
ORTSGEMEINDE RHEINBROHL



**BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET TEIL IV“**

**TEIL A –
- BEGRÜNDUNG -**

Bearbeitung:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

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

Projekt:

Ortsgemeinde Rheinbrohl
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teil IV“
Begründung

Stand:

16.06.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	6
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	10
2.1	Formelles Verfahren	10
2.2	Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne	12
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	13
4	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	14
4.1	Landesplanerische Stellungnahme	14
4.2	„Allgemeine“ Ausführungen	14
4.3	Einzelhandelsrelevante Vorgaben	15
4.4	Z 31 Innen- statt Außenentwicklung	17
4.5	Sonstige Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	18
5	STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	19
5.1	Lage des Plangebiets	19
5.2	Nutzungen	19
5.3	Erschließung	20
6	EINZELHANDELSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN.....	20
6.1	Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen	20
6.2	Auswirkungsanalyse zum Einzelhandelsvorhaben	24
7	PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	25
7.1	Art der baulichen Nutzung	25
7.1.1	Gewerbegebiet	25
7.1.2	Sondergebiet	27
7.2	Maß der baulichen Nutzung	32
7.2.1	Grundflächen- u d Baumassenzahl.....	32
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen	37

7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	.....37
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	.....38
7.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	.....38
7.5.1	Verkehrsflächen.....	38
7.5.2	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	.....39
7.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	.....39
7.6.1	Leitungsrecht.....	39
7.6.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	39
7.6	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB	.....40
7.7	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	.....41
7.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	.....43
7.8.1	Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke.....	43
7.8.2	Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen.....	43
7.8.3	Vegetationsreiche Grünfläche im Bereich des Leitungsrechts	.....43
7.8.4	Fassadenbegrünung.....	43
7.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	.....44
8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	.....44
9	KENNZEICHNUNG GEMÄSS § 9 (5) NR. 3 BAUGB.....	45
10	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB.....	47
11	SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	.....47

12	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	48
12.1	Wasserversorgung	48
11.2	Abwasserbeseitigung	48
12.3	Stromversorgung	49
12.4	Gasversorgung	49
13	FLÄCHENBILANZ	49
14	BODENORDNUNG	49
	ANHANG.....	50
	ANLAGEN.....	57

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Rheinbrohl hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teil IV“ beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rund 32.158 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erhaltung und Ansiedlung einzelhandelsrelevanter Betriebe geschaffen werden, die der Nahversorgung der überwiegend in der Ortsgemeinde Rheinbrohl lebenden Bevölkerung dienen sollen. Des Weiteren soll ein Flächenangebot für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe bereitgestellt werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden bereits ansässige Einzelhandelsbetriebe. Hierbei handelt es sich um einen Lebensmittel-Discounter sowie um einen Drogeriemarkt. Diese Sortimentsangebote bzw. Einzelhandelstypen sollen erhalten und um einen Lebensmittel-Vollsortimenter ergänzt werden.

Für die Umsetzung des Planvorhabens steht ein Vorhabenträger bereit.

Gemäß den vorliegenden Planungen wird der Drogeriemarkt in seinem Bestandsgebäude ohne Änderung der Verkaufsfläche (729 m²) unverändert erhalten. Im Rahmen der Umsetzung wird das Gebäude des Lebensmittel-Discounters jedoch um einen den heutigen Ansprüchen an den Lebensmittel-Einzelhandel gerecht werdenden Neubau ersetzt. Hierbei wird eine Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit 950 m² auf höchstens 1.450 m² vorgenommen.

Der in Ergänzung zum bereits vorhandenen Einzelhandelsangebot tretende Lebensmittel-Vollsortimenter (Verkaufsfläche VK = 1.500 m²) einschließlich Café/Bistro (VK= 39 m²) mit Backwarenverkauf in der Vorkasse wird eine Verkaufsfläche von höchstens 1.539 m² haben.

Insgesamt ist das neu hinzukommende Verkaufsflächenpotenzial unter Berücksichtigung der genehmigten Bestandssituation < 2.000 m², so dass eine Vereinbarkeit mit den zu beachtenden Zielen der Landesplanung gegeben ist.

Mit der Anpassung bzw. Erneuerung des Einzelhandelsstandortes strebt die Ortsgemeinde eine dauerhafte und nachhaltige Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung in Rheinbrohl und dem ihr zugehörigen Versorgungsbereich i.S. des § 1 (6) Nr. 8 BauGB an, der sich auf einzelne Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Bad Hönningen erstreckt.

Ursprünglich konzentrierte sich die einzelhandelsrelevante Nahversorgung auf einen in der Ortsmitte ansässigen Lebensmittel-Vollsortimenter. Dieses Einzelhandelsangebot wurde im Laufe der Zeit durch den o.g. Drogeriemarkt und Lebensmittel-Discounter erweitert. Die beiden Einzelhandelsbetriebe fanden in ihren bauleitplanerisch abgesicherten Standort im Gewerbegebiet, welches am nordwestlichen Siedlungsrand von Rheinbrohl liegt.

Mit der Aufgabe des Lebensmittel-Vollsortimenters in der Ortsmitte ist eine Versorgungslücke entstanden. Dies führt dazu, dass der Aufgabe nach Sicherstellung einer verbrauchernahen Grundversorgung in der Ortsgemeinde nicht mehr hinreichend entsprochen werden kann. Trotz intensiver Bemühungen seitens der Ortsgemeinde Rheinbrohl ist es nicht gelungen, einen adäquaten Ersatz für den Vollsortimenter in der Ortsmitte zu finden.

Der Einzelhandelsstandort in städtebaulich-integrierter Lage in der Ortsmitte kann daher nicht aufrechterhalten werden. Grund hierfür ist, dass die Voraussetzungen an einen zeitgemäßen und den heutigen Ansprüchen der Bevölkerung gerecht werdenden Einzelhandelsstandort nicht erfüllt werden können. In der beengten Ortslage kann eine ausreichende Zahl von

Kunden-Stellplätzen für den autoorientierten Großmehrgeneinkauf sowie eine zeitgemäße und den Kundeninteressen entsprechende Gebäudegestaltung nicht umgesetzt werden.

Dies hat zur Folge, dass die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort in der Ortsmitte stark eingeschränkt sind und gemäß den heute geltenden Ansprüchen nicht erfüllt werden können.

Die Ortsgemeinde Rheinbrohl hat jedoch die Verpflichtung, im Rahmen ihrer Ortsentwicklung und -planung die Anforderungen an eine verbrauchernahe Grundversorgung der zu versorgenden Bevölkerung in ihrem Gemeindegebiet sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist u.a. auf den Regelungsgehalt des § 1 (6) Nr. 8a BauGB zu verweisen. Außerdem ergibt sich diese Versorgungsaufgabe aus der zentralörtlichen Funktion der Ortsgemeinde Rheinbrohl. Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein 2017 (RROPL) weist die Ortsgemeinde als Grundzentrum im grundzentralen Verbund mit der Stadt Bad Hönningen zu. Gemäß dem Ziel Z 26 des RROPLs nehmen Grundzentren im grundzentralen Verbund die Grundversorgung im jeweiligen Nahbereich gemeinsam wahr und berücksichtigen die langfristige Sicherung der vorhandenen grundzentralen Einrichtungen in den benachbarten Grundzentren innerhalb des Nahbereiches und der Mittelzentren. Die grundzentralen Orte innerhalb des Nahbereiches sind zu intensiver Zusammenarbeit verpflichtet (Kooperationsgebot).

Unter den derzeit bestehenden Rahmenbedingungen ist eine verlässliche und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Ortsgemeinde – und somit die Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung - nicht möglich. Zwar könnten seitens der Gemeinde die planungstheoretischen Voraussetzungen geschaffen werden. Jedoch zeigt die Ansiedlungspraxis, dass seitens der Betreiber am Standort in der Ortsmitte kein (Ansiedlungs-)Interesse besteht.

Eine Verbesserung der auch regionalplanerisch zugestandenen Versorgungsfunktion soll daher durch die Sicherung und den Ausbau des Einzelhandelsstandortes im Bereich des Gewerbegebiets erfolgen. Die verkehrsgünstige Lage, die neben einer guten Erreichbarkeit für den autoorientierten Kundenverkehr auch für Teile der Bevölkerung von Rheinbrohl in fußläufig zumutbarer Entfernung (= < 800 m) liegt, sowie das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial lassen die Entwicklung eines modernen und nachfragegerechten Einzelhandelsstandortes mit einer Bündelung von nahversorgungsrelevanten Angeboten zu. Hier ist auch auf die Querungshilfe auf der Kreisstraße 15 (= „Hauptstraße“) in Höhe der vorhandenen Einzelhandelsansiedlung hinzuweisen. Des Weiteren befinden sich dort beidseitig der Kreisstraße ÖPNV-Haltestellen. Für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen besteht somit ein gutes ÖPNV-Angebot mit Haltestellen in räumlicher Nähe zum Standort.

Bereits heute verfügen die ansässigen Einzelhandelsbetriebe über eine hohe Akzeptanz bei der zu versorgenden Bevölkerung und haben sich etabliert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen kann die Ortsgemeinde ihrer Aufgabe nach Aufrechterhaltung bzw. Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der im Gemeindegebiet einschließlich des ihr zugewiesenen Versorgungsbereichs lebenden Bevölkerung gerecht werden.

Die Planungsabsicht nach Anpassung, Erneuerung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes ist über die Planungsleitlinie des bereits erwähnten § 1 (6) Nr. 8a BauGB (Belange der Wirtschaft) abgedeckt. Der § 1 (6) Nr. 8a BauGB regelt u.a., dass die planende Kommune das Erfordernis nach Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ortsgemeindegebiet zu berücksichtigen hat.

Die Berücksichtigung dieses Belangs verpflichtet die planende Kommune dazu, im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren

und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen umzusetzen. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, um einem drohenden Attraktivitätsverlust als Wohngemeinde mit guter Infrastruktur wegen der fehlenden verbrauchernahen Grundversorgung entgegenwirken zu können. Gerade die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung ist ein wesentliches Anliegen einer städtebaulich geordneten und nachhaltigen Entwicklung.

An dieser Stelle ist das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen anzuführen. Die relevanten Aussagen für die vorliegende Bauleitplanung sind in Kapitel dieser Begründung enthalten. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf diese Ausführungen verwiesen.

Die angestrebte Anpassung und Erneuerung des bereits vorhandenen Einzelhandelsstandorts führt zu einer optimierten Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung. Dies entspricht dem Planungsleitziel des § 1 (6) Nr.2 BauGB, wonach durch die vorliegende Planung ein kostensparendes Bauen ermöglicht werden kann.

Ebenso steht die Planung im Einklang mit dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. So ist in etwa die Hälfte der zur Überplanung anstehenden Flächen bereits baulich genutzt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Nachfolgend ist das Planungserfordernis in zusammengefasster Form angeführt und wie folgt zu begründen:

- Schließung einer Versorgungslücke und Gewährleistung einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung in der Ortsgemeinde Rheinbrohl und dem ihr regionalplanerisch zugewiesenen Bereich,
- Realisierung eines ausreichend attraktiven Angebots für die Kunden vor Ort durch moderne Vertriebsformen,
- die nachhaltige Stärkung des bereits in der Bevölkerung etablierten Einzelhandelsstandortes in siedlungsstrukturell günstiger Lage am Siedlungsrand des gewachsenen Siedlungskörpers,
- Gewährleistung der Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe im interkommunalen Vergleich durch eine standortgerechte und den Ansprüchen des Einzelhandels gerecht werdende Entwicklungsmöglichkeit,
- die langfristige Verbesserung der Versorgungsstrukturen durch die Attraktivitätssteigerung der einzelhandelsrelevanten Nutzungen,
- Aufrechterhaltung und Schaffung von Einrichtungen, die für das soziale Leben im Ort von hoher Bedeutung sind, da Einkaufsstandorte i.d.R. Treffpunkt und Kommunikationsstätte der Bevölkerung sind,
- Aus städtebaulicher Sicht ist weiter auf das Planungsziel nach Erneuerung und Anpassung einer Gewerbebrache hinzuweisen, die insgesamt zu einer Aufwertung im Ortsgemeindegebiet führen wird.

Die Berücksichtigung der Zielvorgaben von Landes- und Regionalplanung sowie die Erkenntnisse aus den einzelhandelsrelevanten Gutachten lassen eine gesamtheitliche Nutzung des Plangebiets für die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben nicht zu.

Die Folge hieraus ist die Festsetzung der im nördlichen Teil des Plangebiets liegenden Flächen als Gewerbegebiet. Dies entspricht im Übrigen auch der Vorgabe des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Hönningen.

Die Größe und Umfang der neu hinzukommenden gewerblichen Bauflächen richten sich schwerpunktmäßig an das Ansiedlungsinteresse von kleineren und mittleren Handwerks-

und Gewerbebetrieben. Dies entspricht der in der Ortsgemeinde im Bereich Gewerbe vorherrschenden Struktur.

Das Planungserfordernis zum Belang „Gewerbe“ ist ebenfalls mit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB zu begründen.

Demnach ist u.a. die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben aller Art eine zentrale Aufgabe der gemeindlichen Wirtschaftspolitik bzw. der Bauleitplanung.

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses werden entsprechend dem o.a. Belang der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB folgende städtebauliche Gründe angeführt:

- die nachhaltige Stärkung und Fortentwicklung der bereits eingeleiteten Entwicklung in diesem Bereich und somit eine weitere Attraktivitätssteigerung der Ortsgemeinde als Gewerbestandort für kleinere und mittlere Handwerks- und Gewerbebetrieben,
- Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben, wonach die Ortsgemeinde mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrum im grundzentralen Verbund mit der Stadt Bad Hönningen belegt ist und sich hieraus die Aufgabe eines bedeutsamen Gewerbestandorts im Gebiet der Verbandsgemeinde ergibt,
- Umsetzung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, der bis auf die Abstandsflächen der Bauverbotszone nach § 22 LStrG die den Bereich als gewerbliche Bauflächen ausweist,
- Schaffung von Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für interessierte bzw. ortsansässige Betriebe,
- die Erhaltung und Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen,
- „aktive“ Wirtschaftsförderung und somit Erhaltung und Schaffung von Wirtschaftskraft vor Ort.

Nachfolgend ist die Lage des Plangebiets im Ortsgemeindegebiet von Rheinbrohl dargestellt.

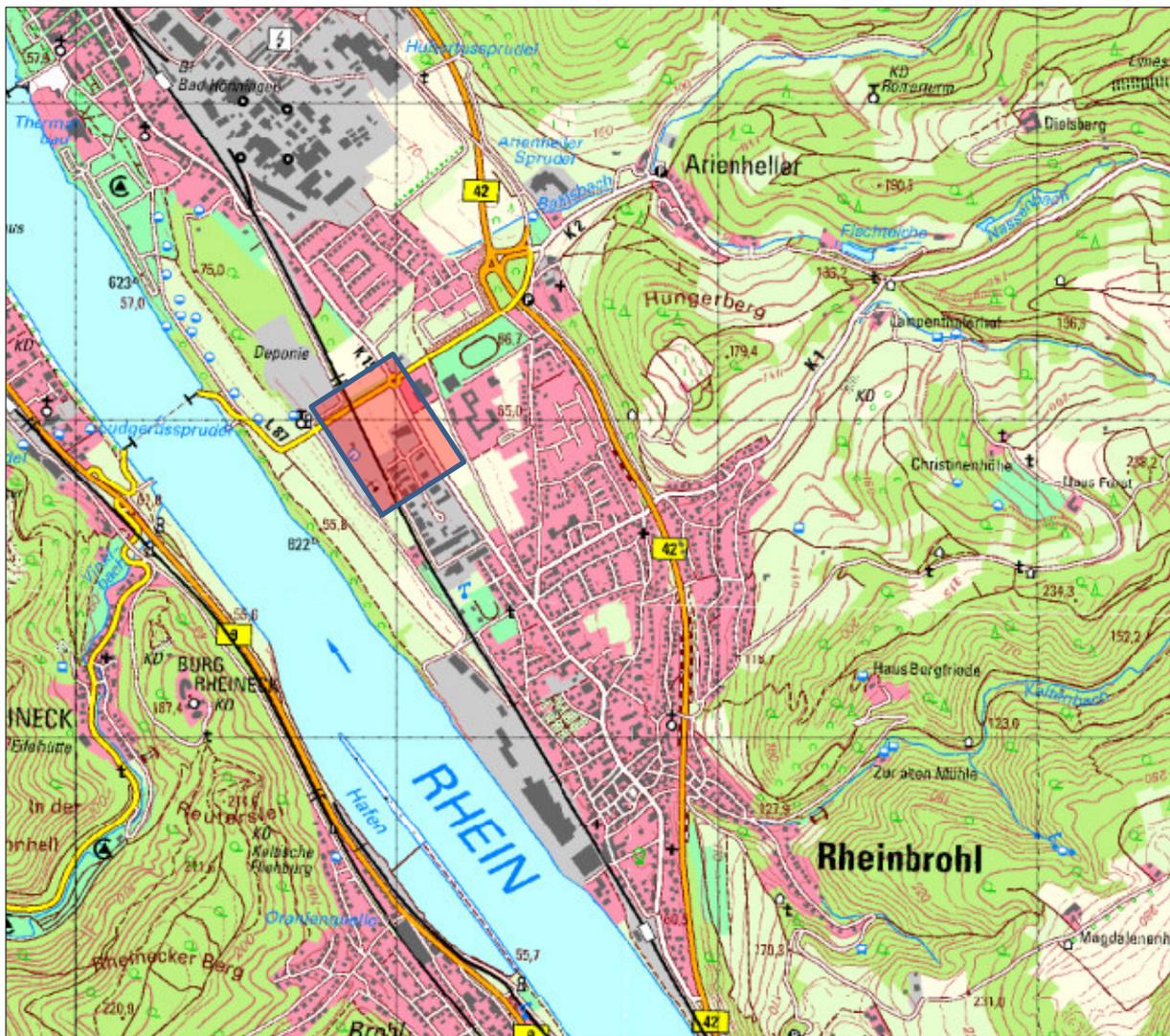


Abb.: Lage im Raum, Quelle TK 25 Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Rheinbrohl hat die Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten Regelverfahren beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im sogenannten Regelverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 24.06.2022 bis einschließlich 26.07.2022 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden 2 Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 19.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Nachfolgend aufgelistete Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
2. Kreisverwaltung Neuwied,
3. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz,
4. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel,
5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
6. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
7. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte,
8. Handelsverband Südwest,
9. Energienetze Mittelrhein GmbH,
10. Verbandsgemeindewerke Bad Hönningen,
11. Syna GmbH,
12. Telekom Deutschland GmbH
13. Deutsche Telekom Technik GmbH,
14. Verbandsgemeinde Bad Hönningen, Abteilung 5 und
15. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte hatten abgegeben:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen,
2. Eisenbahn-Bundesamt,
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte,
4. Handwerkskammer Koblenz,
5. IHK Koblenz,
6. PLEDOC GmbH und
7. Deutscher Wetterdienst.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.03.2023 die Abwägung vollzogen. In der Sitzung am 20.06.2023 wurde der Plananerkennungsbeschluss gefasst. Gleichzeitig wurde die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

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

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

Folgende Planungen und Gutachten liegen vor:

1. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln
2. Auswirkungsanalyse zum Einzelhandelsvorhaben am Standort Industriestraße in Rheinbrohl, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln,
3. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Gewerbegebiet Teil 4 in Rheinbrohl, ACCON Köln GmbH, Rolshover Straße 45, 51105 Köln,
4. Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Einzelhandelsstandorts an der Hauptstraße (K 15) in Rheinbrohl, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Limmerstraße 41, 30451 Hannover,
5. Vereinfachte Altlastenbewertung, Neubau eines Vollsortimenters und eines Lebensmittelmarktes in 56598 Rheinbrohl, Industriestraße 1, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Felix-Wankel-Straße 16, 26125 Oldenburg,
6. Allgemeine Baugrunduntersuchung, Neubau eines Vollsortimenters und eines Lebensmittelmarktes in 56598 Rheinbrohl, Industriestraße 1, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Felix-Wankel-Straße 16, 26125 Oldenburg,
7. Hydrogeologisches Gutachten, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teil IV/ GEE-Gebiet“, Paladini-Geotechnik, Höhenweg 29 53505 Berg/ Ahrweiler,
8. Orientierende Untersuchung, Altablagerung „Rheinbrohl an der B 42“, Erhebungsnummer 13802063-0201, GEOMOLE GmbH, Hauptstraße 11, 26122 Oldenburg,
9. Geruchsmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet, Teil 4“ der Ortsgemeinde Rheinbrohl, Normecuppenkamp, Ahaus,
10. Fachbeitrag Naturschutz einschließlich artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse, „Bebauungsplan Teil IV, Ortsgemeinde Rheinbrohl, WeSt-Stadtplaner GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch,
11. Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Rheinbrohl, Verbandsgemeinde Bad Hönningen, Landkreis Neuwied, Magnetometerprospektion, Technischer Bericht zum „Bebauungsplan Teil IV, Ortsgemeinde Rheinbrohl, Posselt und Zickgraf Prospektionen, Friedrichsplatz 9, 35037 Marburg,
12. Straßenplanung zum „Bebauungsplan Teil IV, Ortsgemeinde Rheinbrohl, IBS-Ingenieure, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen.

2.2 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet, Teil IV“ werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet, Teil II“ und „Gewerbegebiet, Teil III“ für die im Geltungsbereich gelegenen Flächenteile unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der Aufhebung ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet, Teil IV“.

Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gelten die Bebauungspläne in ihrer rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Hönningen stellt das Plangebiet als überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Lediglich die in der Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG zur Landes- und Kreisstraße liegenden Flächen sind als Grünflächen dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht uneingeschränkt entsprochen.

Die beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung erfüllt die Merkmale großflächiger Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 11 (3) BauNVO. Daher bedarf es in der Ebene des Bebauungsplans auf den betroffenen Flächenteilen der Festsetzung eines Sondergebiets. Das ebenfalls in Frage kommende Kerngebiet i.S. des § 7 BauNVO, in dem der großflächige Einzelhandel ebenfalls zulässig ist, kann im vorliegenden Planungsfall wegen des Fehlens der Anwendungsvoraussetzungen nicht festgesetzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung bedingt eine tlw. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde an die Verbandsgemeinde den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans gestellt.

Der Verbandsgemeinderat hat dem Antrag zugestimmt und die Verfahrenseinleitung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Änderung wird im sogenannten Verfahren nach § 8 (3) BauGB vorgenommen.

An dieser Stelle wird auf die Planunterlagen zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen. Nachfolgend ist ein Auszug des Flächennutzungsplans abgebildet.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Verbandsgemeinde Bad Hönningen

4 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

4.1 Landesplanerische Stellungnahme

Die angestrebte Ausweisung stimmt – wie in Kapitel 3 erwähnt - nicht mit den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde überein. Hieraus ergibt sich das bereits erwähnte Erfordernis nach Änderung des Flächennutzungsplans.

Im ersten wurde bei der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Neuwied der Antrag auf landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG gestellt.

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz war zu klären, inwieweit die Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Verpflichtung nach Anpassung der gemeindlichen Bauleitplanung an die Vorgaben der Raumordnung ergibt sich aus dem Anpassungsgebot § 1 (4) BauGB.

Die Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Neuwied hatte der Verbandsgemeinde Bad Hönningen mit Schreiben vom 05.01.2023, Az.: 6/10-61 Ha, das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme mitgeteilt (siehe Anlage zur Begründung).

In der Ergebnismitteilung ist dargelegt, dass die im Landesentwicklungsprogramm LEP IV definierten einzelhandelsrelevanten Ziele

- Zentralitätsgebot Z 57,
- Städtebauliches Integrationsgebot Z 58,
- Zulässigkeit der Ansiedlung an Ergänzungsstandorten Z 59,
- Nicht-Beeinträchtigungsgebot Z 60 und
- Agglomerationsgebot Z 61

durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verletzt werden und das Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB berücksichtigt wird.

Raumordnerische Vorgaben stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen.

Die in der landesplanerischen Stellungnahme angeführten „sonstigen“ städtebaulich relevanten Anregungen ohne raumordnerischen Bezug werden dem Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

4.2 „Allgemeine“ Ausführungen

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 2017 (RROPL) trifft für den zur Überplanung anstehenden Bereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar. Lediglich der nördliche, bisher noch nicht beplante Bereich hiervon nicht erfasst. Außerdem ist die Lage in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus dargestellt.

Westlich des Plangebiets liegen ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund sowie ein regionaler Grünzug.

Bereits in Kapitel 1 der Begründung wurde auf die zentralörtliche Funktion der Ortsgemeinde und den sich hieraus ergebenden Aufgaben. Hierauf wird verwiesen.

4.3 Einzelhandelsrelevante Vorgaben

Aus raumordnerischer Sicht bedarf es im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere der Berücksichtigung der einzelhandelsrelevanten Vorgaben von Regional- und Landesplanung. Dies ergibt sich aus der geplanten Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die schädliche Auswirkungen u.a. für die Umwelt, Verkehr und zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderer Gemeinden hervorrufen können.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) für Rheinland-Pfalz beinhaltet u.a. Grundsätze und Ziele, die für die Standortentwicklung im Einzelhandel von Bedeutung sind.

So wird im Kapitel 3 „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge“ unter Punkt 3.2.3 „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“ u.a. ausgeführt:

G56	Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.
Z57	Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m ² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m ² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.
Z58	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.
Z59	Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.
Z60	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 (Nichtbeeinträchtigungsgesetz). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.
Z61	Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Die Vorgaben der Landesplanung werden im RROPL konkretisiert, der u.a. die folgenden Grundsätze formuliert:

G37	Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.
G38	In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.
G39	Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.
G40	Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).
G41	Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.
G6	In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

Im LEP IV ist darüber hinaus die zentralörtliche Hierarchie mit ihren abgestuften Versorgungsfunktionen festgehalten.

Danach halten Ober- und Mittelzentren höherwertige Güter und Dienstleistungen für den spezialisierten, mittel- und langfristigen Bedarf vor. Hierbei weist das LEP IV den betroffenen Gemeinden die Aufgabe zu, Umfang und Qualität des zentralörtlichen Versorgungsniveaus in Eigenverantwortung zu definieren und zu sichern.

Grundzentren haben in besonderem Maße zur Sicherung der dauerhaft wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung der Standortgemeinde sowie ihres Nahbereichs mit den notwendigen Einrichtungen beizutragen. Grundzentren und deren Nahbereiche werden in den regionalen Raumordnungsplänen ausgewiesen: Jeder Zentrale Ort übernimmt innerhalb der hierarchischen Struktur und der flächen-deckenden Funktionsteilung im Raum für einen entsprechenden Verflechtungsbereich auch Funktionen der niedrigeren Zentralitätsstufe(n).

In der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandelsvorhaben am Standort Industriestraße in Rheinbrohl, welche durch die BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, ausgearbeitet wurde, ist der Nachweis zur Berücksichtigung des Anpassungsgebots nach § 1 (4) BauGB der vorliegenden Bauleitplanung an die Zielvorgaben von Landes- und Regionalplanung geführt worden.

Die Auswirkungsanalyse ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und somit Bestandteil der Planunterlagen. An dieser Stelle wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf diese Auswirkungsanalyse verwiesen.

4.4 Z 31 Innen- statt Außenentwicklung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Ergänzung zu der am nordwestlichen Siedlungsrand von Rheinbrohl bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung.

Insbesondere können die dort bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen nachhaltig gestärkt werden. Durch den Bebauungsplan wird das Baurecht für eine Anpassung und Erneuerung des Einzelhandelsstandortes geschaffen. Dabei konzentriert sich die Einzelhandelsentwicklung im Wesentlichen auf baulich bereits genutzte Bereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad. Für diese betroffenen Flächenteile liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne vor, so dass der planungsrechtliche Status dem Begriff der Innenentwicklung entspricht.

Lediglich im nördlichen Teil werden bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnenden Flächen (erstmalig) überplant und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Unter Berücksichtigung der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, zur Umsetzung der in Kapitel 1 definierten Planungsziele zur Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung sowie zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ist die gemeindliche Abwägungsentscheidung gerechtfertigt.

Mit der Umsetzung der geplanten Bebauung wird die zwischen derzeitigem Gebietsrand und den vorgenannten Verkehrsstrassen geprägte „Bebauungslücke“ gefüllt. Die durch die angrenzenden Verkehrsstrassen der Landes- und Kreisstraße sowie der Bahnstrecke handelt es sich um einen abgeschlossenen bzw. klar abgrenzbaren Bereich, der keine „Vorbildfunktion“ für eine weitere Entwicklung in den Außenbereich übernimmt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit zumindest in Teilen der in § 1a (2) BauGB verankerten Bodenschutzklausel. Demnach ist mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Hierzu sollen für eine bauliche Nutzung im Gemeindegebiet bzw. in bereits besiedelten Bereichen u.a. noch unbebaute Flächen in größerem Zusammenhang herangezogen und einer intensiveren Nutzung zugeführt werden.

Bei der Standortfindung der einzelhandelsrelevanten Nutzungen haben zudem die gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben, wie etwa die Vorgaben von Landes- und Regionalplanung, einen wesentlichen Einfluss. So ist der großflächige Lebensmitteleinzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten bzw. in einem durch ein Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Versorgungsbereich unterzubringen.

Die Verbandsgemeinde Bad Hönningen verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das durch die BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln erstellt wurde.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (= Informelle Planung). Dieses Konzept bildet die Grundlage für die einzelhandelsrelevante Entwicklung im Gebiet der Verbandsgemeinde. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die informelle Planung in die jeweilige Abwägungsentscheidung einzustellen.

Das Konzept weist dem Plangebiet den Status eines Ergänzungsstandortes „Eingeschränkter Zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgung“ zu. Der nördliche, bisher unbeplante Teilbereich wird als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel ausgewiesen.

Insofern bestehen für die gemeindliche Bauleitplanung verbindliche Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen. Mit der Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes hat die Verbandsgemeinde die Zielvorgaben von Landes- und Regionalplanung erfüllt. So sind die Ziele Z 58 und Z 59 anzuführen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben reduziert sich die Unterbringung des (großflächigen) Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf nur wenige Bereiche in Rheinbrohl wie etwa auf die Ortsmitte und auf den zur Überplanung anstehenden Bereich.

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

In der Ortsmitte, der im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde als zentraler Versorgungsbereich eingestuft wird, steht kein entsprechendes Flächenpotenzial zur Verfügung. Dies hat dazu geführt, dass nach Schließung des in der Ortsmitte ansässigen EDEKA-Marktes keine vergleichbare Folgenutzung etabliert werden konnte.

In Bezug auf die Festsetzung des Gewerbegebiets ist auf die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung als gewerbliche Baufläche hinzuweisen. Bereits in dieser Planungsebene wurde der Standort als ein gewerblicher „Schwerpunkt“ im Gemeindegebiet definiert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Zielvorgabe von Z 31 durch die vorliegende Bauleitplanung i.S. des § 1 (4) BauGB nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

4.5 Sonstige Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

▪ Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

Die ergänzenden Ausführungen zur Lage in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für die Bebauungsplanebene sind wie folgt berücksichtigt:

- Solarmindestdachfläche

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

- Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke

Auf den Betriebsgrundstücken sind mindestens 10% der Grundflächen als Vegetationsflächen anzulegen; davon ist die Hälfte mit einheimischen Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen.

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sollen vorzugsweise Arten der in Absatz 3 angeführten Pflanzenliste verwendet werden. Hierbei hat der Baumanteil mindestens 1/3 zu betragen.

- Überstellung der Stellplatzflächen

Auf Stellplatzflächen ist bei Anordnung von Doppelreihen je 4 Stellplätze, bei Einzelreihen je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtsschutz und Baumschutzsysteme zu sichern.

- Vegetationsreiche Grünfläche im Bereich des Leitungsrechts

Die innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen gelegenen Flächen sind vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Schotter- und Steingärten sind ebenso unzulässig wie leitungsgefährdende Maßnahmen.

- Fassadenbegrünung

Mindestens 10% der jeweiligen Gebäudefassade ist zu begrünen.

5 STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Gemeindegebietes von Rheinbrohl unweit der Grenze zur Stadt Bad Hönningen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 32.158 m² auf. Die Begrenzung stellt sich wie folgt dar:

- im Norden begrenzt die Landesstraße L 87 das Plangebiet,
- südlich stellt die „Industriestraße“ die Grenze dar,
- die Kreisstraße K 15 bildet die östliche Grenze und
- im Westen ist die dort verlaufende Eisenbahnstrecke die Begrenzung.

5.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird in seinem südlichen Teil bereits für Siedlungszwecke genutzt. Auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Rheinbrohl II“ und „Gewerbegebiet Rheinbrohl IIIa“ haben sich u.a. der Drogeriemarkt sowie der Lebensmittel-Discounter angesiedelt. Die Bebauung einschließlich der Zubehöranlagen wie die Flächen für den ruhenden Verkehr haben zu einem hohen Versiegelungsgrad geführt.

Der nördliche bisher noch unbeplante Teil des Plangebiets unterliegt der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus.

Westlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Köln-Neuwied, die gleichzeitig auch die westliche Geltungsbereichsgrenze darstellt. Ebenfalls westlich liegt die Kläranlage der Verbandsgemeinde Bad Hönningen, die lediglich durch die Eisenbahnstrecke vom Plangebiet getrennt ist.

Östlich liegen das Schulzentrum, ein Kindergarten sowie landwirtschaftlich noch intensiv genutzte Ackerflächen. In südöstlicher Richtung ist die Wohnnutzung anzutreffen.

Im Süden schließen gewerblich genutzte Flächen unmittelbar an das Plangebiet an. Hieran wiederum schließt der gewachsene Siedlungskörper an. Dieser ist überwiegend durch das Wohnen geprägt. Als Puffer zwischen dem Siedlungskörper und der gewerblichen Nutzung sind die Sportstätten der Gemeinde untergebracht.

5.3 Erschließung

Am nördlichen Gebietsrand verläuft die Landesstraße L 87. Diese klassifizierte Straße steht für die Erschließung des Plangebiets nicht zur Verfügung. Insbesondere die topographischen Rahmenbedingungen, die Landesstraße verläuft ab dem Kreisverkehr in Richtung Rhein in „Tiefenlage“ zum Plangebiet, sowie die straßenverkehrsrechtlichen Aspekte wie die Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze mit einem Verbot nach Herstellung von Grundstücksein- und -ausfahrten stehen dem entgegen.

Die Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze bedingt die Berücksichtigung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG mit einer Breite von 20 m. Dieser Abstand wird vom äußeren Fahrbahnrand gemessen.

Entlang des östlichen Gebietsrandes führt die Kreisstraße K 15. Bereits heute ist das bereits umgesetzte Gewerbegebiet über die Kreisstraße erschlossen. Aber auch hier gilt wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze das grundsätzliche Verbot nach Herstellung von Grundstücksein- und -ausfahrten unmittelbar auf die Kreisstraße.

Der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.08.2022 mitgeteilt, dass einer Reduzierung der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße von 15 m auf 13,5 m aus fachbehördlicher Sicht zugestimmt werden kann. Ebenfalls finden die geplanten Parkplätze die Zustimmung des LBM.

Die innergebietliche Erschließung findet über die „Industriestraße“ statt. Diese mündet südlich des bestehenden Lebensmittel-Discounters in die Kreisstraße K 15. analog zur Landesstraße ist die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße grundsätzlich zu berücksichtigen. Die vollzogene Bebauung unterschreitet den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand. Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz der einzuhaltende Abstand abschließend zu klären.

Im Bereich der Kreisstraße befinden sich in Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze des Lebensmittel-Discounters beidseitig angeordnete ÖPNV-Haltestellen. Hier ist auch eine Querungshilfe für Fußgänger.

Bedeutsame Wirtschaftswege verlaufen im bzw. am Plangebiet nicht. Mit der Überplanung und der Einbeziehung der im nördlichen Teil gelegenen Ackerflächen werden künftig keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen mehr anzutreffen sein.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Hierzu ist eine entsprechende Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig.

Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, die im Rahmen der Bauleitplanung einer planungsrechtlichen Sicherung bedürfen.

6 EINZELHANDELSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Honningen

Die Verbandsgemeinde Bad Honningen verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das durch die BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln erstellt wurde.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (= Informelle

Planung). Dieses Konzept bildet die Grundlage für die einzelhandelsrelevante Entwicklung im Gebiet der Verbandsgemeinde. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die informelle Planung in die jeweilige Abwägungsentscheidung einzustellen.

Für das vorliegende Plangebiet bzw. Bauleitplanverfahren sind im Einzelhandelskonzept folgende relevante Aussagen enthalten:

In Kapitel 3.4.2 ist ausgeführt, dass *„sich in der Ortsgemeinde Rheinbrohl grundsätzlich zwei Angebotsstandorte differenzieren lassen.“*

Im Einzelnen handelt es sich hierbei um den Ortskern sowie einen nördlich des Siedlungskörpers, im Kreuzungsbereich der L 87 und der Hauptstraße, gelegenen Verbundstandort.

Der Ortskern wird in weiten Teilen durch Wohnnutzungen geprägt. Das lokale Einzelhandelsangebot ist mit insgesamt 11 Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von knapp 500 m² vergleichsweise gering ausgeprägt.

Bis Dezember 2019 stellte ein rd. 580 m² großer Edeka-Markt an der Hauptstraße den mit deutlichem Abstand größten Einzelhandelsbetrieb in der Ortsmitte Rheinbrohl dar. Damit hat die Ortsmitte Rheinbrohl den wichtigsten Träger der wohnungsnahen Versorgung verloren. Das darüberhinausgehende Angebot ist ausschließlich kleinteilig strukturiert und vornehmlich auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet (u.a. eine Apotheke, ein Schreibwarengeschäft, ein Optiker, eine Bäckerei). Gleiches gilt für die ergänzenden Dienstleistungen. Exemplarisch anzuführen sind diesbezüglich eine Filiale der Sparkasse Neuwied, eine SB-Stelle der VR-Bank Neuwied-Linz eG, ein Frisör und mehrere Arztpraxen. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der Kirchstraße mehrere Gasthäuser/ Restaurants.

Da der Edeka-Markt die wohnortnahe Versorgung der in Rheinbrohl lebenden Bevölkerung nur eingeschränkt gewährleisten kann, wurde im Kreuzungsbereich der L 87 und der Hauptstraße ein Verbundstandort von Lidl und dm realisiert. In räumlicher Nähe befindet sich zudem das „Bauen + Leben Baucenter Hans Saal“.

Diese drei Einzelhandelsbetriebe vereinen den Großteil der in Rheinbrohl vorgehaltenen Verkaufsflächen bzw. des erwirtschafteten Umsatzes auf sich. Östlich der Hauptstraße sind zudem eine Realschule, die Maximilian-Kolbe-Schule, die Grundschule Astrid-Lindgren, das Berufsbildungszentrum Rheinbrohl sowie die Kindertagesstätten Villa Kunterbunt, Casa Feliz und Casa Vivida vorzufinden.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, soll die östlich der Hauptstraße gelegene Freifläche langfristig überplant werden. Während der nördliche Teil der Fläche als Reserveflächen für schulische Einrichtungen und das Berufsbildungszentrum der Handwerkskammer (HWK) Koblenz vorgehalten wird, sollen im südlichen Bereich Wohnnutzungen entstehen. Mit den geplanten Wohnbauentwicklungen in den Bereichen u.a. an der Arienheller Straße und im Quartier „Im Römer“ ist zukünftig eine weitere Verdichtung der Wohnnutzungen im Umfeld zu erwarten. Auch wird der Standortbereich zukünftig in seiner Funktion als Schul- und Bildungsstandort weiter gestärkt werden.“¹

Weiter führt das Gutachten in Kapitel 6.3.2 Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Ortsgemeinde Rheinbrohl folgendes aus:

„Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Ortsmitte von Rheinbrohl zeigt auf, dass dort neben den Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben nach der Schließung des Edeka-Marktes Ende 2019 nur wenige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe lokalisiert sind. Diese bilden entlang der Hauptstraße einen allenfalls leicht verdichteten Streubesatz. Unter

¹ Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, Kapitel 3.4.2 Ortsgemeinde Rheinbrohl, Seite 33, Juni 2020

Berücksichtigung der gegebenen Nutzungsstrukturen und der städtebaulichen Situation ist der vorab umschriebene Teil der Ortsmitte dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen, der wie folgt abgegrenzt werden kann.

Hinsichtlich der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Der Ortsgemeinde Rheinbrohl ist wie auch der Stadt Bad Hönningen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Aus Sicht der Landesplanung sollte die Kommune im Bereich des Einzelhandels somit insbesondere ein umfassendes Angebot zur Sicherung des täglichen Bedarfs der Wohnbevölkerung im Gemeindegebiet und auch in den angrenzenden Ortsgemeinden sicherstellen.

- *Über die Ziele der Landesplanung ist weiterhin vorgegeben, dass Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierten Bereichen erfolgen müssen (städtebauliches Integrationsgebot gemäß Ziel 58, LEP IV), wobei den Kommunen die Aufgabe zufällt, diese zentralen Versorgungsbereiche in Abstimmung mit der Landes- und Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.*
- *In Rheinbrohl dürfen Einzelhandelsvorhaben eine Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² aufweisen, da die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben nach dem Zentralitätsgebot (Ziel 57, LEP IV) außerhalb von Mittel- und Oberzentren auf diesen Schwellenwert limitiert ist. Mit Blick auf die angestrebte zentralörtliche Funktion sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Rheinbrohl dann als standortgerecht zu betrachten, wenn sie Angebotsschwerpunkte im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente und insbesondere im Lebensmittelbereich aufweisen.*
- *Die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung wurde in der zentralen Ortsmitte von Rheinbrohl bis Ende 2019 im Wesentlichen durch den an der Hauptstraße ansässigen Edeka Lebensmittelmarkt bestimmt. Weitere Träger der Nahversorgung sind der Lidl Discountmarkt und der Drogeriemarkt dm an der Industriestraße.*
- *Mit der Schließung des Edeka-Marktes besteht das kurzfristige Handlungserfordernis, die in Rheinbrohl im Lebensmittelangebot entstandenen Defizite durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes auszugleichen. Prioritär soll eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Altstandort verfolgt werden, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Quartier Zentraler Versorgungsbereich“ befindet. Zu beachten ist dabei allerdings, dass in das Bestandsobjekt auch im Falle umfangreicher Umbaumaßnahmen kein moderner Lebensmittelmarktes mit einer rd. 800 m² -1.000 m² großen Verkaufsfläche integriert werden kann. Um die baulichen Voraussetzungen zu schaffen, wird deshalb eine weitgehende Neustrukturierung der Bebauung unter Einbeziehung von Nachbargrundstücken erforderlich. Darüber hinaus wird es einem Betreiber schwerfallen, einen vergrößerten und modernisierten Lebensmittelmarkt an diesem Standort tragfähig zu betreiben. Denn nach Einschätzung der Gutachter kann ein Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Rheinbrohl aufgrund des geringen Bevölkerungspotenzials von lediglich 2.300 Einwohnern im Nahbereich (rd. 700 Meter) nur dann die wirtschaftliche Tragfähigkeitsschwelle überschreiten, wenn dieser mindestens 70 % seines Umsatzes mit Kunden von außerhalb des Nahbereiches, die überwiegend das eigene Kfz nutzen würden, generieren kann. Aufgrund der fehlenden Anbindung des Standorts an überörtlich bedeutsame Hauptverkehrsstraßen ist dieser hohe Umsatzanteil in der Ortsmitte von Rheinbrohl allerdings nur sehr schwer zu realisieren. Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen 51 Für den (theoretischen) Fall, dass ein Lebensmittelmarkt auswärtige Kunden in diesem hohen Maße in die Ortsmitte leiten würde, lassen die dann zu erwartenden Kfz-*

Kundenverkehre aufgrund der Gemengelage des Standorts mit einer hohen Wohndichte im baulichen Umfeld schwerwiegende immissionsschutzrechtliche Konflikte erwarten. Auch ist der Aufwand zur baulichen Neuordnung des Areals sehr hoch. Um eine wirtschaftlich erfolgreiche Projektentwicklung zu erreichen, wird eine hohe Nutzungsdichte erforderlich. Dies steht allerdings im Widerspruch zu der Anforderung, eine ausreichende Zahl ebenerdiger Stellplätze vorhalten zu müssen. Vor diesem Hintergrund unterliegt die Wiederbelegung des Entwicklungsbereichs Ortsmitte Rheinbrohl mit einem Lebensmittelmarkt starken Restriktionen. Scheitert die Realisierung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte, stellt der Standort am bestehenden Lidl-Markt an der Industriestraße eine denkbare Alternative für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes dar.

Die Eignung dieses Standortes begründet sich wie folgt:

- *Der Standort befindet sich in einer Verbundlage zu wichtigen, auch interkommunal bedeutsamen Schul- und Bildungseinrichtungen. Die südlich des Berufsbildungszentrums gelegenen Freiflächen sollen für mögliche Erweiterungen vorgehalten werden, so dass von einer weiteren Verdichtung der schulischen Infrastrukturen ausgegangen werden kann.*
- *Die vorab skizzierten Lagebeziehungen des Standorts sichern auch langfristig eine hohe Bedienungsqualität im ÖPNV, da die Einbindung der Schulen in das überörtliche Busliniennetz gesichert ist.*
- *Im nördlich angrenzenden Entwicklungsgebiet Römerring befinden sich größere Wohngebiete in der Umsetzung. Auch südlich der Schulen im Bereich des Ruth-Dany-Weges ist eine Verdichtung der Wohnnutzung geplant. Perspektivisch wird die Bevölkerungsdichte im fußläufigen Nahbereich des Standortes Industriestraße deutlich zunehmen.*
- *Die Lage an der Hauptstraße ermöglicht eine konfliktfreie Erschließung auch für den motorisierten Kundenverkehr. Gleichzeitig sichert die Landesstraße 87 auch die direkte Anbindung an die Ortsumgehung B 42. Vor diesem Hintergrund und unter Würdigung der markt- und standortseitigen Rahmenbedingungen wird seitens der Gutachter empfohlen, mit der nördlichen Hauptstraße in Rheinbrohl-Nord neben der Innenstadt von Bad Hönningen und der Ortsmitte Rheinbrohl einen weiteren zentralen Versorgungsbereich (Eingeschränkter Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgung“) in das Standortkonzept aufzunehmen. Um städtebaulich unverträgliche Entwicklungen zu unterbinden, sollten die an diesem Standort zulässigen Funktionen mit den Mitteln der Bauleitplanung allerdings auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eng begrenzt werden. Priorität sollte dabei der Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes und damit einer Nutzung eingeräumt werden, die nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte die entstandene Versorgungslücke ausgleichen kann. Kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sollten an diesem Standort auf ein geringes Maß beschränkt werden (z. B. Backshop in der Vorkassenzonen eines neuen Lebensmittelmarktes). Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen.*

Die vorstehende Abbildung zeigt den Abgrenzungsvorschlag der Gutachter, der die nördlich der Bestandsbetriebe Lidl und dm gelegenen Grundstücke als Entwicklungsbereich für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorsieht. Kindertagesstätten Villa Kunterbunt / Casa Feliz / Casa Vivida Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen 53. Um die nach der Schließung des Edeka-Marktes in Rheinbrohl entstandene Angebotslücke wieder zu schließen, ist anzustreben, die an diesem Standort zulässige Nutzung durch entsprechende Festsetzungen auf den

Lebensmitteleinzelhandel mit Vollsortiment zu beschränken. Empfehlungen zur städtebaulich verträglichen Größenordnung eines Supermarktes können erst im Kontext konkreter Entwicklungsvorhaben ausgesprochen werden. Limitierend für die am Standort möglichen Verkaufsflächengrößen ist insbesondere der Wettbewerbsbezug des Standorts zur Innenstadt von Bad Hönningen. Denn es muss sichergestellt sein, dass in Rheinbrohl keine Entwicklung in einer Größenordnung stattfinden kann, mit der die Wettbewerbsfähigkeit der im benachbarten Grundzentrum ansässigen Nahversorgungsbetriebe infrage gestellt werden würde.²

Das Konzept weist dem Plangebiet den Status eines Ergänzungsstandortes „Eingeschränkter Zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgung“ zu.

Der nördliche, bisher unbeplante Teilbereich wird als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel ausgewiesen.

6.2 Auswirkungsanalyse zum Einzelhandelsvorhaben

Die BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, wurde mit der Ausarbeitung einer Auswirkungsanalyse zum Einzelhandelsvorhaben am Standort Industriestraße in Rheinbrohl, beauftragt.

Die Analyse trifft in Kapitel 6.5 folgendes zusammengefasstes Fazit:

„Der Planstandort ist dem „Eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgung“ zuzuordnen. Damit ist dieser Standortbereich nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Aufnahme von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen, die in die kleinteiligen Strukturen der Ortsmitte von Rheinbrohl nicht integriert werden können.

Die Analyse konnte auch aufzeigen, dass die Projektrealisierung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden auslösen wird.

Die mit dem vorliegenden Gutachten geprüften Nutzungen werden über einen Bebauungsplan mit Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche und Sortimente genau gesteuert. Darüber hinaus wird die Ortsgemeinde Rheinbrohl die Einzelhandelsnutzungen im Umfeld über die Bauleitplanung so steuern, dass eine Weiterentwicklung des „Eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgung“ ausgeschlossen wird.

Das Planvorhaben ist demnach grundsätzlich dazu geeignet, die in Rheinbrohl nach der Schließung des Edeka-Marktes entstandene Versorgungslücke zu schließen. Darüber hinaus wird mit der Realisierung des Planvorhabens eine deutliche Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung in Rheinbrohl und der Verbandsgemeinde insgesamt einhergehen.

Somit folgt das Planvorhaben den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen, wahrt die Ziele der Landesplanung und berücksichtigt auch die vom Regionalen Raumordnungsplan vorgegebenen Grundsätze der Regionalplanung.

Die Auswirkungsanalyse ist Bestandteil der vorliegenden Begründung und handelt die o.a. einzelhandelsrelevanten Belange ab. Weitergehende Einzelheiten können der beigefügten Auswirkungsanalyse entnommen werden.

² Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, Kapitel 6.3.2 Ortsgemeinde Rheinbrohl, Seite 49 ff, Juni 2020

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Auswirkungsanalyse verwiesen.

7 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Planungsziele wird im Bebauungsplangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Nachfolgend werden die Festsetzungen erläutert und begründet.

7.1.1 Gewerbegebiet

Für den nördlichen Teil des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird entsprechend der in § 8 (1) BauNVO definierten Zweckbestimmung zum Ausdruck gebracht, dass im Plangebiet vorwiegend die gewerbliche Nutzung untergebracht werden soll.

Gemäß der in § 8 (1) BauNVO definierten Zweckbestimmung sowie dem sich hieraus ergebenden Gebietscharakter und zulässigen Störgrad ist das Gewerbegebiet für die Unterbringung von denjenigen gewerblichen Betrieben vorgesehen, die keine erheblichen Belästigungen hervorrufen. Aufgrund der Zweckbestimmung ist somit für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine eindeutige Differenzierung und Einschränkung im Hinblick auf den zulässigen Störgrad der zulässigen Betriebe gegeben.

Dieser durch die Baunutzungsverordnung vorgegebene Störgrad ermöglicht in erster Linie die Unterbringung von Klein- und Mittelgewerbe und stimmt somit mit dem Ziel der Gemeinde nach Flächenbereitstellung für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben in diesem Plangebiet überein.

Die planende Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. In räumlicher Nähe zum Bebauungsplangebiet liegen schutzbedürftige Einrichtungen, die in erster Linie der Wohnnutzung unterliegen. Im vorliegenden Planungsfall greift das sogenannte planungsrechtliche Verursacherprinzip, wonach eine an eine schutzwürdige Nutzung heranrückende „Störnutzung“ zum Nachweis verpflichtet ist, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen hervorgerufen werden.

Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes wird vorliegend ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Auf der Grundlage des Abstandserlasses „Abstandsliste Rheinland-Pfalz Az. 1061583150 – 3 Ministerium für Umwelt und Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht werden die dort definierten Abstandsklassen I bis V grundsätzlich für unzulässig erklärt (= eingeschränktes Gewerbegebiet).

Ausnahmen hiervon sind für Betriebsarten dieser Abstandsklassen nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden können, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Gebiete zu erwarten sind.

Zudem wurde der in § 8 (2) und (3) BauNVO definierte Zulässigkeitskatalog für den vorliegenden Bebauungsplan einer Überprüfung unterzogen. Dabei erfolgte eine Anpassung an die örtlichen Rahmenbedingungen sowie das gemeindliche Ziel nach Bereitstellung von Flächen für kleinere und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Ein wesentliches Kriterium für die Einschränkung der zulässigen Anlagen und Einrichtungen ist das Planungsziel nach Schaffung eines Gewerbegebiets mit qualifizierten Arbeitsplätzen. Dies führt dazu, dass zu dem Oberbegriff „Gewerbebetrieb aller Art“ differenzierte Aussagen zur Zu- bzw. Unzulässigkeiten von Einrichtungen und Anlagen getroffen werden.

Zur Umsetzung des angestrebten Planungsziels nimmt die Gemeinde daher auf der Grundlage der in § 1 (4) bis (9) BauNVO enthaltenen Regelungsmöglichkeiten eine Steuerung der künftig im Plangebiet zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen bzw. Anlagen und Einrichtungen vor.

Die „Fein-Steuerung“ bezieht sich dabei auf den Begriff der nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art. Die Steuerung der Unzulässigkeit der sogenannten Unterarten wird auf der Grundlage des § 1 (9) BauNVO vorgenommen.

In erster Linie sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere solche Betriebe unzulässig sein, die aus städtebaulicher Sicht geeignet sind, ein negatives Gebietsimage hervorzurufen oder in eine Konkurrenzsituation zu zentralen Einrichtungen wie etwa Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Grundversorgung treten zu können. Im vorliegenden Planungsfall besteht aus Sicht der Ortsgemeinde die berechtigte Steuerung darin, dass sich diese Anlagen und Einrichtungen oftmals in Sogwirkung zu den „attraktiven“ Einzelhandelsnutzungen ansiedeln.

Vom Ausschluss erfasst werden als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art solche Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird wie z.B. Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä..

Die Randlage „abseits“ des Siedlungskörpers unmittelbar an den klassifizierten Straßen sowie die o.a. „Sogwirkung“ können die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen begünstigen und bieten daher entsprechende Standortvoraussetzungen. Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll einem Qualitätsverlust am Standort vorgebeugt werden.

Wesentliches Planungsziel ist die Vermeidung einer Niveauabsenkung sowie einer damit verbundenen möglichen nachhaltigen Strukturveränderung des Gebiets. Zudem können die Einrichtungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind. Die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen könnte jedoch insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust und zu einem gewerblichen Trading-Down-Effekt führen, mit der Folge, dass sich qualifizierte Betriebe nicht mehr im Plangebiet ansiedeln. Ein weiterer Grund für den Ausschluss dieser Einrichtungen ist die räumliche Nähe zum Schulzentrum der Ortsgemeinde, welches auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße K 15 liegt.

Diese Argumente gelten ebenso für die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetrieben, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops]. sowie Videotheken) handelt.

Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Bad Hönningen werden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß „Bad Hönningener Liste“ (siehe Anhang 1) für unzulässig erklärt.

Weiterhin sind gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen für unzulässig erklärt worden. Es handelt sich hierbei zumeist um flächenintensive Einrichtungen mit einer geringen Anzahl von Arbeitsplätzen. Dies entspricht nicht dem planerischen Ziel der Ortsgemeinde, wonach im Gewerbegebiet nach Möglichkeit attraktive Arbeitsplätze entstehen sollen.

Zum Oberbegriff „Gewerbebetriebe aller Art“ gehören selbständige Anlagen der Außenwerbung. Diese Art von Werbeträgern/ -anlagen, die in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum jeweiligen Betrieb stehen (= „Werbeträger auf Fremdgrundstück“), werden ebenfalls ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um selbständige Werbeanlagen, die dem Begriff der Gewerbebetriebe aller Art zuzuordnen sind und somit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen. Der Ausschluss wird aus städtebaulicher Sicht mit der Erzeugung und Wahrung eines eigenständigen Gebietscharakters sowie der Eigenart des Gebiets begründet. Im „Mittelpunkt“ des Betrachters sollen die im Plangebiet ansässigen Betriebe und vor Ort erzeugten bzw. verarbeiteten Produkte stehen. Die verkehrsgünstige Lage an 2 klassifizierten Straßen unmittelbar am Kreisverkehr mit Anschluss an die Rheinfähre Rheinbrohl-Bad Breisig und in räumlicher Lage zu den Ortseingängen von Bad Hönningen und Rheinbrohl bieten günstige Standortvoraussetzungen für die Errichtung „gebietsfremder“ Werbeanlagen. Diese Anlagen können durch eine „farbenfrohe“ Gestaltung negative Auswirkungen hervorrufen. Die Lage der Ortsgemeinde im Rheintal sowie das Weltkulturerbe „Limes“ und die sich hieraus ergebende Aufgabe nach Erhaltung und Schutz des Orts- und Landschaftsbildes können ebenso zur Rechtfertigung der Unzulässigkeit herangezogen werden.

Ein weiterer Ausschluss betrifft die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Der Ausschluss des ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen privilegierten Wohnens ergibt sich aus dem Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB aus der westlich gelegenen Kläranlage. Hier zeigt sich für den nordwestlichen Teil der gewerblichen Baufläche eine Betroffenheit. In Ergänzung hierzu treten die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der angrenzenden klassifizierten Straßen sowie der Bahnstrecke Koblenz-Köln.

Ferner werden „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ ausgeschlossen. Zur Erzielung eines wirtschaftlichen Ertrags beanspruchen diese i.d.R. große Flächen. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,55 ha ist hierfür eher ungeeignet. Zudem würden bei einer Umsetzung einer entsprechenden Anlage auf der jeweiligen Fläche keine Arbeitsplätze geschaffen. Aus diesem Grund soll die Inanspruchnahme der Bauflächen durch „selbständige“ PV-Anlagen (= Freiflächenanlagen) verhindert werden.

Ferner werden im Bebauungsplangebiet Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und kirchliche Zwecke für unzulässig deklariert. Diese fügen sich nicht in die beabsichtigte Gebietsstruktur ein.

Mit den getroffenen Regelungen wird die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes insgesamt gewahrt, da nach wie vor die Hauptnutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ - wenn auch ohne die vorgenannten Nutzungen - zulässig ist und die prägende Nutzungsart sein wird.

7.1.2 Sondergebiet

Zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sieht die Baunutzungsverordnung die Gebietsarten Kerngebiet und Sondergebiet vor.

Die Festsetzung eines Kerngebietes – innerhalb dieser Gebietsart sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ebenfalls zulässig – scheidet im vorliegenden Planungsfall aus. Gründe hierfür sind, dass die kerngebietstypischen Gebietsanforderungen sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung nicht vorliegen und ein kerngebietstypischer Planinhalt nicht Planungsabsicht der Ortsgemeinde Rheinbrohl ist.

Somit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Kerngebietes i.S. des § 7 BauNVO nicht vor.

Die Festsetzung eines Sondergebiets auf der Grundlage des § 11 (3) BauNVO ist notwendig, da die geplanten bzw. bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe Verkaufsflächen > 800 m² und Geschoßflächen > 1.200 m² aufweisen. Somit werden die nach § 11 (3) BauNVO definierten Merkmale der Großflächigkeit grundsätzlich erfüllt.

In Ergänzung zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt die konkretisierende Zweckbestimmung, die mit „Einzelhandel“ festgelegt ist.

Zwecks Konkretisierung der Zweckbestimmung und der definierten städtebaulichen Leitziele ist geregelt, dass im Sondergebiet die Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfolgt, die der Sicherstellung der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung dienen. Die Unterbringung von ergänzenden bzw. dazugehörigen gewerblichen Anlagen und Einrichtungen ist ebenfalls zulässig.

Auf diese Weise soll ein Nutzungsmix erreicht werden, der einen Beitrag für eine dauerhafte Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Einzelhandelsstandortes – und somit der verbraucher-nahen Grundversorgung in der Ortsgemeinde Rheinbrohl - leistet.

Die Konkretisierung der im Plangebiet zulässigen Einzelhandelstypen erfolgt im Zulässigkeitskatalog. Hierzu erfolgt eine Gliederung des Sondergebiets in die Teilgebiete SO-TF1, SO-TF2 und SO-TF3.

Die getroffene Gliederung stellt sich wie folgt dar:

- Das SO-TF 1 dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters (VK = 1.500 m²) und einer Verkaufsstelle für Backwaren mit Café (VK = 39 m²) mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 1.539 m².
- Im SO-TF2 ist ein Fachmarkt für Drogeriebedarf zulässig. Dieser Fachmarkt ist bereits vorhanden. Das Planungsrecht wurde seinerzeit durch einen eigenständigen Bebauungsplan herbeigeführt. In den vorliegenden Bebauungsplan wird der Markt einschließlich des Betriebsgrundstücks einbezogen, da sich im Hinblick auf die Erschließung und Anbindung an das gemeindliche Straßennetz eine geänderte Situation ergibt.

Die Zulässigkeit des Einzelhandelstyps einschließlich der genehmigten Verkaufsfläche (= 729,22 m²) bleiben gegenüber dem genehmigten Status unverändert.

- Die Teilfläche SO- TF 3 dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-discounters. Der Lebensmittel-Discounter ist ebenfalls im Gebiet schon ansässig. Im Rahmen der anstehenden Anpassung und Erneuerung des Einzelhandelsstandortes wird das bisherige Gebäude abgerissen. Der bisherige Standort unmittelbar an der Kreisstraße K15 wird in das Gebietsinnere verlagert.

Einher mit der Neuerrichtung geht die Erhöhung der Verkaufsfläche auf höchstens 1.450 m². Bisher liegt die genehmigte Verkaufsfläche bei VK = 994,03 m².

In der Zweckbestimmung wird zur Klarstellung der raumordnerisch angedachten Funktion als eingeschränkter Versorgungsbereich für die Nahversorgung festgelegt, dass „nur“ nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Vorgabe der „Bad Hönninger Liste“ (siehe Anhang 1 der Textfestsetzungen) zulässig sind.

Nicht nahversorgungsrelevante Sortiment sind als Randsortiment bis zu einem Anteil von höchstens 10% der höchstzulässigen Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelstyps zulässig. Die Randsortimente müssen in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Für die raumordnerische Beurteilung der zulässigen Einzelhandelsansiedlungen ist u.a. die Obergrenze der Verkaufsflächen relevant. Nachfolgend ist eine Gegenüberstellung der Ist-Situation und der geplanten Entwicklung dargestellt:

▪ Verkaufsflächen „genehmigter Bestand“

Gebiet	Verkaufsfläche
Lebensmittel-Discount	994,03 m ²
Drogeriemarkt	729,22 m ²
gesamt	1.723,25 m²

▪ Verkaufsflächen „Planung“

Gebiet	Verkaufsfläche
SO-TF1 Vollsortimenter	1.500,0 m ²
SO-TF1 Café/ Bistro	39,0 m ²
SO-TF2	1.450,0 m ²
SO-TF3	729,0 m ²
gesamt	3. 718 m²

▪ Gegenüberstellung der Verkaufsflächen „genehmigter Bestand und Planung“

Gebiet	Verkaufsfläche
Genehmigter Bestand	1.723,25 m ²
Planung	3.718,0 m ²
Gesamt neu	1.994,75 m²

Die neu hinzukommende Verkaufsfläche beträgt maximal 1.994,75 m².

Das Ziel Z 57 wird berücksichtigt. Demnach ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.

Bei den zulässigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht um selbständige, von anderen Betrieben unabhängige Vorhaben. Hierfür sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht folgende Merkmale relevant:

1. die jeweilige Verkaufsstätte verfügt über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume und

2. der jeweilige Einzelhandelsbetrieb kann unabhängig von den anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden.

Für die im Plangebiet geplanten bzw. ansässigen Einzelhandelsbetriebe ist zudem von Bedeutung, dass die jeweilige Gesamtfläche zwar von dem Hauptbetrieb geprägt wird, zu deren Warenangebot aber als Nebenleistung Warenangebote hinzutreten können, die in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht. Dieses Warenangebot vollzieht sich auf baulich abgetrennten Flächen und rundet das Hauptangebot ab bzw. ist diesem gegenüber von untergeordneter Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse und Empfehlungen des einzelhandelsrelevanten Gutachtens sollen im Plangebiet einzelhandelsrelevante Einrichtungen der Nahversorgung angesiedelt werden und die wohnungsnah Grundversorgung für die im regionalplanerisch zugewiesenen Versorgungsbereich der Ortsgemeinde Rheinbrohl lebende Bevölkerung sichergestellt werden.

Der raumordnerisch zugewiesene Versorgungsbereich reicht über das Gemeindegebiet hinaus, so dass der Einzelhandelsstandort nicht nur der Versorgung der im fußläufig zumutbaren Einzugsbereich lebenden Bevölkerung im Gemeindegebiet von Rheinbrohl dienen wird. Vielmehr wird ein gewisser Anteil der Kundschaft auf eine Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug angewiesen sein.

Aus diesem Grund ist das Einkaufsverhalten der Bevölkerung in Form des autoorientierten „Großmengeneinkaufs“ in der Planung zu berücksichtigen. Dies hat zur Folge, dass neben dem Flächenangebot für die Gebäude eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Unterbringung des kundenbezogenen Verkehrs zur Verfügung gestellt werden muss.

Lt. einem Urteil des OVG Münster vom 08.03.2017 -10D 12/ 16.NE ist eine planende Gemeinde „bei Festsetzungen nach § 11 BauNVO nicht an vorgegebene Anlagentypen gebunden, die in der sozialen und ökonomischen Realität bereits vorhanden sind, die Typisierung muss aber von einem städtebaulichen Konzept getragen werden, dass auf planungsrechtlich relevante Unterschiede zwischen den einzelnen festgesetzten Nutzungen abstellt, die sich etwa aus ihrem unterschiedlich hohen „Störpotential“ im Hinblick auf einen zu schützenden zentralen Versorgungsbereich, [...] aber auch aus ihrem unterschiedlichen Flächenbedarf ergeben kann.“

So ist u.a. die Einhaltung der gutachterlichen Empfehlungen im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde, der Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben sowie der Zielvorgaben von Landes- und Regionalplanung ein wesentlicher Aspekt, um im vorliegenden Planungsfall steuernd auf die Zulässigkeit der einzelhandelsrelevanten Nutzungen einzuwirken.

Die getroffene Differenzierung und konkrete Nennung der zulässigen Einzelhandelstypen ist daher aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht geboten.

In Ergänzung hierzu treten auch umweltrelevante Belange wie etwa die Minimierung des Verkehrsaufkommens auf das notwendige Maß oder eine verträgliche Nutzungsverteilung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen aus dem Gewerbelärm für angrenzende schutzbedürftige Einrichtungen.

Die einzelnen Einzelhandelsbetriebe sind geeignet, hinsichtlich der in § 11 (3) BauNVO angeführten Merkmale unterschiedliche Auswirkungen hervorzurufen wie etwa eine stärkere Besucher-Frequenzierung und dadurch deutlich höhere sortimentspezifische Umsätze verbunden mit entsprechenden Auswirkungen auf benachbarte Zentren, ein erhöhtes Kundenverkehrsaufkommen mit Beeinträchtigungen für das Straßennetz und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie sonstige umweltrelevante Belange.

Aus umweltrelevanter Sicht zeigt sich hinsichtlich der Auswirkungen des Einzelhandelsstandortes auf die schutzbedürftige Umgebung kein erhebliches Konfliktpotenzial. Schutzbedürftige Nutzungen im Bestand wie etwa das „reine“ Wohnen“ halten gemäß den Erkenntnissen einen verträglichen Schutzabstand. So sind gemäß dem Ergebnis aus der schalltechnischen Untersuchung keine Beeinträchtigungen aus dem künftigen gebietsbezogenen Verkehr und Betrieb zu erwarten.

Eine Steuerung der Verkaufsflächengrößen ist im vorliegenden Planungsfall aus raumordnerischer Sicht geboten. Hier ist auf die zentralörtliche Funktion der Ortsgemeinde Rheinbrohl als Grundzentrum und den damit verbindlichen Vorgaben von Landes- und Regionalplanung hinzuweisen. Hier sind insbesondere das Ziel Z 57 (Zentralitätsgebot) und Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt) des Landesentwicklungsprogramms LEP IV zu nennen (siehe auch Ausführungen in Kapitel 5 der Begründung).

Zum Nachweis der Berücksichtigung der relevanten raumordnerischen Vorgaben wurde eine Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, erstellt.

Diese zeigt insbesondere, dass bei Einhaltung der anvisierten Verkaufsflächengrößen keine Auswirkungen für benachbarte zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf Kapitel 5.2 und die Auswirkungsanalyse verwiesen, die als Bestandteil der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Unter Berücksichtigung des dargelegten Sachverhalts wurde für die im Bebauungsplangebiet für zulässig erklärten Einzelhandelsbetriebe eine konkrete Festlegung der Verkaufsflächen vorgenommen.

Im Bebauungsplan erfolgt die bereits erwähnte Aufteilung in drei Teilgebiete mit unterschiedlich hohen Verkaufsflächenzahlen für die unterschiedlich geplanten bzw. ansässigen Einzelhandelstypen.

Gemäß geltender Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es in einem durch Bebauungsplan festgesetzten sonstigen Sondergebiet nicht gestattet, „durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. [...] Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingentes von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. [...]“.

Mit der definierten Zweckbestimmung, der Begrenzung der Verkaufsflächengröße sowie dem Zulässigkeitskatalog strebt die Ortsgemeinde in zusammengefasster Form folgende städtebauliche Ziele an:

- Anpassung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung,
- Zulässigkeit solcher Nutzungsarten, die unter Berücksichtigung der erstellten Auswirkungsanalyse die Verträglichkeit mit den bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Region und in der Ortsgemeinde gewährleisten,
- hierzu zählt die Festlegung der Zweckbestimmung und der Verkaufsflächengröße, die einem Einzelhandelsbetrieb mit örtlicher Versorgungsfunktion entsprechen und letztendlich dazu führen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für andere Einzelhandelsstandorte zu erwarten sind,

- präzise Festlegung der zulässigen Nutzungsarten sowie der „besonderen“ Zweckbestimmung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe,
- Berücksichtigung der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, in dem mittelbar durch die Verkaufsflächengröße die Bewegungshäufigkeit des anlagenbezogenen Verkehrs beeinflusst wird,
- Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, um auf diese Weise dem autoorientiertem Großmangeneinkauf der zu versorgenden Bevölkerung im raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsbereich Rechnung tragen zu können,
- Schaffung einer planungsrechtlichen Sicherheit und Eindeutigkeit bei der Beurteilung über die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben.

Städtebauliches Ziel bei der Definition des Festsetzungskatalogs ist die Umsetzung der Zielvorgabe nach Etablierung eines Einzelhandelsstandortes, der die verbrauchernahe Grundversorgung der im zugeordneten Versorgungsbereich lebenden Bevölkerung gewährleistet. Hierzu soll neben dem bereits vorhandenem Lebensmittel-Discounter eine einzelhandelsrelevante Einrichtung mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) angesiedelt bzw. erhalten werden.

Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Nutzungsmix im Bebauungsplangebiet herbeigeführt werden. Damit soll ein Beitrag für eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes bzw. Versorgungsbereichs der Ortsgemeinde Rheinbrohl geleistet werden.

Die weiteren allgemein zulässigen Anlagen wie etwa Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten, und untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO haben im Wesentlichen zum Ziel, einen reibungslosen Betriebsablauf am Standort zu gewährleisten und gehören zwingend zur Grundausstattung eines Einzelhandelsstandortes. Mit dieser Regelung kann beispielsweise der notwendige Stellplatznachweis sichergestellt werden.

Eindeutige Zulässigkeitsvoraussetzung für diese Anlagen ist aber die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienende Funktion, d.h. es muss ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Hauptnutzung bestehen und der Eigenart des Gebietes darf nicht widersprochen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächen- u d Baumassenzahl

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächen-, Geschößflächen- und Baumassenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

Bei Sondergebieten mit Einzelhandelsnutzung ist das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. So sind die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung u.a. unabdingbare Voraussetzung für die Beurteilung der Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung bzw. hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Form der Grund- und Baumassenzahl i.V.m. den Höhen baulicher Anlagen sollen im vorliegenden Planungsfall eine funktionsgerechte und nutzerspezifische Ausgestaltung der Flächen im Plangebiet ermöglichen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Festlegung der Grundflächenzahl für das Gewerbe- und Sondergebiet.

Während für das Gewerbegebiet der in § 17 BauNVO definierte Orientierungswert von GRZ = 0,8 unterschritten wird, ist für das Sondergebiet eine Überschreitung notwendig. Daher ist für das Sondergebiet die GRZ 0 0,9 festgesetzt. Damit wird der höchstzulässige Orientierungswert für ein Sondergebiet von 0,8 um 0,1 überschritten.

Wesentlicher Grund für die Überschreitung ist der Anspruch der einzelhandelsrelevanten Nutzungen an das jeweilige Betriebsgrundstück. So muss neben dem jeweiligen Hauptgebäude eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Unterbringung des autoorientierten Kundenverkehrs zur Verfügung stehen. In der Begründung wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich der Versorgungsbereich nicht nur auf die Ortsgemeinde Rheinbrohl bzw. die in fußläufig zumutbarer Entfernung liegenden Siedlungsflächen erstreckt. Zudem ist auf das Einkaufsverhalten der Bevölkerung – und hier den autoorientierten Großmehrgeneinkauf – hinzuweisen.

Bereits heute weist der überwiegende Teil der für die Unterbringung der Einzelhandelsbetriebe vorgesehenen Flächen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Insofern wird in einen Bereich „eingegriffen“, bei dem bereits heute Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser bestehen.

Dieser Tatbestand sowie die in Kapitel 1 angeführten Planungsziele der Ortsgemeinde Rheinbrohl zur Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung rechtfertigen die Überschreitung der höchstzulässigen GRZ gegenüber dem in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Orientierungswert.

Ziel der Ortsgemeinde ist das Ermöglichen einer entsprechenden baulichen Dichte zwecks optimierter Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche, um dem Aufgabenbereich als Standort der verbrauchernahen Grundversorgung mit einem auch autoorientierten Einzugsbereich gerecht werden zu können.

Die Zielumsetzung bewirkt eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Ausgestaltung des Einzelhandelsstandortes. Dies betrifft neben den Gebäuden auch die erwähnte Bereitstellung ausreichend bemessener Stellplatzflächen. Die Stellplatzflächen, die wesentliche Voraussetzung für die Akzeptanz eines Einzelhandelsstandortes durch den autoorientierten Kundenverkehr (= Großmehrgeneinkauf) sind, sowie die dazugehörigen Fahrgassen müssen zur Gewährleistung eines funktionalen innergebietslichen Verkehrsablaufs entsprechende Breiten und Tiefen aufweisen. Eine flächensparende Bauweise scheidet insofern aus.

Somit kann dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht Rechnung getragen werden. Mit der tlw. Inanspruchnahme einer intensiv bebauten Fläche verringert sich aber die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft.

Naturnahe bzw. erhaltenswerte Strukturen sind im Bebauungsplangebiet wegen der einzelhandelsrelevanten Vornutzung und der intensiven Landwirtschaft nicht vorhanden. Die eingeräumte Überschreitung bewirkt insofern keine Beseitigung erhaltenswerter Bestände.

Trotz der erwähnten Notwendigkeit nach „Ausrichtung“ des Einzelhandelsstandortes auf den autoorientierten Kundenverkehr können die Lage in fußläufig zumutbarer Entfernung für einen Teil der zu versorgenden Bevölkerung sowie die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhandenen ÖPNV-Haltestellen einen Beitrag zur Verringerung bzw. Vermeidung des motorisierten Kraftverkehrsaufkommens bewirken und rechtfertigt ebenso eine möglichst „optimale“ Ausnutzung des Einzelhandelsstandortes.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB grundsätzlich zu berücksichtigen. Bei der

Überschreitung der Grundflächenzahl ist daher dieser Belang in die Abwägungsentscheidung einzustellen.

Den Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann lt. dem Ergebnis der zuvor bereits erwähnten immissionsschutzrechtlichen Betrachtung entsprochen werden. Weiterhin betreffen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse folgende, weitere Belange:

1. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
2. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
3. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
4. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
5. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, sowie
6. die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbes. unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets.

In Ergänzung hierzu treten die relevanten Vorgaben der Landesbauordnung wie etwa die Abstandsflächen, Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz, ggf. i. V. m. technischen Normen) sowie „sonstige“ Regelwerke wie TA Lärm, TA Luft, DIN 18005 u.a.

Auf diesen Grundlagen ist die Situation im Bebauungsplangebiet wie folgt zu bewerten:

1. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung für eine geringere Tiefe der Abstandsflächen. Somit ist in der Planvollzugsebene die Regelung der Abstandsflächen nach § 8 LBauO unverändert anzuwenden.

Ebenso beinhaltet der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Bauweise. Demnach gelten die Abstandsregelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

Somit werden die gesetzlichen Anforderungen an die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten eingehalten und durch die Überschreitung des Orientierungswerts nicht berührt, wie dies beispielsweise bei einer planungsrechtlichen Regelung für eine Grenzbebauung möglich wäre.

2. Zugänglichkeit der Grundstücke

Die Erschließung des Plangebiets ist ausschließlich über die „Industriestraße“ bzw. die im nördlichen Teil angedachte Planstraße möglich. Während die „Industriestraße“ bereits im ausgebauten Zustand vorhanden ist, handelt es sich bei der Planstraße um die „erstmalige“ Errichtung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Die notwendigen Flächenteile sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Somit ist der „zusätzlich“ zur Versiegelung anstehende Flächenteil im Bebauungsplan festgelegt.

Die innergebietliche Erschließung ist von der festgesetzten Grundflächenzahl erfasst.

Sofern sich in der Planvollzugsebene die Notwendigkeit innerer (privater) Verkehrsflächen ergibt, wird daher keine über die GRZ = 0,9 hinausgehende Flächeninanspruchnahme stattfinden.

Auswirkungen durch die Überschreitung des Orientierungswerts sind nicht zu erwarten.

3. Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

Die Ausweisung eines Sondergebiets und die getroffene Festsetzung der Zweckbestimmung schaffen lediglich die Voraussetzungen für die Unterbringung einzelhandelsrelevanter Nutzungen im Plangebiet.

Eine Nutzungsdurchmischung mit einem Nebeneinander schutzwürdiger Einrichtungen (Wohnen) und Arbeitsstätten wird im vorliegenden Planungsvorhaben nicht auftreten.

Unter Verweis auf die vorliegenden Erkenntnisse aus den Gutachten sowie der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung mit Berücksichtigung des § 50 BImSchG sind durch die Überschreitung des Orientierungswerts keine Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Geruch, Staub zu erwarten.

4. Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Bereits erwähnt wurden die tlw. Inanspruchnahme von mit einzelhandelsrelevanten Nutzungen bebauten Flächen und dem sich hieraus ergebenden hohen Versiegelungsgrad.

Die in der unmittelbaren Umgebung südlich des Plangebiets ist durch die gewerbliche Nutzung gekennzeichnet und bauleitplanerisch abgesichert. Dementsprechend stellt sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung dar.

Die nächstgelegene Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße ist das Berufsbildungszentrum sowie das gemeindliche Schulzentrum.

Diese Gebäude weisen ebenfalls funktionsgerechte Kubaturen auf. Störepfindliche Nutzungen, deren Schutzwürdigkeit durch die Überschreitung des Orientierungswertes beeinträchtigt würden, sind nicht betroffen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt grundsätzlich den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG und die hierin verankerte verträgliche Nutzungszuordnung der einzelnen Baugebietsarten zueinander.

Auswirkungen durch die Überschreitung des Orientierungswerts sind nicht zu erwarten.

5. Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen

Die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 (3) BauNVO und die hierin enthaltene Zweckbestimmung geben den zulässigen Störgrad aus planungsrechtlicher Sicht eindeutig vor.

Hieraus leiten sich auch die Vorgaben der einschlägigen (immissionsschutzrechtlichen) Regelwerke (TA Lärm, TA Luft, DIN 18005) ab. Bei Einhaltung der hier definierten Orientierungs-, Grenz- und Richtwerte sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Überschreitung der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die Umgebung hervorgerufen. Auf das vorliegende Gutachten zum Immissionsschutz wird ebenso verwiesen wie auf die Anwendbarkeit des Nachsteuerungsinstrumentariums des § 15 BauNVO.

6. Infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbes. unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird ein Teil der bisher öffentlich gewidmeten „Industriestraße“ in die privaten Einzelhandelsgrundstücke einbezogen und als Sondergebiet festgesetzt. Zur Sicherstellung der innergebietlichen Erschließung erfolgt eine Überlagerung mit einem Fahrrecht.

Gegenüber der bisherigen Situation ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung. Auswirkungen durch die Überschreitung des Orientierungswerts sind nicht zu erwarten.

In die Ausgleichspflicht ist ausdrücklich die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt einbezogen.

Durch die Überschreitung der Orientierungswerte sind daher nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Ist dies der Fall, besteht insofern auch keine Ausgleichspflicht.

Hier ist insbesondere auf mehrfach erwähnte Inanspruchnahme baulich bereits genutzter Flächen hinzuweisen. Aus der schon vollzogenen baulichen Nutzung bestehen daher bereits anthropogene Vorbelastungen.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl werden Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter nur für die Teilflächen auftreten, die bisher als Ackerfläche genutzt werden. Hier sind zu nennen:

- Versiegelung des Bodens auf den betroffenen Teilflächen,
- dauerhafter Verlust der Bodeneigenschaften,
- dauerhafte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser
- fehlende Versickerung des Oberflächenwassers und somit Beeinträchtigung des Grundwasserreservoirs,
- zusätzliche oberflächige Ableitung des Niederschlagwassers in die Kanalisation,
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch den kleinräumigen Verlust von Kaltluftproduktionsflächen und die Erzeugung von Wärmeinseln.

Der Bebauungsplan sieht zur Minimierung bzw. Vermeidung in erster Linie die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche vor. Damit kann zumindest eine Steuerung der Hauptgebäude und somit eine flächenschonende Anordnung bewirkt werden.

Allerdings ist unter Berücksichtigung der Unterbringung von Zubehöranlagen wie Stellplatzflächen, befestigten Zuwegungen und den eingeräumten Zulässigkeiten nach §§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO i.V.m. der funktionalen Notwendigkeit der Bereitstellung versiegelter Flächen das Planungsziel nach Vermeidung und Minimierung nur eingeschränkt zu erreichen.

Auf den Teil B, Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan, wird an dieser Stelle verwiesen.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe für bauliche Anlagen gesteuert.

Eine Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen ist aus städtebaulicher Sicht zur Wahrung der Eigenart der Umgebung und des Ortsbildes geboten. Als Fremdkörper wirkende Gebäude mit überdimensionierten Höhen sollen soweit wie möglich vermieden werden.

Wegen unterschiedlicher Nutzeransprüche werden unterschiedliche Gebäudehöhen für das Gewerbe- und Sondergebiet festgelegt.

Das planerische Ziel ist die Wahrung der Eigenart und des Ortsbildes. Gerade die Lage am Kreisverkehrsplatz der L 87/ K15 als zentraler Verkehrsknotenpunkt zwischen Bad Hönningen und Rheinbrohl sowie die Ortseingänge der beiden Kommunen in räumlicher Nähe bedingen die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen. Ergänzend sind die Lage im Mittelrheintal und dem Kulturerbe Limes anzuführen.

Die Maßbezugspunkte für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens. Dieser Maßbezugspunkt ist auf der Grundlage des § 9 (3) BauGB als maximale Höhe in m ü.NHN festgesetzt. Damit wird ein unverwechselbarer Punkt festgelegt.

Bei der Bestimmung des oberen Maßbezugspunktes differenziert der Bebauungsplan zwischen der First- und Gebäudehöhe. Die unterschiedlichen Dachformen bzw. Gebäudetypen entfalten hinsichtlich ihrer Höhe eine unterschiedliche Wirkung. Insbesondere Flachdachbauten zeigen gegenüber Gebäuden mit geneigten Dächern eine stärkere Wirkung für das Ortsbild.

Mit der Festlegung der NN-Höhen als Maßbezugspunkte wird im Gegensatz zum natürlichen Gelände ein unverwechselbarer bzw. unveränderbarer Maßbezugspunkt festgelegt.

Bei „sonstigen baulichen Anlagen“ (wie z.B. Werbeanlagen, Stahlträger und andere „schlanke“ Bauteile (z.B. Pylon) wird die Höhe baulicher Anlagen ermittelt der in der Planurkunde festgesetzten NN-Höhe der Oberkante des Fertig-Fußbodens (OKFFB) und der obersten (substantziellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Steuerung der Unterbringung der Hauptgebäude setzt der Bebauungsplan sogenannte überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Grundsätzlich trägt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei. Bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine auf das jeweilige Teilgebiet bezogene „Briefmarkenfestsetzung“ der künftig mit einem Hauptgebäude zu bebauenden Fläche festgesetzt.

In Ergänzung zu den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung wird somit die Steuerung der aus gutachterlicher und raumordnerischen zulässigen Einzelhandelstypen unterstützt. Ein planungsrechtlicher Spielraum für etwaige Abweichungen zur Art und Umfang der künftig ansässigen Betriebe sollen nicht eröffnet werden. Hierbei ist die Zielvorgabe nach Unterbringung von höchstens 3 Märkten im Plangebiet beachtlich. Die zur Verfügung stehende Fläche schränkt eine über das raumordnerisch abgestimmte Maß hinausgehende Unterbringung von mehreren Einzelhandelsbetrieben aus.

Für die Unterbringung der „sonstigen“ baulichen Anlagen und Einrichtungen wie etwa Nebenanlagen und Stellplätze werden auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO sogenannte Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Somit entfällt auch hierzu das Erfordernis einer „gesamtheitlichen“ Erfassung durch die überbaubaren Flächen.

Aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen die Vorgaben des § 22 LStrG einzuhalten. Dies betrifft die Einhaltung der Bauverbotszone. Bereits in Kapitel 4.3.2 „Erschließung“ dieser Begründung wurde dieser Sachverhalt erläutert. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen.

Garagen, die nicht zwingend zu einem Einzelhandelsstandort gehören, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit ist zumindest im Bedarfsfall die Errichtung auf den Flächen der Hauptgebäude möglich.

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Litfaßsäulen, Plakattafeln, Werbeanlagen, Schutzdächer, u.ä.) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen zulässig. Auf die Erläuterungen in Kapitel 6.3 wird verwiesen.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen, die bis zu einer Höhe von maximal 2 m und nur in offener Form (z.B. Stabgitter-, Maschendraht-, Lattenzaun u.ä.) entlang den Grundstücksgrenzen zulässig sind.

Damit soll eine Abschirmung des künftigen Einzelhandelsstandortes vor dem Zutritt unberechtigter Dritter bewirkt werden. Des Weiteren sollen die Flächen für die „sonstigen“ baulichen Anlagen – und hier in erster Linie für Stellplätze – möglichst uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Die begrenzt zur Verfügung stehende Fläche und der bereits mehrfach erwähnte Flächenbedarf der einzelhandelsrelevanten Nutzungen samt Zubehöranlagen rechtfertigen diese Regelung.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks.

7.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

7.5.1 Verkehrsflächen

Für die ordnungsgemäße Erschließung des Plangebiets an das klassifizierte Straßennetz wird eine Teilfläche der Kreisstraße K 15 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die funktionsgerechte Herstellung des Knotenpunktes „Kreisstraße (K 15 = „Hauptstraße“) / Industriestraße geschaffen. Des Weiteren besteht das planungsrechtliche Erfordernis auch für einen weiteren Anbindungspunkt des Plangebiets an die Kreisstraße.

Die innergebietsliche Erschließung soll über die bereits vorhandene „Industriestraße“ sowie die Planstraße A gesichert werden.

Die Planstraße A wird als Stichstraße ausgebildet. An deren Ende wird eine Wendeanlage vorgesehen, die dem zugrunde zulegenden Bemessungsfahrzeug (= Lkw) ein problemloses Wenden ermöglicht.

Grundlage für die vorgenannten Festsetzungen bildet der § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen in der Bebauungsplanebene bewirkt lediglich die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen und ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

7.5.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Ein- und Ausfahrtsbereiche zu Grundstücken festgesetzt werden.

Zur Unterstützung der straßenrechtlichen Vorgabe, wonach wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen keine Grundstücksein- und -ausfahrten unmittelbar an die klassifizierten Straßen zulässig sind, setzt der Bebauungsplan entlang den unmittelbar an die Landes- und Kreisstraße angrenzenden Grundstücksseiten ein planungsrechtliches Ein- und Ausfahrverbot fest.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

7.6.1 Leitungsrecht

Das in der Planurkunde eingetragene Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von 6 m (3 m beidseits der Leitungsachse) ist zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers (Abwasser) festgesetzt.

Im Bereich der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Abwasserkanal der Verbandsgemeindewerke. Dieser bedarf neben einer dinglichen Sicherung auch einer planungsrechtlichen Festsetzung in Form eines Leitungsrechts.

Es dient dem Bau, der Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der vorhandenen bzw. der neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Leitungsgefährdende Maßnahmen, wie etwa das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen, die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen sind –unzulässig.

Ein Abweichen von der festgesetzten Fläche für Leitungsrechte ist in Abstimmung mit den Berechtigten möglich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

7.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherstellung der innergebietlichen Erschließung aller Einzelhandelsgrundstücke wird in der Planurkunde ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von 6,5 m eingetragen. Dieses dient der Allgemeinheit, den angrenzenden Anliegern sowie den Ver- und Entsorgungsträgern.

Dieses Recht wird durch den Wegfall des in nördliche Richtung führenden Erschließungsstrangs der „Industriestraße“ notwendig. Bisher ist dieser Abschnitt als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und erschließt die angrenzenden Grundstücke.

Künftig soll dieser Flächenteil für die innere Organisation in den Einzelhandelsstandort eingebunden werden. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen privaten Eigentümerinteressen sowie dem öffentlichen Belang einer gesicherten Erschließung wird auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 21 BauGB die Festsetzung getroffen.

Die Regelungen in 6.61 und 6.6.2 begründen allerdings nur das planungsrechtliche Recht. Zur Umsetzung bedürfen sie einer dinglichen Sicherung (z.B. Grunddienstbarkeit).

7.6 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Ein Ziel ist die Umsetzung einer klimaangepassten Bauleitplanung. Dieses städtebauliche Ziel ergibt sich aus der Lage in Tallage des Unteren Mittelrheintals mit einer starken Verdichtung bzw. der Lage in einem Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels wird daher die Verpflichtung, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sind, verbindlich aufgenommen.

Gemäß dem durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz herausgegebenen Musterbegründung „Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen“ ist die nutzbare Dachfläche wie folgt definiert:

„Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Nicht nutzbar sind insbesondere:

Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht ausgeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;

- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Die Ausrichtung des Bebauungsplangebiets nach Süden sowie zu erwartenden Dachflächen der Hauptgebäude unterstützen die Solar-Festsetzung.

Mit der angestrebten Nutzung der Solarenergie wird der vorliegende Bebauungsplan den städtebaulichen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Belang des globalen Klimaschutzes gerecht. Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt

Neben den in den §§ 1 (5), 1a (5) BauGB verankerten Belangen und den städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) kann mit der Festsetzung auch ein Beitrag für das kostengünstige Bauen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB geleistet werden. In diesem Zusammenhang ist auf die steigenden Strompreise zu verwiesen. So stieg im Jahr 2021 der Strompreis um bis zu 18%. Bis zum Jahr 2030 wird eine weitere Preissteigerung um bis zu 30% prognostiziert.

Mit der Errichtung einer Solarstromanlage auf dem Dach wird dem Grundstückeigentümer die Möglichkeit geboten, den Strom günstiger als aus dem öffentlichen Netz zu beziehen.

Durch den teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre rechnet sich die Installation einer PV-Anlage i.d.R. innerhalb weniger Jahre bis zu rund einem Jahrzehnt. Nach ihrer Amortisation sorgt die Anlage bei einer Nutzungsdauer von ca. 25 Jahren über einen ansprechenden Zeitraum für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten. Damit ist die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet wirtschaftlich zumutbar.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Somit wird dem künftigen Bauherrn die Möglichkeit eröffnet, die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet zu verwenden, wie etwa in Form der Eigenversorgung mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

7.7 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Fläche sind Räume, Büros oder andere, zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume unzulässig.

Diese Festsetzung wird auf der Grundlage der Geruchsimmisionsprognose durch des Büros Normecuppenkamp, Ahaus, aufgenommen.

In der Zusammenfassung kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

„Für die Beurteilungsflächen des Plangebietes wurden im genehmigten Zustand und im geplanten Zustand der Kläranlage Bad Hönningen Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 1 % und 24 % als Gesamtbelastung ermittelt.

Der Immissionswert gemäß Tabelle 22 Anhang 7 [TA Luft 2021] für Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen (IW = 15 %) wird daher in beiden Berechnungsvarianten teilweise überschritten

Nachfolgend werden die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen vier Baufenster separat untersucht:

Lebensmittel-Supermarkt SO1:

In beiden Berechnungsvarianten wird der Immissionswert für Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen (IW = 15 %) eingehalten. Die Baufläche SO1 lässt sich daher ohne zusätzliche Begründungen entwickeln.

Drogeriemarkt SO2 und Lebensmittel-Discounter SO3:

In beiden Berechnungsvarianten wurden teilweise Geruchsstundenhäufigkeiten oberhalb von 15 % Jahresstunden ermittelt. Eine detaillierte Betrachtung ist daher erforderlich:

Im vorliegenden Fall sind für die Sondergebiete SO2 und SO3 keine Wohnnutzungen geplant, sodass gemäß Absatz 2 Nr. 3.1 Anhang 7 [TA Luft 2021] höhere Immissionen zulässig sind. Der maximal zulässige Immissionswert von 25 % wird nicht überschritten.

Mögliche Begründungen, dass die ausgewiesenen Immissionen in diesem Einzelfall zumutbar sind, lassen sich wie folgt benennen:

- a) Im Bereich der Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % sind keine Büros oder andere, zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume geplant.
- b) Um das zukünftige Konfliktpotenzial möglichst gering zu halten, sollen die Standorte der Zuluftöffnungen so gewählt werden, dass sie eine möglichst große Distanz zur Kläranlage (im Bereich < 15 % Geruchsstundenhäufigkeit) aufweisen.

Gewerbegebiet GEe

Für das Gewerbegebiet GEe liegen derzeit keine konkreten Pläne zur Umsetzung vor.

Ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen sollten ausschließlich in den Bereichen mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von ≤ 15 % des Gewerbegebietes errichtet werden.

Für die weiteren potenziellen Nutzungen wird in Analogie zu den Erkenntnissen für die Sondergebiete empfohlen, dass im Bereich der Überschreitung von 15 % weder Büronutzungen noch Zuluftöffnungen geplant werden.

Der Unterschied zwischen den Ergebnissen des genehmigten Zustandes und des geplanten Zustandes der Kläranlage ist gering.

Auf den nordwestlichen Beurteilungsflächen kommt es durch die geplante eingehauste Kompaktanlage sogar zu einer Verbesserung der Geruchssituation.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet, Teil 4" führt damit nicht zu einer Einschränkung der betrachteten potenziellen Erweiterungsoptionen der Kläranlage.³

³ Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet, Teil 4“ der Ortsgemeinde Rheinbrohl, Normecuppenkamp, Ahaus.

7.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.8.1 Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke

Die baulich nicht genutzten Flächen sollen im Bebauungsplangebiet vegetationsreich angelegt werden.

Gemäß dem zu erwartenden sehr hohen und durch die Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 bzw. 0,9 zugestandenem Versiegelungsgrad steht allerdings nur ein geringfügiger Flächenteil von höchstens 10% zur Verfügung.

Der Bebauungsplan regelt hierzu, dass auf den Betriebsgrundstücken mindestens 10% der Grundflächen als Vegetationsflächen anzulegen sind.

Auf diese Weise soll zumindest ein Beitrag für eine innere Durchgrünung oder randliche Eingrünung geleistet werden.

7.8.2 Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen

In Ergänzung zu der Regelung in Ziffer 6.7.1 tritt die Überstellung der Stellplatzflächen mit Laubbäumen.

Neben einer inneren Durchgrünung sollen die Baumpflanzungen in erster Linie eine Verschattung der Stellplatzflächen bewirken. Hierdurch kann das Entstehen von Wärmeinseln minimiert werden. Außerdem wird insbesondere in den Sommermonaten durch die Schattenwirkung ein starkes Aufheizen der Fahrzeuge unterbunden.

7.8.3 Vegetationsreiche Grünfläche im Bereich des Leitungsrechts

Die innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen gelegenen Flächen sind vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Schotter- und Steingärten sind ebenso unzulässig wie leitungsgefährdende Maßnahmen.

Die nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzten Rechte schränken die grünordnerischen Maßnahmen ein. Hinzu kommt der hohe Versiegelungsgrad.

Zur Erlangung der stadtökologischen Ziele soll zumindest eine leitungsverträgliche Bepflanzung – z.B. in Form einer insektenfreundlichen Blühwiese – vorgenommen werden.

7.8.4 Fassadenbegrünung

Die fehlende „horizontale“ Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll u.a. durch die Herstellung von Fassadenbegrünungen ausgeglichen werden.

Die Fassadenbegrünung bewirkt nicht nur klimatische und bauphysikalische Vorteile. Vielmehr kann auch eine die jeweilige bauliche Anlage fördernde Wirkung für das Ortsbild erzeugt werden.

Der Vorteil von Kletterpflanzen besteht darin, dass bei Nutzung einer kleinen horizontalen Bodenfläche eine große Menge von Biomasse gebildet wird. Fassadenbegrünung weist lt. der städtebaulichen Klimafibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg folgende positive Eigenschaften auf:

- Verbesserung der Wärmedämmung durch Luftpolsterbildung,
- Verringerung des Wärmeverlustes durch Windabbremung,
- Verringerung des Wärmeverlustes durch Änderung der Strahlungsverhältnisse,
- Umwandlung von Windenergie in Wärme,
- Kühlwirkung durch Verdunstung sowie durch Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk,
- Feuchteproduktion durch Verdunstung und
- Schutz der Fassade vor starker Temperatur-, UV- und Schlagregenbeanspruchung

Zur Begrünung von Fassaden eignen sich vor allem Kletterpflanzen. Dabei unterscheidet man Selbstklimmer (z.B. Efeu, Kletterhortensie), windende Arten (z.B. Geißblatt, Hopfen), rankende Arten (z.B. Clematis, Wein) und Spreizklimmer (z.B. Kletterrose, Brombeere).

7.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Flächen sind gemäß Vorgabe der Straßenplanung Flächen festgesetzt, die zur Herstellung des Straßenkörpers für etwaige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern notwendig sind.

Diese Anlagen und Einrichtungen sind wesentliche Bestandteile für eine ordnungsgemäße Herstellung des Straßenkörpers.

Durch die Lage auf den künftigen privaten Gewerbegrundstücke werden keine privaten Flächenanteile entzogen und die Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke wird nicht beeinträchtigt.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

In Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Höhen baulicher Anlagen sowie dem Pflanzgebot können daher auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen einen Beitrag zur Einbindung in das Ortsbild leisten.

Bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen wurde insgesamt eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da ein besonders schützenswerter Bereich und ein begründbares Gestaltungskonzept nicht vorliegen.

Im Bebauungsplan ist daher lediglich eine Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen worden.

Die getroffene Gestaltungsfestsetzung begründet aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis.

Insbesondere Werbeanlagen sind geeignet, eine Beeinträchtigung für das Ortsbild hervorzurufen bzw. eine gewisse „Dominanz“ auszuüben, in dem sie aufgrund ihrer „farbenfrohen“ Gestaltung die Blicke auf sich ziehen und die sonstigen, im und um das Plangebiet vorhandene ortsbildprägende Elemente unterdrücken.

9 KENNZEICHNUNG GEMÄSS § 9 (5) NR. 3 BAUGB

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten. Hinzu treten nach § 1 (6) Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes.

Dies bedeutet, dass der Bauleitplan keine Nutzung vorsehen darf, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar ist. Insbesondere bedarf es eines Nachweises der Planvollzugsfähigkeit gemäß § 1 (3) BauGB.

Die Berücksichtigung möglicher Altlasten ergibt sich ferner aus dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB. Demnach sind im Rahmen der Abwägung alle Belange einzustellen und ihrer Bedeutung entsprechend zu gewichten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet, Teil IIIa, der durch den vorliegenden Bebauungsplan „überplant“ und somit bei dessen Inkrafttreten funktionslos wird, ist eine Altablagerung gekennzeichnet.

Lt. Mitteilung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Abfallwirtschaft vom 12.05.2014 im Rahmen der Aufstellung des o.a. Bebauungsplans ist auf der Parzelle die Altablagerung Rheinbrohl mit der Erfassungsnummer 13802063-0201 vorhanden.

Aus diesem Grund wurde seinerzeit das Büro für Umwelt und Geologie, Dr. Ralf Kröll, Rheinallee 5, 53557 Bad Honningen mit der Ausarbeitung einer abfall- und bodenschutzrechtlichen Bewertung der Altablagerung beauftragt.

Das Gutachten kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

„Ein Teil des Baugrundstücks liegt im Bereich einer Altablagerung. Diese besteht vorwiegend aus Erdaushub mit Anteilen an Bauschutt und anderen Stoffen (Beton, Ziegel, Mörtel, Schlacke, Glas, Keramik, Schamottsteinen, Holzkohle).

Das Schadstoffinventar wurde umfassend laboranalytisch untersucht. Dabei wurde teilweise eine Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Diese sind jedoch punktuell und umfassen nicht den gesamten Ablagerungskörper und sind wahrscheinlich auf die Ablagerung von teerhaltigem Asphalt zurückzuführen.

Die Bewertung des Standortes nach der BBodSchV zeigt bezüglich der geplanten Nutzung keine Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser. Jedoch sind nachfolgend angeführte Einschränkungen zu beachten:

Der Bereich der Altablagerung ist vollständig und wasserundurchlässig zu versiegeln.

Eine Versickerung von Niederschlags- oder Oberflächenwasser im Bereich der Ablagerung ist nicht möglich. Diese kann u. U. in einem ausreichenden Abstand zu dieser erfolgen. Eine laterale Migration des zu versickernden Wassers in die Ablagerung hinein ist dabei auszuschließen.

Anfallender Aushub aus dem Bereich des Ablagerungskörpers ist zu entsorgen.

Fällt im Rahmen von Tiefbauarbeiten Aushub aus dem Deponiekörper an, so kann dieser aufgrund der Einzeluntersuchungen als Z 2 eingestuft und entsprechend in technischen Bauwerken wiederverwertet werden. Hierzu sollte der oberste Horizont aus Mutterboden vor den Tiefbauarbeiten abgeschoben und getrennt gelagert werden. Eine Vermischung mit dem unterlagernden Deponiekörper ist zu vermeiden. Eine Beseitigung kann auf einer Deponie der Klasse DK II erfolgen.

Es sollte mit der zuständigen oberen Wasserbehörde der SGD-Nord abgeklärt werden, ob und unter welchen zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen ein Einbau des belasteten Materials unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes möglich ist. Die ermittelten PAK-Gehalte sind zwar auffällig, können aber nicht als besorgniserregend angesehen werden.

Die Einstufung als gefährlicher Abfall ist in Rheinland-Pfalz ab 30 mg/kg PAK notwendig. Dieses wird in den Bundesländern unterschiedlich geregelt. So wird in Hessen eine Konzentration von 400 mg/kg, und in Nordrhein-Westfalen von 1.000 mg/kg angesetzt. Bei einer Verwertung unterhalb der Bodenplatte oder der Parkplatzfläche muss das Material geotechnisch geeignet sein.

Unter Umständen ist eine Vorbehandlung, zum Beispiel Kalkung notwendig. Zudem wird empfohlen, das ausgehobene Material vor einer Entsorgung bzw. des Einbaus erneut zu untersuchen.

Die Tiefbaumaßnahmen sollten von einem Fachgutachter begleitet werden.

In der Umsetzung des Vorhabens wurde die betroffene Teilfläche als Fläche für den Kundenverkehr hergestellt und vollständig versiegelt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine vereinfachte Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Die Vereinfachte Altlastenbewertung zum, Neubau eines Vollsortimenters und eines Lebensmittelmarktes in 56598 Rheinbrohl, Industriestraße 1 wurde durch das Büro Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Felix-Wankel-Straße 16, 26125 Oldenburg ausgearbeitet.

Aufgrund der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz Abfallwirtschaft wurde eine weitere orientierende Untersuchung zur Altablagerung „Rheinbrohl an der B 42“, Erhebungsnummer 13802063-0201, durch die GEOMOLE GmbH, Hauptstraße 11, 26122 Oldenburg, ausgearbeitet.

In Kapitel 5.1, Punkt Fazit kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Die vorgesehene gewerbliche Grundstücksumnutzung ist somit aus gutachterlicher Sicht realisierbar. Bei einem weiterhin hohen Versiegelungsgrad ist eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der weiterhin gewerblichen Nutzung nicht zu besorgen.

Es wurde zudem keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser nachgewiesen. Eine Gefährdung weiterer Schutzgüter wurde ebenfalls nicht festgestellt. Im Sinne einer zukünftigen Umnutzung sind nach gutachterlicher Einschätzung somit keine weiterführenden Maßnahmen erforderlich.

Weitergehende Ausführungen können der gutachterlichen Untersuchung entnommen werden, die den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigelegt ist.

10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB

Für die Arienheiler Quelle 1/Dreikönigsquelle (MQ 1, WFG-Nr. : 303 116 773) und die Arienheiler Quelle 2/Neue Quelle (MQ 2, WFG-Nr. : 303 116 884) wurde mit Beschluss vom 24. 07. 1928 ein Heilquellenschutzgebiet festgesetzt, nachdem am 30. 01. 1911 die staatliche Anerkennung ausgesprochen worden war.

Als Beschränkungen sind in dem Beschluss nachstehende Aspekte aufgeführt:

- Bohrungen, Ausgrabungen und andere Arbeiten innerhalb des Schutzbezirkes, die auf dem gewachsenen Boden einwirken und mehr als 30 m unter die Tagesoberfläche herabreichen sollen, sind anzeigepflichtig, bevor mit dem Eindringen in den Erdboden begonnen wird."
- Bohrungen und andere Arbeiten, die mehr als 150 m unter die Tagesoberfläche herabreichen sollen, sind genehmigungspflichtig.
- Tritt bei Arbeiten der v. g. Art, auch wenn sie weniger als 30 m unter die Erdoberfläche herabreichen, freie Kohlensäure oder kohlensäurehaltiges Wasser auf, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und Anzeige ist zu erstatten. Zur Fortführung der Arbeiten ist die Genehmigung einzuholen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, hat im Schreiben vom 03.08.2022 mitgeteilt, dass Bohrungen für Erdwärmegewinnung, Brauchwasser-Eigenversorgungen (Bohr- und Schachtbrunnen) sowie die Lagerung und der Umgang mitwassergefährdenden Stoffen unzulässig sind.

Auf die nachrichtliche Übernahme mit Abgrenzung des Schutzgebiets in der Planurkunde wird an dieser Stelle verwiesen.

11 SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, hatte in der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 09.11.2022 eine geophysikalische Untersuchung zur Klärung der archäologischen Belange im Bebauungsplan gefordert.

Aus diesem Grund wurde eine archäologisch-geophysikalische Prospektion (Magnetometerprospektion) durch das Büro Posselt und Zickgraf Prospektionen, Friedrichsplatz 9, 35037 Marburg ausgearbeitet.

Die Untersuchung ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt, so dass weitergehende Informationen dort entnommen werden können.

Das Untersuchungsergebnis wurde mit der Fachbehörde abgestimmt.

Die Fachbehörde hat am 23.05.2023 folgenden archäologischen Sachstandsbericht übersandt:

„[...] Es sind keine Anomalien zu erkennen, die eindeutig auf das Vorhandensein archäologischer Befunde hindeuten. Allerdings stufen wir einige Anomalien als verdächtig ein. Es könnte sich hier um Anzeichen auf einen Graben beziehungsweise eine Abfallgrube handeln.

Abfallgruben gehören zum typischen Spektrum vor- und frühgeschichtlicher Siedlungen. Sie wurden ursprünglich zur Gewinnung von Baumaterial angelegt. Hiernach erfolgte oftmals eine sekundäre Nutzung als Vorratsgruben. Schließlich wurden sie mit Lehm, Sand, organischen Abfällen sowie Werkstein- und Keramikbruch verfüllt. Sie bilden eine wichtige Informationsquelle für die archäologische Forschung.

Wegen der Nähe zum Standort des ehemaligen römischen Kleinkastells von Rheinbrohl müssen diese Verdachtspunkte in jedem Fall frühzeitig geklärt werden.

Dies erfolgt mittels Baggersondage. Für diese Kontrollsondagen benötigen wir einen Kettenbagger >5 to incl. Fahrer für einen Zeitraum von 0,25 Tage(n). Die Sondagen werden durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle für den Vorhabenträger kostenneutral abgesteckt und begleitet. Bei einer solchen Sondage wird im Bereich einer Anomalie der Oberboden abgetragen und der darunter liegende Befund hinsichtlich Zeitstellung und ggf. Tiefenausdehnung kontrolliert.

In den Ergebnissen der Geomagnetik sind neben den archäologisch relevanten Verdachtspunkten auch Anomalien zu erkennen, die auf das Vorhandensein von Metallgegenständen im Untergrund schließen lassen. Wir empfehlen diesbezüglich eine Prüfung durch einen Fachmann für Kampfmittelerkundung. Sollten hierfür ebenfalls Sondagen notwendig werden, können diese natürlich mit den archäologischen Sondagen kombiniert werden.“

12 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

12.1 Wasserversorgung

Das Grundstück soll durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit Trink- und Löschwasser versorgt werden.

Für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung ist die Herstellung einer Ringleitung notwendig. Der Leitungsverlauf beansprucht hierbei auch Flächen, die außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen auf künftigen Privatgrundstücken liegen. Im Bebauungsplan ist ein Geh-, Leitungs- und Fahrrecht eingetragen. Somit erfolgt die planungsrechtliche Sicherung, die jedoch für ihre Wirksamkeit einer privatrechtlichen Sicherung bedarf (z.B. Grunddienstbarkeit). Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Technischen Regel-Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ sicherzustellen. Die Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) sind zu beachten und umzusetzen.

11.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser soll in den vorhandenen Kanal abgeleitet werden.

Gemäß der aktuellen Entwässerungsplanung erfolgt die Beseitigung der im Bebauungsplan-gebiet anfallenden Niederschlagswasser über Rohr-Kies-Rigolen. Diese werden in der Planvollzugsebene derart angeordnet, dass keine Versickerung in den Altlastenverdachtsflächen erfolgt.

Grundlage bilden die vorliegenden hydrogeologischen Gutachten, die eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zeigen.

Die angedachte Methode der Niederschlagswasserbeseitigung bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. In diesem Verfahren werden weitergehende Sachverhalte geklärt. Dies

obliegt nicht im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich des Bebauungsplans. Hier wird eine weiterführende Abstimmung mit der SGD Nord und den Verbandsgemeindewerken Bad Hönningen vorgenommen.

12.3 Stromversorgung

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

Sofern die Errichtung einer Kompaktstation notwendig werden sollte, so kann diese in der Planvollzugsebene auf der Grundlage des § 14 (2) BauNVO errichtet werden. Demnach können u.a. Anlagen, die der Versorgung eines Baugebiets dienen, als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Auf diese Weise kann in der Planvollzugsebene eine bedarfsorientierte Standortfestlegung erfolgen.

12.4 Gasversorgung

Die Energienetze Mittelrhein GmbH hat in der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 19.07.2022 auf die im Plangebiet vorhandenen Netzanlagen der Sparte Gas hingewiesen.

Die Gasleitungen befinden sich in der noch vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die bisherige Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche wirkungslos. Um eine hinreichende planungsrechtliche Sicherung herbeiführen zu kommen, wurde das im Bebauungsplan bereits enthaltene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf die gesamte Breite der (bisherigen) öffentlichen Verkehrsfläche erweitert. Zur Wirksamkeit bedarf es in der Planvollzugsebene noch der dinglichen Sicherung (z.B. Grunddienstbarkeit) zwischen dem Versorgungsträger und dem Grundstückseigentümer.

13 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Fläche (ca. Angabe)
Sondergebiet	17.458 m ²
Gewerbegebiet	8.817 m ²
Verkehrsfläche	5.437 m ²
Gesamtgröße	32.158 m ²

14 BODENORDNUNG

Die Flächen stehen in der Verfügbarkeit eines Vorhabenträgers.

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. eines formellen Verfahrens nach §§ 45 ff BauGB werden nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen nicht notwendig.

ANHANG

Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 22.07.2022



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte • Camberger Straße
10 • 60327 Frankfurt am Main

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Hönningen
Marktstraße 1
53557 Bad Hönningen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Baurecht
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com

Stefanie Lösch
Tel.: 069 265-41345
Fax: 069 265-41379
baurecht-mitte@deutschebahn.com
Zeichen: CR.R 041
TÖB-RP-22-136333/Lö

Ihr Zeichen: IV 610-13/4 ab/dr
Ihr Schreiben vom: 24.06.2022
Bearbeiter: Frau Räk

22.07.2022

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Rheinbrohl Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Teil 4“ OG Rheinbohl

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Plangebiet
an der DB-Strecke: 2324 Mülheim-Speldorf-Niederlahnstein
von Bahn-km ca. 121,280 bis 121,460
links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Berthold Huber
Dr. Levin Holle
Dr. Daniela Gerd tom
Markotten
Dr. Stigrid Evelyn Nikutta
Evelyn Palla
Dr. Michael Peterson
Martin Seiler



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz



2/5

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs sind jederzeit zu gewährleisten.

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Die Tiefe der Ausschachtungen für die geplante Baumaßnahmen muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Das Bahngelände darf durch die Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden und Abgrabungen dürfen nicht erfolgen. Dies ist insbesondere bei den Aushubarbeiten zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahme auszuschießen.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser, Dachentwässerungen oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Eventuelle Lagerungen von Baumaterial, Geräten oder ähnliches auf Bahngelände werden nicht gestattet.

Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einfriedung) ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.

Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss mit Schutzplanken oder ähnlichem - falls erforderlich - abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.



3/5

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Der Zugang zu der angrenzenden Eisenbahnüberführung (Bahn-km 121,280 L 87) muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Oberleitungsanlagen:

Das Gelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Im Bereich von 4,00m um die Oberleitungsmaste besteht aus Gründen der Standsicherheit ein Verbot zu graben.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50 m eingehalten werden. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 4,00 m errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Alle metallischen Bauwerke, Zäune mit einer Ausbreitung von mehr als 2m in waagerechter Richtung sind bei einem Abstand von bis zu 4m aus der Gleisachse in die Bahnerdung einzubeziehen. Je nach Länge und Bauart müssen hier mehrere elektrische Verbindungen zwischen Schiene und Bauwerk/Zaun hergestellt werden.

Im weiteren Verlauf einer Zaunanlage, welche dann vom Gleis weggeführt wird, ist ein entsprechendes elektrisches Isolierfeld einzuplanen um eine Verschleppung von Rückströmen zu vermeiden.



4/5

Eine Verschleppung von Rückströmen aus der Oberleitung in das Netz des zuständigen EVU muss unbedingt vermieden werden. Elektrische Anlagen (Lampen usw.) welche im Bereich der Gleise aufgestellt werden sollten, müssen aus diesem Grund im TT Netz ausgeführt werden.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Werden Großgeräte (z. B. Turmdrehkran, Autokran) während der Baumaßnahme eingesetzt, welche ein Schwenken in oder über den Gleisbereich ermöglichen, ist eine Krananweisung zu beantragen und eine Einweisung in die Örtlichkeiten erforderlich. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Der Ansprechpartner für Krananweisung, Bahnerdung und Einweisung lautet:

DB Netz AG
Leiter Energieanlagen, I.NA-MI-N-KO-IE
Christian Vollmer
Mobil: +0160-97475627
Frankenstraße 1-3
56068 Koblenz
E-Mail: christian.vollmer@deutschebahn.com

Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT):

Im angefragten Bereich befinden sich Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH, im Eigentum der DB Netz AG.

Die Lage der Kabel kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.

Da Bedenken bestehen, dass Kabel/Anlagen der DB Netz AG beschädigt werden könnten, ist rechtzeitig eine örtliche Kabeleinweisung vor Baubeginn mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher). Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Adresse des Ansprechpartners lautet (unter der Bearbeitungsnummer 2022020869):
DB Kommunikationstechnik GmbH
Dokumentationsservices
I.CVR 2(3)
Tel: 07154-203-270
E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com



4/5

Eine Verschleppung von Rückströmen aus der Oberleitung in das Netz des zuständigen EVU muss unbedingt vermieden werden. Elektrische Anlagen (Lampen usw.) welche im Bereich der Gleise aufgestellt werden sollten, müssen aus diesem Grund im TT Netz ausgeführt werden.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

Werden Großgeräte (z. B. Turmdrehkran, Autokran) während der Baumaßnahme eingesetzt, welche ein Schwenken in oder über den Gleisbereich ermöglichen, ist eine Krananweisung zu beantragen und eine Einweisung in die Örtlichkeiten erforderlich. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Der Ansprechpartner für Krananweisung, Bahnerdung und Einweisung lautet:

DB Netz AG
Leiter Energieanlagen, I.NA-MI-N-KO-IE
Christian Vollmer
Mobil: +0160-97475627
Frankenstraße 1-3
56068 Koblenz
E-Mail: christian.vollmer@deutschebahn.com

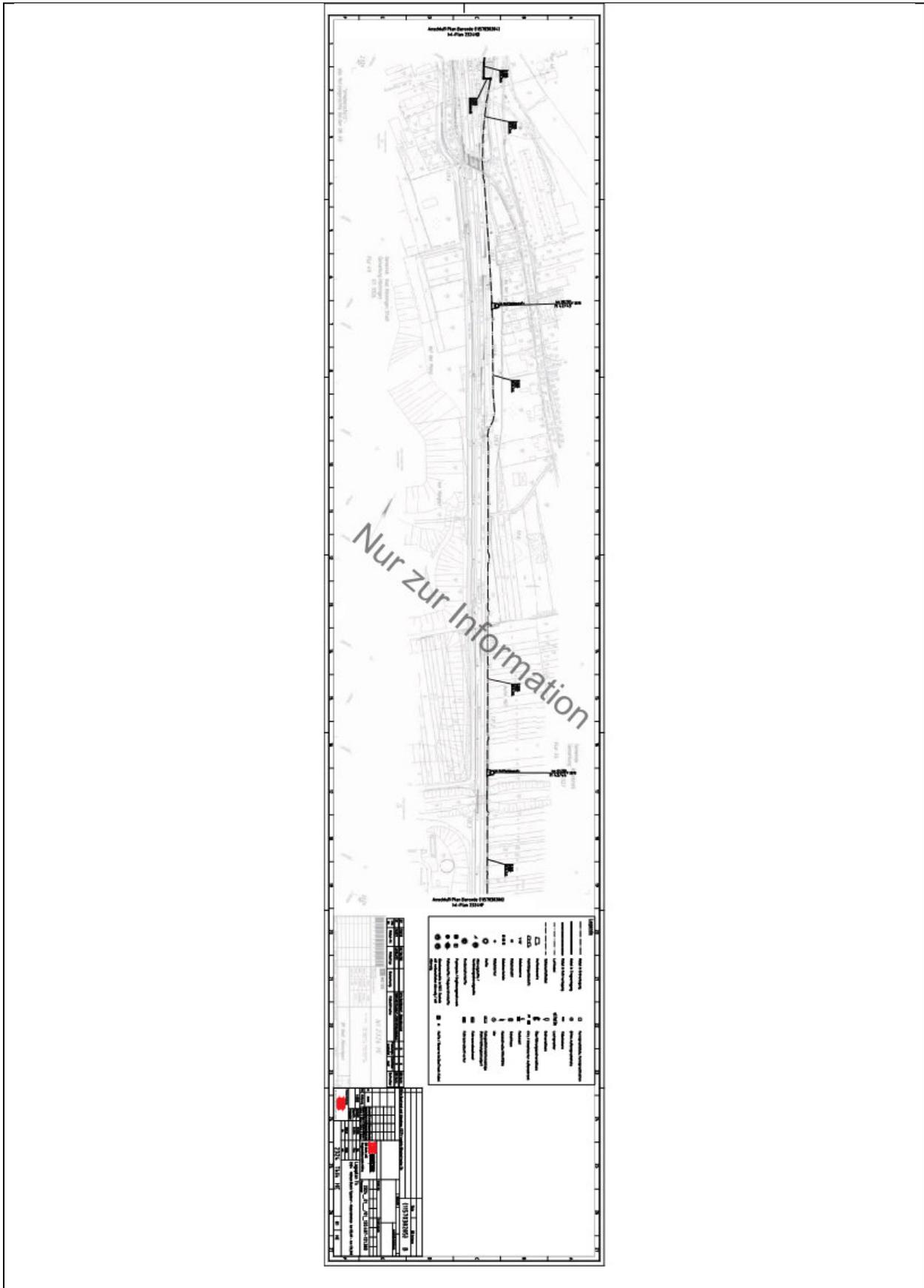
Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT):

Im angefragten Bereich befinden sich Kabellagen der DB Kommunikationstechnik GmbH, im Eigentum der DB Netz AG.

Die Lage der Kabel kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.

Da Bedenken bestehen, dass Kabel/Anlagen der DB Netz AG beschädigt werden könnten, ist rechtzeitig eine örtliche Kabeleinweisung vor Baubeginn mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich (mindestens 10 Arbeitstage vorher). Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Adresse des Ansprechpartners lautet (unter der Bearbeitungsnummer 2022020869):
DB Kommunikationstechnik GmbH
Dokumentationsservices
I.CVR 2(3)
Tel: 07154-203-270
E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com



ANLAGEN

1. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln
2. Auswirkungsanalyse zum Einzelhandelsvorhaben am Standort Industriestraße in Rheinbrohl, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln,
3. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Gewerbegebiet Teil 4 in Rheinbrohl, ACCON Köln GmbH, Rolshover Straße 45, 51105 Köln,
4. Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Einzelhandelsstandorts an der Hauptstraße (K 15) in Rheinbrohl, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Limmerstraße 41, 30451 Hannover,
5. Vereinfachte Altlastenbewertung, Neubau eines Vollsortimenters und eines Lebensmittelmarktes in 56598 Rheinbrohl, Industriestraße 1, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Felix-Wankel-Straße 16, 26125 Oldenburg,
6. Allgemeine Baugrunduntersuchung, Neubau eines Vollsortimenters und eines Lebensmittelmarktes in 56598 Rheinbrohl, Industriestraße 1, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Felix-Wankel-Straße 16, 26125 Oldenburg,
7. Hydrogeologisches Gutachten, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teil IV/ GEE-Gebiet“, Paladini-Geotechnik, Höhenweg 29 53505 Berg/ Ahrweiler,
8. Orientierende Untersuchung, Altablagerung „Rheinbrohl an der B 42“, Erhebungsnummer 13802063-0201, GEOMOLE GmbH, Hauptstraße 11, 26122 Oldenburg,
9. Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet, Teil 4“ der Ortsgemeinde Rheinbrohl, Normecuppenkamp, Ahaus,
10. Fachbeitrag Naturschutz einschließlich artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse, „Bebauungsplan Teil IV, Ortsgemeinde Rheinbrohl, WeSt-Stadtplaner GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch,
11. Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Rheinbrohl, Verbandsgemeinde Bad Hönningen, Landkreis Neuwied, Magnetometerprospektion, Technischer Bericht zum „Bebauungsplan Teil IV, Ortsgemeinde Rheinbrohl, Posselt und Zickgraf Prospektionen, Friedrichsplatz 9, 35037 Marburg,
12. Straßenplanung zum „Bebauungsplan Teil IV, Ortsgemeinde Rheinbrohl, IBS-Ingenieure, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen.