



Stadt Betzdorf

# **Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“**

## **BEGRÜNDUNG**

**Satzungsfassung**

Stand: 12.12.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	4
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	5
2	Plangebiet	6
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	7
2.3	Umgebung des Plangebietes	7
3	Planungsvorgaben	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
3.3	Bestehendes Baurecht	12
3.4	Informelle Planungen	14
3.5	Fachplanungen und Fachbelange	15
4	Städtebauliches Konzept	21
4.1	Städtebauliches Konzept	21
4.2	Planungs- und Standortalternativen	24
5	Planinhalte	24
5.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung	25
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	26
5.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	26
5.5	Verkehrsflächen	27
5.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
5.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	28
5.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	28
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
5.10	Kennzeichnungen	29
5.11	Hinweise	29
5.12	Pflanzenlisten	29
6	Auswirkungen der Planung	29
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	29
6.2	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche	30

6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	30
6.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	32
6.5	Soziale Infrastruktur	33
6.6	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	34
6.7	Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag	34
6.8	Flächenbilanz	35
6.9	Kosten der Planung	35
6.10	Umweltauswirkungen	35
IV	VERWENDETE UNTERLAGEN .....	45

# I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

### 1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

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

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

Die Stadt Betzdorf bereitet hierzu die städtebauliche Entwicklung von ehemaligen Bahnflächen durch einen Investor vor. Hierzu hat die Stadt bereits ein Bieterverfahren mit der Zielsetzung der Flächenkonversion und Integration in das Stadtgefüge durchgeführt, aus dessen Verfahren der aktuelle Vorhabenträger hervorgegangen ist und das Eigentum an den Flächen von der Stadt erworben hat.

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.

Zur bedarfsgerechten Nutzungsregelung, insbesondere zur Steuerung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hinsichtlich des Westteils der Liegenschaft wird daher ein Regelverfahren durchgeführt. Da die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Teil von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweichen, ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk – West“ erforderlich.

Hinsichtlich des Ostteils der Liegenschaft wird hingegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt; zum einen bestehen keine Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, zum anderen soll hier aufgrund des konkreten Planungsfortschrittes hinsichtlich der Nutzung u.a. durch ein Gesundheits- und Pflegezentrum eine schnellere Planungsverwirklichung erreicht werden.

### 1.2 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 und Umbau denkmalgeschützter, historischer Bausubstanz.

- Stärkung der Nahversorgung im Bereich der Betzdorfer Innenstadt.
- 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.
- Festsetzung einer gebiets- und umgebungsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.

### 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brache, Nachverdichtung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt maximal 15.350 m<sup>2</sup>. Damit beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht. (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).
- Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie
- von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB

abgesehen wird und

- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)

nicht anzuwenden ist.

Gleichwohl sind im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (z.B. Lärmschutz, Artenschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten (Vgl. Kap 6.10).

Für die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Beteiligungsdauer von 30 Tagen bzw. einem Monat angesetzt.

Gewichtige Gründe für die Verlängerung der Offenlage sind nicht ersichtlich.

## 2 Plangebiet

### 2.1 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 östlichen Teilbereich der Liegenschaft des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes.



**Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes Bauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“ (unmaßstäblich)**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Flächen des Betzdorfer Bahnhofes,
- im Osten durch bestehende Wohn- und insbesondere Geschäftslagen der Betzdorfer Innenstadt,

- im Süden durch Wohnbebauung und
- im Westen durch die östliche Gebäudegrenze der vorhandenen, denkmalgeschützten Hallen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,9 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				
1/13	1/103	1/104	1/105	1/106
1/107	1/108	1/109	1/111	1/112
1/113	1/114	1/115	1/116	1/117
1/154	1/155	1/168*		

(\* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet werden derzeit seitens der Eigentümerin keine Nutzungen ausgeübt.

Im Plangebiet befinden sich teilweise Bestandsgebäude des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes, welche jedoch im Zuge der Planungsverwirklichung niedergelegt werden sollen. Denkmalschutz besteht für die im Ostteil der Liegenschaft gelegenen Gebäude nicht.

Weiterhin befindet sich im Osten, parallel zu den Flächen des Betzdorfer Bahnhofes eine Schotterfläche, welche zum Teil als Stellplatz durch Private Dritte genutzt wird. Planungsrechtliche Grundlage hierfür stellt der rechtskräftige Bebauungsplan „Stadtmitte“ (vgl. Kap. 3.3) mit einer Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplatz sowie ergänzende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „V“ – Verkehrsgrün dar.

## 2.3 Umgebung des Plangebietes

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

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

Östlich, jenseits der Flächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes befinden sich bestehende Innenstadtnutzungen der Betzdorfer Innenstadt. Hier finden sich u.a. Hotels, Büro- und Verwaltungsbauten sowie kleinflächiger Ladeneinzelhandel, eine Apotheke sowie ein medizinisches Versorgungszentrum und weitere Arztpraxen. Die Innenstadt mit den zentralen Handelslagen grenzt dabei unmittelbar an das Plangebiet an.

### **3 Planungsvorgaben**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Bereich Betzdorf im Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 (LEP IV von 2008, Stand 4. Teilfortschreibung von 2021) festgelegt sowie im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald (RROP – Stand 2017) konkretisiert und ergänzt.

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die nachfolgend aufgeführten Ziele des Raumordnungsplans zu beachten.

##### **Z I.1.1 Prüfung des Hochwasserrisikos**

Das Plangebiet liegt außerhalb von durch Hochwasser gefährdeten Gebieten (vgl. 3.5).

Aussagen zum Umgang mit Starkregen werden im Rahmen des Entwässerungsgutachtens analysiert und bewertet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von bei Starkregen überflutungsgefährdeten Bereiche der Stadt Betzdorf (vgl. Kap. I 3.5). Eine nutzungsbezogene Risikobewertung erfolgt erforderlichenfalls auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes.

Dies betrifft die unterschiedlichen, nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen in den festgesetzten urbanen Gebieten. Hierbei werden insbesondere die potentiellen Auswirkungen auf das geplante Gesundheits- und Pflegezentrum betrachtet.

##### **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**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine Orientierende Untersuchung zu Bodenschutz und Altlasten durchgeführt. Im Rahmen des Gutachtens werden auch die Versickerungsfähigkeit und die aufgrund der vorgefundenen Altlastenproblematik für eine Versickerung geeigneten Flächen untersucht.

Weiterhin wird zum Bebauungsplan ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Thematik aufgreift.

### **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.

### **3.1.2 Landesentwicklungsplan /-programm**

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.

Es erfolgen Festsetzungen auf Grundlage der bereits auf Ebene des FNP bestehenden gemischten Bauflächen. Insofern findet keine zusätzliche Ausweisung dieser Flächen statt.

Weiterhin befindet sich das Areal des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes in integrierter Lage in der Betzdorfer Innenstadt, es werden durch die vorliegende Planung insbesondere Lücken in der Siedlungsstruktur, welche durch den Brachfall des Areales entstanden sind, geschlossen.

### 3.1.3 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)



**Abbildung 2:** Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 (unmaßstäblich) (schwarz = kumulierter Geltungsbereich der Bebauungspläne Ost und West)

Der Stadt Betzdorf werden im RROP folgende Funktionen zugewiesen:

- Gewerbe,
- Wohnen.

Weiterhin ist Betzdorf im Nahbereich auch für die Nahversorgung der Bevölkerung zuständig. Innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sind Gegenstand des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk West“.

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

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

Weiterhin sind folgende Grundsätze zu beachten:

### Grundsatz **G 13**

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

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

### Grundsatz **G 16**

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

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

### Grundsatz **G 21**

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

Die Planung entspricht dem Grundsatz, da durch die Reaktivierung einer gewerblich-infrastrukturellen Fläche eine Neuausweisung von wohnbaulich nutzbaren Flächen erfolgt.

### Grundsatz **G 180**

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

Weiterhin heißt es in der Begründung zu Grundsatz G 180:

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

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

Eine Betrachtung der Grundsätze und Ziele **G 29 – Z 33** ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

## **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain stellt zugleich den Landschaftsplan der Verbandsgemeinde dar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“ werden gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Entlang des südlichen Randbereiches werden zudem Gehölzstrukturen „G“ dargestellt. Dies entspricht dem vorhandenen Bewuchs des Hangbereiches, welcher sich zwischen der Moltkestraße und dem ehemaligem Eisenbahnausbesserungswerk befindet.

Die Festsetzung von urbanen Gebieten ist insofern gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt (vgl. Abbildung 3).

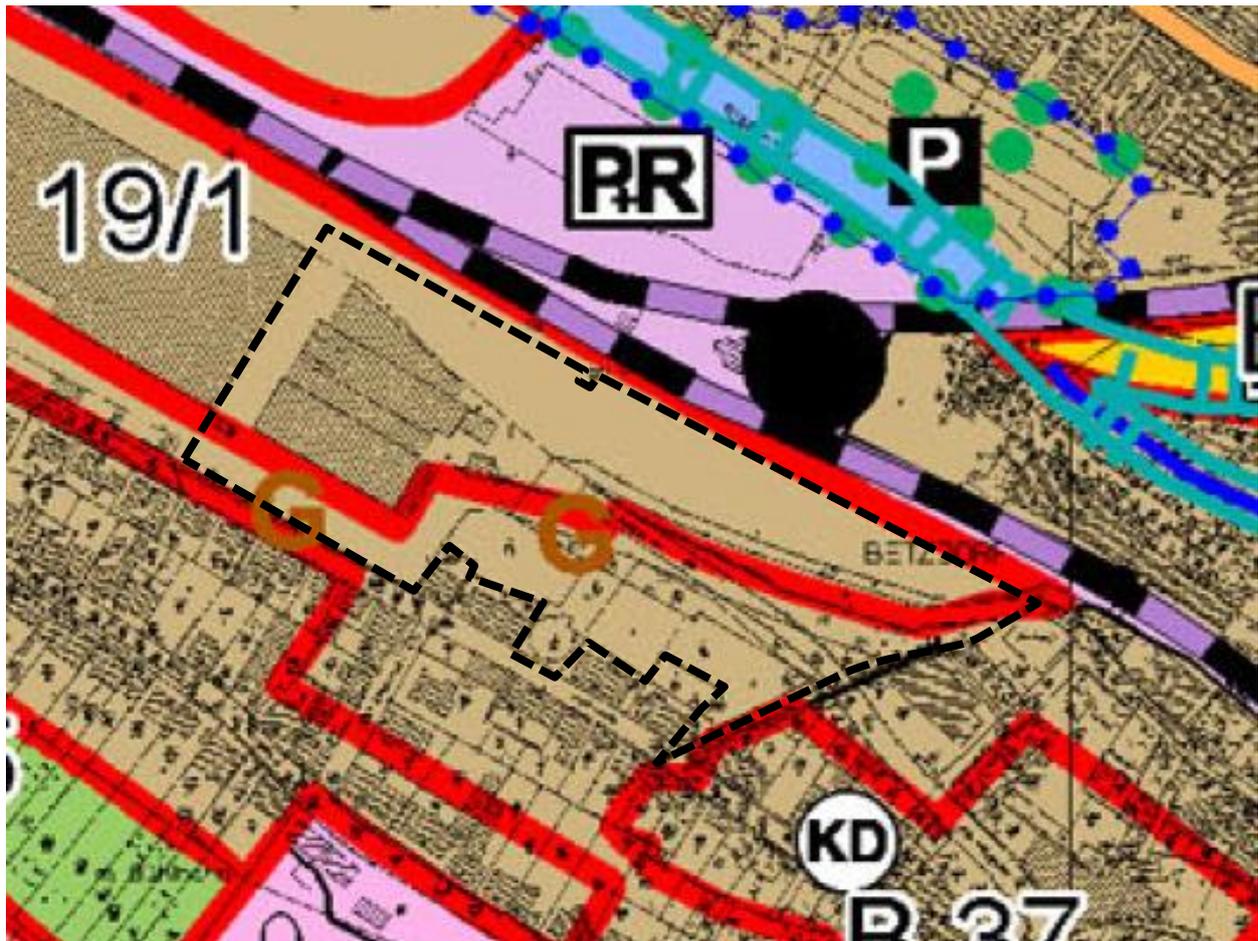
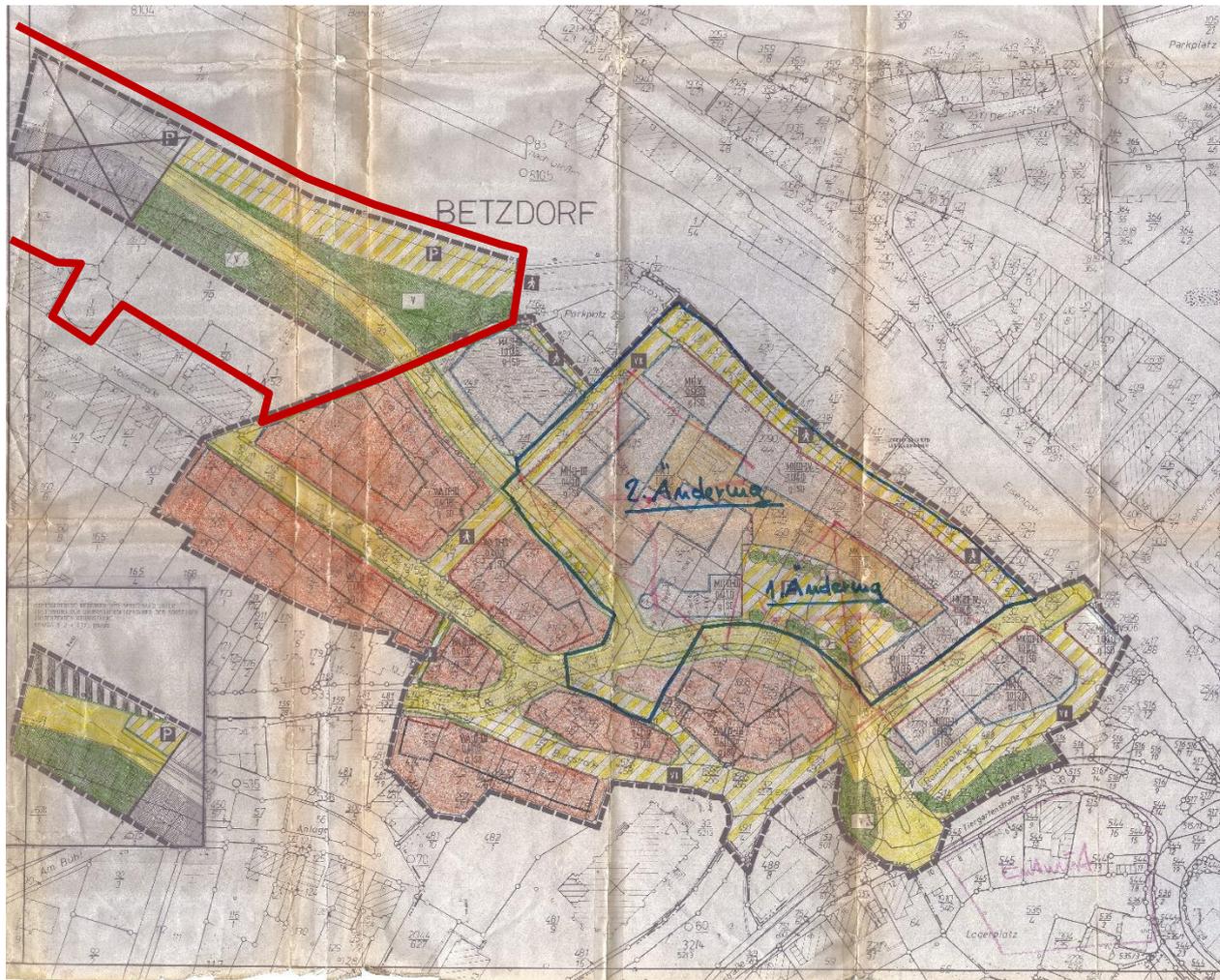


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich) (schwarz= Geltungsbereich)

### 3.3 Bestehendes Baurecht

Östliche Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Stadtmitte“ aus dem Jahr 1986. Der bestehende Bebauungsplan wird in diesem Bereich überplant.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Bebauungsplan „Stadtmitte“ (unmaßstäblich) (rot = Geltungsbereich BP „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“)

Der Bebauungsplan „Stadtmitte“ mit Rechtskraft seit dem 20.01.1991 setzt für die östlichen Flächen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“ Verkehrsflächen für die bestehende Straße „Im Höfergarten sowie begleitende Grünflächen mit der Zweckbestimmung „V“ – Verkehrsgrün und parallel zum Areal des Betzdorfer Bahnhofes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ fest. Östlich, außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, wird an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ angrenzend sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt, welche in Richtung Stadtmitte und Bahnübergang führt, bzw. von der Moltkestraße über das „Vomfells Gässchen“ in Richtung Bahnübergang. Die südlich an die Moltkestraße angrenzenden Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes werden nicht überplant.

Die 1. Und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ aus 1991 und 1994 haben keine Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“.

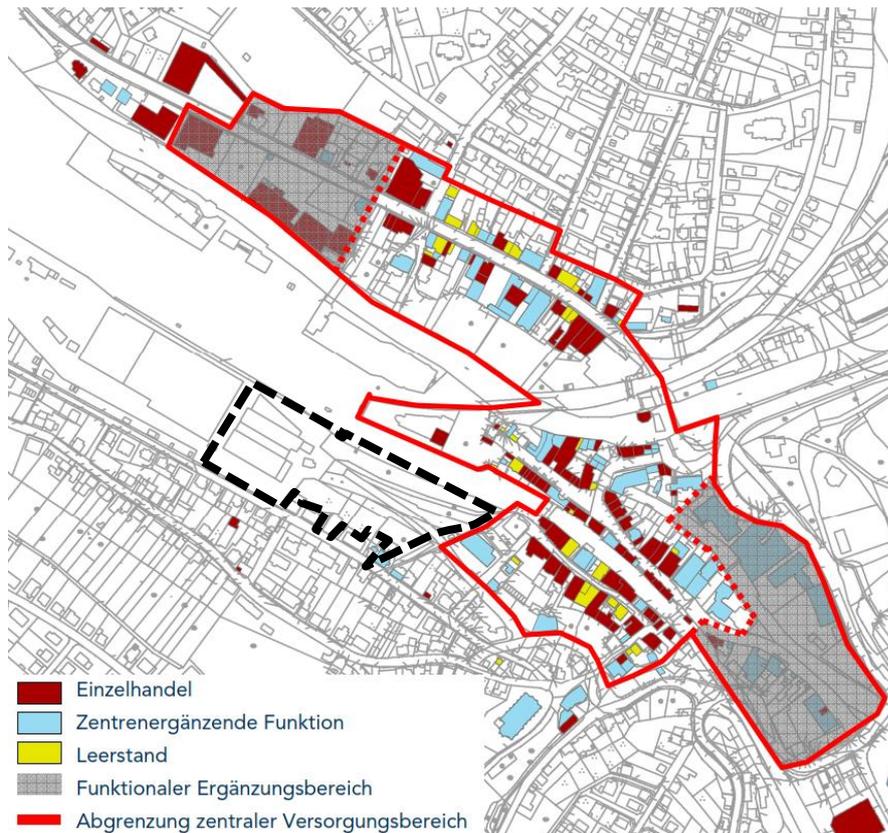
Weitere Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes mit Auswirkungen auf das vorliegende Bauleitplanverfahren bestehen zudem nicht.

### 3.4 Informelle Planungen

#### 3.4.1 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der ehemaligen Verbandsgemeinde Betzdorf aus dem Jahr 2012<sup>1</sup> legt insbesondere eine Sortimentsliste zur Einstufung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente sowie zentrale Versorgungsbereiche fest.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Betzdorf (vgl. Abbildung 5) grenzt demnach unmittelbar an das Plangebiet an.



**Abbildung 5:** Auszug aus dem EHK Betzdorf<sup>2</sup> (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich)

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain wird die Planung für das ehemalige Eisenbahnausbesserungswerkes berücksichtigt und in Abstimmung mit der Landesplanung sollen entsprechende Festlegungen getroffen werden. Dies betrifft jedoch in erste Linie das nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk West“ zulässige Einkaufszentrum.

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

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

## **3.5 Fachplanungen und Fachbelange**

### **3.5.1 Planfeststellungen Straßen / Schiene etc.**

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

Bei den Flächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerk handelt es sich ebenfalls um eisenbahnrechtlich gewidmete Flächen. Das Freistellungsverfahren wurde hier bereits eingeleitet.

Darüber hinaus sollen im Zuge eines Erwerbs stillgelegter Teilflächen direkt an das Grundstück des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes angrenzend die eisenbahnrechtliche Widmung für diese Flächen ebenfalls entfallen. Die Flächen wurden gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgrund der noch ausstehenden Klärung mit der Deutschen Bahn aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgelöst und sollen, sofern ein Eigentumsübergang inklusive Freistellung möglich ist, mit dem Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“ in dessen weiterem Verfahren überplant werden.

### **3.5.2 Bauverbotszonen an klassifizierten Straßen**

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

### **3.5.3 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.

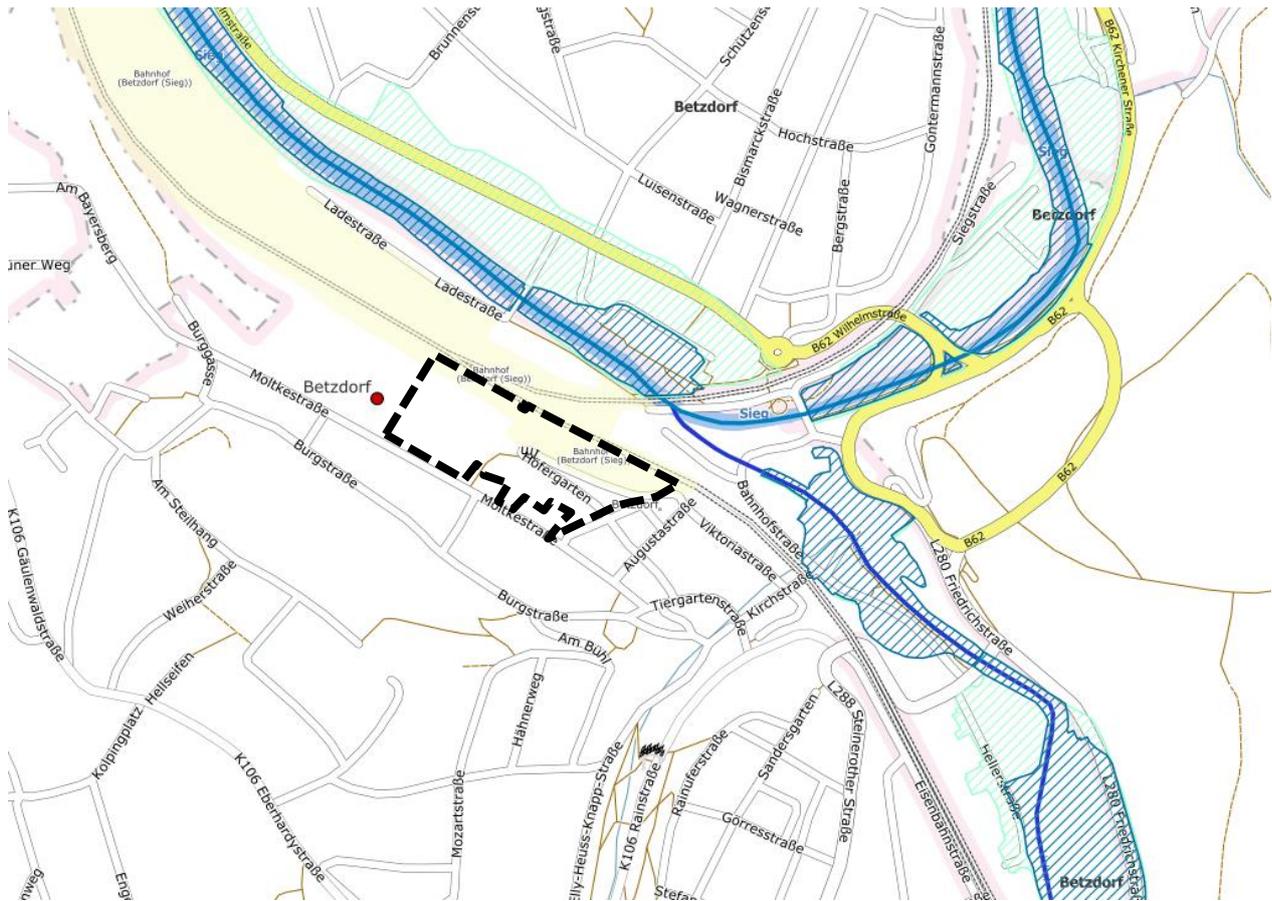
Eine Beeinträchtigung der vorgenannten Gewässer im Zuge der Planungsverwirklichung ist nicht zu erwarten. Einzuhaltende Abstandsflächen / Uferzonen betreffen den Geltungsbereich zudem nicht.

### **3.5.4 Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete**

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.5.5 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlicher Überschwemmungsgebiete (vgl. Abbildung 6) sowie außerhalb des HQ-Extrem.

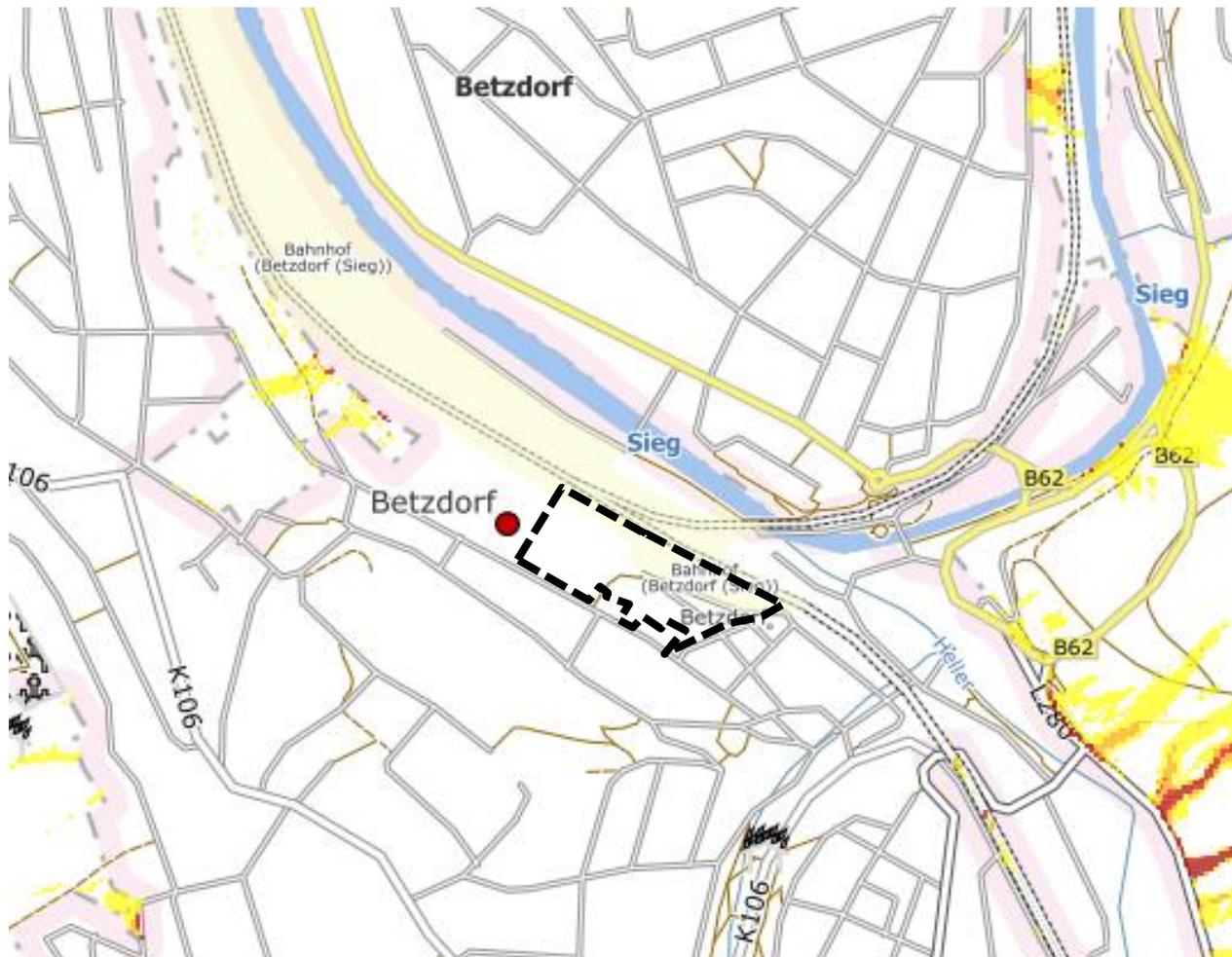


**Abbildung 6: Lage der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete<sup>3</sup> (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich)**

### 3.5.6 Starkregen

Das Plangebiet liegt außerhalb von bei Starkregen überflutungsgefährdeten Bereiche der Stadt Betzdorf. Gleichwohl befindet sich am Westrand des Plangebietes ein Bereich, der gem. Geoportal Wasser als Sturzflutentstehungsgebiet Flachland mit einem mäßigen bis geringen Einzugsgebiet beschrieben (vgl. Abbildung 7).

<sup>3</sup> 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 7:** Auszug aus der Starkregenkarte des Landes Rheinland-Pfalz<sup>4</sup> (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich)

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.

### 3.5.7 Bergbau

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

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

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau RLP: Berechtsamkarte, aufgerufen unter: [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=21](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=21), (Stand: 20.04.2022).

### 3.5.8 Naturschutzgebiet / Landschaftsschutzgebiet

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

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

### 3.5.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ befinden sich keine Denkmäler oder denkmalschutzwürdigen Anlagen.

Die denkmalgeschützten, historischen Hallen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk West“ und 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.

### 3.5.10 Landschaftsplanung

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

Die vorliegende Landschaftsplanung umfasst die Themenkomplexe

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

- **Arten- und Biotopschutz** – für das Plangebiet wird im Wesentlichen die Erhaltung / Entwicklung von linearen Biotopkomplexen entlang von Bahnlinien dargestellt.

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

### 3.5.11 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.

### 3.5.12 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 Kampfmittelsondierung<sup>6</sup> der Flächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes durchgeführt. Die Detektion potenzieller Kampfmittel wurde dabei aufgrund der flächigen Versiegelung des Areales mittels Bohrpunkten in den Untergrund geführt.

Dabei konnten keine Kampfmittel entdeckt werden.

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

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

### 3.5.13 Bodenschutz / Altlasten / abfallrechtliche Relevanz

Laut dem Bodenschutzkataster ist auf den Flurstücken **Gemarkung Betzdorf, Flur 1, Flurstücke 1/168** 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, Altstandort, nicht altlastverdächtig (BWS 2);

---

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

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, Altstandort, nicht altlastverdächtig (BWS 2).

Die umwelttechnische Erkundung des Standortes begann 1990<sup>7&8&9&10&11</sup>. 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 (vgl. Kap. 6.10.3).

---

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

<sup>8</sup> Geonik GmbH: Zustandsbericht zur Schadstoffsituation; Kassel (09/2016 und 07/2017) und

<sup>9</sup> Geonik GmbH: Minderwertgutachten, Kassel (11/2017).

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

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

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept

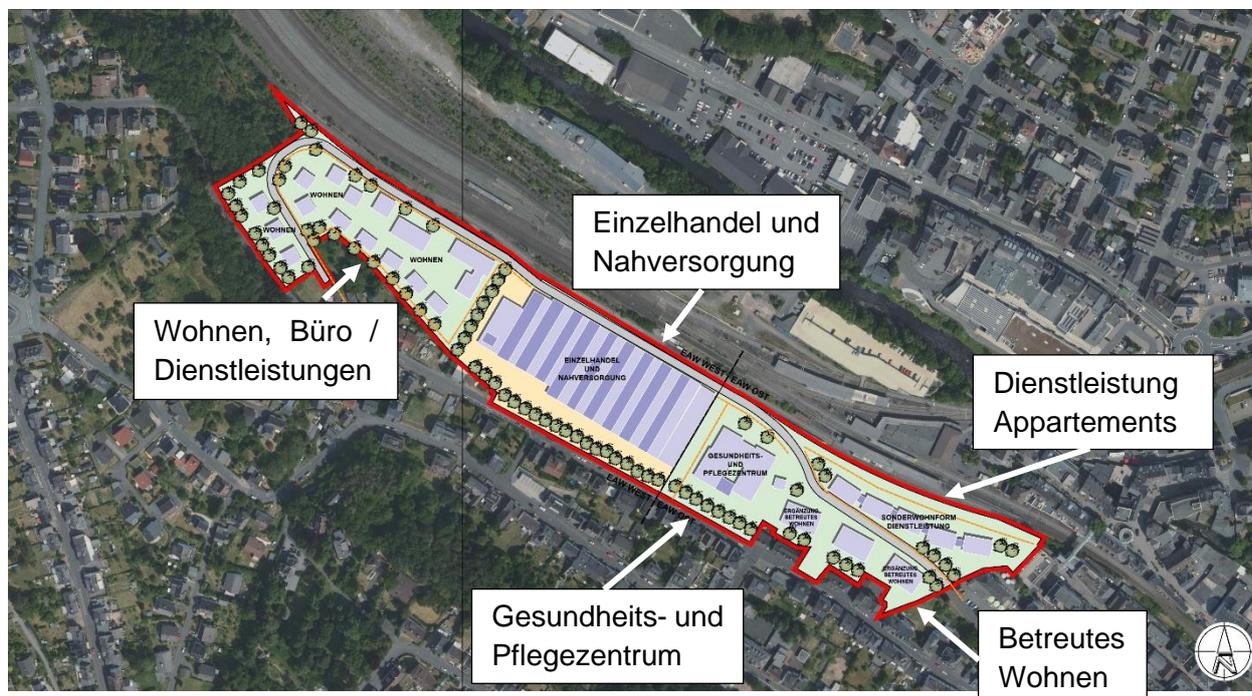


Abbildung 8: Überlagerung Luftbild / Städtebauliches Grobkonzept<sup>12</sup> (unmaßstäblich)

#### Vorbemerkung

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

Dabei befinden sich im östlichen Teilgebiet vorwiegend Wohnnutzungen, Pflege- und Betreuungseinrichtungen, medizinische Dienstleistungen sowie Büronutzungen und ergänzende Nutzungen.

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

#### Nutzung

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

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

<sup>12</sup> Luftbild: zur Verfügung gestellt von der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Konzept: eigene Darstellung FIRU Koblenz GmbH.

- 1 Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.900 m<sup>2</sup> VKF,
- 1 Fachmarkt mit bis zu 800 m<sup>2</sup> VKF,
- 1 Fachmarkt mit bis zu 250 m<sup>2</sup> VKF,
- 1 Apotheke mit bis zu 150 m<sup>2</sup> BGF,

Ergänzend sollen Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden, z. B.

- 1 Hörgeräteakustiker mit bis zu 90 m<sup>2</sup> BGF,
- 1 Kiosk / Post mit bis zu 110 m<sup>2</sup> BGF,
- 1 Friseur mit bis zu 120 m<sup>2</sup> BGF.

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

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 m<sup>2</sup> BGF, mit 32 Dialyseplätzen sowie
- Einrichtungen der Pflege auf bis zu 8.000 m<sup>2</sup> für 132 Bewohner

untergebracht werden.

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

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

- Büroflächen mit bis zu 4.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- bis zu 25 Apartments für insbesondere studentisches Wohnen sowie

## Bebauungsstruktur

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

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

## **Äußere Anbindung / innere Erschließung**

Die äußere Anbindung erfolgt im Wesentlichen über einen zentralen Anschluss im Osten an die bereits im Bestand vorhandene Straße „Im Höfergarten“ sowie untergeordnet im Westen an die Burggasse.

Die innere Gebietserschließung erfolgt im Wesentlichen über den Anschluss an die Straße „Im Höfergarten“. Insbesondere sollen hierüber sämtliche Verkehre aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ sowie die aus der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk West“ geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie der westlich daran anschließenden gewerblichen Nutzungen erfolgen. Lediglich die ganz im Westen vorgesehene Wohnnutzung soll, sofern dies aufgrund der Topographie möglich ist, über die Burggasse an das örtliche Verkehrsnetz angebunden werden.

Im Zuge der abschnittsweise Entwicklung und damit verbundenen räumlichen Trennung des Bebauungsplanverfahrens in einen im Regelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk – West“ und einen im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellenden Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“ wird aufgrund der zeitlichen Abläufe und Abhängigkeiten der beiden Entwicklungsabschnitte zueinander im zentralen Bereich des Plangebietes eine für die Errichtung einer Wendeanlage ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche festgesetzt. Diese stellt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bis zur Umsetzung des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk – West“ auch hinsichtlich in das Plangebiet einfahrend Wirtschaftsverkehr (Lieferwagen und LKW) sicher.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans „Eisenbahnausbesserungswerk – West“ findet wiederum eine Fortsetzung der bereits im östlichen Plangebiet festgesetzten Verkehrsfläche nach Westen statt.

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

## **Grün- / Freiraumstruktur**

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

Ergänzend soll das im Bestand weitestgehend versiegelte Areal teilweise 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 Quartiers, 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.

## **4.2 Planungs- und Standortalternativen**

### **Standortalternativen**

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

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

### **Planungsalternativen**

Im Vorgang zum Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen eines Bieterverfahrens die Darstellung unterschiedlicher Nutzungs- und Architekturkonzeptionen 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.

Aufgrund der unterschiedlichen Zeithorizonte wird der östliche Teil der Liegenschaft als eigenständiger Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entwickelt.

Planungsalternativen bestehen insofern nicht.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Verwirklichung der im Rahmen des Bieterverfahrens zur Entwicklung der Flächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes identifizierten und damit zur Umsetzung der Planungszeile ist die Festsetzung von urbanen Gebieten gem. § 6a BauNVO erforderlich.

Innerhalb der Zulässigkeiten eines urbanen Gebiets sind insbesondere Gesundheits- und Pflegezentrum, seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen sowie Dienstleistungs- und Büronutzungen in Kombination mit weiteren Wohnformen realisierbar.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dabei der Sicherung einer städtebaulichen Mindestqualität und der Vermeidung zusätzlicher, gebietsfremder Verkehre. Gleiches gilt für die ebenfalls nach den textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Tankstellen.

Weiterhin findet im Rahmen der textlichen Festsetzungen ein teilweise Ausschluss innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente statt. Dies betrifft die Teilbaugebiete MU 1 und MU 2. Hinsichtlich des MU 3 wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit entsprechender Sortimente festgesetzt. Ausnahmevoraussetzung ist, dass die Verkaufsfläche VKF 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, keine Schädigung der sonstigen Innenstadtlagen und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten ist.

Zwar ist die Ansiedlung von innenstadtrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel hier nicht konkretes Ziel der Planung, perspektivisch sollten einzelne, deutlich kleinflächige Läden jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Da bei der weiteren Entwicklung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes der Bereich West in den Zentralen Versorgungsbereich ZVB aufgenommen werden soll, würde das MU 3 die Verbindung zur Innenstadt herstellen und daher voraussichtlich auch mit in den Zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden.

Großflächiger Einzelhandel soll dementsprechend gebündelt im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk West“ im Rahmen der Reaktivierung der denkmalgeschützten Hallen realisierbar sein.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“ wird für das MU1 eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Dies ist das für die Umsetzung des geplanten Gesundheits- und Pflegezentrums erforderliche Maß der baulichen Nutzung, welche für die Umsetzung einer bis zu VI Vollgeschosse umfassenden Kubatur erforderlich sind. Die Festsetzung der GRZ entspricht damit den Orientierungswerten des § 17 BauNVO, die festgesetzte GFZ unterschreitet die Orientierungswerte.

Im MU2 wird eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,5 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ unterschreiten damit die Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Im MU3 wird eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,5 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ unterschreiten damit die Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Weiterhin werden bis zu V Vollgeschosse als zulässig festgesetzt, um die Ziele des städtebaulichen und des Nutzungskonzeptes umsetzen zu können. Mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse soll zudem eine den Bahnlärm abschirmende Bebauung ermöglicht werden.

Die weitergehenden Festsetzungen zur nicht Anrechenbarkeit von Stellplätzen und Garagen innerhalb von Vollgeschossen dienen der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und sollen so eine weitestgehende Freihaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume von Fahrzeugen ermöglichen.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen entsprechen den nach dem städtebaulichen Konzept erforderlichen Maß und tragen der Topographie sowie insbesondere der Lage in der Betzdorfer Innenstadt Rechnung.

So sind nach den Festsetzungen im MU 1 zwar Gebäude mit einer Höhe von bis zu 26 m Höhe über Gelände zulässig, jedoch lediglich bezogen auf das Niveau der Bahngleise des Betzdorfer Bahnhofes. In Bezug zur südlich verlaufenden Moltkestraße ergibt sich demgegenüber nur eine

Höhe von ca. 11 m über Straßenniveau. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung entlang der Moltkestraße.

Nach den Festsetzungen im MU 2 wird ebenfalls gegenüber der südlich angrenzenden Moltkestraße eine Höhe von ca. 14,5 m über Straßenniveau und damit auch im Bereich der vorhandenen Bebauung.

Nach den Festsetzungen im MU 3 ist gegenüber der Bahntrasse des Berzdorfer Bahnhofes eine Höhe der Gebäude von ca. 23 m zulässig. Bereits gegenüber der rampenartig geführten Straße „Im Höfergarten“ reduziert sich die Wirkung nach Süden hin auf 16 m und weniger über Straßenniveau.

Im urbanen Gebiet MU 1 ist zudem eine selbstständige Werbeanlage, ein Pylon, mit einer Höhe von bis zu 191,5 m ü.NHN auf einer Grundfläche von 1,2 x 1,2 m zulässig. Dies entspricht ca. 5 m über dem vorhandenen Gelände.

Im urbanen Gebiet MU 3 ist eine selbstständige Werbeanlage, ein Pylon, mit einer Höhe von bis zu 213,5 m ü.NHN auf einer Grundfläche von 6,0 x 6,0 m zulässig. Dies entspricht ca. 27 m über dem vorhandenen Gelände.

Im urbanen Gebiet MU 3 ist weiterhin eine selbstständige Werbeanlage, ein Pylon, mit einer Höhe von bis zu 191,5 m ü.NHN auf einer Grundfläche von 1,2 x 1,2 m zulässig. Dies entspricht ca. 5 m über dem vorhandenen Gelände.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung von Baugrenzen ermöglichen ausreichend Spielraum für die Errichtung hochbaulicher Anlagen bei gleichzeitiger Sicherung der Abstände zur vorhandenen Bebauung und den Grundstücksrändern. Im Bereich der Moltkestraße werden die Baugrenzen entsprechend dem benachbarten Bestand auf der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Weiterhin wird über die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Tiefgaragen und Stellplätzen sowie deren Zu- und Abfahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Errichtung derselben begünstigt. Dies dient der Umsetzung der mit Planungsverwirklichung erforderlichen Stellplätze sowie der Freihaltung der öffentlich einsehbaren Flächen von Stellplätzen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit einer Werbeanlage innerhalb des MU 1 und zwei Werbeanlagen innerhalb des MU 3 und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen dient der Erhaltung eines größtmöglichen Gestaltungsspielraumes bei der Positionierung solcher Werbeanlagen.

### **5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am nördlichen Ende des Plangebietes zwischen MU 3 und den angrenzenden bahneigenen Flächen dient der Führung und Retention der vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Fortführung der vorhandenen Wegebeziehung in das Plangebiet hinein.

## 5.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt für eine neu zu planende Trasse zwischen der Straßen Im Höfergarten und den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen. Dabei knüpfen die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen direkt an die Straße Im Höfergarten an.

Im zentralen Bereich des Plangebietes sind die öffentlichen Verkehrsflächen so ausgebildet, dass eine Kreisverkehrsanlage hergestellt werden kann, von der aus sämtliche Teilbaugebiete aus erschlossen sind. Die Kreisverkehrsanlage ist dabei so dimensioniert, dass Müllfahrzeuge oder Busse hier problemlos wenden können.

Weiter nach West verläuft eine Stichstraße, die dem benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk West“ als zentraler verkehrlicher Anschlusspunkt dient.

Fußgänger werden entlang der Verkehrsflächen einseitig in das Plangebiet hereingeführt.

## 5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet erfolgt eine Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie eine „weiche Abgrenzung“ hin zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Moltkestraße.

Gleichzeitig dienen die Pflanzmaßnahmen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld durch Verringerung der Aufheizung versiegelter Flächen sowie als Schattenspender für unterhalb der Baumkrone liegender Flächen, insbesondere Stellplatzflächen.

Die Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Strukturen dient dem Erhalt vorhandener Strukturen, insbesondere einer alten Eiche im Plangebiet. Die Zulässigkeit der Herstellung einer Wegeverbindung innerhalb der Maßnahmenfläche dient der barrierefreien / barrierearmen Anbindung des Plangebietes an die Moltkestraße anstelle der bisherigen Treppenkonstruktion zwischen Moltkestraße und Eisenbahnausbesserungswerk.

Die Festsetzung von Dachbegrünung dient der Retention anfallenden Niederschlagswassers sowie der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld durch Verringerung der Aufheizung versiegelter Flächen.

Die Festsetzung zur Anbringung von Nisthilfen für die Art Star dient den im Rahmen von Abbruchmaßnahmen potentiell entfallenden Nistplätzen. Die Nisthilfen sind dabei vor Baubeginn an verbleibenden (zum Erhalt festgesetzten) Altbaumbeständen im Plangebiet zu installieren.

Die Festsetzung zur Anbringung von Höhlen- und Halbhöhlenkästen dient der Schaffung zusätzlicher Brutplatzstrukturen. Die Brutplatzstrukturen sind dabei vor Baubeginn an verbleibenden (zum Erhalt festgesetzten) Altbaumbeständen im Plangebiet zu installieren.

Die Festsetzung Artenschutzmaßnahme Vogelschlag dient der Verhinderung desselben durch Vermeidungsmaßnahmen an Fenstern, Glasfassaden oder sonstigen spiegelnden Flächen.

Die Festsetzung zur Beleuchtung dient dem Schutz der Flugrouten von Fledermäusen im Plangebiet vor übermäßiger Lichteinstrahlung.

## **5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Plangebiet ergeben sich erhebliche Lärmeinwirkungen aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden Schienentrassen sowie der umgebenden und neu geplanten Straßen. Hierdurch werden z.T. die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in urbane Gebiete / Mischgebiete, vereinzelt auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, überschritten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel sowie der zugehörigen textlichen Festsetzungen mit Vorgaben zum erforderlichen Schalldämmmaß hinsichtlich einzelner Nutzungsbestandteile, insbesondere Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume, Büroräumen und ähnlichem, dienen der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelt. Sonstige Schlafräume i. S. d. Festsetzung sind Räume, die maßgeblich dem Nachtschlaf dienen, z. B. Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben oder Bettenräume in Krankenhäusern und Pflegereinrichtungen.

## **5.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Die Festsetzung dient der Vereinfachung der in bewegter Topographie herzustellenden Straßenkörper.

## **5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzung zur Dachgestaltung soll ein mit der vorhandenen, benachbarten Bebauung verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild sicherstellen. Gleichzeitig soll auch über die Festsetzung zur Dachform die Anlage von Dachbegrünungen sichergestellt werden und damit ein Beitrag zum Wasserhaushalt sowie zum (Klein-)Klima geleistet werden.

Durch die Festsetzungen zu Art und Umfang von Werbeanlagen sollen hiervon ausgehende Störpotentiale für die umliegende Bebauung und insbesondere das Ortsbild minimiert werden.

### **5.9.2 Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz**

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserrückhaltung in den urbanen Gebieten ist darin begründet, dass das vorhandene kommunale Kanalnetz, in welches das Niederschlagswasser eingeleitet wird, nur noch die festgesetzte Menge an Niederschlagswasser aufnehmen kann.

Durch die Begrenzung der Einleitmenge soll eine Überlastung des Kanalnetzes verhindert werden.

### **5.10 Kennzeichnungen**

Im Plangebiet befinden sich ein Altstandort sowie eine Altablagerung. Beide Flächen sind im Bebauungsplan daher entsprechend gekennzeichnet.

### **5.11 Hinweise**

Zu folgenden Themen werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- DIN-Vorschriften und Regelwerke
- Boden
- Natur- und Artenschutz
  - o Rodung
  - o Gebäuderückbau
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG)

### **5.12 Pflanzenlisten**

Die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölze stellen eine nach fachlichen Kriterien geeignete Auswahl für die nach den Festsetzungen erforderlichen Anpflanzungen dar, stellen jedoch keine abschließende Liste dar, sondern sollen den zukünftigen Nutzern des Quartiers einen geeigneten Orientierungsrahmen bieten.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebauliche Auswirkungen**

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

Mit den geplanten hochbaulichen Anlagen wird darüber hinaus ein räumlicher Lückenschluss zwischen den bestehenden Innenstadtlagen und den Siedlungslagen oberhalb des ehemaligen EAW entstehen. Dabei stehen die Reaktivierung der denkmalgeschützten Hallengebäude des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes („Eisenbahnausbesserungswerk West“) 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. Dies betrifft jedoch insbesondere den Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“ sowie die zugehörige Flächennutzungsplanänderung.

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

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

Eine Ergänzung findet in Form von Büro- und weiteren Dienstleistungsnutzungen dar, welche insbesondere aufgrund der Nähe zum Betzdorfer Bahnhof sowie der zentralen Lage in der Stadt attraktive Nutzungsbausteine zur Belebung der Innenstadt darstellen.

## **6.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und zentrale Versorgungsbereiche**

Durch die Ansiedlung von u.a. Wohnnutzungen sowie Büros und Dienstleistungen wird die Nachfrage im zentralen Innenstadtbereich Betzdorfs insgesamt erhöht.

Die Ansiedlung von innenstadt- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ist Gegenstand des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk West“ sowie der zugehörigen Flächennutzungsplanänderung.

## **6.3 Auswirkungen auf den Verkehr**

### **6.3.1 Motorisierter Verkehr**

Im Zuge der Planungsverwirklichung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert, welches über die bestehenden Anschlusspunkte des Areals „Im Höfergarten“ 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 Bebauungsplan eine Verkehrsuntersuchung<sup>13</sup> durchgeführt.

Durch die geplanten Nutzungen im urbanen Gebiet (MU 1 – MU 3) wird bei Planungsverwirklichung ein Verkehrsaufkommen von 372 Kfz/24h<sup>14</sup>, Richtung zuzüglich 4 Schwerverkehrsfahrten SV-Fz/24h, Richtung hervorgerufen.

Bei den vorhandenen Knotenpunktbelastungen im Analysefall von bis zu 9.240 Kfz/d bzw. im Prognose-Nullfall, also demjenigen Fall, welcher ohne Planungsverwirklichung aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme zu erwarten ist, von 9.740 Kfz/d am Knotenpunkt Tiergartenstraße / Im Höfergarten bedeutet dies eine geringe Verkehrszunahme von lediglich

---

<sup>13</sup> Vertec Ingenieure: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk“ in der Stadt Betzdorf, Koblenz (09/2022).

<sup>14</sup> Kfz/24h bzw. SV-Fz/24h umfassen die gesamten anfallenden Fahrten innerhalb eines 24-Stunden-Tages bezogen auf Kraftfahrzeuge (Kfz) und Schwerverkehr-Fahrzeuge (SV-Fz).

3,8 %. Die Verkehrszunahme liegt damit sogar unterhalb der zwischen Anlaysefall und Prognose-Nullfall berechneten Verkehrszunahme von ca. 5,1 %.

Somit ist von keiner relevanten Zunahme im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ auszugehen.

Für die von der Planung betroffenen Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes hat der Gutachter folgende Leistungsfähigkeitsstufen ermittelt:

Für die Knotenpunkte

- Tiergartenstraße / Burgstraße / Moltkestraße
- Tiergartenstraße / Moltkestraße
- Moltkestraße / Burggasse / Am Bayersberg
- Burgstraße / Burggasse / Friedrich-Ebert-Straße

ist ein rechnerischer Nachweis der Leistungsfähigkeit aufgrund der geringen Belastungen nicht erforderlich (unter 600 Kfz/h).

Für die Knotenpunkte

- Tiergartenstraße / Rainstraße
- Tiergartenstraße / Kirchstraße
- Tiergartenstraße / Im Höfergarten

wird selbst bei gleichzeitiger Umsetzung des Vorhabens im Bereich des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk West“ mit großflächigem Einzelhandel, Dienstleistungen und weiteren Wohnnutzungen die Qualitätsstufe **B** (gut) erreicht.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ ergeben sich insofern keine relevanten Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit.

Aufgrund der im Zusammenhang mit der Planungsverwirklichung des Bebauungsplans „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ zu erwartenden Verkehrserzeugung von 372 Kfz/24h zzgl. 4 LSV-Fz/24h sind zudem keine relevanten Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes K106/L288 zu erwarten.

### 6.3.2 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 im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes

„Eisenbahnausbesserungswerk West“ 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. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche weist im Bereich des geplanten Gesundheits- und Pflegezentrums jedoch vorsorglich einer anderweitigen Lösung im Zusammenhang mit der Planungsverwirklichung des benachbarten Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk West“ schon eine für die Anlage einer Bushaltestelle erforderliche Breite auf.

### **6.3.3 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. 4.1).

## **6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

### **6.4.1 Wasserver- und -entsorgung**

Zum Bebauungsplan 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 96m<sup>3</sup>/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 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 Regenwasserrabflusses 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 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  $21,5 \text{ l/(s*ha)}$ , 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.

#### **6.4.2 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.

#### **6.4.3 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.

#### **6.5 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.

## **6.6 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Das Projektareal des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes wurde im Rahmen eines Bieterprozesses von der Stadt Betzdorf an den Vorhabenträger veräußert. Das Areal befindet sich noch im Freistellungsverfahren der Deutschen Bahn.

Diese Flächen, mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsfläche der Straße „Im Höfergarten“ wurden/werden vom Vorhabenträger erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Gleichwohl soll das Eigentum an den als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen nach Herstellung der Straßen, Gehwege und zugehörigen technischen Einrichtungen, wie z.B. der Straßenbeleuchtung, an die Stadt / Verbandsgemeinde übertragen werden.

Teilflächen des zur frühzeitigen Beteiligung festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“ sollen noch einem Freistellungsverfahren zugeführt und das Eigentum daran erworben werden. Aufgrund der noch nicht abschließend geklärten Thematik wurden die betroffenen Flurstücke / Flurstücksteile zur Offenlage aus dem Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ herausgelöst und sollen bei entsprechender Klärung mit dem Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“ in dessen weiteren Verfahren überplant werden.

## **6.7 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.

## 6.8 Flächenbilanz

### 6.8.1 „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“

**Tabelle 2:** Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Gebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]	GRZ*	Zulässige GR [m <sup>2</sup> ]	GFZ	Zul. Voll-geschosse	Zulässige GF [m <sup>2</sup> ]
MU1	6.825	0,8	5.460	1,8	VI	12.285
MU2	5.200	0,6	3.120	1,5	IV	7.800
MU3	5.075	0,6	3.045	1,5	V	7.610

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

## 6.9 Kosten der Planung

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

## 6.10 Umweltauswirkungen

### 6.10.1 Naturschutz

Zum Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Naturschutz<sup>15</sup> erstellt.

Im Rahmen des Fachbeitrags findet eine Beschreibung und Bewertung folgender Aspekte statt:

- Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft,
- Landespflegerische Anforderungen an den Bebauungsplan,
- Beschreibung des geplanten Vorhabens und der Wirkfaktoren,
- Ermittlung der Eingriffswirkungen und Beschreibung landespflegerischer Maßnahmen.

Der im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz gewählte Untersuchungsraum umfasst beide Teilliegenschaften, Bereich West und Ost. Im nachfolgenden werden die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ maßgeblichen Inhalte wiedergegeben.

#### Bodenpotential

Die Lebensraumfunktionen des Bodens ist aufgrund der großflächigen Versiegelung, der möglichen Vorbelastung durch die gewerblich - industrielle Nutzung sowie die Auswirkungen der

---

<sup>15</sup> 4. Schmidt Freiraumplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan ‚Eisenbahnausbesserungswerk Ost‘, Hachenburg (09/2022).



Das Plangebiet wird geprägt von Brachflächen der Gleisanlagen (HD9), Brachflächen der Gewerbegebiete (HW5), Parkplatzflächen (HV3), Mischbauflächen (HN1), Vorwald (AU2), Gemeindestraßen (VA3) und unbefestigten Fußwegen (VB5). Im Wesentlichen handelt es sich dabei um anthropogen überformte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad.<sup>20</sup>

### Landschaftsbild

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 Pioniergehölzbestände weist das Plangebiet nur eine geringe Naturnähe auf. Insgesamt hat das Gebiet derzeit keine Bedeutung für Naherholungsaktivitäten der Bevölkerung.<sup>21</sup>

### Entwicklungsprognose

Für das Plangebiet ist ohne eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung im Sinne des vorliegenden Bebauungsplanes von einer weitergehenden Verbrachung und Ruderalisierung der Flächen auszugehen.<sup>22</sup>

### Auswirkungen bei Planungsverwirklichung

Mit der vorgesehenen Bebauung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden:

- Abriss von Hallen und sonstigen Gebäuden.
- Rodung von Gehölzbeständen zwischen „Höfergarten“ und „Moltkestraße“.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.
- Beeinträchtigung / Verlust faunistischer Lebensräume.

### Boden

Die Veränderungen der Oberflächengestalt (Bodenauftrag) zerstören die gewachsenen Bodenhorizonte im bebaubaren Bereich des Gebietes vollständig.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> Schmidt Freiraumplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“, Hachenburg (09/2022), S. 17f.

<sup>21</sup> Schmidt Freiraumplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“, Hachenburg (09/2022), S. 18.

<sup>22</sup> Schmidt Freiraumplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“, Hachenburg (09/2022), S. 19.

<sup>23</sup> Schmidt Freiraumplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“, Hachenburg (09/2022), S. 21.

### Wasserhaushalt

Als Folge der Flächenversiegelung und -überbauung wird die Versickerungsleistung im Plangebiet beeinträchtigt und eingeschränkt und damit die erheblich durch vorhandene Versiegelung vorbelastete Wasserbilanz des Plangebietes verändert.<sup>24</sup>

### Landschaftsbild / Ortsbild / Wohnumfeld

Die geplante Nutzung der Flächen als Urbanes Gebiet wird das Landschaftsbild durch die technische Überformung mit Gebäuden und flächenhaften Befestigungen aufgrund der erheblichen Vorbelastungen auf der Ebene des Bahngeländes nur unwesentlich verändern. Eine nachhaltige visuelle Veränderung ergibt sich jedoch durch den Gehölzverlust.<sup>25</sup>

### Klima

Die flächenhafte Versiegelung von Flächen hat eine erhöhte Strahlungsreflexion zur Folge. Die bebauten Flächen entfallen für die Kalt- und Frischluftproduktion. Weiterhin belasten zukünftig in geringem Umfang zusätzliche Siedlungsemissionen die Frischluft.<sup>26</sup>

### Arten- und Biotopschutz

Die Bebauung des Plangebietes hat bau- und anlagebedingt den Verlust von Bäumen und Sträuchern auf der Böschung südlich der Straße ‚Im Höfergarten‘ zur Folge. Zudem entfallen einige Gebäude und bauliche Anlagen, die auch potentielle Teillebensräume für Vögel und Fledermäuse darstellen.<sup>27</sup>(vgl. Kap. 6.10.2).

### Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der vorgenannten bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Natur und Landschaft hat der Gutachter Maßnahmen vorgeschlagen, welche sich in den Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan wiederfinden.

Diese umfassen folgende Maßnahmen (inkl. artenschutzfachlicher Maßnahmen):

- Abschiebung und Sicherung des unbelasteten Oberbodens und anschließender Wiedereinbau.
- Erhalt der Eiche im MU 2.
- Maßnahmenfläche „gelenkte Sukzession“ zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen entlang der Hangflächen der Moltkestraße.
- Rodung von Gehölzen zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar.

---

<sup>24</sup> Schmidt Freiraumplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan ‚Eisenbahnausbesserungswerk Ost‘, Hachenburg (09/2022), S. 21.

<sup>25</sup> Schmidt Freiraumplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan ‚Eisenbahnausbesserungswerk Ost‘, Hachenburg (09/2022), S. 21.

<sup>26</sup> Schmidt Freiraumplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan ‚Eisenbahnausbesserungswerk Ost‘, Hachenburg (09/2022), S. 21.

<sup>27</sup> Schmidt Freiraumplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan ‚Eisenbahnausbesserungswerk Ost‘, Hachenburg (09/2022), S. 22.

- Abriss der Bestandsgebäude zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar.
- Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag an Fenstern, Glasfassaden oder sonstigen spiegelnden Flächen der Gebäudeaußenfassaden.
- Prüfung vorhandener Gehölze auf Fledermausquartiere und quartierfähige Hohlräume vor der Durchführung von Rodungsmaßnahmen.
- Nutzung fledermausfreundlicher Beleuchtung in den urbanen Gebieten.
- Anbringung von Nisthöhlen für die Art Star an Bestandsgehölzen.
- Schaffung von Brutplatzstrukturen an Bestandsgehölzen.
- Festsetzung von mindestens extensiven Dachbegrünungen.

### 6.10.2 Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine Faunistische Erhebung<sup>28</sup> zu Fledermäusen, Haselmaus und Reptilien erstellt. Darauf aufbauend wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Die im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz benannten Maßnahmen finden sich im Fachbeitrag Naturschutz wieder und werden im Kap. 6.10.1 beschrieben.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurde hinsichtlich der Arteninventur folgende Methoden gewählt:

- Fledermäuse: akustische Erfassung mit stationären Geräten sowie Detektorbegehungen an 6 Terminen zwischen dem 16.06.2021 und dem 22.09.2021.
- Haselmaus: Freinestsuche und Ausbringung von 20 Niströhren und 8 Mistkästen. Sechsmalige Kontrolle derselben im Zeitraum Mai bis Oktober 2021.
- Reptilien: Begehungen der Liegenschaft. Fünfmal im Zeitraum zwischen 15.06.2021 und 21.09.2021. Zudem Unterbringung sechs künstlicher Verstecke (Westteil der Liegenschaft).

Ergebnis:

- Fledermäuse:

Insgesamt konnten folgende Arten, im Wesentlichen jedoch im Bereich des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk – West“ ermittelt werden:

---

<sup>28</sup> BRNL / BNL.baubkus: Faunistische Sonderuntersuchung Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien zu den Bebauungsplanvorhaben „Eisenbahnausbesserungswerk“ der Stadt Betzdorf, Hachenburg / Arnshöfen (09/2022) und BRNL: Fachbeitrag Artenschutz Artenschutzrechtliche Prüfung der Betroffenheit besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ der Stadt Betzdorf, Hachenburg (09/2022).

**Tabelle 3: Auflistung der erfassten Arten<sup>29</sup>**

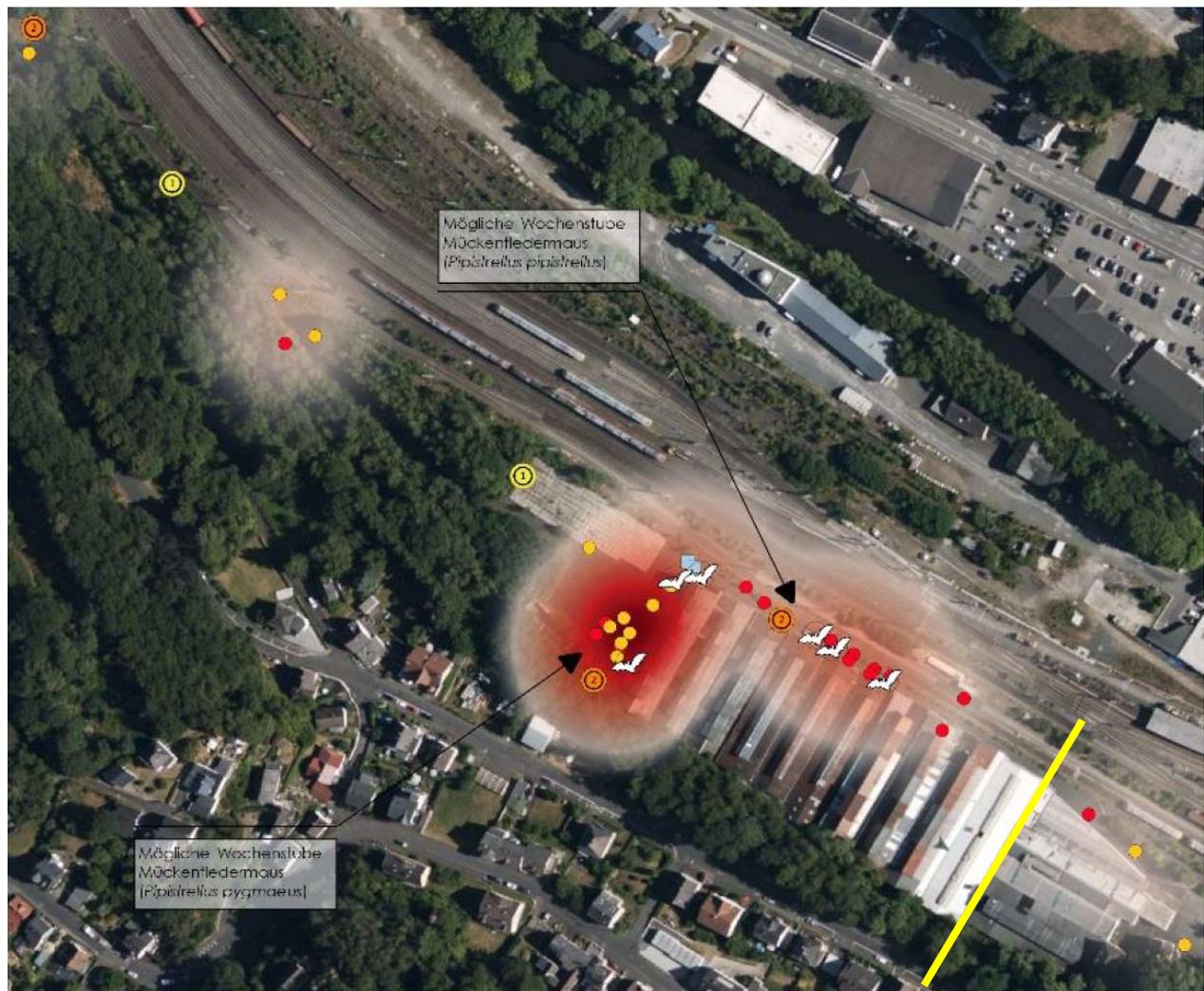
Artnamen	
deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus
Abendsegler	Nyctalus noctula
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii
Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii
Breitflügelfledermaus	Eptesicus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

Weiterhin konnten im Bereich des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk – West“ Wochenstuben nachgewiesen werden.

Insgesamt findet eine erhöhte Fledermausaktivität in diesem Bereich statt (vgl. Abbildung 10).

---

<sup>29</sup> Ebd. S. 10.



**Abbildung 10: Fledermausaktivität<sup>30</sup> (rot = erhöhte Aktivität) (unmaßstäblich) (gelb = Grenze zwischen den Bebauungsplänen „Eisenbahnausbesserungswerk – West“ und „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“)**

- Haselmaus

Es konnten keine Individuen nachgewiesen werden.

- Reptilien

Trotz des Vorhandesseins geeigneter Sonnen-, Versteck- und Eiablageplätze sowie Nahrungsgründe 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.

<sup>30</sup> BRNL / BNL.baubkus: Faunistische Sonderuntersuchung Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien zu den Bebauungsplanvorhaben „Eisenbahnausbesserungswerk“ der Stadt Betzdorf, Hachenburg / Arnshöfen (09/2022).

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

### Avifauna

Weiterhin wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung<sup>31</sup> europäische Vogelarten (Avifauna) untersucht.

Insgesamt können 23 Brutvogelarten sowie 4 weitere Brutvogelarten der Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes nachgewiesen bzw. erwartet werden. Bezüglich der Art Star konnte eine Brut in einer Baumhöhle nachgewiesen werden.

### Auswirkungen der Planung

Mit Umsetzung der Planung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen verbunden.

Dies betrifft unter anderem den Verlust eines als Brutstandort (Art Star) genutzten Höhlenbaumes, den Verlust von Leitstrukturen für Fledermäuse sowie Störungen im Bereich von Nahrungshabitaten der Fledermäuse.

Der Gutachter formuliert daher die unter Kap. 6.10.1 benannten artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

„Unter Berücksichtigung von artbezogen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen [...] und der vorgehenden Ausgleichsmaßnahme [...] kann für alle im Wirkraum des Projektes (Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ der Stadt Betzdorf) relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine vorsorglich durchgeführte Ausnahmenprüfung ergibt, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei allen Arten erfüllt sind.“<sup>32</sup>

### **6.10.3 Altlasten / Grundwasser**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird, wie in Kapitel 3.5.13 dargestellt, der LHKW-Schaden im Grundwasser weiter erkundet und darauf aufbauend ein Sanierungsplan<sup>33</sup> erarbeitet.

Die Untersuchungen / der Sanierungsplan, die Fortführung des Grundwassermonitorings sowie der Umgang mit den vorhandenen Altlasten findet in Abstimmung mit der zuständigen Bodenbehörde statt.

---

<sup>31</sup> BRNL: Fachbeitrag Artenschutz Artenschutzrechtliche Prüfung der Betroffenheit besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ der Stadt Betzdorf, Hachenburg (09/2022).

<sup>32</sup> BRNL: Fachbeitrag Artenschutz Artenschutzrechtliche Prüfung der Betroffenheit besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ der Stadt Betzdorf, Hachenburg (09/2022), S. 30.

<sup>33</sup> BCE / Björnsen Beratende Ingenieure GmbH: Ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk (EAW) Betzdorf – Untersuchungskonzept, Koblenz (05/2022).

Sie stehen der Entwicklung des Areals für die nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen nicht entgegen.

#### **6.10.4 Lärm**

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>34</sup> erstellt. Untersuchungsgegenstand waren Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet sowie Verkehrslärmeinwirkungen, insbesondere durch die nördlich angrenzende Schienentrasse.

##### Gewerbelärm

Im Rahmen des Gutachtens wurde bereits eine Verträglichkeit der im MU 1 geplanten Nutzungen (Gesundheits- und Pflegezentrum) mit der zu erwartenden Entwicklung der Nutzungen im Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk West“, insbesondere der Einzelhandelsnutzungen mit den zugehörigen Stellplatzanlagen, Anliefervorgängen etc., geprüft.

Dabei gelten für die Beurteilung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden tags maximale Beurteilungspegel von bis zu 46 dB(A) ermittelt und damit der Immissionsrichtwert der TA Lärm um 17 dB unterschritten, nachts werden maximale Beurteilungspegel von bis zu 42 dB(A) ermittelt und damit der Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 3 dB unterschritten.

Im Ergebnis der Prüfung unterschreiten die ermittelten Beurteilungspegel die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an allen Immissionsorten.<sup>35</sup>

##### Verkehrslärm Schiene und Straße

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung stellt der Gutachter fest:

„Die ermittelten Beurteilungspegel für den Schienen- und Straßenverkehr überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 an einigen Immissionsorten im Plangebiet.“<sup>36</sup>

Im Tageszeitraum resultieren die Überschreitungen dabei im Wesentlichen aus der Nähe zur Straße Im Höfergarten.

Im Nachtzeitraum hingegen aus der Nähe zur benachbarten Bahntrasse.<sup>37</sup>

Im Ergebnis der Untersuchung werden daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

##### Schallschutz

Aufgrund der Überschreitungen wurden verschiedene Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes untersucht und abgewogen.

---

<sup>34</sup> Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Stadt Betzdorf „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ und „Eisenbahnausbesserungswerk West“ Schallimmissionsberechnung, Ehringhausen (09/2022)

<sup>35</sup> Ebd.

<sup>36</sup> Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Stadt Betzdorf „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ und „Eisenbahnausbesserungswerk West“ Schallimmissionsberechnung, Ehringhausen (09/2022); S. 41.

<sup>37</sup> Vgl. ebd.

Im Ergebnis der Abwägung ergibt sich, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, aber auch aus städtebaulicher Sicht nicht infrage kommen.

So sind diese lediglich quellenah auch für höhere Stockwerke wirksam bzw. müssten, je weiter sie von der Quelle entfernt errichtet werden, erheblich höher werden. Zudem müssten Lärmschutzwände mindestens gegenüber der Schienentrasse hin das komplette sowie nach Süden hin (Moltkestraße / Im Höfergarten) weite Teile des Plangebietes sowie Bereiche innerhalb des Plangebietes erfassen. Gerade zu den direkt öffentlich einsehbaren Bereichen soll jedoch eine Öffnung des Areals erfolgen.

Andere aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierungen oder lärmarme Asphalte können von Seiten des Vorhabensträgers nicht autark durchgeführt werden.

Auch ist eine Grundrissorientierung aufgrund der von zwei Seiten einstrahlenden Immissionen nicht zielführend.

Daher erfolgt die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109.

## IV VERWENDETE UNTERLAGEN

1. 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](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=21), Stand: 20.04.2022).
4. Stadt+Handel: Einzelhandelskonzept zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, evtl. Ergänzungsstandorte und einer Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf, Karlsruhe (03/2012).
5. Kampfmittelortung Welker: Bestätigung der Kampfmittelfreiheit, Kirn (09/2016).
6. Chemisch Technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Gefährdungsabschätzung; Melsbach (12/1990).
7. Geonik GmbH: Zustandsbericht zur Schadstoffsituation; Kassel (09/2016)
8. Geonik GmbH: Zustandsbericht zur Schadstoffsituation; Kassel (07/2017)
9. Geonik GmbH: Minderwertgutachten, Kassel (11/2017)
10. Dorn Geotech GmbH: Stellungnahme zum Pumpversuch und den ersten Maßnahmen zur hydraulischen Sicherung / Sanierung, Dillenburg (10/2020).
11. Agrolab Agrar und Umwelt GmbH: Prüfberichte Grundwassermonitoring, Kiel (11/2020).
12. Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Stadt Betzdorf „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ und „Eisenbahnausbesserungswerk West“ Schallimmissionsberechnung, Ehringshausen (09/2022)
13. BCE / BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH: Ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk (EAW) Betzdorf – Untersuchungskonzept, Koblenz (05/2022)
14. Vertec Ingenieure: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk“ in der Stadt Betzdorf, Koblenz (09/2022)
15. Vertec Ingenieure: Ergänzende Stellungnahme Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk“ in der Stadt Betzdorf, Koblenz (10/2022)
16. BRNL / BNL.baubkus: Faunistische Sonderuntersuchung Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien zu den Bebauungsplanvorhaben „Eisenbahnausbesserungswerk“ der Stadt Betzdorf, Hachenburg / Arnshöfen (09/2022)
17. BRNL: Fachbeitrag Artenschutz Artenschutzrechtliche Prüfung der Betroffenheit besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk Ost“ der Stadt Betzdorf, Hachenburg (09/2022)
18. Schmidt Freiraumplanung: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan ‚Eisenbahnausbesserungswerk Ost‘, Hachenburg (09/2022)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Abgrenzung des Plangebietes Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“ (unmaßstäblich).....	6
Abbildung 2:	Auszug aus der Gesamtkarte des RROP 2017 (unmaßstäblich) (schwarz = kumulierter Geltungsbereich der Bebauungspläne Ost und West) .....	10
Abbildung 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich) (schwarz= Geltungsbereich).....	12
Abbildung 4:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Stadtmitte“ (unmaßstäblich) (rot = Geltungsbereich BP „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“ .....	13
Abbildung 5:	Auszug aus dem EHK Betzdorf (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich) .....	14
Abbildung 6:	Lage der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich)	16
Abbildung 7:	Auszug aus der Starkregenkarte des Landes Rheinland-Pfalz (unmaßstäblich) (schwarz = Geltungsbereich) .....	17
Abbildung 10:	Überlagerung Luftbild / Städtebauliches Grobkonzept (unmaßstäblich).....	21
Abbildung 11:	Auszug aus der Biotopkartierung (unmaßstäblich) (grau = Geltungsbereich) .....	36
Abbildung 12:	Fledermausaktivität (rot = erhöhte Aktivität) (unmaßstäblich) (gelb = Grenze zwischen den Bebauungsplänen „Eisenbahnausbesserungswerk – West“ und „Eisenbahnausbesserungswerk – Ost“) .....	41

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung) .....	7
Tabelle 2:	Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet .....	35
Tabelle 3:	Auflistung der erfassten Arten .....	40