgenommen. So steht einer Neudarstellung von ca. 4.800 m² gemischter Baufläche anstelle von Grünflächen eine Rücknahme von etwa 20.000 m² zur Neudarstellung von Sonderbauflächen anstelle von gemischten Bauflächen gegenüber. Insofern findet im Sinne eines Flächentauschs im Wesentlichen eine Rücknahme (im Umfang von mehr als 15.000 m²) von gemischten Bauflächen statt. Eine Schwellenwertbetrachtung ist insofern nicht erforderlich.

Eine ausführliche Betrachtung der Grundsätze und Ziele **G 29 – Z 33** ist insofern nicht erforderlich.

Grundsatz G 37

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

Die Ansiedlung von Einzelhandel am Standort Ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk entspricht den Vorgaben des Grundsatzes G 37 dahingehend, dass zukünftig die Bereich der

Betzdorfer Innenstadt, welche südlich der Bahntrasse liegen, über direkte Zuwegungen insbesondere auch fußläufig in das Plangebiet hineingeführt werden.

Grundsatz G 38

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

Der Grundsatz G 38 wird dahingehend erfüllt, dass es sich bei Betzdorf um ein Mittelzentrum handelt. Das Vorhaben trägt wesentlich zur Stärkung der mittelzentralen Funktion Betzdorfs bei. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain sowie im Rahmen einer Auswirkungsanalyse wurden konkrete Angaben zu zulässigen Verkaufsflächen und den Auswirkungen auf andere Einzelhandelslagen untersucht und daraus für den Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes Festlegungen zur zulässigen Verkaufsfläche getroffen, welche in die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" übernommen werden.

Grundsatz G 39

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

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain wird bei der Änderung des Flächennutzungsplanes und auf nachgelagerter Ebene im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" berücksichtigt. Der Standort befindet sich in der Betzdorfer Innenstadt und nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Betzdorf.

Grundsatz G 40

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

Der Grundsatz G 40 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. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain sowie im Rahmen einer Auswirkungsanalyse wurden konkrete Angaben zu zulässigen Verkaufsflächen und den Auswirkungen auf andere Einzelhandelslagen untersucht und daraus für den Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes Festlegungen zur zulässigen Festsetzungen Verkaufsfläche getroffen, welche in die des Bebauungsplanes "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" übernommen werden.

Grundsatz G 41

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

Der Grundsatz G 41 wird gemäß den Untersuchungsergebnissen der zum Bauleitplanverfahren erstellten Auswirkungsanalyse erfüllt. (vgl. Kap II 8.2).

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.

5.2 Informelle Planungen

Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der ehemaligen Verbandsgemeinde Betzdorf aus dem Jahr 2012² legt insbesondere eine Sortimentsliste zur Einstufung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente sowie zentrale Versorgungsbereiche fest.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Betzdorf (vgl. Abbildung 6) grenzt demnach unmittelbar an das Plangebiet an.

_

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

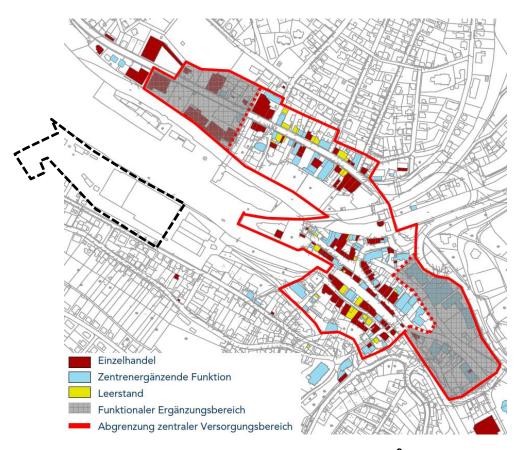


Abbildung 6: Auszug aus dem EHK B etzdorf³ (unmaßstäblich) (schwarz = Bereich der Flächennutzungsplanänderung)

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain wird der Bereich des Eisenbahnausbesserungswerk, in welchen die Darstellung von Sonderbauflächen erfolgt, in den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Betzdorf aufgenommen (vgl. Abbildung 7).

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

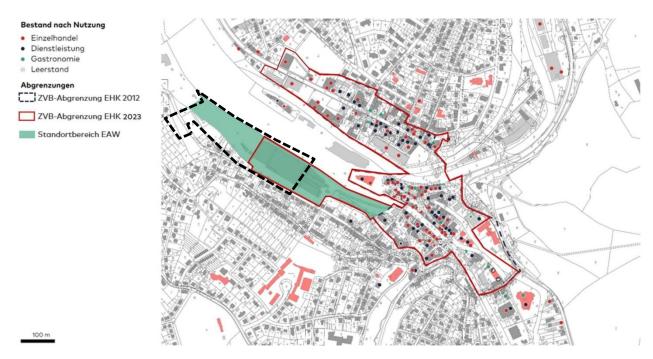


Abbildung 7: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain⁴ (unmaßstäblich) (schwarz = Bereich der FNP-Änderung)

Die für den Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerk möglichen Einzelhandelsansiedlungen und ergänzenden Dienstleistungsbetriebe werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wie folgt dargestellt:

Tabelle 2: Betriebe bzw. Nutzungsvarianten des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes⁵

Betriebe / Nutzungsvarianten	Max. GVKF in m²
Lebensmittelvollsortimenter	1.870
Bäcker	30
Multisortimenter (Nutzungsvariante Fachmarkt)	800
Drogeriefachmarkt (Nutzungsvariante Fachmarkt)	800
Bekleidungsfachmarkt (Nutzungsvariante Fachmarkt)	400
Bekleidungsfachgeschäft	250
Apotheke (nur einzelhandelsrelevante VKF)	50
Hörgeräteakustiker	90
Kiosk inkl. Poststelle (nur einzelhandelsrelevante VKF)	70
Fachgeschäft Schuhe / Lederwaren (kleinteilige Nutzungsvariante)	150
Fachgeschäft Sportartikel/Fahrräder/Camping (kleinteilige Nutzungsvariante)	150

⁴ Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Karlsruhe (03/2023); S. 66.

⁵ Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Karlsruhe (03/2023); S. 64.

Betriebe / Nutzungsvarianten	Max. GVKF in m²
Fachgeschäft Neue Medien/Unterhaltungselektronik (kleinteilige Nutzungsvariante)	80
Fachgeschäft GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf (kleinteilige Nutzungsvariante)	150
Fachgeschäft Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (kleinteilige Nutzungsvariante)	150
Optikfachgeschäft oder Sanitätshaus (kleinteilige Nutzungsvariante)	100

Wesentlich hierbei ist, dass nicht alle vorstehend dargestellten Nutzungen umgesetzt werden können, da die GVKF auf max. 3.160 m² VKF begrenzt ist.

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 in den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 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 mit Bauverbots- oder Baubeschränkungszonen.

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 8) sowie außerhalb des HQ-Extrem.

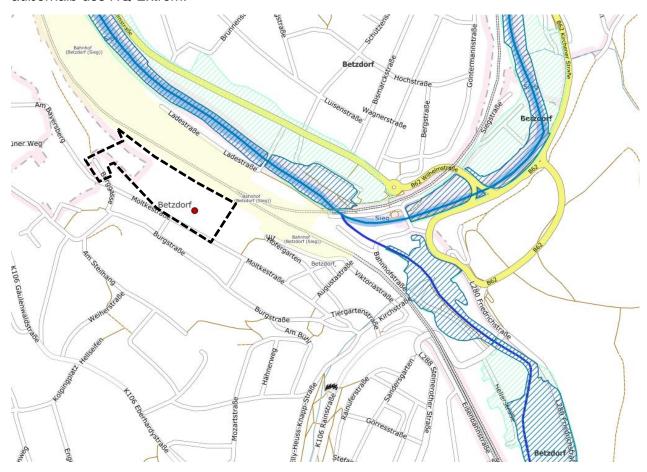


Abbildung 8: Lage der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete⁶ (unmaßstäblich) (schwarz = Bereich der Flächennutzungsplanänderung)

Starkregen

Das Plangebiet liegt außerhalb von bei Starkregen überflutungsgefährdeten Bereichen 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 9).

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).

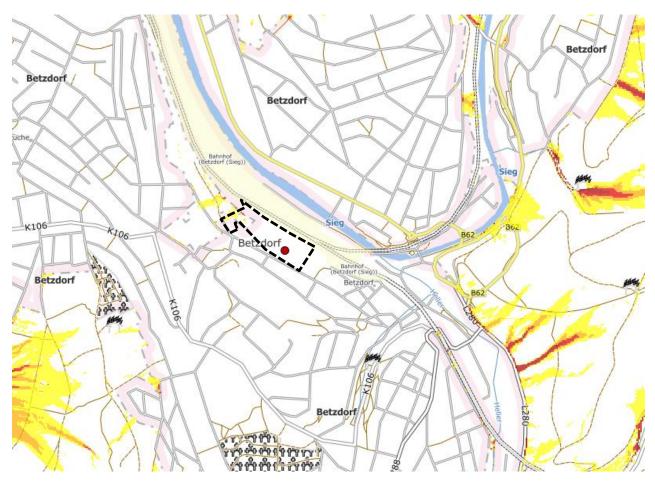


Abbildung 9: Auszug aus der Starkregenkarte des Landes Rheinland-Pfalz⁷ (unmaßstäblich) (schwarz = Bereich der Flächennutzungsplanänderung)

Im Starkregenereignis ist es oftmals nicht gewährleistet, dass die Grundstücksentwässerung das Regenereignis unmittelbar aufnehmen kann. Die Konsequenz sind Überflutungen von Freiflächen, Straßen und Gebäuden. Um dem daraus resultierenden Schaden auf eigenes, fremdes Eigentum und der Natur vorzubeugen, hat sich der Grundstückseigentümer hiergegen durch fachgerechte Planung und Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu schützen.

Eine konkrete Betroffenheit ergibt sich jedoch erst aus den nach dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – West". Insofern erfolgt eine vertiefende Beschreibung möglicher Auswirkungen auch auf Ebene der konkreten Bauleitplanung in Abhängigkeit zur festgesetzten Art baulicher Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen.

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).

Bergbau

Es liegen keine aktuellen Bergbauberechtigungen (Konzessionen) zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme und Kohlenwasserstoffen im Plangebiet vor.⁸

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

Naturschutzgebiet / Landschaftsschutzgebiet

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

Das nächstgelegen 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.

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.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird das Kulturdenkmal als nachrichtliche Darstellung mit in die Plankarte aufgenommen.

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

_

⁸ Landesamt für Geologie und Bergbau RLP: Berechtsamskarte, aufgerufen unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=21, Stand: 20.04.2022).

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. Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Altenkirchen vom 25.01.2023 handelt es sich bei dem Flurstück 1/168 weder ganz noch teilweise um Wald im Sinne des § 3 Abs. 1 Landeswaldgesetz.
- 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 Kampfmittelsondierung⁹ der Flächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes durchgeführt. Die Detektion potenzieller Kampfmittel wurde dabei aufgrund der flächigen Versieglung 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.

⁹ Kampfmittelortung Welker: Bestätigung der Kampfmittelfreiheit, Kirn (09/2016).

Bodenschutz / Altlasten / abfallrechtliche Relevanz

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

Laut dem Bodenschutzkataster ist auf den Flurstücken **Gemarkung Betzdorf, Flur 1, Flurstücke 1/29**, **1/30**, **1/31**, **1/163**, **1/168** und **2545/1** im Bodenschutzkataster unter der Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 00 eine restl. Fläche, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **nicht altlastverdächtig** (BWS 2) eingetragen.

Auf dem Flurstück 1/168 sind darüber hinaus folgende Bodenschutzflächen eingetragen:

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 01, Kohlebunker Aw, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **hinreichend altlastverdächtig** (BWS 3);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 02, Gleis 113, 114, 168-170, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandorf, **nicht altlastverdächtig** (BWS 2);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 03, unauffällige oberirdische Tankanlagen, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **nicht altlastverdächtig** (BWS 2);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 04, auffällige oberirdische Tankanlagen, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **hinreichend altlastverdächtig** (BWS 3);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 05, Betriebsstoffnebenlager, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **hinreichend altlastverdächtig** (BWS 3);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 06, Kohlebunker Bw, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **nicht altlastverdächtig** (BWS 2);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 07, ehem. Halle für Güterwagen u. Schienenbusse Aw, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **hinreichend altlastverdächtig** (BWS 3);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 09, Unters. Hart '90, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandorf, **nicht altlastverdächtig** (BWS 2).

Die umwelttechnische Erkundung des Standortes begann 1990^{10&11&12&13&14}. Sie beinhaltete die Erkundung und Untersuchung von Boden, Bodenluft, Grundwasser sowie die Errichtung von Grundwassermessstellen. Sie zeigen im Wesentlichen punktuell erhöhte Schwermetallgehalte im Auffüllungsbereich, erhöhte PAK und LHKW-Konzentrationen im Boden sowie punktuell erhöhte BTEX- und LHKW-Gehalte in der Bodenluft. Zudem wurde ein LHKW-Schaden im Grundwasser festgestellt, der seit 2020 monitort sowie weiter erkundet wird.

_

¹⁰ Chemisch Technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Gefährdungsabschätzung; Melsbach (12/1990).

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

¹² Geonik GmbH: Minderwertgutachten, Kassel (11/2017).

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

¹⁴ Agrolab Agrar und Umwelt GmbH: Prüfberichte Grundwassermonitoring, Kiel (11/2020).

Dieser beschränkt sich jedoch im Wesentlichen auf den bereits zur Satzung geführten Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – Ost".

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 10: Überlagerung Luftbild / Städtebauliches Grobkonzept¹⁵ (unmaßstäblich)

Vorbemerkung

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

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

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

Im westlichen Teilbereich sollen vor Allem wohnbauliche Nutzungen, eventuell unter Ergänzung von weiteren dienstleistungsorientierten Nutzungen entstehen. Sowohl das Nutzungskonzept, die bauliche Konzeption und die Erschließung werden aktuell überarbeitet und im weiteren Verfahren des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Eisenbahnausbesserungswerk – West" konkretisiert.

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

Nutzung

Im zentralen Bereich des "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" mit seinen historischen, denkmalgeschützten Hallengebäuden, soll zukünftig großflächiger Einzelhandel, insbesondere durch einen Lebensmittelvollversorger, sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen, Ladenhandwerk und weitere Handelsnutzungen erfolgen (vgl. Kap. 7.1).

Westlich daran anschließend, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eisenbahnausbesserungswerk – West" sollen ein Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten, insbesondere Büronutzung untergebracht werden. Eine Konkretisierung der Planungsüberlegungen erfolgt zum o.g. Bebauungsplan.

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 Büroflächen entstehen.

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 Wohnbebauung 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 Topgraphie 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 sämtlich 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 industriellinfrastrukturellen 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 einzig tragfähige Lösung für das Areal identifizieren lassen.

Planungsalternativen bestehen insofern nicht.

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

- Sonderbaufläche (S) "Großflächiger Einzelhandel",
- 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.

Sonderbaufläche (S) "Großflächiger Einzelhandel"

In der Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel" sollen folgende Nutzungen / Betriebe in den denkmalgeschützten Hallen und ergänzenden Anbauten untergebracht werden:

- 1. 1 Lebensmittelvollsortimenter mit integrierter Bäckerei bis zu 1.900 m² Verkaufsfläche (VKF),
- Fachmärkte mit insgesamt bis zu 800 m² VKF,
- 3. Fachgeschäfte mit einer VKF je Betrieb von bis zu 250 m² und insgesamt bis zu 740 m²,
- 4. Apotheke und Kiosk.

Hinsichtlich Fachmarktflächen der und Fachgeschäfte bestehen alternative Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. Multisortimenter, Drogeriefachmarkt, Bekleidungsfachmarkt, Fachgeschäft für Schuhe, Spielwaren und weiteres. Diese werden im Rahmen einer untersucht und bewertet der Fortschreibung Auswirkungsanalyse sowie in Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain berücksichtigt (vgl. Kap. II Einzelhandelskonzept sowie Kap. II 8.2).

Die Gesamtverkaufsfläche für Fachmärkte und Fachgeschäfte nach Nrn. 2 und 3 soll nochmals auf insgesamt 1.140 m² begrenzt werden, so dass sich in Summe z.B. entweder 800 m² Fachmarkt und 340 m² Fachgeschäfte oder 400 m² Fachmarkt und 740 m² Fachgeschäfte ergeben können. Für die Nutzungen nach Nrn. 1.-3, können sich somit 3.040 m² VKF ergeben.

Die abschließende Festsetzung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen erfolgt im Bebauungsplan.

Ergänzend sollen Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden, z. B. eine Postfiliale.

Gemischten Bauflächen

Die gemischten Bauflächen dienen der Unterbringung von im Wesentlichen Wohnnutzungen sowie ergänzenden Dienstleistungen / Büroflächen. Einzelhandelsnutzungen sind nicht Gegenstand der Konzeption.

Die gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan neu dargestellten gemischten Bauflächen (M) fallen hinsichtlich des Flächenanteils mit ca. 4.800 m² erheblich geringer aus als deren Rücknahme im zentralen Bereich der Änderung mit ca. 20.000 m². Insofern handelt es sich im Sinne eines Flächentauschs um eine Rücknahme gemischter Bauflächen in Höhe von mehr als 15.000 m².

7.1.1 Sonstige Darstellungen

Weiterhin wird die Darstellung von Gehölzstrukturen im Hangbereich zwischen ehemaligem Eisenbahnausbesserungswerk und der hangoberseitigen Bebauung / Moltkestraße aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen, die nachrichtliche Darstellung eines Kulturdenkmals (historische Werkshallen) wird ergänzt.

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 Eisenbahnausbesserungswerkes 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 Belebung der Innenstadt Betzdorfs dar.

Durch das geplante Gesundheits- und Pflegezentrum sowie ergänzend seniorengerechtem 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 eine Qualifizierung des Gesamtguartiers erreicht werden.

8.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche

Zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" wurde ergänzend zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain eine Auswirkungsanalyse¹⁶ erstellt, welche die Auswirkungen der zusätzlichen Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in der Betzdorfer Stadtmitte untersucht. Gemäß Fortführung des Einzelhandelskonzeptes werden der Bereich Mitte und Ost zukünftig Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Betzdorf (vgl. Kap. II 5.2).

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde hierzu in einem ersten Schritt eine Angebotsanalyse gemäß Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain durchgeführt. Dies betrifft folgende in Frage für eine Ansiedlung im Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes in Frage kommende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (nahversorgungsrelevant),
- Drogeriewaren (nahversorgungsrelevant),
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung) (innenstadtrelevant),
- Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren sowie Einrichtungszubehör (innenstadtrelevant),
- Baumarktsortiment i.e.S. (nicht innenstadtrelevant),
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) sowie Pflanzen/Samen (nicht innenstadtrelevant).

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens wurde unter anderem auf die im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2023 erhobenen Daten (Erhebung Juni 2021) zurückgegriffen. Zudem hat der Gutachter die Daten in den weiteren im Untersuchungsraum liegenden Kommunen im Juli 2022 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum wie folgt:

Betzdorf-Gebhardshain:

Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment.

Umlandkommunen:

Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment; Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF)

 Bekleidung und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment;

_

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Karlsruhe (03/2023) sowie Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Einzelhandelsentwicklung des EAW-Geländes in Betzdorf, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Karlsruhe (02/2023).

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 150 m² VKF) sowie Randsortimente in den weiteren relevanten Betrieben.

Weiterhin wurden eine Umsatzabschätzung, eine Nachfrageanalyse sowie eine städtebauliche Analyse durchgeführt und sowohl die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens analysiert und dynamischen Wirkungsanalyse unterzogen.

Hiervon abgeleitet wurden verschiedene Sortimente und Verkaufsflächen nach Nutzungsvarianten abgeleitet, aus denen sich hinsichtlich des zulässigen Fachmarktes und des Fachgeschäftes mögliche Nutzungsvarianten berücksichtigt,

Tabelle 3: Geprüfte Betriebe bzw. Nutzungsvarianten für das Planvorhaben¹⁷

Betriebe bzw. Nutzungsvarianten	Geprüfte GVKF in m²
Lebensmittelvollsortimenter	1.870
Bäcker	30
Multisortimenter (Nutzungsvariante Fachmarkt 800 m² VKF)	800
Drogeriefachmarkt (Nutzungsvariante Fachmarkt 800 m² VKF)	800
Bekleidungs-Fachmarkt (Nutzungsvariante Fachmarkt 800 m² VKF)	400
Bekleidungsfachgeschäft	250
Apotheke (nur einzelhandelsrelevante VKF)	50
Hörgeräteakustiker	90
Kiosk inkl. Poststelle (nur anteilige VKF an Gesamtfläche)	70
Fachgeschäft Schuhe/Lederwaren	150
Fachgeschäft Sportartikel/Fahrräder/Camping	150
Fachgeschäft Neue Medien/Unterhaltungselektronik	80
Fachgeschäft GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf	150
Fachgeschäft Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	150
Optikfachgeschäft oder Sanitätshaus	100

Die untersuchten Nutzungsvarianten werden als Grundlage für die abschließende Steuerung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen im Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" verbindlich festgesetzt (Vgl. Kap 7.1).

Daran anschließend hat der Gutachter die relevanten Einzugsgebiete und hiervon abgeleitet den konkreten Untersuchungsraum definiert (vgl. Abbildung 11).

_

¹⁷ Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Einzelhandelsentwicklung des EAW-Geländes in Betzdorf, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Karlsruhe (02/2023); Tab. 23.

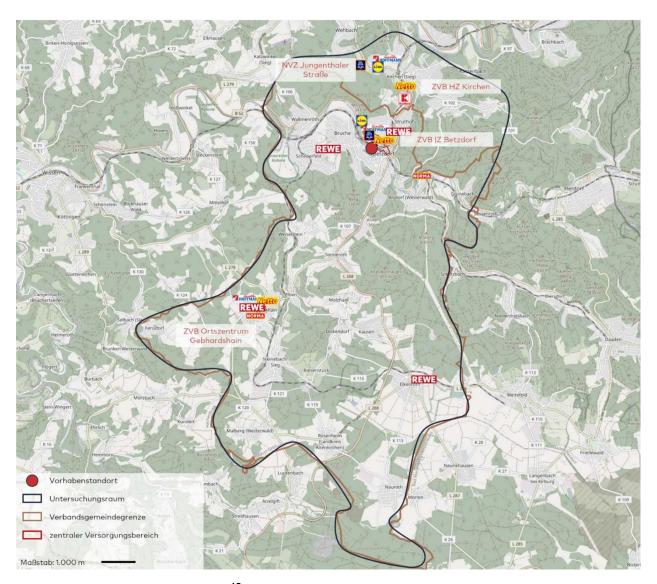


Abbildung 11: Untersuchungsraum¹⁸ (unmaßstäblich)

Für den o.g. Untersuchungsraum stellt der Gutachter weiterhin im Rahmen der Angebots- und Nachfrageanalyse folgende sortimentsspezifischen Zentralitäten fest:

- Nahrungs- und Genussmittel: rd. 89 %,
- Drogeriewaren: rd. 84 %,
- Bekleidung: rd. 70 %,
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör: rd. 65 %,
- Baumarktsortiment: rd. 75 %,
- Gartenbedarf/Pflanzen: rd. 87 %.

Aus quantitativer Sicht ist für die untersuchungsrelevanten Sortimente festzuhalten, dass derzeit ausschließlich Kaufkraftabflüsse aus der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain festzustellen sind.

¹⁸ Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Einzelhandelsentwicklung des EAW-Geländes in Betzdorf, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Karlsruhe (02/2023); S. 26.

Bei Vorhabenverwirklichung geht der Gutachter ferner von folgender Umsatzumverteilung aus:

- Nahrungs- und Genussmittel: 5 %,
- Drogeriewaren, Baumarktsortiment, Gartenbedarf und Pflanzen: 10 %,
- GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Bekleidung: 20-30 %.

Vor dem Hintergrund der Vorhabenrealisierung auf dem Gelände des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes und einer zu erwartenden Wettbewerbsintensivierung für den bestehenden Lebensmittelsupermarkt in der Ortsgemeinde Scheuerfeld ist aus laut Gutachter nicht abzusehen, ob der Markt in Scheuerfeld aufgrund der Wettbewerbsintensivierung am Markt verbleibt oder abgehen wird. Bezüglich des Marktes in Scheuerfeld ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass dieser bezüglich seiner Dimensionierung und Ausprägung nicht mehr den aktuell gängigen Marktanforderungen entspricht. Somit ist grundsätzlich auch unabhängig vom Vorhaben ein Betriebsabgang des Marktes in Scheuerfeld denkbar. Der Gutachter hat daher beide möglichen Varianten, gleichzeitiger Erhalt des Marktes in Scheuerfeld und Abgang des Marktes in Scheuerfeld betrachtet.

Bezüglich dem Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** in der Variante Erhalt des Marktes Scheuerfeld ergibt sich demnach im Sinne einer worst-case Betrachtung eine maximale Umverteilung von maximal 10% gegenüber dem bisherigen ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf, 3% gegenüber dem ZVB Ortszentrum Gebhardshain sowie bis zu 14% gegenüber sonstigen Lagen in der VG Betzdorf-Gebhardshain, weiterhin bis zu maximal 3% gegenüber den ZVB und Nahversorgungszentren sowie ergibt sich demgegenüber sonstigen Lagen in der VG Kirchen.

In der Variante Abgang des Marktes in Scheuerfeld ergibt sich im Sinne einer worst-case Betrachtung innerhalb der VG Betzdorf-Gebhardshain eine maximale Umverteilung von bis zu 8 %, gegenüber der VG Kirchen lediglich eine Umverteilung von bis zu 2 %.

Hinsichtlich dem Sortiment **Drogeriewaren** ergibt sich innerhalb der VG Betzdorf-Gebhardshain eine Umverteilung von über 20 % gegenüber dem bisherigen ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf sowie den sonstigen Lagen, gegenüber der VG Kirchen eine Umverteilung von maximal 8 %.

Hinsichtlich dem Sortiment **Bekleidung** ergibt sich innerhalb der VG Betzdorf-Gebhardshain eine Umverteilung von bis zu 12 % gegenüber dem bisherigen ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf sowie bis zu 5 % gegenüber den sonstigen Lagen, gegenüber der VG Kirchen eine Umverteilung von maximal 7 %.

Hinsichtlich dem Sortiment **GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör** ergibt sich innerhalb der VG Betzdorf-Gebhardshain eine Umverteilung von mehr als 20 % gegenüber den sonstigen Lagen, gegenüber der VG Kirchen aufgrund fehlenden Angebotes eine empirisch nicht mehr valide darstellbare Umverteilung.

Hinsichtlich dem Sortiment **Baumarktsortiment** ergibt sich innerhalb der VG Betzdorf-Gebhardshain eine Umverteilung von bis zu 2 % gegenüber den sonstigen Lagen, gegenüber der VG Kirchen aufgrund fehlenden Angebotes eine empirisch nicht mehr valide darstellbare Umverteilung.

Hinsichtlich dem Sortiment **Gartenbedarf/Pflanzen** ergibt sich innerhalb der VG Betzdorf-Gebhardshain eine Umverteilung von bis zu 8 % gegenüber den sonstigen Lagen, gegenüber der VG Kirchen aufgrund fehlenden Angebotes eine empirisch nicht mehr valide darstellbare Umverteilung.

Abschließend stellt der Gutachter insbesondere hinsichtlich der Einhaltung des Ziels Z 60 LEP IV (vgl. Kap. II 5.1.2) fest, dass "die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deutlich macht, dass durch das Planvorhaben die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) weder in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain noch in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt werden."¹⁹

Weiterhin werden auch die Vorgaben der Regionalplanung (RROP Mittelrhein-Westerwald 2017; vgl. Kap. II 5.1.3) hinsichtlich der Grundsätze G 37, G 40 und G 41 eingehalten.

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. 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 wurde zum Bauleitplanverfahren eine Verkehrsuntersuchung²⁰ 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 Bebauungsplan.

Weiterhin wurde im Zuge einer ergänzenden Stellungnahme der Knotenpunkt Tiergartenstraße/Steinrother Straße betrachtet.

_

¹⁹ Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Einzelhandelsentwicklung des EAW-Geländes in Betzdorf, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Karlsruhe (02/2023); S. 67.

²⁰ Vertec GmbH, 56068 Koblenz.

Der Gutachter hat zur Ermittlung der Belastung des Netzes im Bestand an folgenden Knotenpunkten Knotenstromerhebungen durchgeführt:

- Tiergartenstraße/Rainstraße,
- Tiergartenstraße / Kirchstraße,
- Tiergartenstraße / Im Höfergarten,
- Tiergartenstraße / Burgstraße / Moltkestraße,
- Tiergartenstraße / Moltkestraße,
- Moltkestraße / Burggasse / Am Bayersberg,
- Burgstraße / Burggasse / Friedrich-Ebert-Straße.

Im Rahmen der Gerätezählungen wurden folgende Knotenbelastungen (Tagesverkehr) festgestellt:

Tabelle 4: Knotenbelastungen Analyse-Nullfall Tagesverkehr²¹

Knotenpunkt	Belastung [Kfz/d]
K1 Tiergartenstraße / Rainstraße	9.240
K2 Tiergartenstraße / Kirchstraße	5.960
K3 Tiergartenstraße / Im Höfergarten	5.440
K4a Tiergartenstraße / Burgstraße / Moltkestraße	4.600
K4b Tiergartenstraße / Moltkestraße	4.600
K5 Moltkestraße / Burggasse / Am Bayersberg	1.800
K6 Burgstraße / Burggasse / Friedrich-Ebert-Straße	2.310

Weiterhin wurde durch den Gutachter die vorhabenbezogene Verkehrserzeugung auf Grundlage der in den jeweiligen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen ermittelt:

²¹ Vertec GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz (11/2022); S. 5.

Tabelle 5: Aufkommensbestimmung²²

Einrichtung / Nutzung		Tagesverkehr [Kfz/d, Richtung]	Schwerverkehr [SV-Fz/d, Richtung]
MU1	Pflege- und Gesundheitszentrum	87	1
MU2	Betreutes Wohnen	82	1
MU3	Bürofläche	178	2
	Studentisches Wohnen	25	0
MU4	Wohnen	152	2
	Bürofläche	73	1
SO1	Lebensmittelmarkt	1.289	5
	Fachmarkt (z.B. Drogerie)	436	2
	Fachmarkt (z.B. Textilfachmarkt)	136	0
	Apotheke	138	1
	Hörgeräteakustiker	17	0
	Kiosk, Post	151	0
	Friseur	52	0
	Gastronomie	78	0
SUMME		2.894	15

Im Zusammenhang mit Verkehrsverlagerungen (Dialysezentrum) sowie Verbundeffekten (Einzelhandel) in Höhe von 25 % ergibt sich eine richtungsbezogene Tagesbelastung von ca. 2.320 Kfz/d. Davon entfallen 15 Fahrten auf Schwerlastverkehr. Auf den zusätzlichen Ansatz von Mitnahmeeffekten, also Zwischenstopps auf einer ohnehin getätigten Fahrt, wird im Sinne einer worst-case Betrachtung verzichtet.

Ausgehend von der allgemeinen Verkehrsentwicklung sind im Prognose-Nullfall an den Knotenpunkten folgende Verkehrsaufkommen zu erwarten:

Tabelle 6: Knotenpunktbelastungen Pgrognose-Nullfall²³

Knotenpunkt	A0-Fall [Kfz/d]	P0-Fall [Kfz/d]	+ / - [Kfz/d]
K1 Tiergartenstraße / Rainstraße	9.240	9.740	+500
K2 Tiergartenstraße / Kirchstraße	5.960	6.210	+250
K3 Tiergartenstraße / Im Höfergarten	5.440	5.640	+200
K4a Tiergartenstraße / Burgstraße / Moltkestraße	4.600	4.750	+150
K4b Tiergartenstraße / Moltkestraße	4.600	4.760	+160
K5 Moltkestraße / Burggasse / Am Bayersberg	1.800	1.870	+70
K6 Burgstraße / Burggasse / Friedrich-Ebert-Straße	2.310	2.380	+70

Die allgemeine Verkehrsentwicklung führt demnach gegenüber dem Analyse-Nullfall zu rund 1,9-5,7 % an zusätzlichem Verkehrsaufkommen, wobei die höchste Zunahme für die Tiergartenstraße sowie die Rainstraße prognostiziert werden.

_

²² Vertec GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz (11/2022); S. 10.

²³ Vertec GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz (11/2022); S. 12.

Im Planfall wird zusätzlich zur allgemeinen Verkehrsentwicklung das vorhabenbezogene zusätzliche Aufkommen umgelegt. Im Ergebnis sind an den Knotenpunkten folgende Verkehrsaufkommen zu erwarten:

Tabelle 7: Knotenpunktbelastungen Planfall²⁴

Knotenpunkt	P0-Fall [Kfz/d]	P1-Fall [Kfz/d]	+ / - [Kfz/d]
K1 Tiergartenstraße / Rainstraße	9.740	12.360	+2.620
K2 Tiergartenstraße / Kirchstraße	6.210	9.490	+3.280
K3 Tiergartenstraße / Im Höfergarten	5.640	10.200	+4.560
K4a Tiergartenstraße / Burgstraße / Moltkestraße	4.750	6.320	+1.570
K4b Tiergartenstraße / Moltkestraße	4.760	6.380	+1.620
K5 Moltkestraße / Burggasse / Am Bayersberg	1.870	2.900	+1.030
K6 Burgstraße / Burggasse / Friedrich-Ebert-Straße	2.380	3.130	+750

Die Einfahrmenge an der Einmündung Tiergartenstraße / Im Höfergarten beträgt im Planfall rund 10.200 Kfz/d und weist somit den höchsten Verkehrszuwachs von rund 4.560 Kfz/d aus. Der Schwerverkehrsanteil liegt jedoch lediglich bei ca. 0,8%.

An den Einmündungen Tiergartenstraße / Rainstraße und Tiergartenstraße / Kirchstraße werden Zuwächse von rd. 2.620 bis 3.280 Kfz/d und eine Einfahrmenge von rund 12.360 und 9.490 Kfz/d prognostiziert, mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 0,8 bis 1,8%. An den Knotenpunkten Tiergartenstraße / Burgstraße / Moltkestraße und Tiergartenstraße / Moltkestraße werden Zunahmen von rund 1.570 bis 1.620 Kfz/d ermittelt. Am Knotenpunkt Moltkestraße / Burggasse / Am Bayersberg werden Zunahmen von rund 1.030 Kfz/d ausgewiesen. Die Einmündung Burggasse / Burgstraße / Friedrich-Ebert-Straße weist Zunahmen von ca. 750 Kfz/d aus.

Die höchsten prozentualen Verkehrszunahmen sind aufgrund der direkten Erschließungsfunktion für das Plangebiet in der Straße Im Höfergarten zu verzeichnen. Diese belaufen sich auf rund 4.230 Kfz/d. Im weiteren Verlauf weist die Tiergartenstraße Zuwächse von 2.400 — 3.280 Kfz/d auf. Die Zunahmen in der Rainstraße, Moltkestraße, Burgstraße und Burggasse liegen zwischen 230 und 810 Kfz/d.

Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte erfolgte auf Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)²⁵.

Im Ergebnis der Untersuchung wird für die Knotenpunkte

- K1 Tiergartenstraße / Rainstraße (Einfahrmenge 990)
- K2 Tiergartenstraße / Kirchstraße (Einfahrmenge 860)
- K3 Tiergartenstraße / Im Höfergarten (Einfahrmenge 930)

²⁴ Vertec GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz (11/2022); S. 15.

²⁵ Leistungsfähigkeitsstufen gem. HBS 2015: A = ausgezeichnet, B = gut, C = befriedigend, D = noch stabil, E = instabil, F = überlastet.

bei Umsetzung des Vorhabens im Bereich des Bebauungsplanes "Eisenbahnausbesserungswerk Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" mit großflächigem Einzelhandel, Dienstleistungen und weiteren Wohnnutzungen die Qualitätsstufe **B** (gut) erreicht.

An den Knotenpunkten K4a, K4b, K5 und K6 betragen die prognostizierten Knotenpunktbelastungen innerhalb der Nachmittagsspitzenstunde unter 600 Kfz/h. Ein rechnerischer Nachweis von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss ist aufgrund der geringen Belastungen für die Knotenpunkte K4a, K4b, K5 und K6 nicht erforderlich. Die Knotenpunkte können laut Gutachter somit auch als zukünftig leistungsfähig bewertet werden.

Die ergänzende Untersuchung des Knotenpunktes Tiergartenstraße / Steinrother Straße kommt zu dem Ergebnis, dass bereits im IST-Zustand Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit erforderlich sind.

Eine vertiefende Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf Ebene der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk - Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West".

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.

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

8.4.1 Wasserver- und -entsorgung

Zu den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" sowie zum zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – Ost" wurde ein Entwässerungskonzept 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.

Hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung sollen im gesamten Plangebiet neue Leitungssysteme installiert werden, welche dann an den vorhandenen Übergabepunkten an das bestehende Versorgungsnetz angebunden werden. Dabei ist eine Löschwassermenge von 96m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Das Entwässerungskonzept sieht die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vor. Hierfür werden Regen- und Schmutzwasserkanalisation in Form eines Stufengrabens innerhalb der neu herzustellenden Erschließungsstraße sowie entlang der Bahntrasse nach Westen verlegt und die späteren Grundstücksflächen mittels Hausanschlüssen angeschlossen.

Im Zuge einer Gemeinschaftsmaßnahme mit den Verbandsgemeindewerken Betzdorf soll kein Anschluss an das vorhandene Mischsystem, sondern entgegen dem Bestand eine direkte Einleitung des Regenwasserabflusses in die Sieg erfolgen.

Hierfür wird ein vorhandener Mischwasserdurchlass unterhalb des Bahngeländes ebenfalls in ein Trennsystem überführt.

Zur Begrenzung des hydraulischen Stoßes aus dem Plangebiet wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes "Eisenbahnausbesserungswerk – Ost" ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Aufgrund der Reliefenergie wird das Regenrückhaltebecken unterirdisch mittels Kunststoff-Rigolenboxen ausgeformt.

Ergänzend zum zentralen Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten und neu herzustellenden Verkehrsfläche wird darüber hinaus ein dezentraler Ansatz für die Regenwasserrückhaltung auf den zukünftig privaten Grundstücksflächen gewählt.

Um die Sieg hydraulisch nicht zu überlasten, wird hierzu eine Drosselung auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen erfolgen. Die Drosselwassermenge aus dem Gebiet wird entsprechend mit 21,5 l/(s*ha), bezogen auf die kanalisierte Einzugsgebietsfläche, festgesetzt. Daraus ergibt sich ein Gesamtabfluss von ca. 120 l/s.

Die Detailplanung der technischen Einrichtungen erfolgt in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken.

8.4.2 Energieversorgung / Energiekonzept

Mit Umsetzung der Planung wird ein konkretes städtebauliches Konzept für die Gesamtliegenschaft des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes verfolgt, welches die spätere Nutzung durch Bürogebäude, Einzelhandel, Wohnbebauung sowie eines Gesundheits-

und Pflegezentrumvorsieht. Mit der Süwag Grüne Energien und Wasser AG & Co. KG werden konkrete Konzepte zur Energieversorgung der Gesamtliegenschaft geplant.

Vorgabe für die Wärmeversorgung ist hierbei der Einsatz regenerativer Energien zum Aufbau einer nachhaltigen, ökologischen und sicheren Gebietsversorgung.

Für die Wärmeversorgung der Liegenschaft wird dabei der Einsatz von Geothermie, Holz und Biomethan als Wärmelieferanten betrachtet. Einzelne Liegenschaftsteile können hierbei über ein Nahwärmenetz zusammengefasst werden.

Weiterhin ist die Installation von PV-Anlagen vorgesehen, um vor Ort Strom erzeugen zu können.

Der steigenden Nachfrage zum Thema E-Mobilität wird durch Aufbau einer Ladeinfrastruktur mit integriertem Lastmanagement begegnet, um die zur Verfügung stehende Leistung entsprechend bedarfsgerecht zuzuweisen.

8.4.3 Weitere technische Infrastruktur

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

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 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 8: Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan, gerundet

Fläche	Fläche ca. [ha] Bestand	Fläche ca. [ha] Planung
Gemischte Baufläche (M)	3,1	1,5
Grünfläche	0,4	-
Sonderbau fläche SO	-	2,0
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 III Umweltbericht.

III UMWELTBERICHT

Vorbemerkung

Die im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk - West" und "Eisenbahnausbesserungswerk - Mitte" werden 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 dieser Bebauungspläne.

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.

Weiterhin wird die Darstellung von Gehölzstrukturen im Hangbereich zwischen ehemaligem Eisenbahnausbesserungswerk und der hangoberseitigen Bebauung / Moltkestraße aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen, die nachrichtliche Darstellung eines Kulturdenkmals (historische Werkshallen) wird ergänzt.

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

FNP 2. Änderung Umweltbericht

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 9: Zusammenfassende Flächenbilanz

Fläche	Fläche ca. [ha] Bestand	Fläche ca. [ha] Planung
Gemischte Baufläche (M)	3,1	1,5
Grünfläche	0,4	-
Sonderbau fläche SO	-	2,0
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 westlichen Bereich des Plangebietes (Darstellung gemischter Bauflächen (M)) 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 den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" wird ein Fachbeitrag Naturschutz²⁶ erstellt.

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

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 in den Bebauungsplänen 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

²⁶ Schmidt Freiraumplanung, 57627 Hachenburg.

- 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 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 den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk West" wird eine Artenschutzuntersuchung²⁷ 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.

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 zu den Bebauungsplänen ein Fachbeitrag Natur erstellt. Dieser beinhaltet u.a. die Erfassung pot. geschützter Pflanzenarten und ein Biotoptypenkartierung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzwecks 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.

²⁷ BRNL Dipl. Geogr. Markus Kunz, 57627 Hachenburg & BNL.Baubkus, 56244 Arnshöfen.

ENTWURF vom 21.03.2023 Seite 49 FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

Im Plangebiet befinden sich Flächen, welche nach LWaldG als Wald eingestuft werden. Dies betrifft teilweise die Flurstücke 1/31 sowie 1/163. 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 für diese Flächen in Aussicht gestellt.

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

Mit Schreiben vom 25.01.2023 wurde zudem seitens des Fortsamtes Altenkirchen klargestellt, dass es sich bei dem in Flurstück 1/168 vorhandenen Bewuchs weder ganz noch teilweise um Wald im Sinne des § 3 Abs. 1 Landeswaldgesetz handelt.

§ 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 den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "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. 0 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.

FNP 2. Änderung Umweltbericht

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Wiedergabe der wesentlichen Ergebnisse der Fachplanungen.

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 8) 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 der Fachplanung.

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

FNP 2. Änderung Umweltbericht

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 zu den 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.

Zu den Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Ost", "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich folgender Arten durchgeführt:

- Fledermäuse,
- Haselmaus,
- Avifauna.
- Reptilien.

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 BlmSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Lärm

Zu den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk - West" wird eine schalltechnische Untersuchung²⁸ 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. BlmSchV 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

_

²⁸ Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 35630 Birkenhausen.

- 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, Prognosenullfall 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

Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung durch Vergleich der für die Prognosefälle ermittelten Verkehrslärmeinwirkungen. Prüfung des Erfordernisses von Schallschutzmaßnahmen.

Gewerbelärmeinwirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen an schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung.

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

Erschütterungen

Angaben zur Thematik Erschütterungen (entlang von Gleistrassen) erfolgen verbal-argumentativ.

Eine ausführliche Darstellung erfolgt auf Ebene der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk - West" und somit auf Ebene konkreter Festsetzungen zur zukünftigen Nutzung / Gestaltung des Areals.

Sonstige Immissionen

Angaben zur Thematik elektromagnetische Felder erfolgen verbal-argumentativ.

Angaben zur Thematik Radon erfolgen verbal-argumentativ auf Grundlage vorhandener Daten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz.

Die Auswirkungen auf Lärm- und Staubemissionen im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden bzw. in der Bauphase werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet, insbesondere der voraussichtliche Zeitraum und die voraussichtliche Dauer der Baumaßnahmen.

1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die vorhandenen, historischen Hallengebäude des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes stehen unter Denkmalschutz. Der Umgang mit dem Schutzgut erfolgt verbal-argumentativ.

Angaben zu Grabungsschutz- / Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen nicht vor.

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor.

1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente

Nutzung von Energie.

§ 1 Abs. 5 BauGB Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

§ 1 EEG²⁹/§ 1 GEG³⁰ Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und Erhöhung des

Anteils erneuerbarer Energien

Zu den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk - "Eisenbahnausbesserungswerk West" wird ein Energiekonzept erstellt.

Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbalargumentativ.

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.

-

²⁹ Erneuerbare-Energien-Gesetz.

³⁰ Gebäudeenergiegesetz.

FNP 2. Änderung Umweltbericht

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 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)

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Tiere

Fledermäuse

Im Rahmen von sechs Begehungsterminen zwischen dem 16.06.2021 und dem 22.09.2021 u.a. mittels Detektorerfassung sowie einer stationären Aufnahme mittels drei Horchboxen über einen Zeitraum von 49 Untersuchungsnächten und anschließender Rufanalyse konnten Individuen der folgenden Arten erfasst werden:

Tabelle 10: Auflistung der erfassten Arten³¹

Artname		
deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	
Abendsegler	Nyctalus noctula	
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	
Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri	
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	
Gattung Mausohren	Myotis spec.	
Gattung Langohren	Plecotus spec.	
Gruppe Nyctaloid		
Gruppe MyoKM		

Weiterhin wurden im zentralen Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes Wochenstuben nachgewiesen.

Insgesamt findet eine erhöhte Fledermausaktivität in diesem Bereich statt (vgl. Abbildung 12).

_

³¹ Ebd. S. 10.

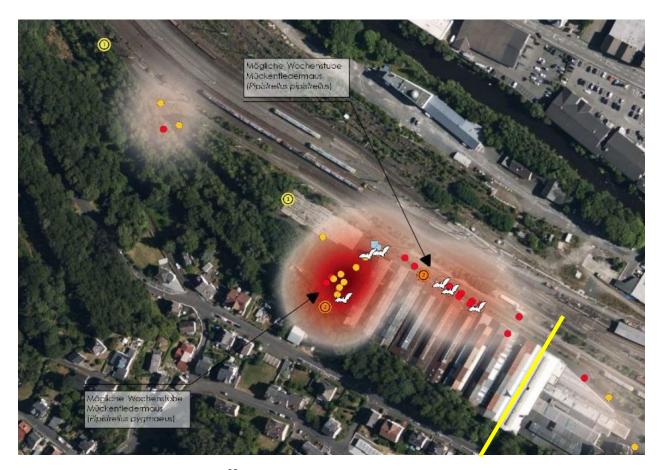


Abbildung 12: Fledermausaktivität³² (rot = erhöhte Aktivität) (unmaßstäblich) (gelb = Grenze zwischen den Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – Ost")

<u>Haselmaus</u>

Die Erfassung der Art fand mittels Ausbringung von 20 Niströhren und 8 Nistkästen sowie Freinestsuchen monatlich im Zeitraum zwischen März und Oktober 2021.

Es konnten hierbei keine Individuen nachgewiesen werden.

Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte im Rahmen von 5 Ortsterminen im Zeitraum zwischen dem 15.06.201 und dem 21.09.2021 sowie über sechs künstliche Verstecke.

Trotz des Vorhandesseins geeigneter Sonnen-, Versteck- und Eiablageplätze sowie Nahrungsgründen sowie trotz der vorkommenden geeigneten mosaikartigen Strukturen (kleinräumige Gliederung), einer guten Mischung aus Offenbereichen, Kraut- und Strauchfluren im Anschluss an Wald sowie für Reptilien geeigneter Boden (sandig, geschottert) und der Störungsarmut am Untersuchungsplatz konnten keine Nachweise erfolgen.

³² BNL.Baubkus: Faunistische Erhebungen: Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien - Entwurf, Kuhnhöfen (2021), S. 13.

FNP 2. Änderung Umweltbericht

Vorkommen von Mauer- und Zauneidechsen können jedoch aufgrund des vorgenannten Inventars nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Avifauna

Die Erfassung der Avifauna erfolgte über acht Begehungen zur Brutzeit zwischen dem 02.03.2021 und dem 07.07.2021.

Von den auf diese Weise 39 identifizierten Vogelarten konnte für die nachfolgenden Arten eine potentielle Gefährdung identifiziert werden:

- Gartenrotschwanz
- Haussperrling
- Klappergrasmücke
- Mehlschwalbe
- Star.

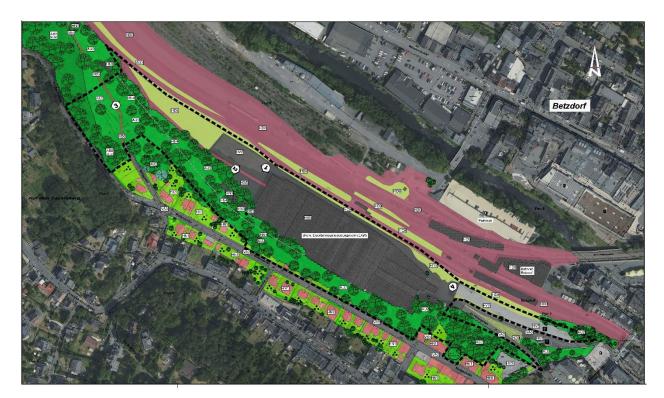
Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

Die zur frühzeitigen Beteiligung der Bebauungsplane "Eisenbahnausbesserungswerk – Ost" und "Eisenbahnausbesserungswerk -West" (heute Mitte und West) erstellte Biotoptypenkartierung wird zur Offenlage der Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk – West" und "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" noch einmal hinsichtlich der konkreten Abgrenzung und Ermittlung der jeweiligen Betroffenheit des nunmehr geteilten Bebauungsplanes überarbeitet.

In Vorbereitung hierzu wurde mit dem Forstamt Altenkirchen bereits eine Abstimmung durchgeführt, in deren Ergebnis innerhalb des Flurstückes 1/168 weder ganz noch teilweise Wald im Sinne des Landeswaldgesetztes § 3 Abs. 1 vorliegt.

Im Plangebiet finden sich hiervon unabhängig die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Biotoptypen:

- Eichenwald,
- Pionierwald/Pioniervegetation,
- Stollen,
- Brachfläche Gleisanlagen,
- Mischbauflächen.
- Ruinen,
- Betonmauern,
- Parkplatz,
- Brachflächen der Gewerbegebiete
- Gemeindestraße,
- Fußwege.



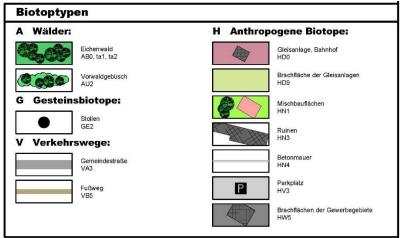


Abbildung 13: Bestandskarte Biotoptypen³³

2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

Boden

Die Lebensraumfunktionen des Bodens ist aufgrund der großflächigen Versiegelung, der möglichen Vorbelastung durch die infrastrukturell-industriellen Vornutzung sowie die Auswirkungen der Bombardierungen des Bahnhofs im 2. Weltkrieg als sehr gering einzustufen. Ein biotisches Ertragspotential des Bodens ist aufgrund der Vorbelastungen des Standortes nicht vorhanden.

-

³³ Schmidt Freiraumplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan "EAW", Hachenburg (01/2021); Anlage.

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

Laut dem Bodenschutzkataster ist auf den Flurstücken **Gemarkung Betzdorf, Flur 1, Flurstücke 1/29**, **1/30**, **1/31**, **1/163** und **2545/1** im Bodenschutzkataster unter der Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 00 eine restl. Fläche, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **nicht altlastverdächtig** (BWS 2) eingetragen.

Auf dem Flurstück 1/168 sind darüber hinaus folgende Bodenschutzflächen eingetragen:

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 01, Kohlebunker Aw, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **hinreichend altlastverdächtig** (BWS 3);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 02, Gleis 113, 114, 168-170, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandorf, **nicht altlastverdächtig** (BWS 2);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 03, unauffällige oberirdische Tankanlagen, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **nicht altlastverdächtig** (BWS 2);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 04, auffällige oberirdische Tankanlagen, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **hinreichend altlastverdächtig** (BWS 3);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 05, Betriebsstoffnebenlager, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **hinreichend altlastverdächtig** (BWS 3);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 06, Kohlebunker Bw, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandorf, **nicht altlastverdächtig** (BWS 2);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 07, ehem. Halle für Güterwagen u. Schienenbusse Aw, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **hinreichend altlastverdächtig** (BWS 3);

Registriernummer 132 09 006 - 5003 / 000 - 09, Unters. Hart '90, ehem. Bahnbetriebs-/Ausbesserungswerk, Bahnhof Betzdorf, Altstandort, **nicht altlastverdächtig** (BWS 2).

Die umwelttechnische Erkundung des Standortes begann 1990^{34&35&36&37&38}. Sie beinhaltete die Erkundung und Untersuchung von Boden, Bodenluft, Grundwasser sowie die Errichtung von Grundwassermessstellen. Sie zeigen im Wesentlichen punktuell erhöhte Schwermetallgehalte im Auffüllungsbereich, erhöhte PAK und LHKW-Konzentrationen im Boden sowie punktuell erhöhte BTEX- und LHKW-Gehalte in der Bodenluft. Zudem wurde ein LHKW-Schaden im Grundwasser festgestellt, der seit 2020 monitort sowie weiter erkundet wird.

Dieser beschränkt sich jedoch im Wesentlichen auf den bereits zur Satzung geführten Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – Ost".

_

³⁴ Chemisch Technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Gefährdungsabschätzung; Melsbach (12/1990).

³⁵ Geonik GmbH: Zustandsbericht zur Schadstoffsituation; Kassel (09/2016 und 07/2017) und

³⁶ Geonik GmbH: Minderwertgutachten, Kassel (11/2017).

³⁷ Dorn Geotech GmbH: Stellungnahme zum Pumpversuch und den ersten Maßnahmen zur hydraulischen Sicherung / Sanierung, Dillenburg (10/2020).

³⁸ Agrolab Agrar und Umwelt GmbH: Prüfberichte Grundwassermonitoring, Kiel (11/2020).

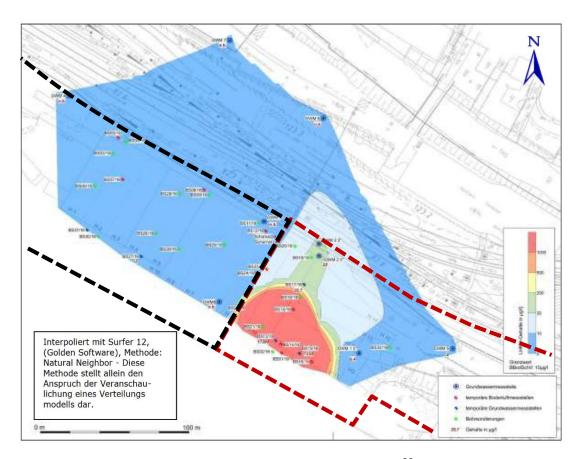


Abbildung 14: LHKW-Belastungen Stichtagsmessung 14.09.2016³⁹ (unmaßstäblich) (schwarz gestrichelt = Geltungsbereich "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte", rot gestrichelt = Geltungsbereich "Eisenbahnausbesserungswerk – Ost")

Weiterhin wurden Beprobungen auf Kampfmittel aufgrund der flächigen Bombardierung des Betzdorfer Bahnhofes im II Weltkrieg vorgenommen. In diesem Zusammenhang konnten keine Kampfmittel sondiert werden. Ein Großteil des Areals ist jedoch versiegelt bzw. mit Gebäuden überstellt.

Fläche

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes Betzdorf; eine Nutzung wird derzeit nicht ausgeübt.

Ein großer Teil des Plangebietes ist mit Hallen/Gebäuden bestanden oder durch Verkehrsflächen und Park-/ Abstellplätze und Lagerflächen versiegelt und weisen damit im Wesentlichen eine anthropogene Überformung vor.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Die Funktion des Untersuchungsraumes für das Grundwasser ist aufgrund der großflächigen Versiegelungen, einer möglichen, zurzeit untersuchten Belastung durch die infrastrukturell-

_

³⁹ Geonik GmbH: Zustandsbericht zur Schadstoffsituation; Kassel (09/2016 und 07/2017), S. 93.

2. Änderung Umweltbericht

industrielle Vornutzung sowie der Auswirkungen der Bombardierungen des Bahnhofs im 2. Weltkrieg als sehr gering bis nicht vorhanden einzustufen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hydrogeologisch gehört das Plangebiet zu einem Raum mit sehr geringen Grundwasservorkommen.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist bedeutsamer Teil einer großflächig versiegelten Innstadtlage in Betzdorf, welche insgesamt unbedeutend für die lokalklimatische Situation ist. Das Plangebiet wird insofern für die Ortslage Betzdorf weder als Kaltluft- noch als Frischluftproduzent wirksam.

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Die Eigenart des Untersuchungsraumes wird heute durch großflächige Versiegelungen, alte Hallenbauten, Bauruinen, verbrachte Bahnanlagen und einen Pionierwald im Böschungsbereich zur Moltkestraße geprägt.

Aufgrund der intensiven Überformung der Landschaft und wegen der untergeordneten gestalterischen Wertigkeit der zum Teil vorhandenen Gehölzbestände weist das Plangebiet nur eine geringe Naturnähe auf.

Insgesamt hat das Gebiet, auch wegen der durch Umzäunung bisher nicht gegebenen Zugänglichkeit, keine Bedeutung für die Erholung.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Im Bestand findet auf den Flächen im Geltungsbereich keine Nutzung statt, daher sind im Bestand keine Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Im Bestand findet auf den Flächen im Geltungsbereich keine Nutzung statt, daher sind im Bestand keine Auswirkungen zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im Plangebiet befindlichen historischen Hallen; die Lokomotiv- und Wagenhallen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks, die kurz nach 1861 erbaut wurden, stehen heute unter Denkmalschutz.

Im Bestand findet auf den Flächen im Geltungsbereich keine Nutzung statt, daher sind im Bestand keine Auswirkungen zu erwarten.

2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Bestand findet auf den Flächen im Geltungsbereich keine Nutzung statt, daher sind im Bestand keine Auswirkungen zu erwarten.

2.1.9 Auswirkungen durch Abfälle

Im Bestand findet auf den Flächen im Geltungsbereich keine Nutzung statt, daher sind im Bestand keine Auswirkungen zu erwarten.

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

2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Bei Verzicht auf die aktuellen Planungen ist im Plangebiet mittelfristig von dem Fortbestehen des aktuellen Flächenzustandes bzw. einer weiteren Gehölzsukzession auszugehen. Im Prognose-Nullfall ist daher, verglichen mit dem Basisszenario, keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Fläche Boden

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig von einem Fortbestehen des aktuellen Flächenzustandes auszugehen.

Gemäß Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde wäre zudem die im direkt angrenzenden Ostteil der Liegenschaft vorhandene Pump-and-Treat Maßnahme zur Reinigung des Grundwassers weiterzuführen.

Im Prognose-Nullfall sind daher keine bzw. keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Im Prognose-Nullfall ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den unversiegelten Flächen des Plangebietes weiterhin möglich. Der weitere Ablauf anfallenden Niederschlagswassers erfolgt entsprechend wie im Bestand. Daher sind im Prognose-Nullfall keine Veränderungen zu erwarten.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

2.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und Erholung

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

2.2.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

2.2.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

2.2.9 Auswirkungen durch Abfälle

Im Prognose-Nullfall ist von keiner Veränderung gegenüber dem Basisszenario auszugehen.

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

Die Auswirkung der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan werden im Folgenden dargelegt.

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Anstelle einer Darstellung gemischter Bauflächen im zentralen Bereich des ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerkes werden Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel dargestellt, im Westen des Plangebietes werden anstelle von Grünflächen gemischte Bauflächen dargestellt. Für einen erheblichen Anteil des Plangebietes wird jedoch die Darstellung gemischter Bauflächen beibehalten.

Die bislang dargestellte Nutzung wirkt sich auf das Schutzgut hinsichtlich des Störgrads, der potenziellen Immissionsbelastung (z. B. durch Lärm) im Bereich der nunmehr dargestellten Sonderbauflächen negativ aus. Zusätzliche Versiegelungen sind in diesem Bereich aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung im Bestand hingegen nicht zu erwarten. Auch mit der ergänzenden Darstellung gemischten Bauflächen im Westen des Plangebietes wird es zur baulichen Nutzung und Versiegelung kommen, wobei keine wesentlichen Veränderungen durch die Darstellungsänderung zu erwarten sind.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" wird ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass mit Durchführung entsprechender Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, z. B. Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Baumpflanzungen, anteilige Dachbegrünung, etc., die Eingriffe der Planung ausgeglichen werden können.

Gegenüber dem planungsrechtlichen Voreingriffszustand ergeben sich somit keine wesentlichen Abweichungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Dieser kam zu dem Ergebnis, dass mit Durchführung entsprechender Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die relevanten Tierarten eintreten wird.

2.3.2 Schutzgut Boden

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung - anstelle von gemischten Bauflächen im zentralen Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes, welcher dort nunmehr Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel darstellt, sowie der Darstellung von gemischten Bauflächen im Westen anstelle der bisherigen Darstellung von Grünflächen wird aufgrund der intensiven infrastrukturell-industriellen baulichen Ausnutzung des Areals keine wesentliche Veränderung ausgehen.

Mit Umsetzung der Planung wird durch die neu geplante Nutzung der Flächen dem Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Neuinanspruchnahme von Böden an anderer Stelle vermieden. Insbesondere wird dem Grundsatz G 180 des RROP 2017 Mittelrhein-Westerwald entsprochen, welcher die Reaktivierung der großen Konversionsflächen der Bahn in der Stadt Betzdorf vorsieht.

Insgesamt sind Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten, gleichzeitig aber aufgrund von Vorbelastungen zu relativieren. Hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit in den Boden kann auf den Flächen davon ausgegangen werden, dass in diesen Bereichen im Wesentlichen keine natürlichen Böden mehr befinden und die natürlichen Bodenfunktionen bereits erheblich gestört sind. Durch die Planung wird es insofern nicht zu zusätzlichen erheblichen Eingriffen kommen. Durch die Sanierung von ggf. vorhandenen Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen und die Entfernung von vorhandenen Kampfmitteln können sich Verbesserungen für den Boden ergeben.

Wesentliche Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Durch die Änderung einer gemischten Baufläche im zentralen Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes in Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel sowie von Grünflächen in gemischte Bauflächen im Westen des Plangebietes sind keine erheblich veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die beiden Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine bauliche Verdichtung und Versiegelung, diese ergibt jedoch keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand.

Aufgrund der bestehenden Versiegelungen im Bestand sind die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen, insbesondere die Grundwasserneubildung bereits stark eingeschränkt. Mit Umsetzung der Planung und der zulässigen Oberflächenversiegelung sind jedoch im Vergleich keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß Entwässerungskonzept zu den Bebauungsplänen und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie z. B. anteilige Dachbegrünung, umfangreiche Grünflächen, kommt es zu einer Verbesserung gegenüber dem Bestand und einer Annäherung an die natürlichen Funktionen.

Gemäß der Planung ist das Ziel des Entwässerungskonzeptes ein umweltgerechter Umgang mit dem Abwasser, insbesondere hinsichtlich dem Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser ist dabei jedoch auch weiterhin zentral in einen Regenwasserkanal abzuführen, es soll jedoch in einem neu herzustellenden Kanal im Trennsystem der Sieg zugeführt werden.

Starkregen

Bei Starkregenereignissen können Maßnahmen im öffentlichen Raum, z.B. Größe der Stauraumkanäle, Baumrigolen, Hochborde etc. sowie die objektbezogene Vorsorge berücksichtigt werden. Die Gefährdungslage ist unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen als nicht erheblich einzuschätzen. Mit diesen Maßnahmen kann ein Beitrag zur Klimafolgebewältigung berücksichtigt werden.

Die konkrete Beschreibung und Darstellung erforderlicher Maßnahmen zur Starkregenvorsorge erfolgt im Rahmen der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West".

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Auswirkung der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan werden im Folgenden dargelegt.

Anstelle gemischter Bauflächen werden im zentralen Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes werden Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel dargestellt, im Westen anstelle von Grünflächen gemischte Bauflächen.

Dies lässt keine erheblich veränderten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft gegenüber dem nach den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes dargestellten Art der baulichen Nutzung erwarten. Die beiden Nutzungsarten ermöglichen insbesondere eine bauliche Verdichtung und Versiegelung, diese ergibt jedoch keine wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand. Veränderungen auf das Großklima sind zudem nicht zu erwarten.

Zur Reduzierung der klimatischen Belastungssituation sind Teile der vorhandenen alten Baumund Gehölzbestände zu erhalten. Baumneupflanzungen im Plangebiet und eine anteilig extensive Begrünung von Dachflächen können zu einer Verbesserung der bioklimatischen Belastungssituation beitragen.

Weitergehend tragen die Maßnahmen des Energiekonzeptes dazu bei den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Die zukünftigen Gebäude sind so zu errichten, dass sie modernen, energetischen Standards genügen und somit ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima können zusätzlich im Rahmen der späteren Ausführungsplanung weitere Maßnahmen berücksichtigt werden.

2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Das visuelle Erscheinungsbild des Geländes kann durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegenüber dem Ist-Zustand der baulichen Anlagen, unter Erhalt und Reaktivierung der denkmalgeschützten Hallengebäude, erheblich aufgewertet werden.

Das derzeit abgesperrte und öffentlich nicht zugängliche Gelände wird für die Erholung der Bevölkerung geöffnet und durch die öffentlichen Flächen mit Fuß- und Radwegen erlebbar gestaltet. Dadurch erhält das Gelände eine Erholungsfunktion.

Erhebliche Auswirkungen durch die Planung sind nicht erkennbar. Mit Durchführung der Planung wird es zu einer Verbesserung für das Schutzgut kommen.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Die Auswirkungen der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan werden im Folgenden dargelegt.

Anstelle von gemischten Bauflächen werden im östlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung zukünftig Sonderbauflächen für den großflächigen dargestellt; weiterhin werden am westlichen Plangebietsrand anstelle von Grünflächen zukünftig gemischte Bauflächen dargestellt.

Dadurch ergeben sich erheblich veränderte Auswirkungen für die Nutzungen im Plangebiet sowie die Umgebung des Plangebietes. Diese werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" betrachtet. Darin findet eine Betrachtung der Gewerbelärm- und der Verkehrslärmsituation statt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Geräusche zu erwarten sind.

Im Plangebiet ergeben sich aufgrund bestehender gewerblicher Anlagen im Umfeld keine erhebliche Gewerbelärmeinwirkungen.

Im Zuge der Planungsverwirklichung wird sich zudem die das Umfeld betreffende Verkehrslärmsituation erheblich verändern. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – West" und "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" werden daher auch die mit der geplanten Nutzung verbundenen Lärmfernwirkungen untersucht.

Auf Ebene der Bebauungspläne wird entsprechend auch das Erfordernis von schallschützenden Maßnahmen sowie deren konkrete Umsetzung geprüft.

Bei Durchführung geeigneter Maßnahmen sind schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung im Bereich der dargestellten Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel anstelle von Mischbauflächen und der in diesem Bereich vorgesehenen Nutzungen kommt es zu einer potentiell deutlichen Erhöhung des Verkehrs- und damit des Luftschadstoffaufkommens in diesem Bereich. Die Erhöhung der Luftschadstoffe ist jedoch vergleichbar mit anderen Einzelhandelslagen und wird aufgrund der möglichen Ausbreitungsmöglichkeit nach Norden hin als nicht erheblich eingestuft.

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch die Entfernung noch vorhandener baulicher Anlagenbestandteile, von Aushub des Bodens sowie während des Baus der neuen baulichen Anlagen (z. B. Baustellenverkehr) im Plangebiet zu Lärm- und Staubemissionen kommen. Diese sind jedoch auf den Zeitraum der Bauphase beschränkt und wirken sich lediglich temporär aus. Durch Maßnahmen, z. B. Bauzeitenregelungen, Bewässerung, können die Auswirkungen vermindert werden.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan wird die Schaffung neuer Sachgüter in Form von Wohnbebauung und gemischt genutzten Gebäuden vorbereitet.

Die vorhandenen denkmalgeschützten Hallengebäude werden erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt zudem eine nachrichtliche Darstellung auf das vorhandene Kulturdenkmal, um die besondere Schutzwürdigkeit auch plangrafisch hervorzuheben.

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen auf weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar.

2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung ergeben sich verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan keine erheblichen Veränderungen. Grundsätzlich ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets von einem Anschluss an die Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsbetriebe auszugehen.

Im Prognose-Planfall ist die Nutzung erneuerbarer Energieträger möglich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Nutzung solcher Energieträger nicht entgegenstehen. Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV). Damit werden Emissionen aus z.B. Gebäudeheizungen minimiert.

Weiterhin sind die Vorgaben des Landessolargesetzes (SolarG) beachtlich.

2.3.9 Auswirkungen durch Abfälle

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan keine erheblich veränderten Auswirkungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die durch die neuen Nutzungen entstehenden Abfälle dem ordnungsgemäßen Abfallkreislauf zugeführt werden können sich keine wesentlichen umweltbezogene Auswirkungen durch Abfälle unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf zu erwarten.

Beprobungen der vorhandenen Gebäudesubstanzen sowie chemische Analysen sollen als Grundlage für ein detailliertes Rückbau- und Entsorgungskonzept im Zuge der weiteren Planung, d.h. im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Durch den geplanten Abriss der Gebäude sowie die Rückbauarbeiten entstehen Abfälle, die unter Berücksichtigung der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf, zu entsorgen sind. Für das anfallende Material sind, wenn es sich um behandlungsbedürftige Abfälle handelt, die gesonderte Entsorgung und ggf. Behandlung zu berücksichtigen.

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

Es besteht keine Notwendigkeit einer gesonderten Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen, da eine sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, die über die bereits beschriebene Einzelwirkung hinaus geht, nicht erkennbar ist.

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.

2.3.11 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich Umweltauswirkungen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu bilanzieren sind. Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades und der zu erwartenden Versiegelung ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Situation in diesem Aspekt zu rechnen. Für die zu erwartenden Eingriffe können insbesondere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zur Reduzierung und Vermeidung der Ausgleichsbedarfe beitragen, z.B. Entsiegelung, Begrünungen und Neupflanzungen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird auf Ebene der konkreten Bauleitplanung für die Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" durchgeführt.

Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist, dass unter Berücksichtigung der in den Bebauungsplänen vorgesehenen Maßnahmen, wie beispielsweise Erhalt- und Anpflanzfestsetzungen sowie weiterer Kompensationsmaßnahmen die Eingriffe kompensiert werden können. Potentiell erforderliche planexterne Maßnahmen werden im Rahmen des jeweils

FNP 2. Änderung Umweltbericht

betroffenen Bebauungsplanes dargestellt und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt Betzdorf / Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain gesichert.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen werden auf Bebauungsplanebene geregelt.

In den Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" sind u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen
- Allgemeine grünordnerische Festsetzungen
- Festsetzung zur Begrünung von Verkehrsflächen und Stellplatzflächen
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen
- Landschaftliche Einbindung des Plangebietes durch randliche Eingrünung
- Festsetzung zur anteiligen Dachbegrünung
- Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen sowie zur Neuanpflanzung
- Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplätzen und Zufahrten
- Erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz, z. B. Vermeidungsmaßnahmen,
 Gehölzeingrünungen, Anbringung künstlicher Nisthilfen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse
- Festsetzungen zum passiven Schallschutz
- Hinweis u. a. auf Baugrunduntersuchungen, auf Denkmalschutz, auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen, auf Kampfmittel, zu Natur- und Artenschutz.

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

Standortalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Reaktivierung einer brach gefallenen industriellinfrastrukturellen 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.

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

Da sich in der Umgebung des Plangebietes keine störfallrelevanten Betriebe befinden, in deren Einwirkungskreis das Pflegeheim zukünftig liegen wird, ergeben sich insofern keine konkreten Betroffenheiten diesbezüglich.

3 Zusätzliche Angaben

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

Neben Bestandserhebungen innerhalb des Plangebietes wurden einschlägige Fachvorgaben ausgewertet, die in den jeweiligen fachspezifischen Beiträgen benannt sind. Weitergehend wurden Aussagen aus einschlägigen Grundlagenwerken und Vorlagen entnommen, die nicht weiter angegeben oder zitiert wurden, z.B. Schutzgebietsaussagen. Eine Auflistung der berücksichtigten und ausgewerteten Fachgutachten erfolgt unter Kap. V Verwendete Unterlagen. Weitergehend wurden umweltrelevante Stellungnahmen aus den jeweiligen Verfahrensschritten zur Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Im Rahmen der Entwicklung des Geländes sind zudem weitere detaillierte Untersuchungen erforderlich, z. B. beim Abriss der Gebäude hinsichtlich des anfallenden Abfalls und der abfallrechtlichen Einstufung.

Die vorliegenden und verfügbaren Daten reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinsichtlich einer sachgerechten Abwägung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

In den jeweiligen Fachgutachten erfolgte zudem die Darstellung der verwendeten Methodik sowie erforderlichenfalls Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse hinsichtlich vorliegender Sachverhalte bzw. Unsicherheiten in den Bewertungen. Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, von der Stadt Betzdorf als Träger der Bauleitplanung zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und durch entsprechende Maßnahmen eingreifen zu können. Gegenstand der Überwachung sind zudem

die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt insbesondere im Rahmen des Vollzugs im Zulassungsverfahren durch die zuständige Behörde durch Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Es liegt im Ermessen der zuständigen Behörde, die jeweiligen fachspezifischen Überwachungsmaßnahmen auszuwählen. Die Behörden unterrichten über die in ihrem Aufgabenbereich liegenden Sachverhalte dabei die Stadt Betzdorf, falls erhebliche, nicht vorgesehene, nachteilige Umweltauswirkungen auftreten könnten bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden und gegebenenfalls, welche Schritte die Behörde zum Vollzug beabsichtigt.

Liegen der Gemeinde ihrerseits Anhaltspunkte dafür vor, dass erhebliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, teilt sie dies der entsprechenden Behörde mit.

Folgende Maßnahmen sind hinsichtlich der in den Bebauungsplänen festgesetzten Maßnahmen, z. B. geeignet:

- Überprüfung der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere der Festsetzungen zu Begrünungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie – sofern erforderlich – die externen Kompensationsmaßnahmen.
- Zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zur Herstellungskontrolle und Funktionsfähigkeitskontrolle der Maßnahmen möglich. Hierdurch sollen mögliche erhebliche Auswirkungen frühzeitig erkannt und rechtzeitig geeignete Maßnahmen getroffen werden. Entsprechende Regelungen zur ökologischen Baubegleitung und zum Monitoring können im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Betzdorf und dem Investor getroffen werden.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Kenntnisse und Beobachtungen der örtlichen Naturschutzverbände, bei Zählungen von Tieren, durch stichprobenartige Prüfungen der Naturschutzbehörden, etc. Rückmeldungen an die Stadt Betzdorf gegeben werden, falls Hinweise darauf bestehen, dass durch die Umsetzung der Bebauungspläne mögliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen oder ggf. eine eingeschränkte Wirksamkeit von Artenschutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auftreten können. Diesen Hinweisen muss die Stadt Betzdorf dann nachgehen.
- Eine fachgerechte Begleitung zum Umgang mit den Aushubmaterialien ist während der Bauphase empfehlenswert. Hinsichtlich der fachgerechten Separierung schadstoffbelasteter Bauteile beim Abbruch der Gebäude und der Entsorgung ggf. größerer Mengen an Abfällen wird die fachgutachterliche Begleitung für den Rückbau empfohlen. Dabei ist eine regelmäßige Kontrolle durch den Bauleiter während der Bauphase durchzuführen.
- Zur Starkregenvorsorge wird im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließung und der topographischen Geländemodellierung (Baureifmachung) sowie der Objektherstellung eine Überprüfung hinsichtlich des objektbezogenen Schutzes empfohlen.
- Die Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz ist im Rahmen des Zulassungsverfahrens zu prüfen. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen durch

Geräusche unterrichtet die für den Vollzug des Immissionsschutzrechts zuständige Behörde die Stadt, wenn nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden bzw. stärkere Belastungen vorliegen als im Fachgutachten ermittelt wurden. Die Einhaltung der Umsetzung der in der Untersuchung der Lärmimmissionen dargestellten Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Zulassungsverfahrens zu prüfen. Zudem werden Behörden zumeist tätig, wenn Beschwerden von Anwohnern vorliegen.

Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Entwicklung der Planung schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden, die über die ermittelten hinausgehen sollten, werden die zuständigen Behörden und die Gemeinde sich jeweils unterrichten und ggf. erforderliche Maßnahmen und Prüfschritte einleiten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die entsprechenden Maßnahmen festzulegen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Innenstadtbereich der Stadt Betzdorf soll das ehemalige Eisenbahnausbesserungswerk neuen Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten zugeführt werden. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll die mit den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" angestrebte bauliche Entwicklung vorbereiten.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Hierbei werden die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung verglichen mit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan und im Folgenden die Auswirkungen dargelegt. Weitergehend wurden die Aussagen aus den jeweiligen Fachgutachten berücksichtigt.

Anstelle von gemischten Bauflächen werden im zentralen Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel sowie anstelle von Grünflächen am westlichen Plangebietsrand gemischte Bauflächen dargestellt.

Im Sinne eines Flächentauschs beträgt die Rücknahme gemischter Bauflächen mehr als 15.000 m².

Die Änderung umfasst ca. 3,5 ha und dabei folgende Flächen:

Tabelle 11: Zusammenfassende Flächenbilanz

Fläche	Fläche ca. [ha]	Fläche ca. [ha]
	Bestand	Planung
Gemischte Baufläche (M)	3,1	1,5
Grünfläche	0,4	-
Sonderbau fläche SO	-	2,0
Summe	3,5	3,5

2. Änderung Umweltbericht

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Bereits im Ist-Zustand wurde das Plangebiet in der Vergangenheit bebaut und ist überwiegend versiegelt. Mit Durchführung der Planung wird es zu keinen wesentlichen Änderungen kommen.

Gesetzlich pauschal geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung wurden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung gesetzlich geschützte Tierarten im Plangebiet untersucht und Maßnahmen (artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) entwickelt, die dazu führen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt werden. Hierzu werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung Maßnahmen, u. a. Ersatzhabitat für Avifauna und Fledermäuse, vorgesehen.

Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Das Schutzgut Boden wird von der Planung nicht nachteilig beeinflusst, da zwar Boden für die Bebauung und das erforderliche Erschließungssystem versiegelt wird, jedoch aufgrund der Vornutzung mit einer überwiegenden Versiegelung des Plangebietes keine über diesen Zustand hinausgehenden Belastungen zu erwarten sind.

Mit Durchführung von Maßnahmen zum Umgang mit schädlichen Bodenverunreinigungen wird es zu einer Verbesserung im Plangebiet kommen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche / Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Oberflächengewässer oder Schutzgebiete sind nicht durch die Planung betroffen.

Durch die bereits vorhandenen Versiegelungen und Bebauungen ist der natürliche Wasserkreislauf bereits weitgehend gestört. Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in den Wasserhaushalt werden nicht über das bereits erfolgte Maß hinausgehen. Die Auswirkungen durch die Versiegelung können durch Festsetzungen, z. B. die Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen, Begrünung im Plangebiet, etc. minimiert werden.

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Ableitung des auf den privaten Baugrundstücken und den Erschließungsflächen anfallenden

Niederschlagswassers in das Kanalsystem und eine Einleitung in die Sieg vorsieht. Das anfallende Schmutzwasser wird in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

Mit der Planung sind Veränderungen der lokalklimatischen, räumlich begrenzten, Verhältnisse zu erwarten. Durch die deutliche Veränderung der Bebauungsstrukturen hinsichtlich der Gebäudetypologien und Gebäudestellungen sowie den Gehölzrodungsarbeiten innerhalb des Plangebietes kommt es überwiegend zu einer Veränderung der thermischen Situation am Tag und in der Nacht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sich positiv auf die thermische Belastung auswirken werden.

Großräumige Kaltluftströme oder Veränderungen sind nicht zu erwarten. Die lokalklimatischen Auswirkungen werden durch Maßnahmen im Plangebiet, z. B. Begrünungen in den Baugebieten, Dachbegrünung, weitergehend verringert. Die geplanten Bebauungsstrukturen sind als klimatisch vertretbar anzusehen.

Die Belange eines möglichen Starkregenereignisse sowie die damit verbundenen Auswirkungen wurden bzw. sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Weiterhin wird durch die geplanten Maßnahmen zur Energieversorgung und zu bautechnischen Standards in den Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" den Belangen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird mit Umsetzung der Planung wesentlich verändert werden. Jedoch dient die Planung auch dazu, die bislang durch den Verfall der ehemaligen Nutzung vorkommenden Strukturen zu verbessern. Im Zusammenspiel mit den vorgesehenen Be- und Eingrünungsmaßnahmen ist von einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen. Zur Begrenzung der Auswirkungen in die umgebende Landschaft können insbesondere randliche Eingrünungen sowie die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Westen des Plangebietes (Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – West") auf ein verträgliches Maß vorgesehen werden.

Mit Umsetzung der Planung wird das Plangebiet wieder einer Erholungsfunktion, insbesondere mit siedlungsnahen Erholungsmöglichkeiten innerhalb der öffentlichen Flächen, zugeführt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut insbesondere aufgrund von Verkehrslärmemissionen durch die Nutzungen im Bereich der Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel zu erwarten. Die im Plangebiet zukünftig zulässigen Nutzungen im Bereich der gemischten Bauflächen stellen sich demgegenüber – je nach konkreter Festsetzung im Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – West" – als selbst schutzbedürftig dar.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Lärmimmissionen im Plangebiet und dessen Umfeld zu erwarten.

Mit Durchführung der Planung wird es aufgrund der angestrebten Nutzungen zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen und damit einhergehend zusätzlichen Luftschadstoffbelastungen kommen. Wesentliche Auswirkungen mit Grenzwertüberschreitungen durch Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten. Aufgrund des planbedingten Zusatzverkehrs kommt es in der Umgebung des Plangebiets zu Erhöhungen der Verkehrsbelastung und damit zur Erhöhung der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm. Relevante Veränderungen ergeben sich insbesondere entlang der Haupterschließungswege des Quartieres zwischen den Straßen Im Höfergarten und der Rainstraße. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung wird geprüft, ob hier Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen bestehen und wie diese zu gestalten sind.

Für das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit sind unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Sachgüter in Form der im Plangebiet verbliebenen historischen und denkmalgeschützten Hallengebäude werden durch die Planung erhalten. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt eine erstmalige Darstellung als Kulturdenkmal.

Lediglich untergeordnete Gebäudeteile / Ruinen aus der früheren infrastrukturell-industriellen Nutzung werden rückgebaut; hierbei handelt es sich jedoch nicht um denkmalgeschützte Anlagen/Anlagenteile. Sachgüter in Form neuer Gebäude können bei Vollzug der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne hinzukommen.

Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Es besteht keine besondere Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- oder Sachgüter.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Es besteht die Möglichkeit, die Nutzungen im Plangebiet an die vorhandenen technischen Infrastrukturen anzuschließen. Darüber hinaus wird die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien durch die Festsetzungen der Bebauungspläne

ermöglicht. Die Umsetzung des Energiekonzeptes kann in der späteren Ausführungsplanung zu einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie führen.

Abfälle

Durch die Änderung der Darstellung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Es kann weiterhin von einer fachgerechten Entsorgung über die üblichen Entsorgungswege für siedlungsbedingte Abfälle ausgegangen werden.

Aufgrund bestehender schädlicher Bodenveränderungen bzw. Belastung von Gebäuden mit Schadstoffen, sind bei der Baureifmachung entsprechende Maßnahmen für besondere Abfälle zu berücksichtigen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich Umweltauswirkungen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu bilanzieren sind. Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades und der zu erwartenden Versiegelung ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Situation in diesem Aspekt zu rechnen. Für die zu erwartenden Eingriffe können insbesondere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zur Reduzierung und Vermeidung der Ausgleichsbedarfe beitragen, z. B. Begrünungen und Neupflanzungen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird auf Ebene der konkreten Bauleitplanung für die Bebauungspläne "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk – West" durchgeführt.

Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist, dass unter Berücksichtigung der in den Bebauungsplänen vorgesehenen Maßnahmen, wie beispielsweise Erhalt- und Anpflanzfestsetzungen sowie weiterer Kompensationsmaßnahmen die Eingriffe kompensiert werden können. Potentiell erforderliche planexterne Maßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt gesichert.

3.4 Verwendete Unterlagen

Siehe Abschnitt V

IV ZUSAMMENFASSENDE 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.

ENTWURF vom 21.03.2023 Seite 79
FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | Fax: 0261 / 914 798-19 | FIRU-KO@FIRU-KO.DE

V VERWENDETE UNTERLAGEN

- 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)
- 2. 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).
- 3. Landesamt für Geologie und Bergbau RLP: Berechtsamskarte, aufgerufen unter: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=21, Stand: 20.04.2022).
- 4. Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH: Einzelhandelskonzept zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, evtl. Ergänzungsstandorte und einer Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf, Karlsruhe (03/2012).
- 5. Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Karlsruhe (03/2023).
- 6. Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Einzelhandelsentwicklung des EAW-Geländes in Betzdorf, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Karlsruhe (02/2023).
- 7. Vertec GmbH: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Koblenz (11/2022).
- 8. Kampfmittelortung Welker: Bestätigung der Kampfmittelfreiheit, Kirn (09/2016).
- 9. Chemisch Technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Gefährdungsabschätzung; Melsbach (12/1990).
- 10. Geonik GmbH: Zustandsbericht zur Schadstoffsituation; Kassel (09/2016).
- 11. Geonik GmbH: Zustandsbericht zur Schadstoffsituation; Kassel 07/2017)
- 12. Geonik GmbH: Minderwertgutachten, Kassel (11/2017).
- 13. Dorn Geotech GmbH: Stellungnahme zum Pumpversuch und den ersten Maßnahmen zur hydraulischen Sicherung / Sanierung, Dillenburg (10/2020).
- 14. Agrolab Agrar und Umwelt GmbH: Prüfberichte Grundwassermonitoring, Kiel (11/2020).
- 15. BCE / Björnsen Beratende Ingenieure GmbH: Ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk (EAW) Betzdorf Untersuchungskonzept, Koblenz (05/2022)
- BNL.Baubkus: Faunistische Erhebungen: Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien -Entwurf, Kuhnhöfen (09/2022).
- 17. Schmidt Freiraumplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan "EAW", Hachenburg (01/2021).
- 18. Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Immissionsprognose, Birkenhausen (2022).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Abgrenzung des Plangebietes zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)	7
Abbildung 2:	Abgrenzung der Plangebiete der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplä (unmaßstäblich)	
Abbildung 3:	Ausschnitt Satzungsfassung Bebauungsplan "Eisenbahnausbesserungswerk – Ost" (unmaßstäblich)	11
Abbildung 4:	Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain (unmaßstäblich)	15
Abbildung 5:	Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich de Flächennutzungsplanänderung)	
Abbildung 6:	Auszug aus dem EHK B etzdorf (unmaßstäblich) (schwarz = Bereich der Flächennutzungsplanänderung)	20
Abbildung 7:	Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain (unmaßstäblich) (schwarz = Bereich der FNP-Änderung)	21
Abbildung 8:	Lage der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich) (schwarz = Bereich der Flächennutzungsplanänderung)	23
Abbildung 9:	Auszug aus der Starkregenkarte des Landes Rheinland-Pfalz (unmaßstäblich) (schwarz = Bere der Flächennutzungsplanänderung)	
Abbildung 10:	Überlagerung Luftbild / Städtebauliches Grobkonzept (unmaßstäblich)	28
Abbildung 11:	Untersuchungsraum (unmaßstäblich)	35
Abbildung 12:	Fledermausaktivität (rot = erhöhte Aktivität) (unmaßstäblich) (gelb = Grenze zwischen den Bebauungsplänen "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte" und "Eisenbahnausbesserungswerk Ost")	
Abbildung 13:	Bestandskarte Biotoptypen	60
Abbildung 14:	LHKW-Belastungen Stichtagsmessung 14.09.2016 (unmaßstäblich) (schwarz gestrichelt = Geltungsbereich "Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte", rot gestrichelt = Geltungsbereich "Eisenbahnausbesserungswerk – Ost").	62
Tabellenver	zeichnis	
Tabelle 1:	Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)	8
Tabelle 2:	Betriebe bzw. Nutzungsvarianten des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes	21
Tabelle 3:	Geprüfte Betriebe bzw. Nutzungsvarianten für das Planvorhaben	34
Tabelle 4:	Knotenbelastungen Analyse-Nullfall Tagesverkehr	38
Tabelle 5:	Aufkommensbestimmung	39
Tabelle 6:	Knotenpunktbelastungen Pgrognose-Nullfall	39
Tabelle 7:	Knotenpunktbelastungen Planfall	40
Tabelle 8:	Flächenbilanz entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan, gerundet	44
Tabelle 9:	Zusammenfassende Flächenbilanz	46
Tabelle 10:	Auflistung der erfassten Arten	57
Tabelle 11:	Zusammenfassende Flächenbilanz	74