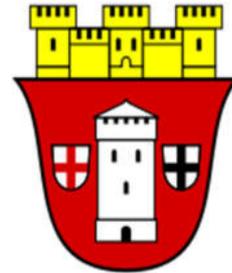


## Bebauungsplan

# "Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße", 3. Änderung



der Stadt Weisenthurm

## Begründung

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

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Verbandsgemeinde: | Weisenthurm |
| Stadt:            | Weisenthurm |
| Gemarkung:        | Weisenthurm |
| Flur:             | 8           |

## Satzungsausfertigung

Stand: November 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](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber.ingenieure.de](http://www.fassbender-weber.ingenieure.de)



Stadt: Weißenthurm

Gemarkung: Weißenthurm

Flur:

8

## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b> | <b>1</b>  |
| 1.1 Historie und Bestand .....                                       | 1         |
| 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans .....                         | 1         |
| 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....                               | 2         |
| 1.4 Planerfordernis und Planungsanlass.....                          | 3         |
| 1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung .....        | 4         |
| <b>2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....</b>               | <b>5</b>  |
| <b>3 Belange des Naturschutzes .....</b>                             | <b>6</b>  |
| 3.1 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange..... | 6         |
| 3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....                               | 7         |
| 3.3 Wasserhaushalt und Boden.....                                    | 7         |
| 3.4 Klima und Luft.....  | 8         |
| 3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter .....                            | 9         |
| 3.6 Fazit und Abwägung .....   | 9         |
| <b>4 Auswirkungen der Planung.....</b>                               | <b>10</b> |
| 4.1 Flächenbilanz.....   | 10        |
| 4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....                               | 10        |
| 4.3 Kostenschätzung .....  | 10        |

## Abbildungsverzeichnis

|   |   |
|---|---|
| Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:15.000) .....                           | 1 |
| Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.000).....  | 2 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm..... | 4 |
| Abbildung 4: derzeitige und geplante überbaubare Flächen.....                             | 5 |
| Abbildung 5: Foto des Plangebietes .....  | 7 |

## Tabellenverzeichnis

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Verfahrensübersicht ..... | 3  |
| Tabelle 2: Flächenbilanz .....       | 10 |

# 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Historie und Bestand

Der Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ wurde 2002 aufgestellt. Seitdem wurde er in insgesamt 2 Änderungsverfahren überarbeitet. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Ursprungsbebauungsplans aus 2002. Das Gebiet des Ursprungsbebauungsplans weist noch einige Baulücken auf.

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Grünflächen und darüber hinaus durch Siedlungsflächen, im Osten durch eine Autowerkstatt, im Süden durch eine Grünfläche und darüber hinaus mit Solaranlagen und im Westen durch weitere gewerblich genutzte Flächen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst 5.052 m<sup>2</sup>.

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. 1:2.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde)

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll innerhalb einer bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche die Baugrenzen für eine bessere Nutzung angepasst werden. Durch die Verschiebung der Baugrenzen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor, da derartige Gebiete nicht im näheren Umfeld liegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 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 (§ 13a Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dies wäre beispielweise 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 in, Plaidt (Rheinland Propan GmbH), Mühlheim-Kärlich (Balter Spedition GmbH & Co. KG), Andernach (Alufinish GmbH & Co. KG, Raiffeisen Waren-Zentrale, LTS Lohmann Therapie System AG, Erich Doetsch Lagerhallen und Verpackungen GmbH) und Neuwied (Flüssiggaslager Neuwied GmbH & Co. KG). Die Betriebe liegen sämtlich in einer Entfernung von über 3 km. Die Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) sind somit für die jeweilige

Abstandsklasse des Leitfadens KAS 18 eingehalten, sodass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden. Damit 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 20.09.2018 den Beschluss zur Bebauungsplanänderung gefasst. Mit diesem Beschluss kann das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Tabelle 1: *Verfahrensübersicht*

| <b>Verfahrensschritt</b>   | <b>Datum *</b>               |
|--|------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss  | 20.09.2018                   |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit   | 16.07.2019                   |
| frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB   | 22.07.2019<br>bis 26.07.2019 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom | 19.08.2019                   |
| Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans  | 20.08.2019                   |
| Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB   | 28.08.2019<br>bis 27.09.2019 |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit              | 07.11.2019                   |
| Satzungsbeschluss  | 07.11.2019                   |

## 1.4 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 beschlossen, eine Bebauungsplanänderung innerhalb des Gebiets „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ aufzustellen.

Konkreter Anlass ist die Anfrage des Grundstückseigentümers, seine bestehenden Büroräume zu erweitern. Dazu sollen die Baugrenzen so angepasst werden, dass eine bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche möglich ist.

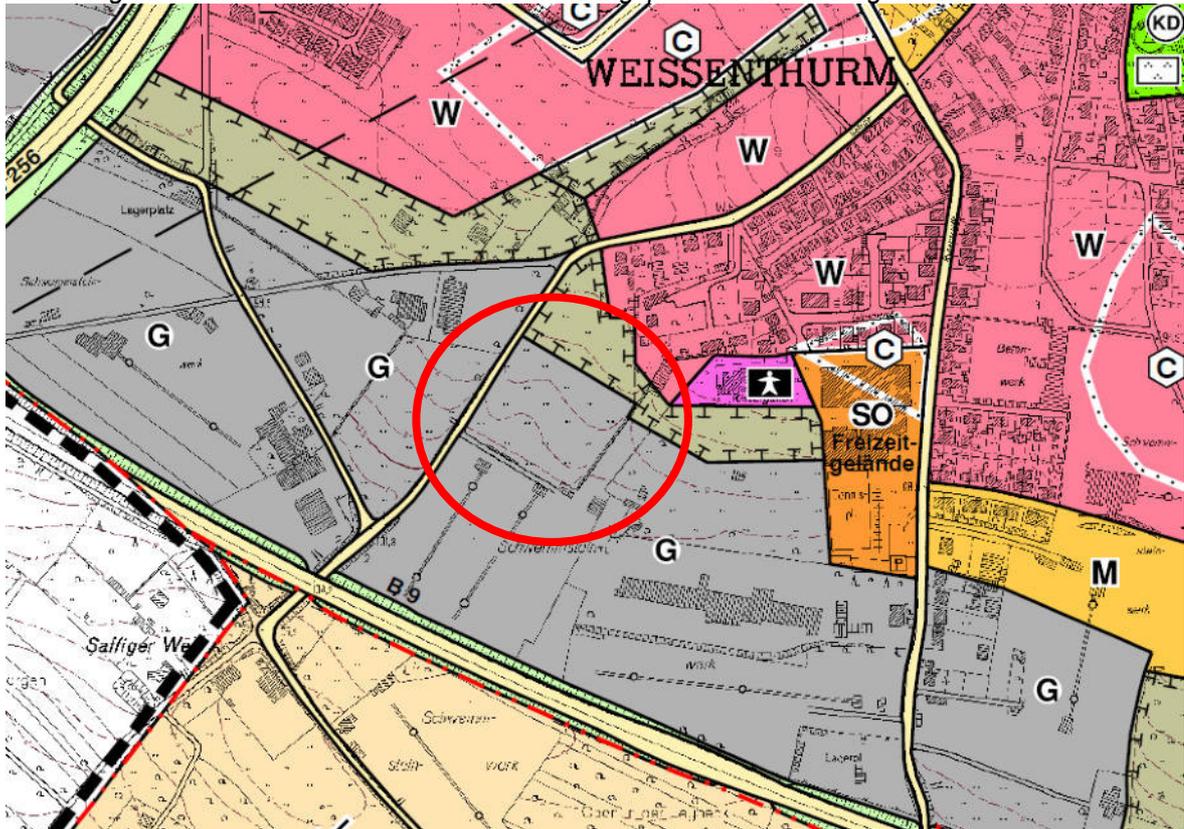
Die Sicherung des Betriebsstandortes und der Arbeitsplätze steht im öffentlichen Interesse.

## 1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist das Plangebiet selbst als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließen Landschaftspflegerische Vorrangflächen an. Südlich, östlich und westlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Bauflächen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm

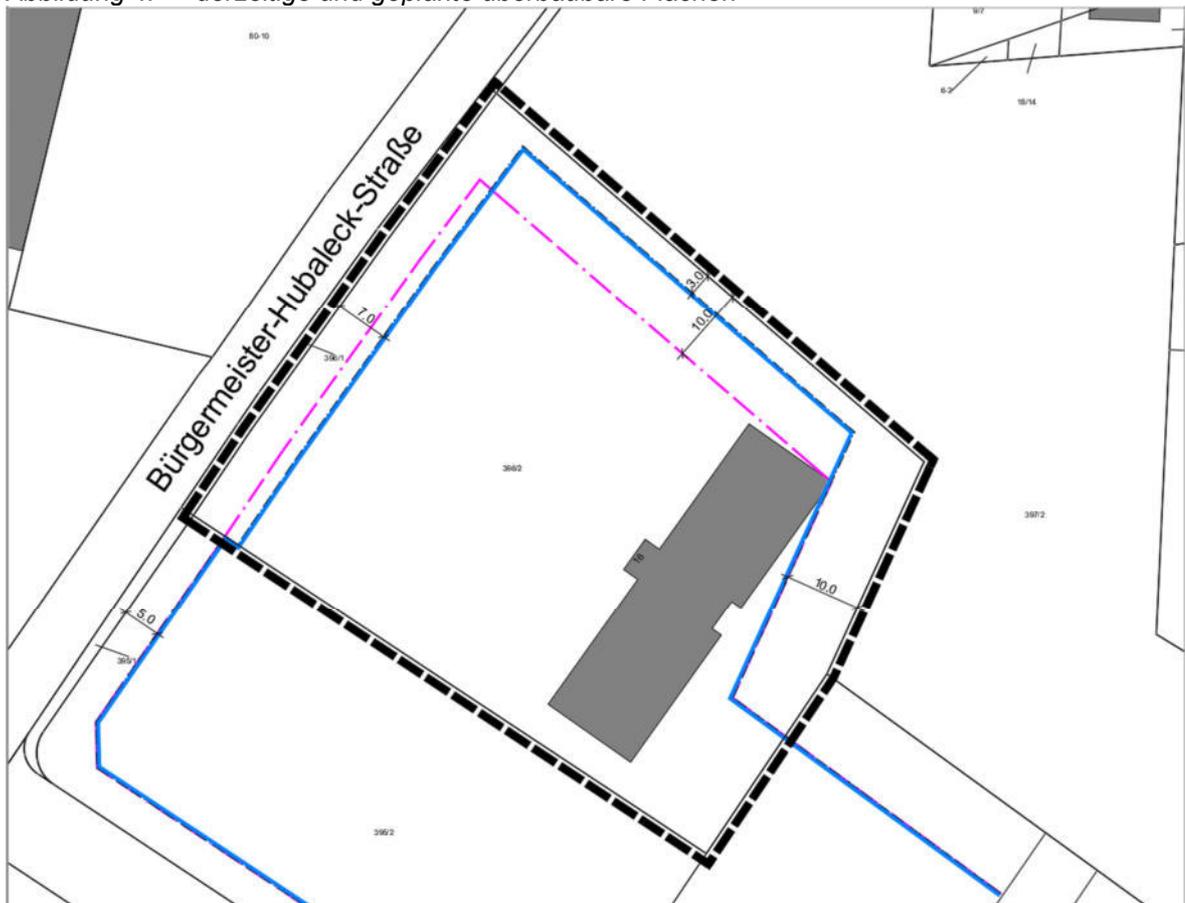


(ohne Maßstab)

## 2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Inhalt der Planänderung ist eine Erweiterung der überbaubaren Flächen, wobei die ursprüngliche Grundflächenzahl beibehalten wird. Eine Gegenüberstellung der zurzeit verbindlichen Baugrenzen (magenta) und der geänderten Baugrenzen (blau und schwarz) können der Abbildung entnommen werden.

Abbildung 4: derzeitige und geplante überbaubare Flächen



(Maßstab ca. 1:1.000)

**Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ bleiben unverändert.**

### 3 Belange des Naturschutzes

Die 3. Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, 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 werden die folgenden Schutzgüter beurteilt.

#### 3.1 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 850 m. Das FFH-Gebiet „FFH-5610-301 Nettetal“ liegt etwa 1,3 km entfernt. Das nächste Vogelschutzgebiet (VSG-5511-401 „Engerser Feld“) befindet sich auf nordöstlich des Plangebiets in ca. 2,2 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 Plangebiet besteht überwiegend aus Rasenflächen und Stellplätzen sowie einem Bestandsgebäude. Im Rahmen der Verwirklichung der Bauleitplanung wird die Rasenfläche zum Teil überbaut.

Potentiell bietet das Plangebiet derzeit nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen.

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

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, da sich keine Gehölzbestände innerhalb des Plangebiets befinden.

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.

### 3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ umfasst eine Fläche von rund 0,51 ha.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gewerbegebiets der Stadt Weißenthurm. In unmittelbarer Umgebung befinden sich gewerbliche Betriebe. Das Plangebiet stellt sich weitestgehend als gepflegte, regelmäßig gemähte Rasenfläche dar.

Abbildung 5: Foto des Plangebietes



Bedingt durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,8 wird keine erhöhte Eingriffsmöglichkeit geschaffen.

### 3.3 Wasserhaushalt und Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um basenreiche Braunerden über Ton- Schluff und Sandsteinen des Unterdevons sowie Bimstufen aus dem Jungpleistozän. Im Plangebiet wurde der natürliche Bodenaufbau an vielen Stellen fast vollständig anthropogen überformt bzw. beseitigt: Die Parkplatzflächen sind weitgehend versiegelt, ebenso der

Gebäudekomplex. 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.

Hydromorphe Merkmale (Stauässe, 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 der Bebauungsplanänderung können bei einer GRZ von 0,8 ca. 4.042 m<sup>2</sup> zulässigerweise überbaut bzw. versiegelt werden. Das ursprüngliche Baufenster hat eine Größe von 3.691 m<sup>2</sup>. Das durch die 3. Bebauungsplanänderung festgesetzte Baufenster ist mit 3.981 m<sup>2</sup> ca. 290 m<sup>2</sup> größer. 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 wasserdurchlässigen 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. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan kann aufgrund der Beibehaltung der GRZ keine Fläche zusätzlich versiegelt werden.

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

Somit sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Wasserhaushalt“ gegenüber der Ursprungsplanung 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.

Das Makroklima bildet das milde Rheintalklima. Dies zeigt sich in der Jahresdurchschnittstemperatur (10°C) und den Niederschlagsverhältnissen (654 mm Jahresniederschlag). Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die angrenzende Bebauung bestimmt. Derzeit ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch den hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Die Grünflächen im Bereich des Plangebiets bilden Strukturen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus.

#### Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden sich keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Luft“ ergeben.

### **3.5 Landschaftsbild 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.

Derzeit stellt sich das Gelände sowie die angrenzenden Bereiche als gewerbliche Baufläche dar. Im Norden schließt eine Grünfläche an.

Denkmäler sind im Gebiet und in der Umgebung nicht bekannt.

#### Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans wird ein weiteres Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden. Dazu ist eine Verschiebung der Baugrenzen notwendig.

Hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbilds werden sich Veränderungen ergeben, da sich das Gelände derzeit 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 entfaltet keine Fernwirkung.

Beeinträchtigungen von Kulturgütern bzw. des denkmalgeschützten Gesamtensembles und von Einzelanlagen sind nicht zu erwarten. Somit werden sich durch die bauliche Nachverdichtung voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbilds ergeben.

### **3.6 Fazit und Abwägung**

Insgesamt betrachtet werden sich durch die Bauleitplanung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter ergeben.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

| Flächenbezeichnung | m <sup>2</sup> |
|--------------------|----------------|
| Geltungsbereich    | 5.052          |
| Gewerbefläche      | 5.052          |

### 4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig. Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen.

Sofern im Planvollzug, z.B. bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke-rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht wird hingewiesen (§ 16 - § 21 DSchG RLP).

### 4.3 Kostenschätzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen. Alle anfallenden Kosten werden von dem Büroinhaber übernommen.

#### Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Unterlagen zur Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2019 bis 27.09.2019 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Weißenthurm, 30.09.2019

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm

Tb. 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:



Melina Weichart

#### Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 07.11.2019 beschlossen.

Weißenthurm, 08.11.2019



Stadt Weißenthurm

Gerd Heim  
Stadtbürgermeister