

Stadt Dierdorf



Bebauungsplan

„Märker Wald / B 413“

7. Änderung und Teilaufhebung

Begründung

ENTWURF

16. Februar 2023

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Das Plangebiet.....	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation	6
4.	Planungskonzept.....	8
4.1.	Nutzungskonzept.....	8
4.2.	Verkehrliche Erschließung	10
4.3.	Technische Erschließung.....	10
4.4.	Planungsalternativen	10
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	11
5.1.	Ziele der Raumordnung	11
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	12
5.3.	Einzelhandelskonzept.....	13
5.4.	Auswirkungsanalyse	15
6.	Umweltbelange	15
6.1.	Naturschutz und Landespflege	15
6.2.	Bodenschutz und Wasser	15
6.3.	Artenschutz.....	16
6.4.	Immissionsschutz	17
6.5.	Radon.....	17
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte.....	17
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
7.3.	Dierdorfer Sortimentsliste	21
7.4.	Pflanzliste	21
7.5.	Nachrichtliche Übernahmen.....	21
7.6.	Hinweise	21
8.	Abwägung	22
9.	Flächenbilanz.....	22

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ beabsichtigt die Stadt Dierdorf die Sondergebietsfläche im nordöstlichen Bereich zu erweitern. Die bereits im Rahmen der 6. Änderung festgesetzte südlich gelegene Sondergebietsfläche soll in Bezug auf ihre Festsetzungen, u.a. hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche an moderne Anforderungen im Einzelhandel und die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.

Im Rahmen der weiteren Planung hat sich die Stadt Dierdorf entschieden, den Geltungsbereich an zwei Stellen gegenüber der Vorentwurfsplanung zu verkleinern. Das Flurstück 36/5 (Südwesten) ist nicht mehr Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung. Zudem bezog der Geltungsbereich dieser 7. Änderung bisher auch das Flurstück 35/2 teilweise mit ein (wie in der 2. Änderung). Nun wurde der nordöstliche Teil des Flurstücks 35/2 dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen (Teilaufhebung). Diese Fläche wird zukünftig nicht mehr der Bebauung zur Verfügung stehen und bleibt somit in seinem derzeitigen Zustand erhalten. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich im Anschluss an die Erschließungsstraße angepasst, um auf die Planungskonzepte der bisherigen Änderungsverfahren einzugehen. Auf die Abbildungen 1-4 in den Kapiteln 3.2 und 3.3 wird verwiesen.

Ziel der Planung ist eine flexible Nutzbarkeit der Verkaufsräume sowie der verträgliche Ausbau der Einzelhandelsangebote.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Damit einher geht die Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan zusammengestellt werden.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans wird auch der Flächennutzungsplan in einem separaten Verfahren im Rahmen einer Fortschreibung teilweise geändert.

Das Vorhaben baut auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Dierdorf in der aktuellen Fassung auf und kann demnach als in die Stadtentwicklung integrierter Prozess verstanden werden.

Zum Planverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht dokumentiert ist.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am _____.____ hat der Stadtrat der Stadt Dierdorf beschlossen den Bebauungsplan „Märker Wald / B 413“, zu ändern.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom ____ durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am ____ bis einschließlich _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____ von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom ____ hat der Stadtrat der Stadt Dierdorf den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom ____ bis einschließlich _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ um Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat der Stadt Dierdorf hat in seiner Sitzung am ____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am ____ fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Dierdorf entlang der Königsberger Straße im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Märkerwald – Neuwieder Straße. Der ZVB Märkerwald erstreckt sich im Wesentlichen über das Gewerbegebiet und befindet sich am westlichen Siedlungsrand Dierdorfs, nördlich der Bundesstraße B 413. Im Norden und Westen wird das Plangebiet vom Märker Wald eingefasst. Richtung Süden bildet die B 413 den Abschluss des Plangebietes. Östlich schließen sich weitere Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen an das Plangebiet an.

Das Areal hat eine Größe von rund 2,6 ha und beinhaltet in der Flur 4 folgende Flurstücke:

33/11, 93/4 (tlw.), 93/5 (tlw.), 37/13, 37/20, 36/4, 37/19, 35/2 (tlw.) und 37/21.

Diese Nutzungen sind über die geltenden Festsetzungen eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ als zulässig genehmigt.

Rückwärtig befindet sich Waldfläche. Diese sind nicht mehr Bestandteil der Bebauungsplanung.

Ein zweiter Bereich des Plangebietes ist noch unbebaut. Hier befinden sich teilweise Grünstrukturen. Das Gelände ist für eine bauliche Entwicklung geeignet, da es bereits als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert ist. Der Geltungsbereich wird in diesem Teilgebiet gegenüber der Vorentwurfsplanung angepasst. Flächen des westlich gelegenen Flurstücks 35/2 sind nicht mehr Bestandteil der Bebauungsplanung (Teilaufhebung). Diese werden in ihrem Zustand als Fläche mit Bewuchs/ Wald erhalten bleiben.

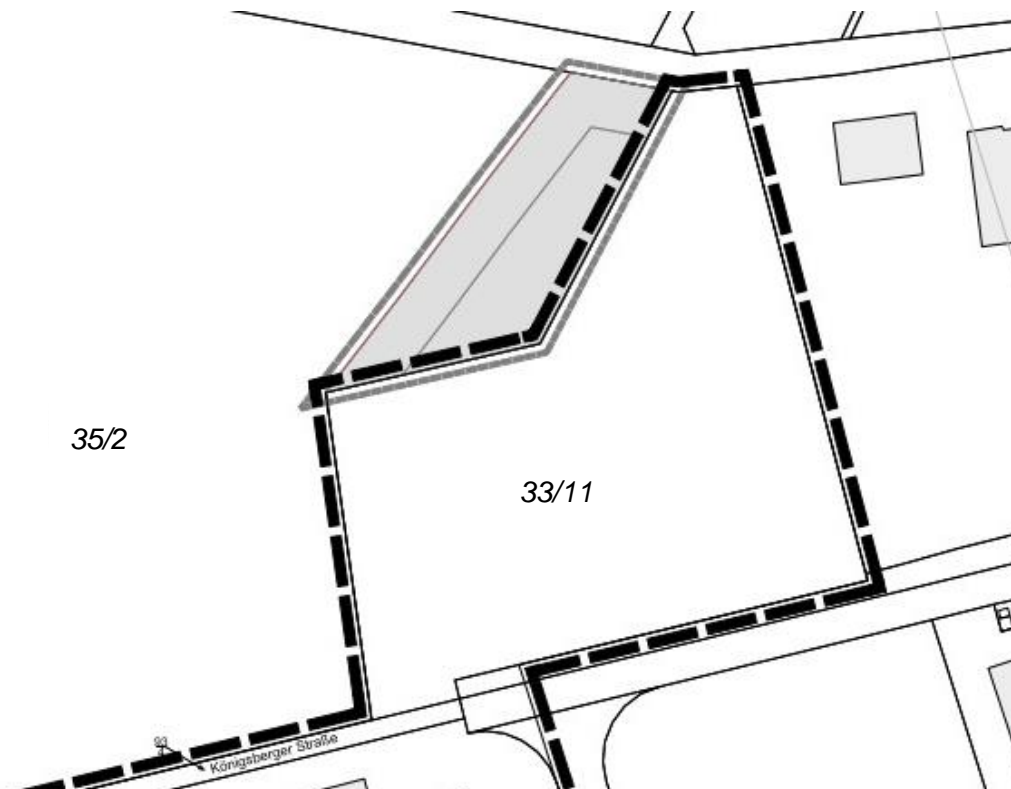


Abbildung 2 Ausschnitt Geltungsbereich der 7. Änderung & Teilaufhebung „Märker Wald / B 413“ (ohne Maßstab)
(Kataster © Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15)

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Märker Wald / B 413“ der Stadt Dierdorf. Dieser Bebauungsplan wurde in den letzten Jahren einigen Änderungen unterworfen, so das derzeit für den nordwestlichen Teilbereich dieser 7. Änderung (SO 8) die 2. Änderung (vgl. Abbildung 3) und für den südlichen Teilbereich dieser 7. Änderung (SO 7) die 6. Änderung (vgl. Abbildung 4) als Grundlage für die Genehmigung von baulichen

Anlagen und Nutzungen dient. Die dortigen Regelungen sollen im Zuge dieser 7. Planänderung angepasst werden.

Der nordöstliche Bereich (SO 8) ist derzeit noch unbebaut und ungenutzt. Die 2. Änderung setzt ein Gewerbegebiet fest. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind unzulässig. Der nordwestliche Bereich der ursprünglichen Bebauungsplanänderungen wird dem Geltungsbereich dieser 7. Änderung entnommen (Teilaufhebung). Eine Bebauung soll nicht erfolgen.

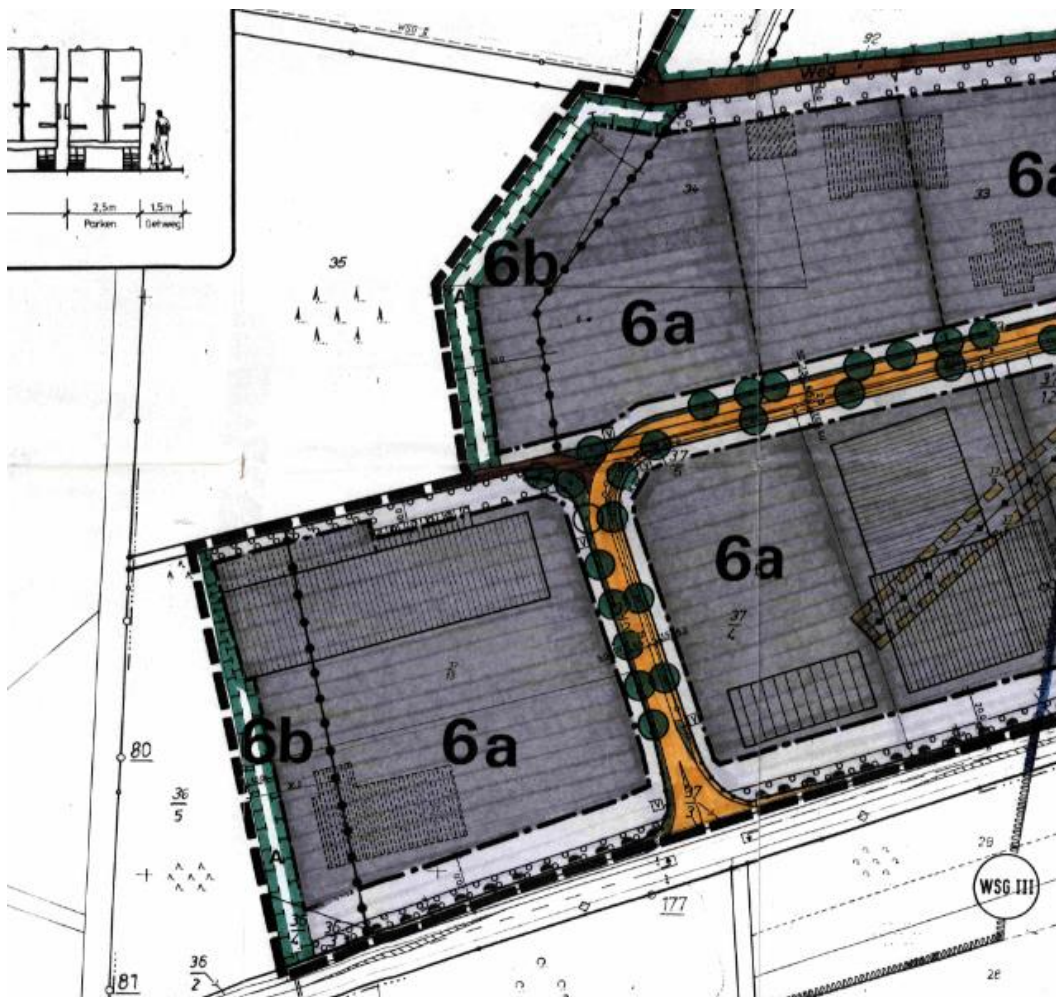


Abbildung 3 Ausschnitt 2. Änderung BP „Märker Wald / Neuwieder Straße“, 1999
(© Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf)

Im Rahmen der 6. Änderung (vgl. Abbildung 4) wurde ausschließlich die Art der baulichen Nutzung modifiziert, alle übrigen Festsetzungen blieben unverändert. Festgesetzt ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“.

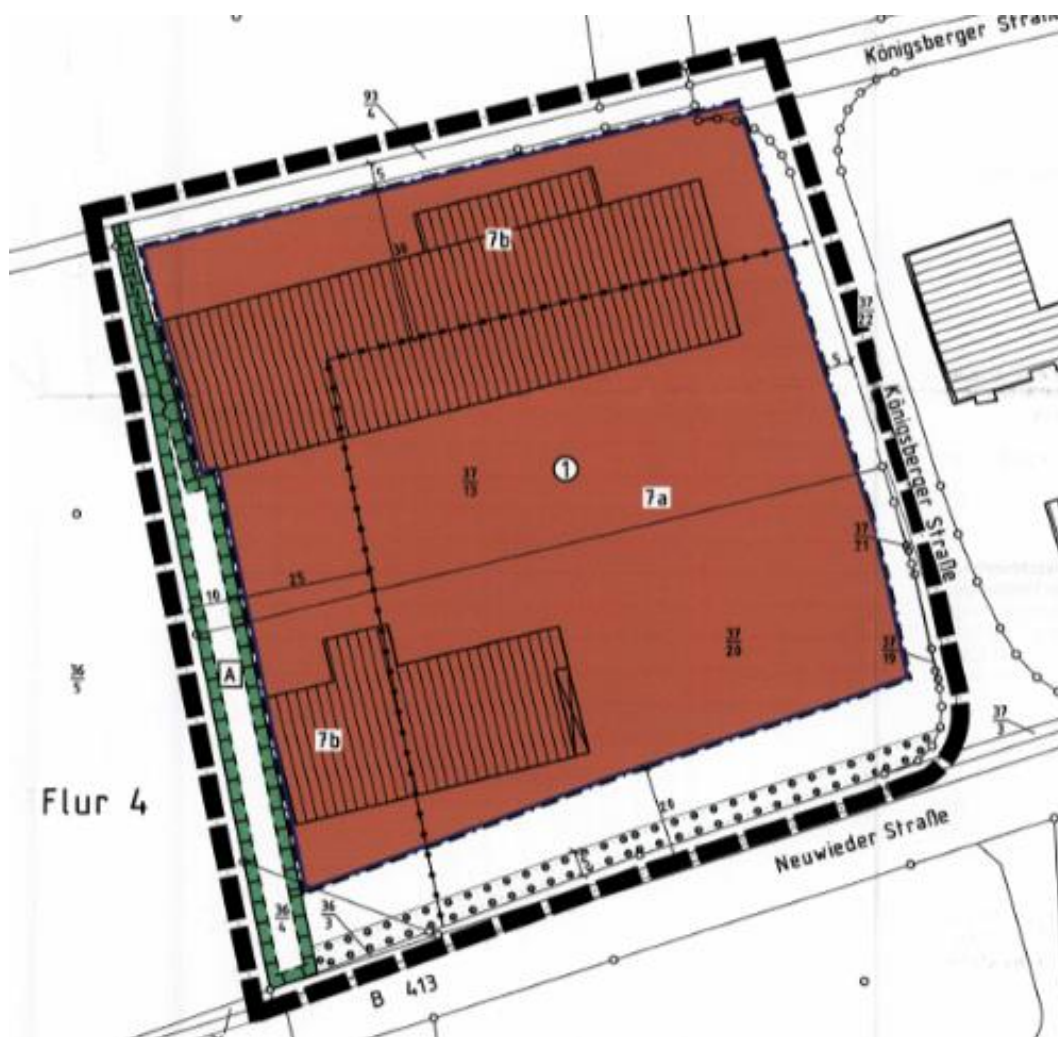


Abbildung 4 6. Änderung BP „Märker Wald / Neuwieder Straße“, 2009
(© Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf)

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Die Planung sieht eine Erweiterung des vorhandenen Aldi-Marktes sowie der nördlich gelegenen Fachmärkte vor. Darüber hinaus soll das nordöstlich gelegene, derzeit ungenutzte und unbebaute Grundstück mit weiteren ggf. großflächigen Einzelhandelsnutzungen besetzt werden. Hier sollen ebenfalls, unter Berücksichtigung der Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ (vgl. Kap. 7.3), Sortimente der mittel- und langfristigen Bedarfe angesiedelt werden.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dierdorf, ISU Bitburg (13.02.2020).

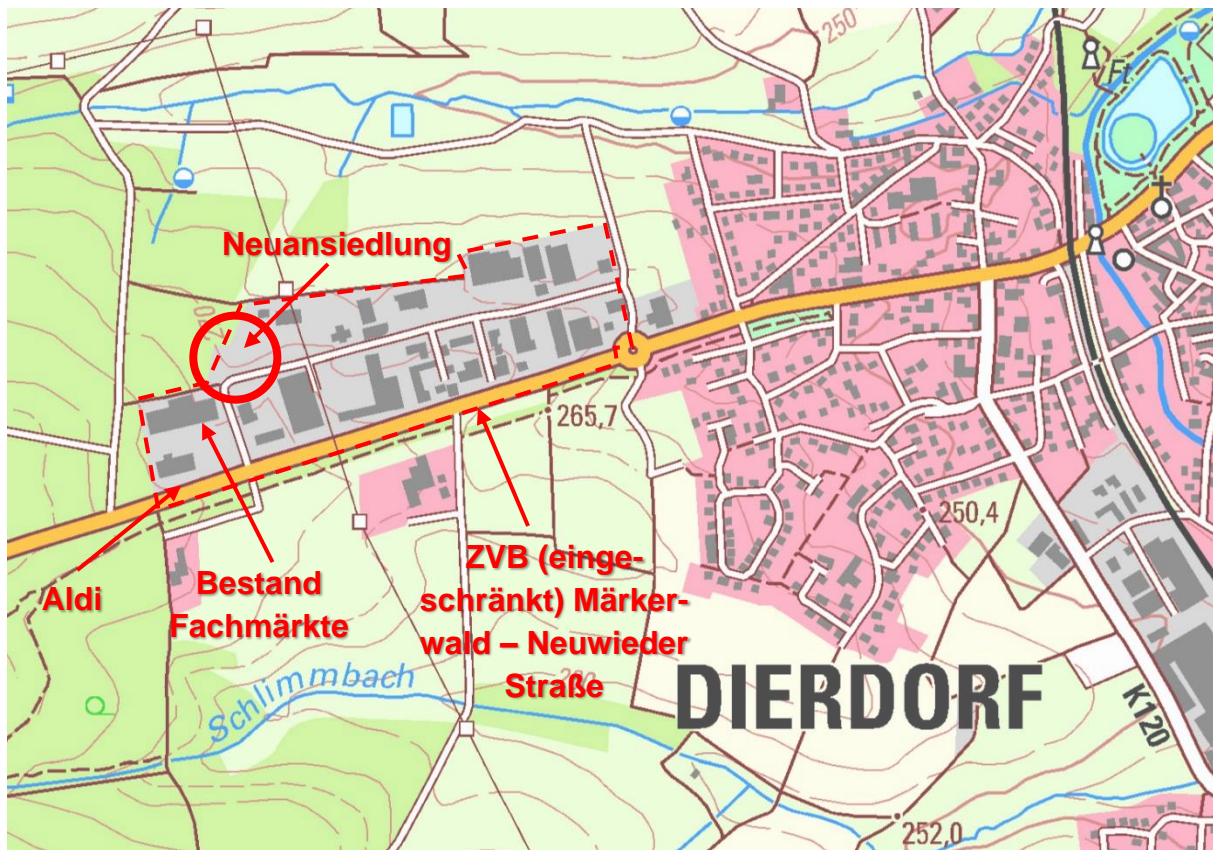


Abbildung 5 Lage der Vorhaben mit ungefähre Abgrenzung des ZVB Märkerwald
(TK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Das künftige Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche unterteilen. Der südliche Bereich entlang der Neuwieder Straße beherbergt bereits die Bestandsgebäude von Aldi sowie von Einzelhändlern, deren Warensortimente u.a. aus Bekleidung, Schuhe- und Lederwaren, Textilien, Haushaltswaren, Gesundheits- und Körperpflege sowie Nahrungs- und Genussmittel bestehen.

Die Firma Aldi plant auf ihrem Gelände die Erweiterung des Bestandsgebäudes. Vorgesehen ist ein Marktgebäude mit einer Verkaufsfläche von rund 1.500 m². Die zusätzliche Verkaufsfläche von rund 500 m² wird nahezu ausschließlich mit der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ belegt. Eine Sortimentserweiterung ist im Zuge der Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht vorgesehen. Es geht vielmehr um eine Verbesserung der Warenpräsentation, verbreiterte Gänge und niedrigere Regale, um den Zugang zu den Waren zu erleichtern. Die notwendigen Stellplätze werden weiterhin zwischen dem neuen Aldi-Gebäude und der Königsberger Straße untergebracht. Der Zufahrt zum Markt erfolgt weiterhin von der Königsberger Straße. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls von der Königsberger Straße.

Weiterhin verfolgt Aldi das Discount-Konzept, wonach die Auswirkungen des Vorhabens in üblicher Einordnung des Betriebes dargestellt werden können.

Im Bereich der bestehenden Fachmärkte, die derzeit eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 2.800 m² aufweisen, soll künftig eine Verkaufsfläche von rund 6.120 m² zulässig sein. Zur Realisierung der Gesamtverkaufsfläche steht auch das derzeit noch unbebaute Grundstück zur Verfügung. Zusammen bilden das Fachmarktzentrum und das unbebaute Grundstück das Sondergebiet SO 8.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen erfolgt über die B 413 / Neuwieder Straße, die südlich des ZVB Märker Wald verläuft. Über die Neuwieder Straße gelangt man auf die Königsberger Straße, die das gesamte Gebiet ringförmig durchzieht. Von der Königsberger Straße führen zwei separate Zufahrten zum Aldi-Markt beziehungsweise zu den Fachmärkten. Beide Einzelhandelsnutzungen haben ebenfalls separate Stellplatzbereiche.

An der Erschließung soll im Zuge der Planung keine Veränderungen vorgenommen werden. Aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche ist im Zuge der Genehmigungsplanung nachzuweisen, dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Bereitstellung von Fahrradabstellmöglichkeiten ist ebenfalls Bestandteil der Ausführungsplanung.

Für den nordöstlichen Bereich erfolgt die künftige Erschließung ebenfalls von der Königsberger Straße. Der Ein- und Ausfahrtsbereich wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Festsetzungen hierzu trifft der Bebauungsplan nicht. Auch für diesen Teilbereich ist mit den Bauantragsunterlagen ein Stellplatznachweis zu führen.

4.3. Technische Erschließung

Aktuell ist davon auszugehen, dass die Entwicklung auf den bereits genutzten Flächen an der bestehenden Infrastruktur orientiert wird. Für die neu zu bebauenden Flächen ist ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur in der Königsberger Straße möglich. Bei erhöhtem Bedarf (Stromversorgung, Entwässerung) ist dies im weiteren Verfahren oder durch Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

4.4. Planungsalternativen

Alternativ zur Planänderung könnte der rechtskräftige Bebauungsplan in seiner jeweiligen Änderung bestehen bleiben. Dann ließen sich die Planvorhaben nicht in der aktuell beabsichtigten und aus städtebaulichen Gründen gewünschten Ausführung realisieren. Aufgrund der im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Dierdorf gewonnenen Erkenntnisse wird das Plangebiet als städtebaulich in besonderem Maße geeignet für die

Ansiedlung großflächiger und nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der Versorgung der Bevölkerung mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erachtet.

Die zusätzlichen Nutzungen sind auch an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht städtebaulich integrierbar. Hierzu fehlen für die geplanten Neuansiedlungen die notwendigen Flächenreserven sowohl im Bereich von Bestandsgebäuden (Leerstand) als auch als noch bebaubare Freiflächen.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Die Verbandsgemeinde Dierdorf befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV im Mittelbereich Neuwied in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und einer hohen Zentrenreichbarkeit (vgl. Abbildung 6). Dierdorf wird zusammen mit Neuwied als freiwillig kooperierende Mittelzentren eingestuft. Mittelzentren übernehmen die Aufgabe die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfes zu sichern.

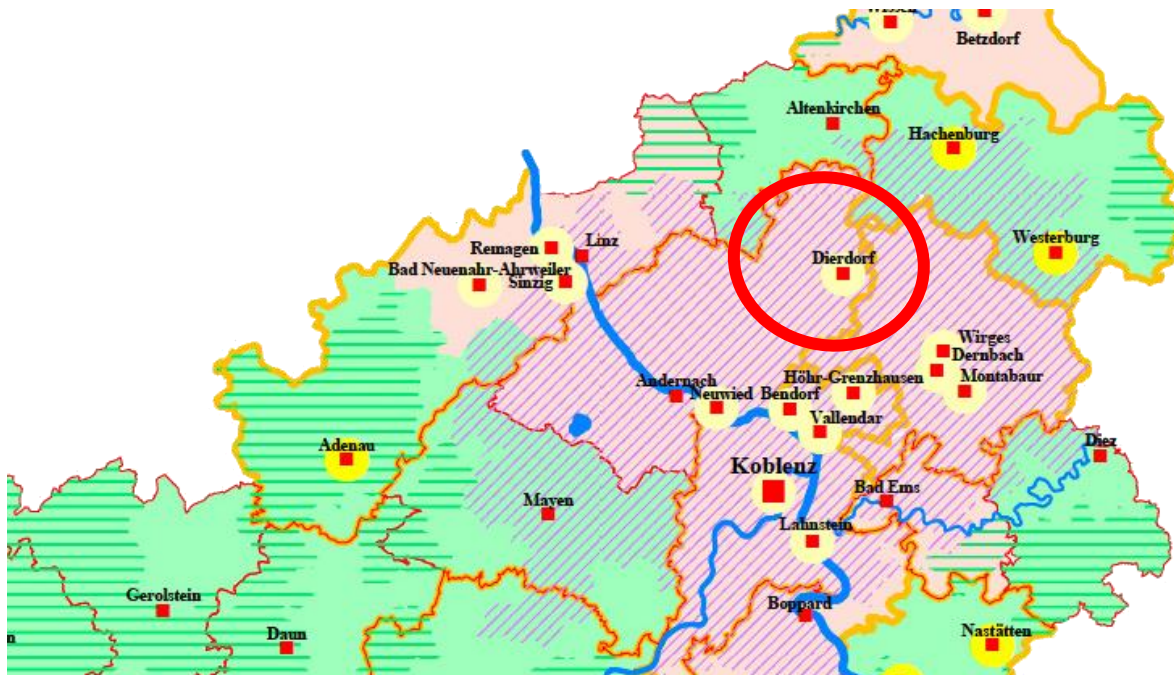


Abbildung 6 Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde (Ausschnitt Karte 6 © LEP IV)

Die raumordnerischen Rahmenbedingungen werden im Zuge einer Landesplanerischen Anfrage ausgewertet. Da das Gebiet in einem zentralen Versorgungsbereich eines Mittelzentrums liegt, ist davon auszugehen, dass die raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden.

Auch die Frage der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit ist im Vorfeld bereits untersucht worden (vgl. Kap. 5.4).

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf aus dem Jahr 2011 stellt für den Bereich der geplanten Vorhaben eine gewerbliche Baufläche und eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe dar.



Abbildung 7 Planausschnitt Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf, Bereich „Märker Wald / B 413“, 2010.
(© Flächennutzungsplan VG Dierdorf, 2011, Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf)

Der Flächennutzungsplan ist für den westlichen und nördlichen Bereich zu ändern. Diese Änderung erfolgt in einem gesonderten, parallelen Verfahren im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

5.3. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept² der Stadt Dierdorf wurde am 13. Februar 2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird der Vorhabenbereich als eingeschränkter Zentraler Versorgungsbereich festgelegt, um aus der bisherigen Lenkungsfunktion eine zentrale Einheit ableiten zu können, so dass der Standort eine tatsächliche Wirkung als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Versorgungsauftrags der Stadt Dierdorf erfüllen kann.

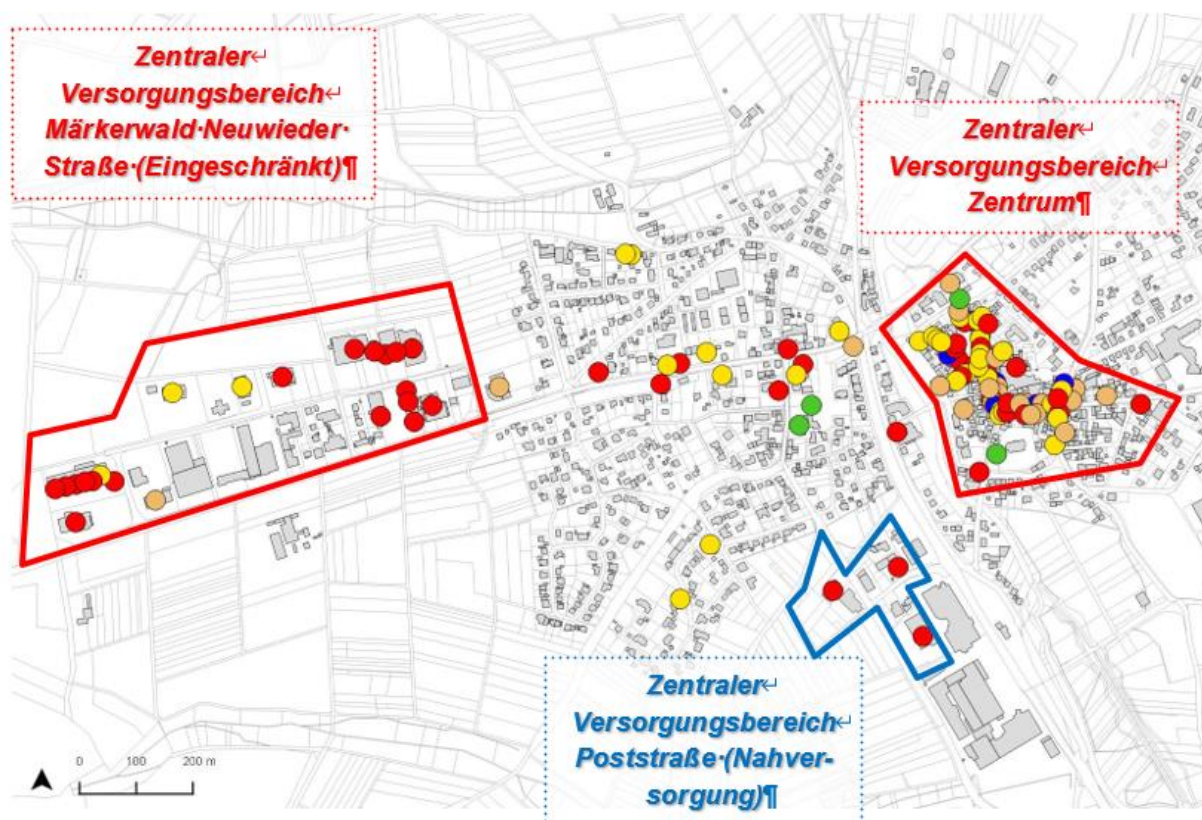


Abbildung 8 Zentrale Versorgungsbereiche
(© Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dierdorf, 2020, ISU Bitburg)

Der Zentrale Versorgungsbereich soll auch großflächigen Ansiedlungen, die in der Innenstadt aufgrund der Kleinteiligkeit der vorhandenen Gewerbeeinheiten nicht untergebracht werden können, Raum geben.

Der ausgewiesene Zentrale Versorgungsbereich Märkerwald – Neuwieder Straße ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Bezug auf die zulässigen Sortimente eingeschränkt. Diese Einschränkung der Sortimente ist erforderlich um die Innenstadt als Handelsschwer-

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dierdorf, ISU Bitburg (13.02.2020).

punkt mit ihrem Angebot zu erhalten und weiter zu entwickeln. Diese regelt, dass die Verträglichkeit von großflächigen Entwicklungen in den genannten Sortimenten nachzuweisen ist bzw. dass selbständige großflächige Ansiedlungen unzulässig sind. Im Folgenden wird die Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept wiedergegeben:

Warengruppe	Sortimente	Einschränkungen
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Keine selbständigen großflächigen Angebote; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	sofern keine anderen Flächen zur Verfügung stehen Verträglichkeit sind nachzuweisen
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Bücher / Schreibwaren	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; „braune Ware“	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme	Nur in Ausnahmefällen, wenn keine anderen Flächen zur Verfügung stehen Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Glas / Porzellan / Keramik	Hausrat, Geschenkartikel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Telekommunikation		Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baby- / Kinderartikel		Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen

* *Zusätzlich sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente der Dierdorfer Sortimentsliste im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Märkerwald – Neuwieder Straße (Eingeschränkt) zulässig*

Abbildung 9 Sortimentsliste des eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereichs Märkerwald-Neuwieder Straße
 (© Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dierdorf, 2020, ISU Bitburg)

Des Weiteren lässt das Konzept nicht zentrenrelevante Sortimente zu, so dass auch Betriebe aus diesen Bereichen zulässig wären.

5.4. Auswirkungsanalyse

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Verträglichkeit³ der geplanten Erweiterung bzw. Umverlagerung des Fachmarktstandortes untersucht.

Die Verträglichkeitsuntersuchung hat aufgezeigt, dass durch die geplanten Neuaufstellung des Fachmarktzentriums keine mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in Dierdorf und dem Umland sowie auf die wohnortnahe Versorgung entfalten.

Auf das, den Unterlagen beigefügte Gutachten wird verwiesen.

6. Umweltbelange

6.1. Naturschutz und Landespflege

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht⁴ dokumentiert ist. Es wurden alle vorliegenden Fachinformationen gesichtet und bewertet, um eine solide Beurteilungsgrundlage für die Planung zu haben. Die aus der frühzeitigen Beteiligung ergangenen Hinweise, die zum Abschluss der Umweltprüfung und des Umweltberichtes beigetragen haben, wurden eingearbeitet.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Änderungsplanungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits erfolgt. Im Zuge dieser 7. Änderung erfolgen keine neuen Flächeninanspruchnahmen, es fallen sogar Fläche aus dem ursprünglichen Geltungsbereich raus. Neue Konflikte in Bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, so dass die Bebauungsplanänderungen keinen „Eingriff im eigentlichen Sinne“ darstellt.

Weitere Details zu den Umweltbelangen können dem Umweltbericht entnommen werden. Die im Bericht vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen oder Hinweise übernommen. Den Vorschlägen wurde in der Planung gefolgt.

Den Unterlagen zur Offenlage liegt ebenfalls der Fachbeitrag Naturschutz bei.

6.2. Bodenschutz und Wasser

Da für den gesamten Bereich des Bebauungsplans bereits Baurecht besteht, gilt der Eingriff als bereits erfolgt und kompensiert. Erhebliche Wirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

³ Auswirkungsanalyse Fachmarktzentrum Königsberger Straße / Dierdorf, BBE Handelsberatung, 10/22.

⁴ Umweltbericht (Begründung Teil 2) zum Bebauungsplan „Märker Wald / B 413“, 7. Änderung und Teilaufhebung, BNL.baubkus & Schmidt Freiraumplanung, Dezember 2022.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich aber innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen Dierdorf 1-3“ (Zone III).

Auch hier gilt, dass zusätzliche Auswirkungen auszuschließen sind, da der Eingriff bereits erfolgt und kompensiert ist.

6.3. Artenschutz

Die durch das Fachbüro ÖKOlogik erarbeitete Allgemeine Artenschutzvorprüfung (ASP)⁵ hat ergeben, dass durch das geplante Vorhaben (Einzelhandel- und Gewerbeansiedlung) planungsrelevante Arten betroffen sein können.

Im Rahmen der Begehung durch das Fachbüro wurden ökologisch bedeutsame Strukturen erfasst. Hierzu zählen u.a. Höhlen, Horste/ Nester, Risse, Spalten etc. Auch relevante Strukturen wie Reisighaufen oder Totholz wurden im Plangebiet erfasst. Bei der Untersuchung der Gehölze wurde auf Baumhöhlen, Nester und Horste geachtet. Im nördlichen Untersuchungsareal überwiegen junge Gehölze ohne Baumhöhlen. Im westlichen Plangebiet gibt es hingegen ältere Gehölze, die Baumhöhlen und Freinester aufweisen können. Eine Feststellung war jedoch aufgrund der Baumhöhe und der Belaubung nicht möglich.

Die gelisteten Vogelarten des TK-Rasters sind gemäß ASP mit höher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen. Da aber alle europäischen Arten besonders geschützt sind, müssen diese ebenfalls betrachtet werden. Es handelt sich zumeist um ubiquitär verbreitete Arten mit günstigem Erhaltungszustand.

In der ASP werden alle Arten aufgelistet, die aufgrund der vorherrschenden Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorkommen können. Hierzu gehören die Haselmaus, die Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr sowie die bereits erwähnten Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Überplanung der vorherrschenden Vegetation zur Tötung (Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Vogelarten, der Haselmaus sowie baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten kommen kann. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass der Verbotstatbestand der Störung (Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG) erfüllt ist. Allerdings ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes aufgrund der Vorbelastung durch die Bundesstraße und bestehende

⁵ Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) inkl. Planungsraumanalyse zum Bebauungsplan Gewerbepark „Märker Wald / B 413“, 7. Änderung der Stadt Dierdorf, BNL_baubkus & Schmidt Freiraumplanung, Juli 2022.

Nahversorgungs- und Gewerbenutzung nicht anzunehmen. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kommt die ASP zu dem Ergebnis, dass „Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf bestimmte Arten des TK25-Rasters 5411 Dierdorf potenziell erfüllt“ sind. Hieraus resultiert, dass eine spezielle Artenschutzprüfung (Stufe II) erarbeitet werden muss, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu überprüfen.

6.4. Immissionsschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird ein bereits vorhandenes Sondergebiet erweitert. Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Es befindet sich keine schutzwürdige Nutzung in der unmittelbaren Umgebung.

Eine konkrete Untersuchung wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht erstellt. Die konfliktfreie Umsetzung des Bebauungsplans ist für einzelne Vorhaben im Bedarfsfall im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6.5. Radon

Gemäß Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau des Landes Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit mittlerem Radonpotenzial zwischen 22,6 und 51,9 kBq/m². Radon, ein leicht radioaktives Edelgas natürlichen Ursprungs, kann aus dem Boden an die Erdoberfläche treten, sich dort sammeln und dann über längere Zeit hinweg gesundheitliche Beeinträchtigungen mit sich bringen. Für die geplanten Nutzungen ist zum einen nicht mit einem Ansammeln von Edelgas in ungelüfteten Räumen zu rechnen und zum anderen können einfache Verhinderungsmaßnahmen, wie radondichte Bodenfolien in der Bodenplatte, eingesetzt werden.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird in der 7. Änderung für den nördlichen Teilbereich von Gewerbegebiet in Sonstiges Sondergebiet geändert. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wurde bereits im Rahmen der 6. Änderung als Sondergebiet festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt bestehen.

Der im Vergleich zum Vorentwurf und auch zu der vorangegangenen 2. Änderung veränderte Geltungsbereich, Entfall eines Teilbereichs des Flurstücks 35/2, beruht auf der Tatsache, dass

es sich hierbei um eine Waldfläche handelt, die künftig nicht mehr für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen soll. Hierfür erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplans.

Für beide Sondergebiete wird die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Damit werden verschiedene Nutzungsarten nebeneinander festgesetzt, die sich von den allgemeinen Zweckbestimmungen anderer Baugebietstypen i.S.v. §§ 2 – 9 BauNVO wesentlich unterscheiden und zugleich miteinander verträglich sind. Das Sondergebiet wird in die Teilbereiche SO 7 (Aldi Bestand) und SO 8 (Fachmärkte + unbebautes Flurstück) aufgeteilt. Die Nummerierung dieser Aufteilung ergibt sich teilweise aus der Benennung der Baugebiete im Ursprungsbebauungsplan und wurde an dieser Stelle aufgegriffen und weitergeführt. In den Teilbereichen werden verschiedene Nutzungen ermöglicht. Bei den Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen berücksichtigt die Planung die neue Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (4 CN 8.18). Nach dieser Rechtsprechung ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Zugleich hat das Bundesverwaltungsgericht noch einmal unterstrichen, dass die Gemeinden die Möglichkeit haben, höchstzulässige Verkaufsflächen für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form einer Verkaufsflächenzahl festzusetzen, mit welcher die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße mittels einer Verhältniszahl festgelegt wird. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht. Die Planung steuert mittels entsprechender Verhältniszahlen die zulässige Verkaufsfläche. Im SO 7 soll dem bereits bestehenden Aldi-Markt die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche gegeben werden. Es sind aus der festgesetzten Verkaufsflächenzahl 1.506 m² Verkaufsfläche realisierbar. Dies entspricht einer Erweiterung der Verkaufsfläche von 506 m². Darüber hinaus wird gemäß Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept das Angebot auf nahversorgungsrelevante Sortimente⁶ beschränkt. Zusätzlich zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch Aktionswaren und Randsortimente zulässig. Aktionswaren bezeichnen hierbei Produkte, die nicht dauerhaft, sondern nur für einen (kurzen) Zeitraum das Sortiment des Marktes ergänzen. In der Regel handelt es sich um einen Zeitraum von einer Woche. Die Aktionswaren können im Wesentlichen allen Sortimentsgruppen entstammen, umfassen aber immer nur eine kleine Auswahl. Randsortimente ergänzen hingegen das Kernsortiment, hier nahversorgungsrelevante Waren, und sind dauerhaft erhältlich. Randsortimente sind somit Güter, die in ihrer Nutzung eng mit dem Kernsortiment zu tun haben. Die Mischung aus Kern-, Randsortiment und Aktionswaren hat sich bei den Lebensmittelhändlern durchgesetzt und findet sich, in Variationen, bei den meisten Unternehmen der

⁶ Die Dierdorfer Sortimentsliste entstammt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dierdorf, ISU Bitburg 2020, und ist den Textfestsetzungen, Kapitel 4 zu entnehmen.

Branche wieder. Die Begrenzung der Anteile dient dazu, sicherzustellen, dass der Schwerpunkt bei der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs liegt und zentrenrelevante Sortimente nur begrenzt angeboten werden. Die vorliegende Festsetzung entspricht der gängigen Praxis und lässt sich zumindest im Bereich von Lebensmitteldiscountern auf verschiedene Unternehmen übertragen.

Im SO 8 entspricht die Verkaufsflächenzahl einer Verkaufsfläche von zukünftig 6.129 m². Auch hier soll den bestehenden Betrieben durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche ein Entwicklungsspielraum gegeben werden und somit der Bestand bzw. eine potenzielle Nachnutzung gesichert werden. Zulässig sind Sortimente gemäß der Sortimentsliste für den eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich Märker Wald – Neuwieder Straße⁷. Zusätzlich können sich im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche Einzelhandelsbetriebe neu ansiedeln. Denkbar, und auch Bestandteil der Untersuchung der Auswirkungen (vgl. Auswirkungsanalyse BBE), wäre z.B. ein Kleinwarenhaus wie Woolworth. Dies entspricht dem Ziel der Stadt Dierdorf zur Schaffung einer Möglichkeit für eine das bestehende Warensortiment ergänzende großflächige Ansiedlung. Hier für diesen Bereich werden gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept die zulässigen Sortimente gemäß der Sortimentsliste für den eingeschränkten Zentralen Versorgungsbereich Märkerwald- Neuwieder Straße festgesetzt.

Die Verträglichkeit der zusätzlichen Betriebe bzw. der Verkaufsflächenerweiterung wurde untersucht. Die Verträglichkeitsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen einer Erweiterung des Einzelhandelsangebotes im Zentralen Versorgungsbereich Märker Wald auf Konkurrenzbetriebe nur gering sind. Städtebaulich negative Effekte sind demnach nicht zu erwarten.

Für den Bereich SO 8 sind darüber hinaus gastronomische Einrichtungen und sonstige Dienstleistungsangebote, z.B. Schuster, Post, Friseur etc. zulässig. Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich nicht nur durch vorhandene Einzelhandelsangebot aus, sondern umfassen auch immer Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen, die die Funktionalität eines Zentralen Versorgungsbereichs komplettieren.

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Unter Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird diese für Stellplätze, Wege, etc. auf bis zu 0,95 angehoben. Dies dient der angemessenen Ausnutzung des Grundstücks für die Nutzungen des Einzelhandels, um eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu verringern.

⁷ Vgl. FN 1

Die städtebauliche Struktur wird festgehalten über die Baumassenzahl von 6,0 sowie die Höhe der baulichen Anlagen mit einer Traufhöhe von maximal 12,00 m. Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung bildet die bereits vorhandene Verkehrsfläche der Königsberger Straße. Da die Straße voll ausgebaut ist, sind Veränderungen nicht zu erwarten. Die Strukturfestsetzungen sind geeignet eine ausgewogene Ausnutzung der Fläche zu erreichen und gleichzeitig das Gebiet städtebaulich nicht zu überformen. Die Höhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Topografie in der Umgebung.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen fand eine Orientierung an den bestehenden Strukturen sowie den Zwängen zur internen Verkehrsführung statt. Daher ergab sich eine recht klare Struktur für die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen dient ebenfalls der städtebaulichen Ordnung. So sollen alle als Hochbau in Erscheinung tretenden Nutzungen, also auch Garagen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Normale Stellplätze hingegen sind auch außerhalb zulässig.

Die Maßnahmen zum Aufbau eines gestuften Gehölzsaums werden aus der Ursprungsplanung übernommen.

Bei dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht handelt es sich um ein bereits bestehendes und entsprechend grundbuchlich gesichertes Recht, das im Zuge dieser Bebauungsplanänderung auch in den Planunterlagen festgesetzt wird. Somit soll die aktuelle Situation aufgegriffen und gleichzeitig den Planungsabsichten für die angedachten Nutzungen entsprochen werden. Das Recht ist den Trägern entsprechend zugewiesen.

Die Festsetzungen zu Maßnahmenflächen bzw. Anpflanz- und Erhaltungsflächen entsprechen den Empfehlungen des Umweltberichts und wurden diesem entnommen. Die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden als Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, ebenso die Gestaltungsmaßnahme 2. Die Maßnahmenflächen (Gestaltungsmaßnahme 2, Umweltbericht) entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze dienen dem Aufbau eines Waldsaumes im Übergang zum Walgebiet.

Die Gestaltungsmaßnahme G1 im Umweltbericht wird hingegen als Anpflanz- und Erhaltungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Fläche besteht bereits und wird so planungsrechtlich gesichert. Sie dient der Abgrenzung des Plangebietes zur Bundesstraße.

Die Vermeidungsmaßnahme V 5/ V6 aus dem Umweltbericht wird als Hinweis zum Umgang mit dem Mutterboden aufgenommen.

Ergänzt wird die Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzung durch Maßnahmen zur Stellplatzbegrünung. Baumplantagen auf den Stellplätzen tragen zu einer Verschattung der Fläche bei und können zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bebauungen im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden können.

Die Festsetzung zur Untersagung von Zinkblechen zur Dacheindeckung dient dem Schutz des Grundwassers, da sich das Plangebiet in der Schutzzone III und III S befindet.

7.3. Dierdorfer Sortimentsliste

Die Sortimentsliste entstammt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dierdorf und wurde als Bezug für die Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen. Hierdurch wird es als verbindliches Steuerungsinstrument verankert.

7.4. Pflanzliste

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung. Festgesetzte Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.

7.5. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Wasserschutzgebiet Zone III. Dies wird nachrichtlich übernommen. Ebenso werden die Abstände zur L 318 aufgenommen und im Plan nachrichtlich dargestellt.

7.6. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie

sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8. Abwägung

Es ist davon auszugehen, dass alle Belange, die von der Planung berührt werden – seien sie öffentlicher oder privater Natur – im Verfahren bisher berücksichtigt wurden. Die im Zuge der Beteiligung möglicherweise eintreffenden weiteren Belange werden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung förmlich behandelt.

Bisher wurde der Geltungsbereich zum Schutz der vorhandenen Waldflächen reduziert, die Umweltbelange in Form einer Umweltprüfung und Grünordnungsplanung beachtet und Details an der Planung angepasst.

Die fachlichen sowie die öffentlichen Belange sind damit in der Planung nach bisherigem Kenntnisstand umfassend berücksichtigt.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		26.896	100,0
SO 7	Sonstiges Sondergebiet	8.654	32,2
	<i>Davon überbaubar</i>	5.718	66,1
	<i>Davon Maßnahmenfläche</i>	643	7,4
	<i>Davon Anpflanz- & Erhaltungsfläche</i>	687	7,9
SO 8	Sonstiges Sondergebiet	18.242	67,8
	<i>Davon überbaubar</i>	13.890	76,1
	<i>Davon Maßnahmenfläche</i>	2.178	11,9
	<i>Davon Geh-, Fahr- & Leitungsrecht</i>	516	2,8
Teilaufhebung		1.694	
	<i>Davon Maßnahmenfläche</i>	874	

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Märker Wald / B 413“, 7. Änderung und Teilaufhebung der Stadt Dierdorf beigelegt.

Dierdorf, den _____

(Stadtbürgermeister)