
**VERBANDSGEMEINDE
BAD HÖNNINGEN**



**20. ÄNDERUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**IM BEREICH „GEWERBEGEBIET TEIL IV“ DER
ORTSGEMEINDE RHEINBROHL**

**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:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB und
der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB
und
Antrag auf landesplanerische Stellungnahme
nach § 20 Landesplanungsgesetz

Projekt:

Verbandsgemeinde Bad Hönningen
20. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich
„Gewerbegebiet Teil IV“ der Ortsgemeinde Rheinbrohl
Begründung

Stand:

23.06.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Erfordernis der Planung	6
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	9
2.1	Formelles Verfahren	9
2.2	Landesplanerische Stellungnahme	10
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
4	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	12
4.1	„Allgemeine“ Ausführungen	12
4.2	Einzelhandelsrelevante Vorgaben	13
4.3	Z 31 Innen- statt Außenentwicklung	15
5	STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	16
5.1	Lage des Plangebiets	16
5.2	Nutzungen	16
5.3	Erschließung	17
6	EINZELHANDELSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN.....	18
6.1	Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen	18
6.2	Auswirkungsanalyse zum Einzelhandelsvorhaben	21
7	PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	22
7.1	Art der baulichen Nutzung	22
	7.1.1 Sondergebiet	22
	7.1.2 Gewerbegebiet	24
7.2	Grünflächen	24

8	KENNZEICHNUNG GEMÄSS § 5 (3) NR. 3 BAUGB.....	24
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS §§ 5 (4) BAUGB.....	26
10	SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	27
11	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	28
11.1	Wasserversorgung	28
11.2	Abwasserbeseitigung	28
11.3	Stromversorgung	28
12	FLÄCHENBILANZ	28
	ANLAGEN.....	29

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Für den wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Hönningen besteht im Bereich des Gewerbegebiets, Teil IV der Ortsgemeinde Rheinbrohl das Erfordernis der 20. Änderung.

Grund hierfür ist die Absicht der Ortsgemeinde nach Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erhaltung und Ansiedlung einzelhandelsrelevanter Betriebe, die der Nahversorgung der überwiegend in der Ortsgemeinde Rheinbrohl lebenden Bevölkerung dienen sollen. Des Weiteren soll ein Flächenangebot für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe bereitgestellt werden.

Der Änderungsbedarf ergibt sich aus der geplanten Ansiedlung bzw. Erhaltung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Für diese ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 (3) BauNVO notwendig. Dies wiederum hat die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in der Ebene des Flächennutzungsplans zur Folge.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt jedoch eine gewerbliche Baufläche dar, so dass das o.a. Erfordernis zur 20. Änderung besteht. Inhalt ist daher die Änderung einer Teilfläche der gewerblichen Baufläche in das vorgenannte Sondergebiet. Dies betrifft die im südlichen Bereich des Plangebiets gelegene Fläche.

Der Rat der Ortsgemeinde Rheinbrohl hat zwischenzeitlich die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teil IV“ beschlossen. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rund 15.388 m².

Gemäß den vorliegenden Planungen wird der bereits ansässige Drogeriemarkt in seinem Bestandsgebäude ohne Änderung der Verkaufsfläche (729 m²) unverändert erhalten. Im Rahmen der Umsetzung wird das Gebäude des ebenfalls schon vorhandenen 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 einschließlich Café/Bistro mit Backwarenverkauf in der Vorkasse wird eine Verkaufsfläche von höchstens 1.500 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.

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 einschließlich des dazugehörigen Versorgungsbereichs 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.

Hieraus ergibt sich für die Verbandsgemeinde Bad Hönningen die planerische Verpflichtung, im Rahmen der Ortsentwicklung und -planung in der Ortsgemeinde Rheinbrohl mit zentralörtlicher Funktion die Anforderungen an eine verbrauchernahe Grundversorgung der zu versorgenden Bevölkerung in ihrem Gemeindegebiet sicherzustellen.

1.2 Erfordernis der Planung

Mit der Anpassung bzw. Erneuerung des Einzelhandelsstandortes streben die Verbands- und 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.

In diesem Zusammenhang ist u.a. auf den Regelungsgehalt des § 1 (6) Nr. 8a BauGB zu verweisen. Hier ist u.a. geregelt, 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.

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 Verbands- und Ortsgemeinde – und somit die Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung - nicht möglich.

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 Kreisstraß 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 Einleitung der Bauleitplanverfahren und der damit verbundenen Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen können die Verbands- und Ortsgemeinde ihrer Aufgabe nach Aufrechterhaltung bzw. Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der im Gemeindegebiet einschließlich des ihr zugewiesenen Versorgungsbereichs lebenden Bevölkerung gerecht werden.

An dieser Stelle ist das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen anzuführen, in der die einzelhandelsrelevante Entwicklung im Verbandsgemeindegebiet geregelt wird. Hierzu werden entsprechende Bereiche mit unterschiedlicher Versorgungsfunktion ausgewiesen. Insgesamt ermöglicht das Einzelhandelskonzept eine nachhaltige und wirkungsvolle Steuerung der einzelhandelsrelevanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorgaben von Landes- und Regionalplanung.

Die relevanten Aussagen für die vorliegende Bauleitplanung sind in Kapitel 5 dieser Begründung enthalten. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf diese Ausführungen verwiesen.

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.

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche erhalten. Es handelt sich daher nicht um eine „erstmalige“ Ausweisung in der Ebene des Flächennutzungsplans. Vielmehr erfolgt einhergehend mit der Darstellung des Sondergebiets eine Anpassung der gewerblichen Baufläche an die „neuen“ Abgrenzungen.

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

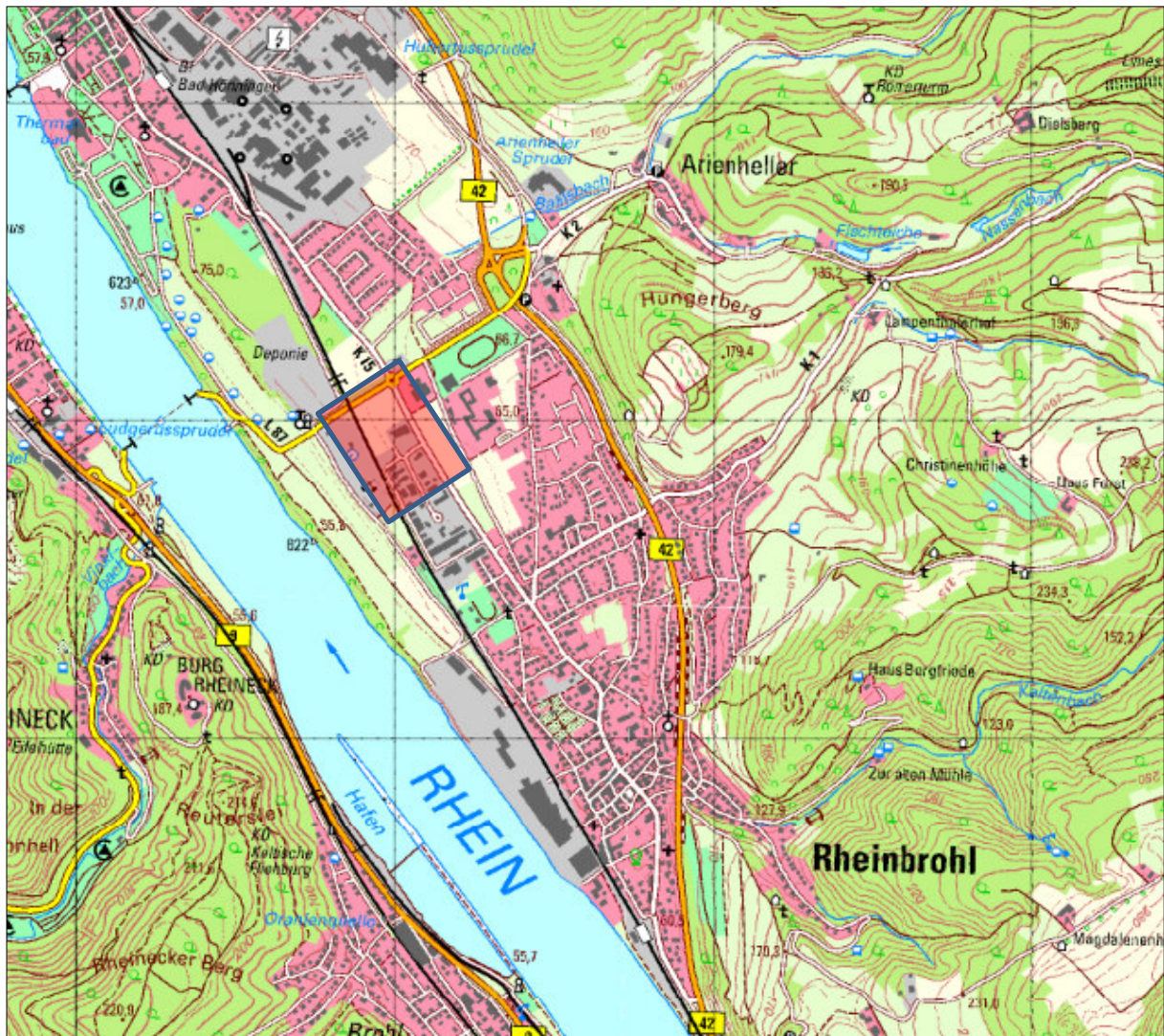


Abb.: Lage im Raum, Quelle TK 25 Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Rat der Verbandsgemeinde Bad Hönningen hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 die 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die angestrebte Ausweisung stimmt nicht mit den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde überein (siehe Kapitel 2.2). Hieraus ergibt sich das bereits erwähnte Erfordernis nach Änderung des Flächennutzungsplans.

Aus diesem Grund bestand die Notwendigkeit nach Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG (siehe Kapitel 2.2).

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

Mit Schreiben vom 23.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.03.2023 die Abwägung vollzogen.

In der Sitzung am 13.07.2023 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 Verbandsgemeinde nach § 2 (2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

Für die Ebene des Flächennutzungsplans liegen folgende relevante Planungen und Gutachten 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. Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet, Teil 4“ der Ortsgemeinde Rheinbrohl, Normecuppenkamp, Ahaus,
10. 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet, Teil IV“.

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplans und dient i.S. der Abschichtung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans.

2.2 Landesplanerische Stellungnahme

Die angestrebte Ausweisung stimmt – wie erwähnt - nicht mit den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde überein (siehe Kapitel 3.1). Hieraus ergibt sich das bereits erwähnte Erfordernis nach Änderung des Flächennutzungsplans.

Aus diesem Grund bestand im ersten Schritt die Notwendigkeit nach Durchführung einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPlG.

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme 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.

Hierzu hatte die Verbandsgemeinde Bad Hönningen der zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde des Kreises Neuwied unter allgemeinen Angaben ihre Planungsabsicht, die zu der Änderung des Flächennutzungsplans führt, mitgeteilt.

Vor diesem Hintergrund hatte die Verbandsgemeinde den Antrag auf Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPLG) durch die Untere Landesplanungsbehörde des Kreises Neuwied gestellt.

Das Beteiligungsverfahren zu diesem raumordnerischen Verfahren wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Das Verfahren wurde am 23.06.2022 mit dem Antrag der Verbandsgemeinde an die Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Neuwied eingeleitet.

Die Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Neuwied hat mit Schreiben vom 05.01.2023, Az.: 6/10-61 Ha, der Verbandsgemeinde Bad Hönningen als zuständigem Träger der Planungshoheit das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme mitgeteilt.

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.

Die landesplanerische Stellungnahme ist der Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Anhang beigefügt.

Weitergehende Einzelheiten können dort entnommen werden. An dieser Stelle wird auf den Anhang verwiesen.

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 Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

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

An dieser Stelle wird auf die Planunterlagen zur 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 „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 Rheinbrohl und den sich hieraus ergebenden Aufgaben. Hierauf wird verwiesen.

4.2 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 (Nichtbeeinträchtigungsgesbot). 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.

4.3 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.

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. 26.398 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.

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.

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.

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.

Bedeutende 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 Versorgungsleitungen 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 Hönningen

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.

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 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*

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

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

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

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.

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

7 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sondergebiet

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung dargelegten Planungsziele wird ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Auf die Darstellung einer Sonderbaufläche, die grundsätzlich in der Ebene des Bebauungsplans eine gewisse planungsrechtliche Flexibilität eingeräumt hätte, wird verzichtet. Der Grund hierfür, dass neben dem Kerngebiet lediglich das Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO für die Unterbringung des großflächigen Einzelhandels zur Verfügung steht.

Insofern wird bereits in der Ebene des Flächennutzungsplans mit der konkreten Vorgabe der Gebietsart eines Sondergebiets nach § 11 (3) der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeit Rechnung getragen.

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

Die Festsetzung eines Kerngebietes in der Ebene des Bebauungsplans 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 im Bebauungsplan bzw. einer gemischten Baufläche in der Flächennutzungsplanebene nicht vor.

Die Darstellung eines Sondergebiets auf der Grundlage des § 11 (3) BauNVO ist notwendig, da die geplanten bzw. bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit ihren Verkaufsflächen die definierten Merkmale der Großflächigkeit aufweisen.

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

Die weitergehende Ausgestaltung des Begriffs „Großflächiger Einzelhandel“ hat in der Bebauungsplanebene zu erfolgen.

Hier ist insbesondere der Aspekt bzw. das Ergebnis der begleitenden einzelhandelsrelevanten Gutachten zu berücksichtigen, dass das Sondergebiet der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Sicherstellung der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung dient. Für die raumordnerische Beurteilung der zulässigen Einzelhandelsansiedlungen ist im Bebauungsplan weiterhin u.a. die Obergrenze der Verkaufsflächen anzugeben.

Nachfolgend ist eine Gegenüberstellung der Ist-Situation und der geplanten Entwicklung „informativ“ dargestellt. Die abschließende Regelung zur höchstzulässigen Größe der Verkaufsflächen erfolgt in der Ebene des Bebauungsplans.

▪ 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 m ²
SO-TF1 Café/ Bistro	39 m ²
SO-TF2	1.450 m ²
SO-TF3	729 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 m ²
Gesamt neu	1.994,75 m²

Die neu hinzukommende Verkaufsfläche beträgt maximal 1.994,75 m².

Hierdurch wird das Ziel Z 57 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.

7.1.2 Gewerbegebiet

Für den nördlichen Teil des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche beibehalten. Insofern handelt es sich in der vorliegenden Änderung um eine „redaktionelle“ Übernahme einer bereits wirksamen Darstellung.

Das bisherige und in Teilen durch die vollzogene Siedlungsentwicklung bereits umgesetzte Planungsziel nach Schaffung eines Flächenangebotes für Handwerks- und Gewerbebetriebe in kleinerer und mittlerer Größe kann auf diese Weise fortgeführt werden.

7.2 Grünflächen

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die einzuhaltenden Bauverbotszonen zur Landesstraße L 87 sowie zur Kreisstraße K 15 als Grünfläche dargestellt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Einbeziehung dieser Flächenteile in die jeweilige Siedlungsfläche.

Die „Ausgestaltung“ und abschließende Einhaltung der straßenrechtlichen Bauverbotszone wird in der Bebauungsplanebene vorgenommen. Mit der angedachten Vorgehensweise wird für diese Planungsebene ein „flexiblerer“ Umgang mit der Bauverbotszone unter Wahrung des Entwicklungsgebots nach § 8 (3) BauGB eröffnet. Hierbei ist zu erwähnen, dass eine Unterschreitung – und somit eine bauliche Nutzung – unabhängig von der jeweiligen Darstellung bzw. Festsetzung im Planungsermessen des Landesbetriebs Mobilität als zuständigem Straßenbaulastträger liegt.

8 KENNZEICHNUNG GEMÄSS § 5 (3) 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 Hönningen 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 unterliegenden 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 parallel zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans in Aufstellung befindlichen 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 der 20. Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beigefügt ist.

9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 5 (4) 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.

10 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.“

Weitergehende Ausführungen können der gutachterlichen Untersuchung entnommen werden, die der 20. Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beigefügt ist.

11 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

11.1 Wasserversorgung

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

Weitergehende Einzelheiten sind in den nun anstehenden Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange zu klären.

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 Plan-vollzugsebene derart angeordnet, dass keine Versickerung in den Altlastenverdachtsflächen erfolgt.

Grundlage bilden die vorliegenden hydrogeologischen Gutachten, die eine grundsätzliche Ver-sickerungsfähigkeit 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 weiterfüh-rende Abstimmung mit der SGD Nord und den Verbandsgemeindewerken Bad Hönningen vorgenommen.

11.3 Stromversorgung

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

Weitergehende Einzelheiten sind in den nun anstehenden Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange zu klären.

12 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Wirksamer F-Plan	Änderung F-Plan
Sondergebiet	---	17.860 m ²
Gewerbliche Baufläche	22.117 m ²	8.538 m ²
Grünfläche	4.281 m ²	---
Gesamtgröße	26.398 m²	26.398 m²

ANLAGEN

1. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln
2. Auswirkungenanalyse 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. Geruchsimmisionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet, Teil 4“ der Ortsgemeinde Rheinbrohl, Normecuppenkamp, Ahaus,
10. 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.