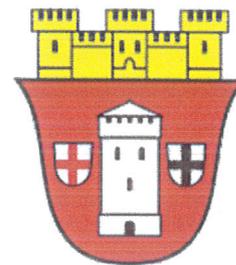


Bebauungsplan der Innenentwicklung

"In der Rheinhell", mit Teilaufhebung der Bebauungspläne „Zentrum Brückenspange“ und „Freizeitzentrum Weißenthurm Mitte“



der Stadt Weißenthurm

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Stadt:	Weißenthurm
Gemarkung:	Weißenthurm
Flur:	10

Satzungsausfertigung

Stand: Januar 2019

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de



Stadt:	Weißenthurm		
Gemarkung:	Weißenthurm	Flur:	10

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung.....	1
1.2 Bauleitplanerisches Verfahren.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	4
1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	5
1.5 Angrenzendes Planrecht	6
1.6 Alternativenprüfung.....	15
1.6.1 Wilhelm-Schultheis-Straße/ Kolpingstraße.....	15
1.6.2 Kettiger Straße (Nahe Friedhof)	16
1.6.3 Umnutzung Gebäude Kärlicher Straße 6 (ehemals Geschäftsstelle der Agentur für Arbeit) .	17
1.6.4 Kolpingstraße (auf ehemaligen Schultheis-Gelände, neben Bäckerei Karl)	18
1.6.5 rückwärtiger Bereich der Hauptstraße 53.....	19
1.6.6 Fazit	19
2 Darlegung der konkreten Planinhalte.....	20
2.1 Fläche für Gemeinbedarf.....	20
2.2 Private Verkehrsfläche – Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	20
2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
2.5 Naturnaher Spielplatz	21
2.6 Schallschutz.....	21
2.7 Überplanung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	22
3 Belange des Naturschutzes	23
3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	23
3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	25
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	26
3.4 Klima und Luft.....	27
3.5 Mensch	28
3.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter	28
3.7 Fazit und Abwägung	29
4 Auswirkungen der Planung.....	30
4.1 Flächenbilanz.....	30
4.2 Erschließung.....	30
4.3 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten.....	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:15.000)	1
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:2.500).....	2
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	5
Abbildung 4:	Bebauungsplan aus 2000 "Am Glückauf"	6
Abbildung 5:	Bebauungsplan aus 2003 "Am Glückauf, 1. Änderung"	7
Abbildung 6:	Bebauungsplan aus 1971 "Zentrum Brückenspange"	8
Abbildung 7:	Bebauungsplan aus 1980 "Zentrum Brückenspange, Deckblatt 1"	9
Abbildung 8:	Bebauungsplan aus 1985 "Zentrum Brückenspange, Deckblatt 2"	10
Abbildung 9:	Bebauungsplan aus 2000 "Ausbau der Landstraße L121 im Bereich der Ortsdurchfahrt Weißenthurm".....	11
Abbildung 10:	Bebauungsplan aus 2002 "Freizeitgelände Weißenthurm Mitte"	12
Abbildung 11:	Bebauungsplan aus 1993: "Unten auf dem Stier"	13
Abbildung 12:	Bebauungsplan aus 1998 "Unten auf dem Stier, 1 Änderung".....	14
Abbildung 13:	Wilhelm-Schultheis-Straße/ Kolpingstraße	15
Abbildung 14:	Kettiger Straße beim Friedhof	16
Abbildung 15:	Umnutzung Gebäude Kärlicher Straße 6 (ehem. Geschäftsstelle Agentur für Arbeit).....	17
Abbildung 16:	Kolpingstraße (auf ehemaligen Schultheis-Gelände, neben Bäckerei Karl)	18
Abbildung 17:	rückwärtiger Bereich der Hauptstraße 53	19
Abbildung 18:	Blick über das Plangebiet in Blickrichtung Osten→Westen	23
Abbildung 19:	Bolzplatz (links) und Schotterfläche (rechts).....	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	4
Tabelle 2: Flächenbilanz	30

Anlage:

1. Biotopkartierung des Büros Faßbender Weber Ingenieure PartGmbH vom 14.08.2017
2. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Machbarkeitsstudie für einen geplanten Kindergarten in Weißenthurm auf dem Gelände „Hinter der Rheinhell“, Stand 21.06.2017
3. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: geplanter Kindergarten in Weißenthurm auf dem Gelände „Hinter der Rheinhell“ – Ergänzende Stellungnahme zur Berechnung mit geplanter Gebäudekubatur, Stand 07.05.2018
4. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: geplanter Kindergarten in Weißenthurm auf dem Gelände „Hinter der Rheinhell“ – Ergänzende Stellungnahme zur Berechnung mit geplanter Gebäudekubatur in U-Form mit Messergebnissen, Stand 18.07.2018

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Wohnbebauung und die Straße „Rheinhell“, im Osten durch die Anlagen des Schützenvereins, im Süden durch Wohnbebauung und Gehölze mit einem naturnahen Spielplatz sowie im Westen durch Parkplatzflächen und ein Außenlager des Bauhofes der Stadt Weißenthurm unter der als Hochstraße verlaufenden B 256 und darüber hinaus durch Wohnbebauung.

Die Fläche des Plangebietes umfasst 1,8 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:15.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.500)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde)

1.2 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan „In der Rheinhell“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Bereich, bei dem es sich um einen „Außenbereich im Innenbereich“ handelt, mit einer Fläche für Gemeinbedarf, einer privaten Verkehrsfläche und einer öffentlichen Grünfläche überplant werden. Auf der Fläche, die zurzeit als Kirmes- und Martinsfeuerplatz genutzt wird, soll ein 8-gruppiger Kindergarten errichtet werden. Im Südwesten des Grundstücks befinden sich Sportanlagen, die, sofern die spätere Objektplanung dies zulässt, erhalten bleiben sollen. Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße aus über die Goethestraße und die Straße Rheinhell.

Der Begriff der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB bezieht sich auch auf die sogenannten „Außenbereiche im Innenbereich“, d.h. Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind und somit innerhalb des Siedlungsbereichs liegen. Dazu zählen auch unbebaute Flächen. Entscheidend ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist. Auch größere Grünflächen kommen daher, wenn alle übrigen Voraussetzungen gegeben sind, für die Anwendung des § 13a BauGB in Betracht. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet mitten in der Stadt Weißenthurm. Es ist von Wohnbebauung, die bis an die Grenze des Bebauungsplanes reicht, sowie der als Hochstraße verlaufenden Bundesstraße 256 und darunter liegender Parkplatzflächen umgeben. Im Süden grenzt ein Gehölzgürtel an. Aufgrund dieser erfüllten Voraussetzungen ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen.

Zudem muss die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB angeführte weitere verfahrensrechtlichen Voraussetzung gegeben sein. Hierzu muss die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 qm umfassen. In dem Bebauungsplan ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt, da die Größe der Gemeinbedarfsfläche allerdings nur 12.763 m² beträgt, kann auch die maximale Grundfläche, die in Anspruch genommen wird nicht höher liegen, so dass die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauGB erfüllt ist.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die nächsten FFH-Gebiete liegen mit dem FFH Gebiet 5510-301 „Mittelrhein“ 400 m im Nordosten und dem FFH Gebiet 5610-301 „Nettetal“ 600 m im Nordwesten. Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich im Hafen Bendorf (Großhandlung mit Mineralölerzeugnissen) und beim Rheinhafen Koblenz (Großhandel mit Mineralerzeugnissen). Die Betriebe liegen sämtlich in einer Entfernung von über 8 km, daher ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Demnach kann nach § 13a Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 29.06.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „In der Rheinhell“ gefasst. Mit diesem Beschluss kann das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

Die Öffentlichkeit erhielt nach § 3 Abs. 1, § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gelegenheit sich im Rahmen einer Informationsveranstaltung zu unterrichten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	29.06.2017
Billigung des Vorentwurfs	14.09.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	07.11.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	03.11.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1, § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB	08.05.2018
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mittels einer öffentlichen Informationsveranstaltung	16.05.2018
zusätzlich frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mittels einer Auslegung	bis 24.05.2018
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Offenlagebeschluss	21.06.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	11.09.2018
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	11.09.2018
Offenlage des Bebauungsplans nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	19.09.2018 bis 19.10.2018 (einschließlich)
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	13.12.2018
Satzungsbeschluss	13.12.2018

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 29.06.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „In der Rheinhell“ aufzustellen.

Die dreigruppige Kindertagesstätte „St. Franziskus“ in der Kirchstraße, befindet sich in einem baulichen Zustand, der in den kommenden Jahren einen immensen Sanierungsaufwand erfordern würde. Zusätzlich zeigt die Kindertagesstättenbedarfsplanung, dass für die kommenden Jahre weitere Betreuungsplätze benötigt werden (drei Gruppen in Bauträgerschaft der Stadt Weißenthurm, weitere Gruppen in Bauträgerschaft der VG Weißenthurm). Daher besteht die Notwendigkeit, den erforderlichen Ersatzneubau für die dreigruppige Kindertagesstätte „St. Franziskus“ um fünf Gruppen auf acht Gruppen zu erweitern. Nach Prüfung unterschiedlicher Standortalternativen hat der Stadtrat entschieden, das Gelände der sogenannten „Festwiese“, Gewannbezeichnung „In der Rheinhell“, für den Neubau zu nutzen.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

1.5 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzen folgende Bebauungspläne an:

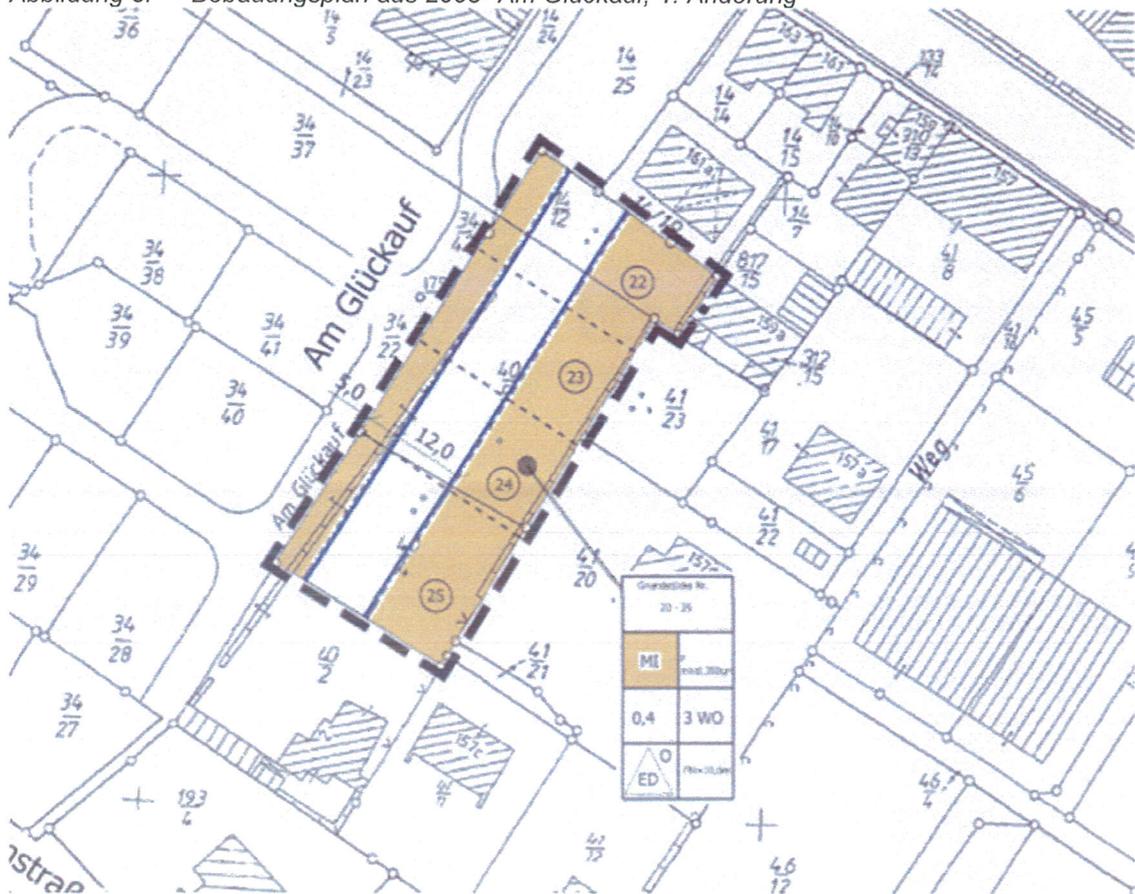
Abbildung 4: Bebauungsplan aus 2000 "Am Glückauf"



(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südöstlich des Plangebietes, angrenzend an das Gebäude des Schützenvereins. Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein „Allgemeines Wohngebiet“ und in einem flächenmäßig kleineren Teil ein „Mischgebiet“ vor. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,4 und Gebäudehöhen von 7,00 m bis max. 11,5 m Höhe über Oberkante Erdreich festgesetzt. Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine offene Bauweise und die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern mit max. 2 oder 3 Wohneinheiten vor. Die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke muss 300 m² betragen.

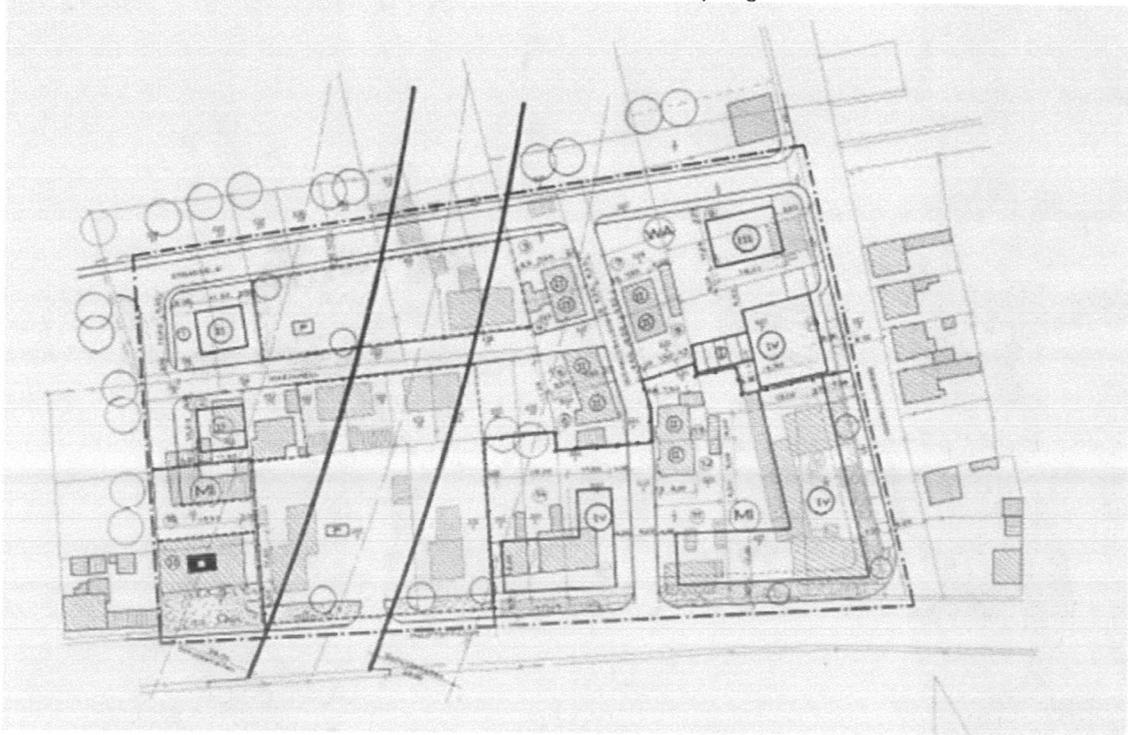
Abbildung 5: Bebauungsplan aus 2003 "Am Glückauf, 1. Änderung"



(ohne Maßstab)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Glückauf“ beinhaltet eine Gebietserweiterung am östlichen Rand des Bebauungsplanes. Die 1. Änderung sieht als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ vor. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,4 und eine Gebäudehöhe von max. 10,6 m Höhe über Oberkante Erdreich festgesetzt. Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine offene Bauweise und die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern mit max. 3 Wohneinheiten vor. Die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke ist mit 350 m² festgesetzt.

Abbildung 6: *Bebauungsplan aus 1971 "Zentrum Brückenspange"*



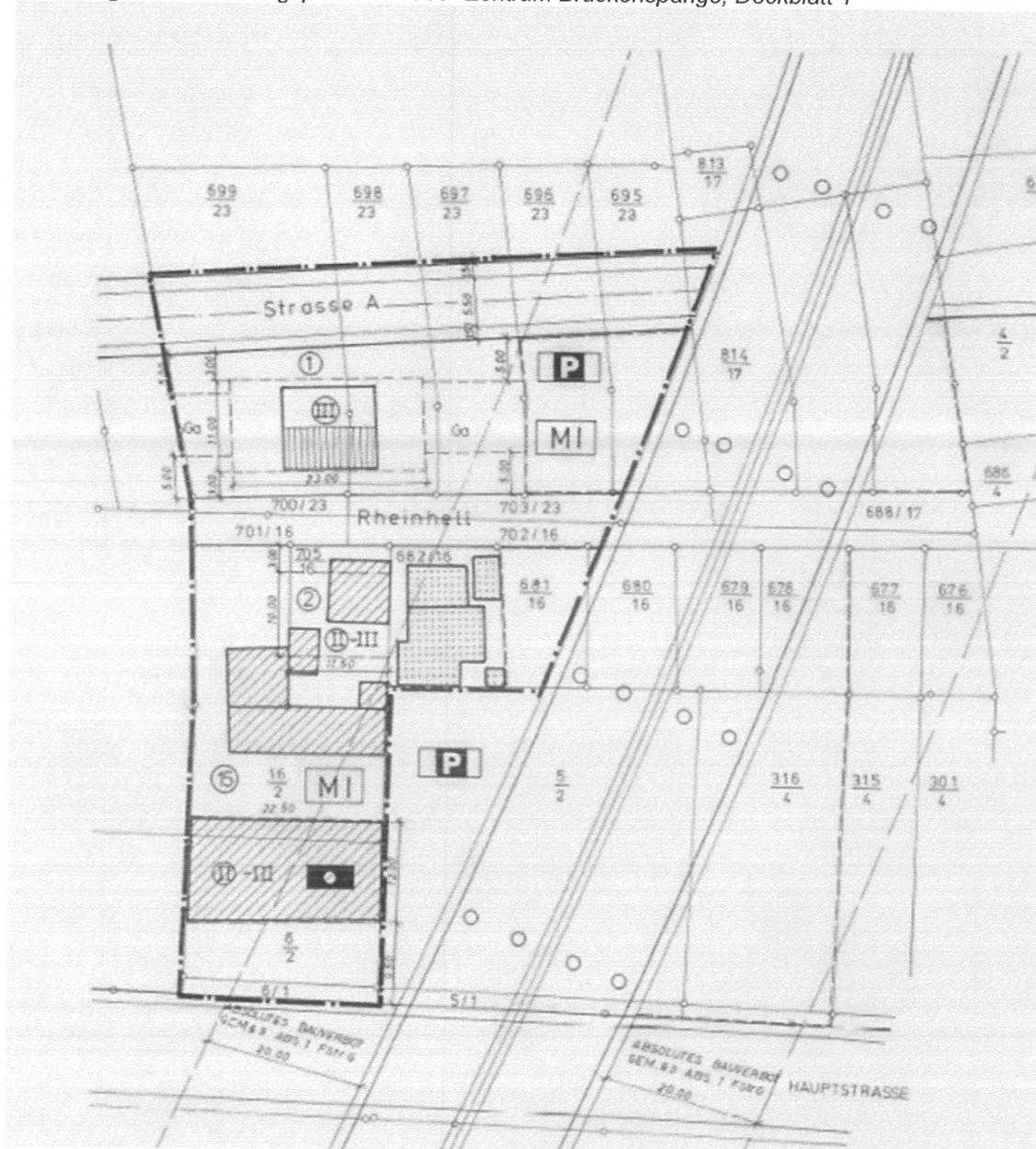
(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan „Zentrum Brückenspange“ wurde seinerzeit nicht ausgefertigt. Eine Nachausfertigung ist aufgrund der geänderten Sachlage nicht möglich bzw. entspricht auch nicht mehr dem Planungsziel der Stadt Weißenthurm. Unabhängig von seinem Ausfertigungsmangel besitzt der Bebauungsplan durch seine damalige Bekanntmachung einen Rechtsschein, so dass seine Festsetzungen bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „In der Rheinhell“ als Planungsgrundlage einfließen sollen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich des Plangebietes, zwischen der künftigen Gemeinbedarfsfläche und der Hauptstraße. Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiete“ und ein „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Als Maß der baulichen Nutzung sind max. zwei bis vier Vollgeschosse festgesetzt.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans wird mit der Zufahrt zum Plangebiet überplant. Mit der Überplanung des für die Zufahrt benötigten Bereiches wird dieser Teil aufgehoben. Das restliche Plangebiet des nicht ausgefertigten Bebauungsplans kann in einem separaten Planverfahren aufgehoben werden.

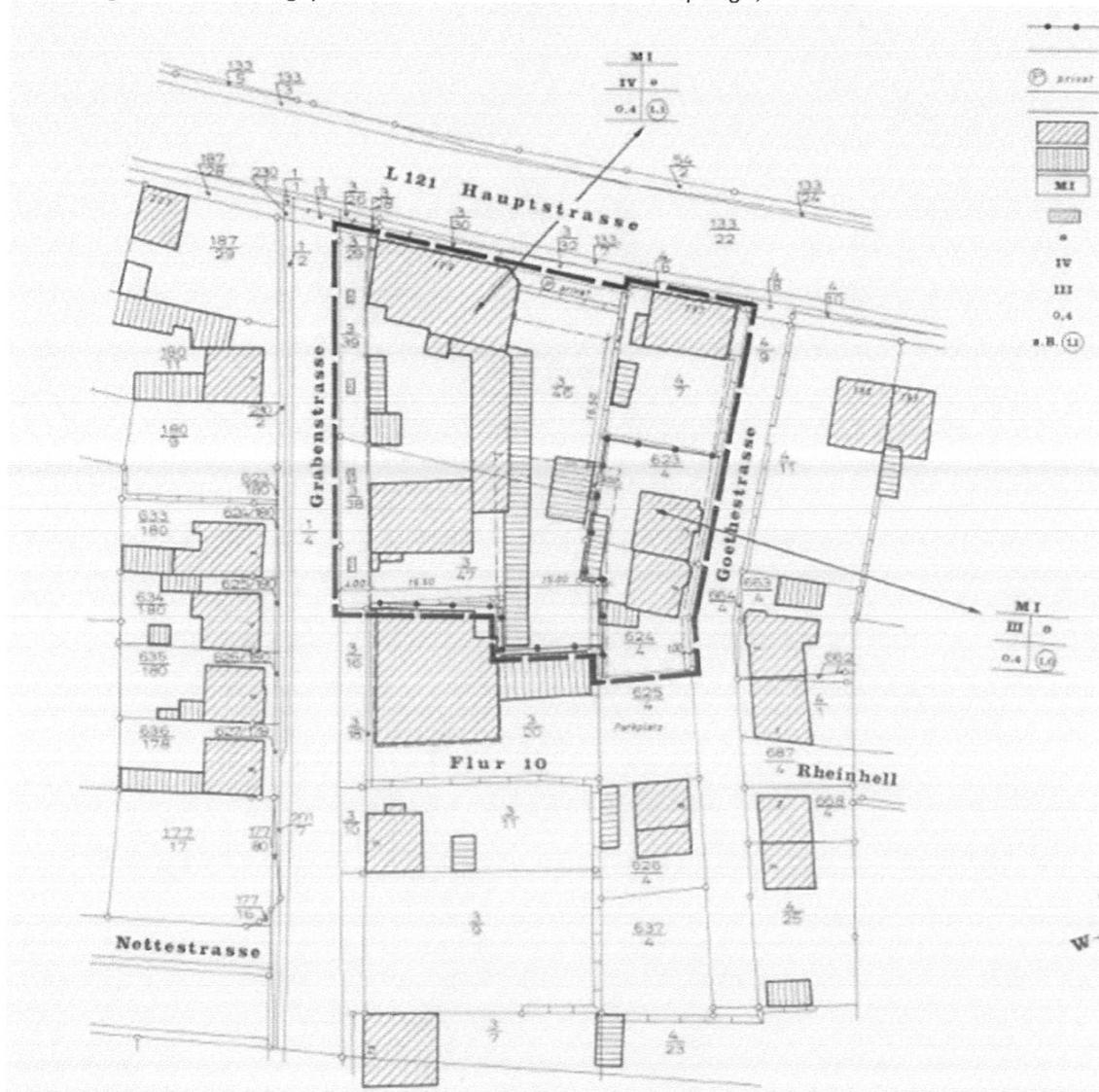
Abbildung 7: Bebauungsplan aus 1980 "Zentrum Brückenspange, Deckblatt 1"



(ohne Maßstab)

Das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan „Zentrum Brückenspange“ beinhaltet eine Änderung im Maß der baulichen Nutzung. Es sind nun in dem Mischgebiet zwei, drei oder vier Vollgeschosse festgesetzt.

Abbildung 8: Bebauungsplan aus 1985 "Zentrum Brückenspange, Deckblatt 2"

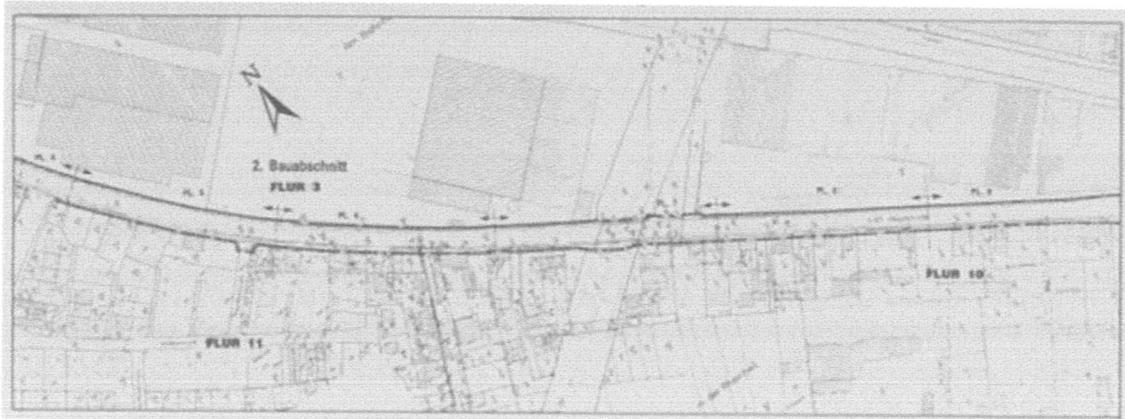


(ohne Maßstab)

Das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan „Zentrum Brückenspange“ beinhaltet ebenfalls eine Änderung im Maß der baulichen Nutzung. Es sind nun in dem Mischgebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 und 1,1 sowie drei bzw. vier Vollgeschosse festgesetzt. Es muss in offener Bauweise gebaut werden.

Beide Änderungen bauen auf einem Originalbebauungsplan mit Ausfertigungsmangel auf, es handelt sich nicht um eigenständige Bebauungspläne. Die beiden Änderungen sollten mit in das Aufhebungsverfahren für das restliche Plangebiet einbezogen werden.

Abbildung 9: Bebauungsplan aus 2000 "Ausbau der Landstraße L121 im Bereich der Ortsdurchfahrt Weißenthurm"



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan befasst sich mit dem Ausbau der Landstraße im Bereich der Ortsdurchfahrt Weißenthurm. Es ist lediglich eine „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Der Bebauungsplan beinhaltet keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

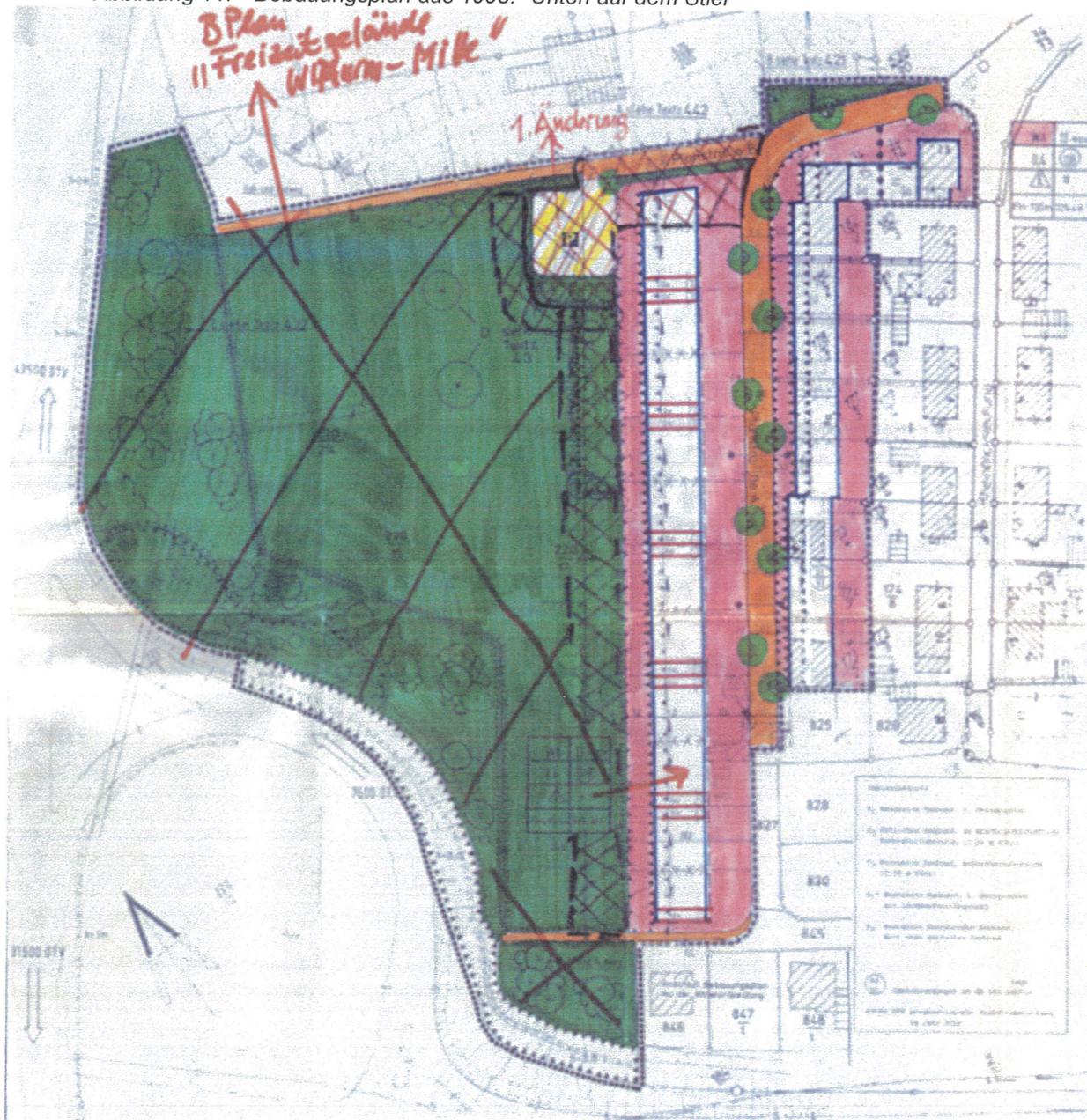
Abbildung 10: Bebauungsplan aus 2002 "Freizeitgelände Weißenthurm Mitte"



(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südwestlich des Plangebietes. Ein Teilbereich wird mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Rheinhell“ überdeckt und somit überplant. Der Bebauungsplan sieht überwiegend „Öffentliche Grünflächen“ vor. Am Nordrand des Plangebietes befinden sich Sport- und Spielplätze und am südöstlichen Rand ist ein Teilbereich als „Dauerkleingärten (privat)“ festgesetzt. Weiterhin sind Bereiche mit zu erhaltenden oder anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Abbildung 11: Bebauungsplan aus 1993: "Unten auf dem Stier"



(ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich liegt südlich des Plangebietes. Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ und „Öffentliche Grünfläche“ vor. Als Maß für die bauliche Nutzung sind für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie maximal 2 Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m Höhe über Oberkante Erdreich festgesetzt. Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine offene Bauweise und die Errichtung von Einzelhäusern vor. Als gestalterische Festsetzung ist eine Dachneigung zwischen 32° und 48° vorgeschrieben.

Abbildung 12: Bebauungsplan aus 1998 "Unten auf dem Stier, 1 Änderung"



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung im Norden ein „Allgemeines Wohngebiet“ und zum Großteil „Private Grünfläche“ vor. Als Maß der baulichen Nutzung sind für das einzelne Grundstück des allgemeinen Wohngebietes eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie 2 Vollgeschosse und eine max. Firsthöhe von 10,0 m Höhe über Oberkante Erdreich festgesetzt. Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine offene Bauweise und die Errichtung Doppelhäusern vor. Als gestalterische Festsetzung ist eine Dachneigung zwischen 32° und 38° vorgeschrieben.

1.6 Alternativenprüfung

Vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses wurden von der Stadt Weißenthurm gemeinsam mit der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm mehrere alternative Standorte geprüft.

Hierzu zählen:

1.6.1 Wilhelm-Schultheis-Straße/ Kolpingstraße

Abbildung 13: Wilhelm-Schultheis-Straße/ Kolpingstraße



(Maßstab ca. 1:2.000)

An diesem Standort war ursprünglich zunächst ein Ersatzneubau der bestehenden 3-gruppigen Kindertagesstätte St. Franziskus geplant. Hierfür waren die Grundstücke in der Gemarkung Weißenthurm, Flur 6, Flurstück-Nrn. 176-3, 176-4, 176-5, 176-6, 175-12, 175-13, 175-14, 175-15, 175-16, 175-17, 175-7 (Wilhelm-Schultheis-Straße/ Kolpingstraße) vorgesehen.

Da sich die Grundstücke im privaten Eigentum befinden, machte die Stadt Weißenthurm von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch. Gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes wurde Widerspruch und nach Zurückweisung des Widerspruches durch den Kreisrechtsausschuss Mayen-Koblenz auch Klage beim Verwaltungsgericht Koblenz eingereicht.

Im Rahmen des Rechtsstreitverfahrens hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechtes ergab sich aus einer aktualisierten Bedarfsplanung des Teilbereichs 3.3 „Jugend- und Kindertagesstätten“ der Verbandsgemeindeverwaltung, dass der Ersatzneubau der 3-gruppigen Kindertagesstätte St. Franziskus nicht ausreichend ist, sondern dass sogar 3 zusätzliche Gruppen errichtet werden müssen.

Die ohnehin von dem Zuschnitt baulich beschränkten Grundstücke an der Wilhelm-Schultheis-Straße/ Kolpingstraße waren aufgrund des notwendigen Flächenbedarfs für die 6-gruppige Kindertagesstätte nicht mehr geeignet. Abgesehen davon hätten der Ersatzneubau und die

Erweiterung der Kindertagesstätte St. Franziskus aufgrund des Rechtsstreitverfahren nicht zeitnah erfolgen können.

Zwischenzeitlich ergibt sich für den Standort „In der Rheinhell“ bereits der Bedarf einer 8-gruppigen Kindertagesstätte (d.h. Errichtung von 5 zusätzlichen Gruppen).

1.6.2 Kettiger Straße (Nahe Friedhof)

Abbildung 14: Kettiger Straße beim Friedhof

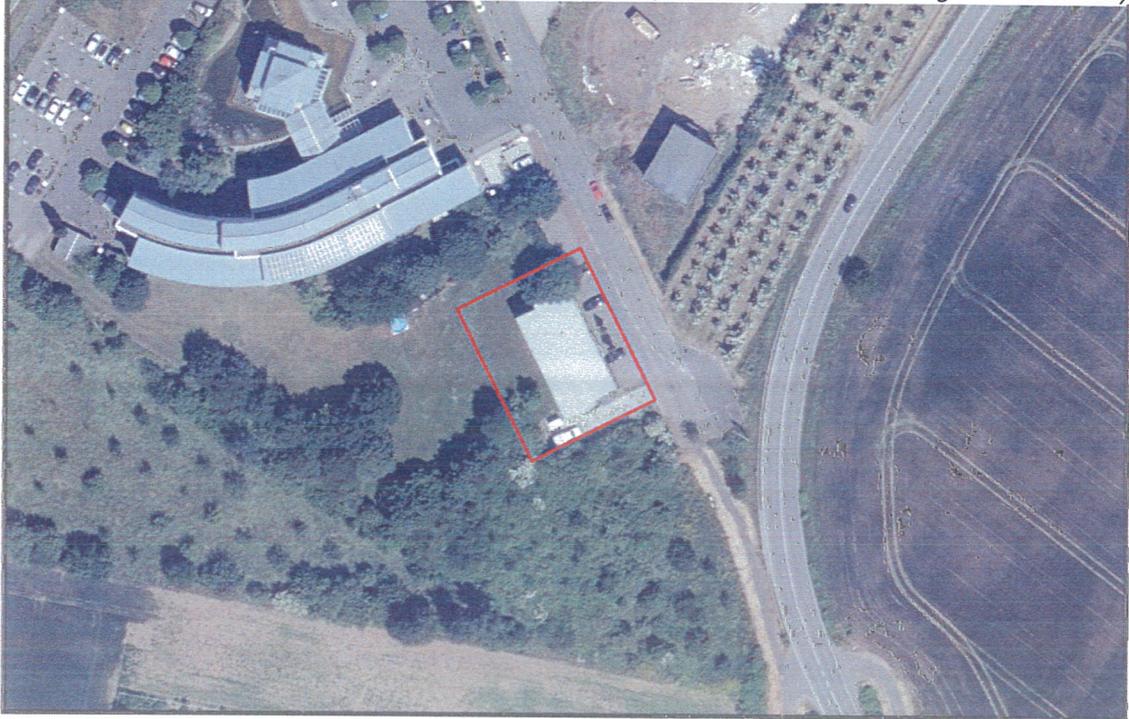


(Maßstab ca. 1:2.000)

Als Alternativstandort wurde eine landwirtschaftliche Fläche an der Kettiger Straße in Weißenthurm, nahe dem Friedhof, in Erwägung gezogen. Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Vorrangfläche“ dargestellt. Es wäre daher für die Realisierung der Kindertagesstätte an dem Standort sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes, als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig gewesen. Die Fläche liegt im Außenbereich. Darüber hinaus wären an diesem Standort ebenfalls schalltechnische Belange (durch die B9) zu prüfen gewesen. Da sich die Grundstücke im Privateigentum befinden, hätten Zeit und Kosten für den Grunderwerb eingeplant werden müssen. Der Ersatzneubau und die Erweiterung der KiTa St. Franziskus hätten nicht zeitnah erfolgen können.

1.6.3 Umnutzung Gebäude Kärlicher Straße 6 (ehemals Geschäftsstelle der Agentur für Arbeit)

Abbildung 15: Umnutzung Gebäude Kärlicher Straße 6 (ehem. Geschäftsstelle Agentur für Arbeit)



(Maßstab ca. 1:1.500)

Als weitere Alternative kam die Umnutzung/der Umbau des bestehenden Gebäudes der ehemaligen Geschäftsstelle der Agentur für Arbeit in Betracht. Umbauten sind stets ein Kompromiss zwischen Bestand und gewünschtem Grundriss, räumliche und bauliche Einschränkungen wären zwingend eingetreten. Das Gebäude befand sich damals bereits im Fremdeigentum und wurde zwischenzeitlich auch weiter veräußert.

1.6.4 Kolpingstraße (auf ehemaligen Schultheis-Gelände, neben Bäckerei Karl)

Abbildung 16: Kolpingstraße (auf ehemaligen Schultheis-Gelände, neben Bäckerei Karl)



(Maßstab ca. 1:2.000)

Der potentielle Standort liegt in der Nähe zu einer Bäckerei, die über eine eigene Backstube verfügt. Eine Schalltechnische Untersuchung wegen angrenzender gewerblicher Nutzung wäre erforderlich gewesen. Darüber befindet sich das Grundstück im Privateigentum, zeitaufwändige und abstimmungsbedürftige Kaufverhandlungen hätten geführt werden müssen. Der Ersatzneubau und die Erweiterung der Kindertagesstätte St. Franziskus hätte nicht zeitnah erfolgen können.

1.6.5 Rückwärtiger Bereich der Hauptstraße 53

Abbildung 17: rückwärtiger Bereich der Hauptstraße 53



(Maßstab ca. 1:2.000)

Das Grundstück wäre bereits für einen dreigruppigen Kindergarten zu klein gewesen und liegt an der stark befahrenen Hauptstraße. Stellplätze, sowohl für Mitarbeiter, als auch Eltern, hätten nicht nachgewiesen werden können. Die Kinder wären auf dem Weg zur Kindertagesstätte unnötig gefährdet.

1.6.6 Fazit

Aus obiger Beschreibung möglicher Alternativstandorte ergibt sich, dass die Flächen aufgrund der Größe, der Verfügbarkeit oder sonstiger Gesichtspunkte für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte nicht in Betracht kommen. Daher verbleibt als einzig möglicher Standort die Rheinhell.

Die Stadt Weißenthurm ist sich bewusst, dass es sich nicht um einen optimalen Standort für die Errichtung einer Kindertagesstätte handelt. Daher wurde im Vorfeld der Planung eine Machbarkeitsstudie in Form einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Im Ergebnis ist die Planung am Standort umsetzbar, sofern die Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchungen (siehe Kapitel 2.6 und Anlagen) eingehalten werden.

2 Darlegung der konkreten Planinhalte

2.1 Fläche für Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Es wird kein Baugebietstyp festgesetzt. Der Großteil des Plangebietes wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Es soll ein achtgruppiger Kindergarten mit Außenspielflächen als Ersatzneubau für drei Gruppen und Erweiterung um fünf Gruppen der Kindertagesstätte St. Franziskus errichtet werden. Insofern erfolgt die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf aufgrund einer aktuellen Planung bzw. eines konkreten Bedarfs (siehe auch Kapitel 1.3).

Weiterhin sind in dem Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche, der beim naturnahen Spielplatz liegt und in dem schon Sport- und Spielplätze vorhanden sind, diese Anlagen auch weiterhin zulässig. Der Bestand, dessen Erneuerung und ggfls. Erweiterungen werden gesichert.

2.2 Private Verkehrsfläche – Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Im Osten des Plangebietes wird die Fläche, die derzeit schon als Parkplatzfläche von den Besuchern der Schützenhalle genutzt wird, als Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Die Fläche soll sowohl den Mitarbeitern, der im Plangebiet entstehenden Einrichtung, als auch weiterhin sonstigen Nutzern mit Pachtvertrag zur Verfügung stehen. Da sich die Nutzungszeiten beider Einrichtungen nicht überschneiden sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Für diese Fläche wurde im Jahr 1998 eine Baulast eingetragen, die öffentlich-rechtlich sichert, dass im Falle einer Bebauung des Flurstücks 28/14 der jeweilige Besitzer diesen Bereich als Parkfläche zugunsten des Flurstücks 30/1 zur Verfügung stellen muss.

Zusätzlich zu der privaten Verkehrsfläche sind Stellplätze auch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

Nebenanlagen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, Garagen allerdings nicht.

Die Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen.

Auf die Festsetzung einer Zahl der Stellplätze auf Grundlage von § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird verzichtet. Die Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich daher aus der Verwaltungsvorschrift zur „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 und wird daher nicht festgesetzt.

Eine Höchstzahl an zulässigen Stellplätzen soll und kann mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden und ist darüber hinaus aus Sicht der Stadt auch aus Gründen der Flexibilität nicht beabsichtigt. Ggfls. ist im Zuge der Objektplanung ein schalltechnischer Nachweis über die Verträglichkeit von konkret geplanten Stellplätzen für die umliegende Bebauung zu erstellen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe richtet sich nach der

Umgebungsbebauung. Die an das Plangebiet angrenzenden Wohnhäuser, sowie die Anlagen des Schützenvereins sind in zweigeschossig in ähnlicher Höhe errichtet, so dass sich das neu zu errichtende Gebäude gut einfügen wird.

Auf die Festsetzung einer GRZ oder GFZ kann verzichtet werden, da kein Baugebietstyp, sondern eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Eine Kindertagesstätte für einen 8-gruppigen Betrieb hat einen Bedarf von ca. 2.500 m² Grundfläche. Um dem Entwurfsverfasser der Objektplanung Spielraum für einen ansprechenden, großzügigen Entwurf zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise mit Grenzabstand und bis zu 80 m Gebäudelänge festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt an die Bundesstraße 256. Von Bundesstraßen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG mit Hochbauten ein Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand zu halten (Bauverbotszone). Der westliche Bereich des Plangebietes liegt in dieser Bauverbotszone. Er kann deshalb nur für Verkehrsflächen, Parkplätze oder Grünflächen genutzt werden. Die Bauverbotszone ist nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet.

2.5 Naturnaher Spielplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB

Der südliche Bereich des Geltungsbereiches wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Teil liegt bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Freizeitgelände Weißenthurm Mitte“, der für diese Fläche ebenfalls „Öffentliche Grünfläche“ festsetzt. Momentan befindet sich dort eine steile Böschung, die mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern bewachsen ist. Um die Bepflanzung zu erhalten, wird diese Fläche mit einer Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. Innerhalb der Fläche soll den Kindern allerdings das Spiel (ggfls. in Verbindung mit dem Außenspielbereich des Kindergartens) ermöglicht werden. Eine entsprechende Öffnung der Nutzung wird mit der textlichen Festsetzung ermöglicht.

2.6 Schallschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Gelände ist umgeben von den Emittenten B 256 und dem Gelände des Schützenvereins mit zu erwartendem Schießbetrieb. Daher wurde im Vorfeld der Planung eine schallschutztechnische Untersuchung erstellt. Das schalltechnische Ingenieurbüro Pies kommt darin zu dem Ergebnis, dass von den Anlagen des Schießplatzes keine Beeinträchtigung für die geplante Kindertagesstätte zu erwarten sind, da der Schießbetrieb zu Zeiten stattfindet, in denen der Kindergarten geschlossen ist. Eine Messung der Schießplatzgeräusche hat zudem ergeben, dass der Pegel bei unter 50 dB(A) liegt und somit vernachlässigbar sei, auch wenn es durch besondere Veranstaltungen, wie z.B. Festlichkeiten am Wochenende, zu einer Überschneidung kommen und zu Öffnungszeiten der Tagesstätte Schießbetrieb stattfinden sollte.

Bezüglich der B 256 wurde eine Berechnung unter Berücksichtigung von Verkehrsprognosezahlen vorgenommen. Das Ergebnis lag bei zu erwartenden Geräuschmissionen von 58 und 60 dB(A). Der für Kindergärten geforderte Zielwert für Kinderaufenthaltsbereiche im Freien, der

wegen der Förderung der Sprachentwicklung angestrebt werden soll, liegt bei 55 dB(A). Dieser Wert würde folglich, je nach Lage des Gebäudes, um 3 - 5 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitung kann jedoch durch geschickte Anordnung des Gebäudes, das dann selbst als Schallschutz für die Außenanlagen wirkt, reduziert werden, so dass die Forderung von 55 dB(A) eingehalten werden kann.

Die Innenräume der Kindertagesstätte können durch bauliche Maßnahmen ausreichend geschützt werden. Zur Bundesstraße ausgerichtete Fenster müssen jedoch dauerhaft geschlossen bleiben. Die ausreichende Belüftung der Räume muss in diesem Fall durch andere Maßnahmen gewährleistet und im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden.

Mit Konkretisierung der Objektplanung, wurden von dem schalltechnischen Ingenieurbüro zwei weitere Varianten berechnet, die insbesondere den Schutz der Außenspielflächen geprüft hat und zudem wurde eine Messung des Verkehrslärms vorgenommen. Beide Nachträge sind als Anlage beigefügt. Mit diesen Berechnungen ist nachgewiesen, dass die Planung einer Kindertagesstätte mit Außenspielflächen umsetzbar und der Bebauungsplan vollzugsfähig ist. Eine objektbezogene Detailberechnung für das zu errichtende Gebäude mit den zu verwendenden Baustoffen und dem Schutz der Außenflächen durch Selbstabschirmung ist in jedem Fall für das Baugenehmigungsverfahren, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans, erforderlich.

2.7 Überplanung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Rheinhell“ überlagert einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Freizeitgelände Weißenthurm Mitte“. Es handelt sich um den nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Weißenthurm Mitte“, auf dem „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzt sind, sowie einige zu erhaltene und anzupflanzende Bäume. Auf dem Gelände befinden sich zurzeit mehrere Sportstätten und eine an die Spielfelder angrenzende, nach Süden hin steil ansteigende Böschungsfäche, die mit einheimischen Baum- und Straucharten bewachsen ist. Bei den Sportstätten handelt es sich um einen Bolzplatz, ein Basketballfeld sowie eine Skateranlage. Im Bereich der Skateranlage wurde auf der Böschung eine Naturrutschbahn angelegt. Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Freizeitgelände Weißenthurm Mitte“ wird durch den Bebauungsplan „In der Rheinhell“ überplant und somit für diesen Teilbereich teilaufgehoben. Die Sportanlagen sollen, soweit mit der Objektplanung für den Kindergarten vereinbar, erhalten bleiben und weiterhin von jedermann genutzt werden können.

Ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Rheinhell“ befindet sich ein Teil des Bebauungsplanes „Zentrum Brückenspange“. Das betroffene Gebiet, das am südlichen Rand des Geltungsbereiches „Zentrum Brückenspange“ liegt, weist Parkplatzflächen und eine Planstraße aus, die bei der Umsetzung des Planes nicht verwirklicht wurde. Die Straßenfläche wurde im Bereich der Wohnbebauung den bestehenden Parzellen zugeschlagen und wird heute als private Gartenfläche benutzt. Die im Bebauungsplan in diesem Bereich als Sanierungsobjekte eingezeichneten Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen. Die Flächen werden zurzeit als Parkplatzflächen genutzt. Der Bebauungsplan leidet, wie in Kapitel 1.5. beschreiben, an einem Ausfertigungsmangel. Aufgrund der Diskrepanz zwischen Umsetzung, aktuellem Planungswillen der Stadt und den Aussagen des Bebauungsplans kann und soll dieser nicht nachausgefertigt werden. Der betroffene Teil des Bebauungsplanes „Zentrum Brückenspange“ wird vom Bebauungsplan „In der Rheinhell“ überplant und für diesen Teilbereich teilaufgehoben.

3 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt.

3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Rheinhell“ umfasst eine Fläche von rund 1,8 ha. Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns der Stadt Weißenthurm unmittelbar an die, in diesem Bereich als Hochstraße geführte, B256 angrenzend. Die Fläche ist bis auf den Randbereich im Süden, in dem sich eine steile Böschung befindet, eben. Derzeit wird das Gelände als Kirmesplatz und Veranstaltungsort für das jährliche Martinsfeuer genutzt.

Im Osten befinden sich die Parkflächen und Anlagen des Schützenvereins und darüber hinaus weitere Wohnbebauung. Im Süden befindet sich neben weiterer Wohnbebauung auch eine Gehölzfläche. Im Westen schließen sich die, unter der B256 gelegenen, Parkplatzflächen und eine Außenlagerfläche des städtischen Bauhofs sowie darüber hinaus Wohnbebauung an.

Abbildung 18: Blick über das Plangebiet in Blickrichtung Osten → Westen



Folgende Biotop-/Nutzungsstrukturen können differenziert werden:

BD3

Gehölzstreifen

Gehölzstreifen aus überwiegend Einheimischen Arten

- BF1 Baumreihe
Baumreihe aus Feldahorn (*Acer campestre*); Kirschbäume (*Prunus avium*); Birke (*Betula alba*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- BF2 Baumgruppe
Baumgruppe bestehend aus sechs Rosskastanienbäumen (*Aesculus hippocastanum*)
- BJ0 Siedlungsgehölz
Ca 0,4 ha große Gehölzgruppe aus überwiegend einheimischen Baum- und Straucharten im Bereich der Böschung
- GF1 Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen
Schotterfläche mit sehr spärlicher Vegetationsbedeckung, vereinzelt Aufkommen von Ruderalpflanzen
- HK1 Streuobstgarten
Vereinzelt Obstbäume mit Zierrasen im Unterstand bestehend aus sieben Apfelbäumen (*Malus domestica*) und einem Kirschbaum (*Prunus avium*)
- HM4a Trittrasen
Große Rasenfläche, welche als Versammlungsplatz dient und daher häufiger betreten werden.
Charakteristische Arten: Gewöhnliche Natternkopf (*Echium vulgare*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Breitwegerich (*Plantago major*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Weißklee (*Trifolium repens*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*)
- HU1 Sport- und Erholungsanlage mit hohem Versiegelungsgrad
Keine Vegetation
- HU2 Sport- und Erholungsanlage mit geringem Versiegelungsgrad
Bolzplatzanlage mit spärlicher Vegetation, vereinzelt Aufkommen von Ruderalpflanzen und Trittgemeinschaften
- HV4 Öffentlicher Platz
Gepflasterter Platz, welcher der Aufstellung des Festzeltes dient.
- VBO Wirtschaftsweg
Durch Schotter befestigter Wirtschaftsweg

Abbildung 19: Bolzplatz (links) und Schotterfläche (rechts)



Das Plangebiet ist überwiegend vegetationsarm. Das Siedlungsgehölz im südlichen Bereich des Plangebietes bietet potentiell verschiedene Habitatangebote (Brutbiotope für Gebüsch-/Freibrüter, Refugial- und Nahrungsbiotope usw.) insbesondere für Arten der Avifauna. Die Schotterflächen stellen potentielle Entwicklungs- und Nahrungshabitate für Wirbellose (Falter, Käfer, Spinnen) sowie Nahrungsangebote für samenfressende Vogelarten dar.

Tierökologisch besonders relevante Strukturen treten augenscheinlich nicht auf.

Nicht auszuschließen ist eine Frequentierung des Geländes durch insektenjagende Fledermausindividuen. Sommerquartiere von Fledermäusen unterhalb der angrenzenden B 256 und innerhalb der Baumbestände können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Verwirklichung der Bauleitplanung wird die vorhandene Vegetation im Bereich der geplanten Fläche für Gemeinbedarf zum Teil beseitigt.

Beansprucht werden voraussichtlich etwa 5.410 m² Trittrasen, 5.960 m² Gehölz aus Ziergehölzen und Obstbäumen sowie Siedlungsgehölz, vereinzelt auftretende Ruderalpflanzen auf ca. 4.500 m² geschotterten und 1.520 m² gepflasterten Flächen.

Am südlichen Rand des Plangebiets soll der Bereich des Siedlungsgehölzes erhalten werden. Dort wird die Vegetation gesichert bzw. entwickelt.

Die Beeinträchtigungsintensität wird unter Berücksichtigung des geringen Umfangs der Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen als gering eingestuft.

3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Die Gemarkung Weißenthurm liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Entfernung zum nächsten Landschaftsschutzgebiet „Kettiger Bachtal“ beträgt etwa 3,3 km, das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ ist etwa 3,5 km entfernt.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet – dem Flora-Fauna-Habitat „Mittelrein“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-301 - beträgt mindestens etwa 350 m. Das FFH-Gebiet „FFH-5610-301 Nettetal“ liegt etwa 600 m und das Naturschutzgebiet „Weißenthurmer Werth“ ca. 800 m entfernt. Das nächste nach §30 geschützte Biotop ist der Sumpfwald NO Gut Nettehammer mit der Gebietsnummer BT-5510-0441-2006 in ca. 1,8 km Entfernung.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den genannten Natura 2000-Gebieten, dem Naturschutzgebiet sowie dem geschützten Biotop ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf die schutzwürdigen Gebiete durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Kulturdenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Trittpflanzengesellschaften und ist außerdem von Bäumen, Sträuchern und bewachsen. An manchen Stellen des Gebietes ist eine vollständige Versiegelung vorhanden.

Im Rahmen der Verwirklichung der Bauleitplanung wird die vorhandene Vegetation im Bereich der geplanten Fläche für Gemeinbedarf zum Teil beseitigt.

Beansprucht werden voraussichtlich etwa 5.410 m² Trittrasen, 5.960 m² Gehölz aus Ziergehölzen und Obstbäumen sowie Siedlungsgehölz, vereinzelt auftretende Ruderalpflanzen auf ca. 4.500 m² geschotterten und 1.520 m² gepflasterten Flächen.

Es ist nicht geplant, das Siedlungsgehölz auf der Böschung im südlichen Teil des Plangebietes zu beseitigen.

Tierökologisch relevante Strukturen wurden bei der betroffenen Vegetation nicht festgestellt.

Es ist davon auszugehen, dass die etwaigen ökologischen Funktionen der betroffenen Strukturen im Bereich des Siedlungsgehölzes im südlichen Bereich des Plangebiets bzw. im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden können.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Bau- bzw. anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern die Beseitigung der Gehölzbestände ausschließlich außerhalb der Brutphase von Vögeln durchgeführt wird.

Eine signifikante Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Ohnehin handelt es sich bei den potentiell vorkommenden Tierarten voraussichtlich um siedlungstolerante Arten, welche gegenüber Störreizen wenig empfindlich sind. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

3.3 Wasserhaushalt und Boden

Im Plangebiet wurde der natürliche Bodenaufbau an vielen Stellen fast vollständig anthropogen überformt bzw. beseitigt: Das Basketballfeld und die Skateranlage sind weitgehend versiegelt, ebenso der gepflasterte Platz. Im Zentrum des Plangebietes ist ein Großteil der Fläche teilbefestigt (geschottert), dies trifft auch auf den Weg zu, der am Westrand des Gebietes entlangführt. Im Bereich des Bolzplatzes ist durch häufiges Betreten eine Verdichtung des

Bodens zugegen. Die ökologischen Bodenfunktionen wurden entsprechend beseitigt bzw. erheblich eingeschränkt.

Die restlichen Flächen sind unversiegelt. Ihre ökologischen Bodenfunktionen sind weitestgehend intakt. Diese Flächen sind hauptsächlich Rasenflächen, sowie Bäume und Sträucher des Siedlungsgehölzes im Süden des Plangebietes.

Hydromorphe Merkmale (Staunässe, wasserzügige Bodenzonen) lassen sich im Plangebiet nicht erkennen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans können bis zu 12.763 m² der Gemeindebedarfsfläche sowie 1.758 m² Verkehrsfläche zulässigerweise überbaut bzw. versiegelt werden. Es handelt sich bei den betroffenen Flächen teilweise um bereits versiegelte oder befestigte Flächen, bei denen der natürliche Bodenaufbau bereits anthropogen überformt bzw. beseitigt wurde.

In den bislang (wasserdurchlässig) befestigten Bereichen kann es durch Versiegelung zu einem vollständigen Verlust der ökologischen Bodenfunktionen kommen, die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser wird völlig beseitigt.

Böden mit weitgehend intakter ökologischer Bodenfunktion sind ebenfalls betroffen. Die ökologischen Bodenfunktionen dieser Böden würden durch Versiegelung verloren gehen.

Der geplante Kindergarten wird seine Außenfläche überwiegend als Spielbereiche nutzen. Diese sind überwiegend unbefestigt und stellen so keine Verschlechterung des ökologischen Zustands des Bodens dar.

Die Bodenfunktionen des mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Bereiches im südlichen Teil des Plangebiets werden nicht beeinträchtigt werden, da an dieser Stelle keine Versiegelung stattfinden wird.

Da keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Gewässerökologie und Hochwasserabfluss zu befürchten.

Somit sind nur geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Wasserhaushalt“ zu erwarten.

3.4 Klima und Luft

Weißenthurm liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Derzeitig ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch den hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich in Form eines Siedlungsgehölzes eine Struktur mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus.

Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung wird zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Schutzguts „Klima und Luft“ führen.

3.5 Mensch

Auf das Gebiet wirken Geräusch- und Schadstoffimmissionen v.a. durch Fahrzeugverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße 256, sowie durch die Anlagen des Schützenvereins, wie in der Schalltechnischen Untersuchung beschrieben.

Auswirkungen der Planung

Im Hinblick auf Emissionen ist lediglich eine mäßige Zunahme von Geräusch-/ Schadstoffemissionen durch an- und abfahrende Fahrzeuge zu erwarten. Bezüglich des Immissionsschutzes werden diese zusätzlichen Fahrzeuge im Vergleich mit der nahen Bundesstraße 256 (2.757 Kfz/h am Tag) nur eine untergeordnete Rolle spielen.

3.6 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet im Grenzbereich zwischen den Landschaftsräumen Andernach-Koblenzer Terrassenhügel und Neuwieder Rheintalweitung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Weißenthurm angrenzend an die Bundesstraße 256. Derzeitig stellt sich das Gelände als Veranstaltungsplatz mit angegliederten Sportanlagen dar. Nach Westen schließt eine gemischte Baufläche an. Im Osten liegt eine Wohnbaufläche.

Südlich des Geländes besteht ein Bereich mit Siedlungsgehölz.

Einrichtungen für Erholung, Freizeit und Spiel befinden sich ebenfalls im Plangebiet und sollen erhalten bleiben. Denkmäler sind im Gebiet und in der Umgebung nicht vorhanden.

Allerdings stuft die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz die Fläche als archäologische Verdachtsfläche ein. Nach den Aufzeichnungen der GDKE wurde in diesem Bereich eine Ausbeute von Bims durchgeführt. Je nach Mächtigkeit könnten unter diesen Abgrabungen noch tiefer reichende archäologische Befunde vorhanden sein.

Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans wird der geschotterte Veranstaltungsplatz zu Teilen mit einem Kindergarten überbaut werden.

Der Gehölzbestand sowie die Sportanlagen im südlichen Bereich des Plangebiets sollen erhalten und entwickelt werden.

Hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbilds werden sich Veränderungen ergeben, da sich das Gelände derzeitig als weitgehend unbebaut bzw. unbefestigt darstellt. Aufgrund der deutlichen Vorprägung durch die bestehende umgebende Bebauung und durch Verkehrsflächen wird das örtliche Gesamtbild nicht negativ beeinflusst. Das Plangebiet ist nur recht bedingt einsehbar und entfaltet keine Fernwirkung.

Somit werden sich durch die bauliche Nachverdichtung voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbilds ergeben.

Eine unbeabsichtigte Zerstörung archäologischer Befunde lässt sich durch eine frühzeitige Absprache der Bauarbeiten mit der Generaldirektion kulturelles Erbe vermeiden.

Durch den Bebauungsplan wird die Nutzung als Veranstaltungsplatz entfallen. Alternativ soll dazu ein anderer Standort gefunden werden. Die Sportanlagen sollen, sofern die spätere Objektplanung dies zulässt, bestehen bleiben.

Auf das Schutzgut „Erholung“ ergeben sich durch die Bebauungsplanung Einschränkungen, die aber an anderer Stelle in Weißenthurm aufgefangen werden sollen.

3.7 Fazit und Abwägung

Zusammenfassend werden sich durch die Bauleitplanung nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter ergeben.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen sowie aus artenschutzrechtlichen Aspekten sollten insbesondere folgende Vorgaben bzw. Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Ausweisung einer Grünfläche im südlichen Randbereich des Plangebiets als Pufferzone zum Erhalt und Entwicklung des Vegetationsbestands aus Gehölzen
- Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison (zulässig in einem Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres).
- Empfehlungen zur ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Hinweise zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Neuanlage von Stellplätzen
- Standortgerechte Begrünung der Außenspielflächen des Kindergartens

4 Auswirkungen der Planung – Abwägung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	18.322
Fläche für Gemeinbedarf	12.763
Private Verkehrsfläche - Stellplätze	1.758
Öffentliche Grünfläche	3.801

4.2 Erschließung

Die äußere öffentliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Goethestraße“ und die Straße „Rheinhell“ aus Richtung Norden unterhalb der Hochstraße. In der Goethestraße ist aufgrund der Parksituation Begegnungsverkehr nur unter Ausweichen zwischen parkenden Fahrzeugen möglich. Damit wird ein zu schnelles Durchfahren der Straßen von Vorneherein unmöglich. Sofern Maßnahmen im ruhenden Verkehr in der „Goethestraße“ erfolgen müssen, wird dies in Zusammenarbeit zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung und der Stadt durch verkehrsbehördliche Anordnungen - ggfls. mit Beschilderung und Markierungen - erfolgen. Die „Goethestraße“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sodass im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Regelungen getroffen werden können. Zudem mangelt es für eine Festsetzung von verkehrsregelnden Maßnahmen an einer Rechtsgrundlage.

Eine Zufahrt zu der Kindertagesstätte über die enge Straße „Zum Schützenplatz“ ist nicht beabsichtigt. Hierzu soll das Gebäude der Kindertagesstätte und die Stellplätze für die Kraftfahrzeuge der Personen, die die Kinder befördern, so ausgerichtet werden, dass sich die Zufahrt aus Richtung Norden („Goethestraße“ und Straße „Rheinhell“) aufdrängt.

Der Mehrverkehr ist mit der geplanten Gruppengröße und -anzahl gut zu quantifizieren. Er kann bis zu 180 Fahrten in den Morgenstunden und 180 Fahrten verteilt ab mittags bis zum späten Nachmittag betragen. Die Anfahrten des Personals erfolgt in der Regel kurz vor bzw. nach den Beförderungsfahrten der Kinder und überschneidet sich mit diesen Zeiträumen daher nicht.

Laut RAST06 sind sogenannte „Wohnstraßen“, d.h. eine Straße der Kategorie ES V (Erschließungsstraße für die kleinräumige Verbindungsfunktionsstufe) für die Bewältigung einer Verkehrsstärke bis unter 400 Kfz/h ausgelegt. Als besondere Nutzungsansprüche sind der Aufenthalt und Parken benannt. Die öffentliche Fläche in der Goethestraße beträgt laut Kataster knapp unter 6,0 m, wobei der Straßenraum auf einen einseitigen Gehweg von gut 1 m inkl. Bordstein, eine Fahrgasse und einen Abstandstreifen zu den privaten Einfriedungen aufgeteilt ist. Innerhalb der Fahrgasse ist Begegnungsverkehr Pkw/Pkw möglich. Straßen mit einer Fahrgassenbreite, wie in der Goethestraße, sind für die zu erwartende Anzahl an Fahrbewegungen geeignet. Daher kann die Erschließung über diese beiden Straßen erfolgen.

Die Fläche in der Gemarkung Weißenthurm, Flur 10, Flurstück 16/11 unterhalb der Hochstraße befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, hier wurde eine entsprechende Nutzungsvereinbarung mit dem Straßenbaustraßensträger der Bundesstraße abgeschlossen.

Es steht eine ausreichende Löschwassermenge für die geplante Nutzung zur Verfügung.

Durch das Plangebiet verlaufen Stromleitungen und es befindet sich ein Holzmast auf dem Gelände, an den eine Hausanschlussfreileitung angebunden ist. Desweiteren verläuft Osten des Plangebietes eine Telekommunikationsleitung in Form eines Hausanschlusses der Schützenhalle. Die Leitungen werden ggfls. mit Errichtung der Kindertagesstätte verlegt werden müssen.

4.3 Immissionen

Auf die Kindertagesstätte werden nicht nur Immissionen von außen einwirken. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auch vorgetragen, dass von der Kindertagesstätte Immissionen ausgehen. Mit diesem Sachverhalt hat sich die Stadt ausführlich befasst und schließt sich der Auffassung des Bundesgesetzgebers an, dass *„Kinderlärm, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung ist. Aufgrund dieser Regelung ergibt sich eine Ausstrahlung auf das zivile Nachbarschaftsrecht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dieser Lärm im Regelfall auch keine wesentliche Beeinträchtigung für benachbarte Grundstücke darstellt.“*¹

Zusätzlich prüfte die Stadt, ob bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ein Regelfall vorliegt oder ob es sich bei der Kindertagesstätte um eine Anlage handelt, die ein Sonderfall ist. Die Kindertagesstätte wird vollkommen neu errichtet, d.h. sie entspricht einem modernen technischen Standard. Daher ist schon ein wesentlicher Aspekt des Regelfalls erfüllt. So würde z.B. ein Außenspielbereich mit quietschenden Schaukeln nicht unter die Regelvermutung fallen. Ein Sonderfall wäre ebenfalls, wenn Einrichtungen zur Kinderbetreuung oder größere Spielplätze in der Nähe von besonders ruhebedürftigen Einrichtungen, wie Kuranlagen oder ähnliches liegen würden. Bei der vorliegenden Planung liegen keine besonderen Konstellationen vor. Es handelt sich um eine herkömmliche Kindertagesstätte, umgeben von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (bergseits) und einem „Unbeplanten Innenbereich“, der im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt ist. Daher ist die Regelvermutung des § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG anzuwenden.

4.4 Sonstige Auswirkungen

Ebenfalls im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vorgetragen, dass die Bauleitplanung zur bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Errichtung einer Kindertagesstätte in der Nähe von Wohnbebauung zu einem Wertverlust der umliegenden Bebauung führt. Auch hiermit befasst sich der Stadtrat, mit dem Ergebnis, dass es nicht erkennbar ist, inwieweit durch die Bauleitplanung ein Wertverlust eines Hauses oder Grundstückes entstehen soll. Der Wert eines unbebauten Baugrundstückes oder eines Wohngebäudes richtet sich nach einer Vielzahl von Faktoren. Maßgeblich ist hierbei auch die Lage.

Art. 14 Abs. 1 GG schützt das Eigentum vor Eingriffen des Staates, wobei wiederum Satz 2 bestimmt, dass die Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt werden.

¹ Auszug aus der Begründung zur Einführung des Absatzes 1a in den § 22 des BImSchG (Entwurf eines „Zehnten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms“)

Art. 14 Abs. 1 GG begründet keinen Anspruch, ein Grundstück bzw. eine Immobilie nach Belieben zu nutzen. Die Stadt prüfte nach dem Vortrag aus der Öffentlichkeit, ob ihr Handeln mittelbar zu einer Beeinträchtigung des grundrechtlichen Schutzgutes nach Art. 14 GG führt.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1001/04) begründet nicht jede Wertminderung eines Grundstücks, die durch die Zulassung eines mit Immissionen verbundenen Planvorhabens ausgelöst wird, eine Pflicht zu einem finanziellen Ausgleich i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG (vgl. BVerwG, Urteile vom 29. Januar 1991 - 4 C 51.89 und vom 24. Mai 1996 - 4 A 39.95). Kein Grundeigentümer kann auf einen unveränderten Fortbestand des von ihm zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgefundenen Wohnumfelds vertrauen. Baut er auf die Lagegunst, so nutzt er eine Chance, die nicht die Qualität einer Rechtsposition i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG hat. Aus dem Gewährleistungsgehalt der Eigentumsgarantie lässt sich kein Recht auf bestmögliche Nutzung des Eigentums ableiten. Eine Minderung der Wirtschaftlichkeit ist grundsätzlich ebenso hinzunehmen wie eine Verschlechterung der Verwertungsaussichten (vgl. BVerfG, Beschlüsse vom 4. Februar 1975 - 2 BvL 5/74 -, vom 19. März 1975 - 1 BvL 20/73, vom 6. Oktober 1987 - 1 BvR 1086/82 und vom 26. Juni 2002 - 1 BvR 558/91). Welcher Wertschätzung sich ein Grundstück erfreut, bestimmt sich nicht nach starren unwandelbaren Regeln.

Der Verkehrswert wird durch zahlreiche Umstände beeinflusst, die je nach der vorherrschenden Verkehrsauffassung positiv oder negativ zu Buche schlagen. Die Auswirkungen eines Planvorhabens kommen in der Gesamtbilanz lediglich als einer der insoweit maßgeblichen Faktoren zur Geltung. Welches Gewicht der Grundstücksmarkt ihnen beimisst, liegt außerhalb der Einflussphäre des Planungsträgers (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. Oktober 1999 - 11 A 31.98).

Im Rahmen der Abwägung gilt es, die Eigentumsbelange zu berücksichtigen. Dass das Planvorhaben zumindest mittelfristig zu erheblicheren Kaufpreisverlusten führt, lässt sich empirisch nicht belegen.

Eine ordentliche Wertermittlung fragt als Grundlage stets die bauplanungsrechtliche Einstufung eines Gebietes ab. Diese besagt für die bebaute Umgebung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist bzw. es sich um unbeplanten Innenbereich handelt. Zusätzlich wird die Prägung der Umgebungsbebauung herangezogen. Beides wird durch die Kindertagesstätte nicht verändert - weder die bereits vorhandene Gebietseinstufung, noch die Umgebungsbebauung, die auch durch den Schützenplatz, die DRK-Rettungswache, den Bauhoflagerplatz etc. mitgeprägt ist. Daher kam die Stadt in der Abwägung zu dem Ergebnis, dass die städtische Planung keinen Einfluss auf diese wertbestimmenden Faktoren nimmt.

4.5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke im Eigentum der Stadt stehen.

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung Erschließungs- und Planungskosten entstehen.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2018 bis 19.10.2018 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 22.10.2018

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Schmidt'.

Kathrin Schmidt

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2018 beschlossen.

Weißenthurm, 14.12.2018



Stadt Weißenthurm

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Heim'.

Gerd Heim
Stadtbürgermeister