

STADT DIERDORF VERBANDSGEMEINDE DIERDORF

Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT DIERDORF

Stand: 26. Sept. 2017
Projekt-Nr: 12 089

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG GEMÄß §10 (4) BAUGESETZBUCH	3
1 Vorbemerkungen	3
2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von den Behörden und der Öffentlichkeit	7
4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans	12



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 (4) BAUGESETZBUCH

1 Vorbemerkungen

Nach der aktuellen Gesetzeslage ist dem Bebauungsplan „eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“ (vgl. § 10 (4) BauGB).

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch wird aus Gründen der Übersichtlichkeit in drei Teile aufgeteilt:

Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange in dem Planverfahren eingegangen.

Im **Teil B** sind die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren (nach §§ 3 (1) und 4 (1) sowie §§ 3 (2) und 4 (2) des BauGB) zusammengefasst. In diesem Teil sind die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wiedergegeben, welche wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten.

Im **Teil C** werden die Ergebnisse der Prüfung von Alternativen dargelegt. Abschließend wird in der Zusammenfassung erläutert, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Stadtrat Dierdorf hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ entschlossen, um eine Anpassung an eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Betriebsgröße für den im Gebiet vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen und somit der Standortsicherung des Unternehmens zu dienen. Dies auch vor dem Hintergrund der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, der auf den Inhalten des Landesentwicklungsprogrammes basiert, hervorgehobenen zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Dierdorf als Mittelzentrum mit Teilfunktion. Der großflächige Einzelhandel soll als Erweiterung an den bereits bestehenden Einzelhandel am südlichen Stadtrand der Stadt Dierdorf entstehen.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,65 ha. Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der planungsrechtlichen Erfordernisse als Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO entwickelt. Darüber hinaus werden auch die Aspekte der notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Der Bebauungsplan kann demnach derzeit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und vorgesehen. Entsprechende Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens wurden durch den Verbandsgemeinderat Dierdorf bereits gefasst. Am 30.06.2016 erfolgte daher die Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates Dierdorf über die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

26.09.2017



Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Osten angrenzende „Poststraße“ bzw. die Kreisstraße K 120. Diese gewährleistet in nördlicher Richtung einen Anschluss an die Innenstadt von Dierdorf und schafft in Richtung Süden eine Verbindung zum Stadtteil Giershofen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes bzw. des Plangebietes ist über die Poststraße und die Gemeindestraße „Im Ahlen“ möglich. Des Weiteren besteht eine Erreichbarkeit über einen Fußweg / Wirtschaftsweg der sich aus der Verlängerung der Straßen „Schützweg“ und „Bahnweg“ ergibt. Für eine Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit können außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens verschiedenen Möglichkeiten geprüft und umgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Dierdorf. Es sich selbst stellt als vielfältig und strukturreich dar und weist eine Vielzahl verschiedener Biotop- und Nutzungstypen auf. Darüber hinaus zeigt es jedoch bereits eine Vorbelastung durch einen bestehenden Einzelhandelsmarkt.

Während der nördliche Teil des Plangebietes vornehmlich durch artenarme Fettwiesen und Fettweiden sowie von Nass- und Feuchtgrünland einschließlich eines Grabens mit begleitender Vegetation geprägt ist, wird der südöstliche Bereich durch einen bestehenden Einzelhandelsmarkt mit zugehörigen Stellplatzflächen charakterisiert. Im Süden bis Südwesten finden sich dagegen eine Weihnachtsbaumkultur sowie Brachflächen einer ehemaligen Weihnachtsbaumkultur. Im Westen befindet sich darüber hinaus ein Schrebergarten, der als Nutzgarten fungiert. Darüber hinaus sind im Plangebiet vereinzelte Gehölze zu finden sowie eine Gehölzreihe aus Hainbuche, die den bestehenden Einzelhandelsmarkt Richtung Norden und Westen zu den bestehenden Freiflächen abschirmt. Das Plangebiet hat aufgrund der aktuellen Nutzung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. diese textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

Das Baugebiet wird als **Sondergebiet** nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ entwickelt. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 1.850 m² begrenzt.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wird definiert, dass für das Sondergebiet SO 1 die Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² und für das Sondergebiet SO 2 die Zweckbestimmung „Getränkemarkt“ mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 650 m² festgesetzt werden. Darüber hinaus werden Regelungen hinsichtlich des Sortimentes getroffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,8 festgesetzt, d.h. die maximale Versiegelung mit Hauptgebäuden beträgt 80 %. Die Überschreitungsmöglichkeit bis maximal 0,9 besteht mit Grundflächen von dauerhaft wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen, Hofflächen und Zufahrten. Die Geschossflächenzahl wurde auf max. 1,0 begrenzt.

Umweltprüfung:

Eine Umweltprüfung wurde zu dem Bebauungsplan durchgeführt, die ihren Ausdruck im Umweltbericht gemäß § 2a und § 2 (4) BauGB findet. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Die einzelnen Schutzgüter wurden auf eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung geprüft.

In der vorliegenden Zusammenfassung werden die im Bebauungsplan vorgesehenen wesentlichen umweltplanerischen Aspekte aufgeführt.

26.09.2017



Überwiegend sind keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen durch Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter zu prognostizieren. Mit Ausnahme der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind die Eingriffe als nicht erheblich zu bezeichnen. In dem Plangebiet würden – ohne die Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen – erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie die zusätzlich geplanten externen Ausgleichsflächen, können die ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgewiesen; insbesondere werden durch die Planung Natura-2000 Gebiete nicht beeinträchtigt.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass durch die vorliegende Planung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dieses Ergebnis gilt unter der Berücksichtigung, dass alle vorgesehenen und festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Die folgenden detaillierten Festsetzungen wurden in dem Bebauungsplan aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren:

Interne Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, d.h. die maximale Versiegelung mit Hauptgebäuden beträgt 80 %
- Festsetzung einer maximalen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,9 mit Grundflächen dauerhaft wasserdurchlässig befestigter Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten
- Festsetzung einer niedrigen GFZ von 1,0
- die Nutzungen regenerativer Energien, z.B. Photovoltaik oder Solarthermie, werden nicht eingeschränkt
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper und der Kubatur durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m
- Regelungen zur Dachgestaltung
- Anlage des Ordnungsbereichs A zur randlichen Eingrünung und zur Bepflanzung des Schallschutzschirms
- Empfehlung zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet mittels Zisternen
- Umfangreiche und ausdrückliche Hinweise im Bebauungsplan zum Umgang mit Boden und Baugrund
- Hinweis zur Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen

Neben den verbindlichen Festsetzungen werden in der Begründung zu dem Bebauungsplan zahlreiche konkrete Hinweise gegeben, um eine umweltfreundliche Planung zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen:

Zur Sicherstellung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind im Ordnungsbe-

26.09.2017

reich A heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Hierzu sind je 100 m² Pflanzfläche mindestens 1 Baum II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen.

Die Eingriffe, die in dem Eingriffsgebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, werden über zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Umsetzung dieser externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Ordnungsbereich B. Die Fläche im Ordnungsbereichen B (Flurstück 293; Flur 9, Gemarkung Dierdorf) ist als extensive genutzte Grünlandwiese mit Streuobst zu entwickeln und zu pflegen. Dafür sind die derzeit intensiv genutzten Grünlandwiesen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Darüber hinaus ist je 100 m² Fläche ein Obstbaum als Streuobst zu pflanzen.

Beteiligung an der Renaturierungsmaßnahme in der Holzbachau:

Gemäß Vorabstimmung mit der Kreisverwaltung Neuwied, Untere Naturschutzbehörde (Mail vom 22.02.17 der UNB) ist auch eine Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Holzbachau auf gemeindeeigenen Flächen möglich.

Es handelt sich hierbei um stadteigene Flächen im Kern von Dierdorf im Bereich der Holzbachau. Es ist vorgesehen Renaturierungsmaßnahmen im Rahmen der Aktion Blau Plus am Holzbach durchzuführen. Das verbleibende Restdefizit soll damit im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB ausgeglichen werden („sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“). Weitergehende Detailregelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme und der Zuordnung werden mittels städtebaulichem Vertrag nach § 11 BauGB (zwischen Stadt, Kreis, privater Vorhabenträger) geregelt. Die Flächen haben insgesamt eine Größe von ca. 14.622 m².

Zur Ermittlung der durch den Bauherrn zu leistenden Ersatzzahlungen diene ein fiktiver Ausgleich des bestehenden Kompensationsdefizit durch die Anlage und langfristige Pflege (über 30 Jahre) einer extensiven Streuobstwiese als Berechnungsgrundlage (siehe Anlage). Für einen Ausgleich des Kompensationsdefizits über eine solche Maßnahme würden Kosten in Höhe von ca. 17.444 € entstehen. Diese Summe ist zweckgebunden für die geplanten Renaturierungsmaßnahmen im Bereich der Holzbachau in Dierdorf durch den Bauherrn zu entrichten.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung erfolgt eine nachrichtliche Aufnahme des aufgezeigten Flächenbereichs an der Holzbachau in die Bebauungsplanunterlagen (Plan und Begründung) auf Rechtsgrundlage § 1a (3) Satz 4 BauGB. Seitens der Stadt Dierdorf wird eine Einverständniserklärung abgegeben, dass sie der Kreisverwaltung Neuwied die zweckgebundenen Einnahmen von Norma als Eigenanteil bei einem Renaturierungsvorhaben am Holzbach zukommen lässt und auch die Grundstücke der Stadt Dierdorf zur Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme als ihren Eigenanteil zur Verfügung stellt. Eine entsprechende Beschlussfassung ist in der Sitzung des Stadtrates am 07.09.2017 erfolgt.

Aufgrund des hinreichend großen Flächenumfangs und zu erwartender Kosten für die Renaturierungsmaßnahme, die deutlich jenseits des ermittelten Geldwertes liegt, kann der Ausgleich erbracht werden.

Unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahme sowie der geplanten Renaturierungsmaßnahmen am Holzbach ist ein vollständiger Ausgleich der geplanten Eingriffe gewährleistet.

26.09.2017



3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von den Behörden und der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch (das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und die Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) werden in der nachfolgenden Zusammenfassung thematisiert.

Aus der eingeholten landesplanerischen Stellungnahme, welche mit Datum vom 16.02.2017 vorliegt, ergab sich, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht gegen die Ziele der Regional- und Landesplanung verstößt. Gemäß Beschlussfassung der Plangeberin erfolgte die Einarbeitung für die verbindliche Bauleitplanung relevanter Aspekte in die Planunterlagen. Darüber hinaus erfolgte die Festlegung des in Rede stehenden Plangebietes für den Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ als zentraler Versorgungsbereich auf der Stufe eines „Nahversorgungszentrum“ (Zweckbestimmung des ZVB). Zusätzlich erfolgte die Aufnahme ergänzender Erläuterungen in die Begründung. Damit wurde der landesplanerischen Stellungnahme ausreichend Rechnung getragen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB** wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben zur vorliegenden Planung Stellung zu nehmen. Auf die relevanten Anregungen wird im Folgenden eingegangen.

Die Stadt Dierdorf hat die Stellungnahme der **Kreisverwaltung Neuwied** vom **05.01.2017** zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt (zusammenfassende Darstellung):

Die Hinweise zur Abfallbeseitigung wurden zur Kenntnis genommen. Festsetzungsbedarf resultierte nicht. Einzelheiten waren im Rahmen des objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Der Hinweis zum Erfordernis der Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPlIG wurde zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bereits berücksichtigt.

Die Plangeberin trug diesbezüglich vor, dass die landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 16.02.2017 vorlag und die planungsrelevanten Aspekte im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden. Zusätzlich verwies sie auf die Beschlussfassung der entsprechenden Stellungnahme.

Die Kreisverwaltung hat aufgrund der Lage zur Kreisstraße auf die Beteiligung des Landesbetriebes Mobilität Cochem-Koblenz verwiesen. Die Plangeberin verwies auf die Beteiligung des LBM und die vorliegende Stellungnahme mit Datum vom 03.01.2017. Bauleitplanerisch weitergehend abwägerelevante Anregungen oder Bedenken wurden in dieser nicht vorgetragen.

Den vorgetragenen Anregungen zur Erläuterung einer fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebietes wurde durch entsprechende Erläuterungen seitens der Plangeberin Rechnung getragen. Die Plangeberin nahm die weitergehenden Hinweise zur Erreichbarkeit des Plangebietes mit Fahrrädern zur Kenntnis und verwies auf die Klärung des entsprechenden Sachverhaltes außerhalb der Planverfahrens der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Weiteren trug die Fachbehörde Hinweise zu redaktionellen Anpassungen in der Begründung vor, denen seitens der Plangeberin durch Prüfung und Anpassung der Planunterlagen nach Erforderlichkeit gefolgt wurde.

26.09.2017

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 19.12.2016** trug neben beschreibenden Ausführungen zur Plankonzeption vor, dass ihr bezüglich des Grabens im Plangebiet keine weiteren Informationen zu Art, Zweck, Vorflut etc. vorlagen. Für den weiteren Verfahrensschritt sollten ergänzende Informationen in die Begründung aufgenommen werden. Dies wurde im weiteren Verfahren umgesetzt.

Die Plangeberin nahm zur Kenntnis, dass seitens der Fachbehörde bis zur Vorlage eines wasserrechtlich zulassungsfähigen Entwässerungskonzeptes Bedenken gegen die Planung bestanden. Diesbezüglich verwies die Stadt auf die Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Lösung im Rahmen der objektbezogenen Planungsebene. Diesbezüglich erfolgte eine entsprechend Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Dierdorf und dem Bauherren in einem Gesprächstermin am 03.02.2017. Detailabstimmungen sollten zwischen dem beauftragten Architekturbüro und den VG-Werken im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die Plangeberin nahm die weiteren Hinweis zur Nichtbetroffenheit festgesetzter Wasserschutzgebiete und Altablagerungsflächen zur Kenntnis. Der Stadt Dierdorf lagen bezüglich Altablagerungsflächen ebenfalls keine Informationen vor, so dass von der Einholung eines Altablagerungsgutachtens abgesehen wurde. Der Hinweis auf Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau bei Indizien für Altbergbaugebiete wurde zur Kenntnis genommen. Die Fachbehörde wurde bereits im vorliegenden Verfahren beteiligt.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** vom **09.01.2016** hatte den Hinweis vorgetragen, dass im Plangebiet kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Die vorgetragenen Anregungen zur Thematik „Boden und Baugrund – allgemein“ wurde zur Kenntnis genommen. Durch einen in der Plankonzeption bereits bestehenden Hinweis wurde dieser Anregung hinreichend Rechnung getragen. Es wurden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Planänderungsbedarf ergab sich nicht.

Der **Landesbetrieb Mobilität** hatte in seiner Stellungnahme vom **03.01.2017** keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Der Hinweis des LBM zur Anlage der Stellplätze kann im Rahmen der objektbezogenen Grundstücksplanung berücksichtigt werden, so dass sich für den Bebauungsplan kein Änderungsbedarf ergab. Die Ausführungen der Begründung wurden um entsprechende Hinweise zu Informationszwecken ergänzt.

Der **Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz** trug in seiner Stellungnahme vom **13.01.2017** Bedenken bezüglich einer Einhaltung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes IV bei der Entwicklung von großflächigem Einzelhandel in nicht integrierten Randbereichen vor. Die Plangeberin verwies auf die Auswirkungsanalyse der „BBE Handelsberatung“, die mit Datum vom August 2016 vorlag, und die in Bezug auf die Einhaltung des Ziels Z 60 „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ des LEP IV durchgeführt wurde. Als Ergebnis ging aus dem Gutachten hervor, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Dierdorf und der benachbarten zentralen Orte zu erwarten seien.

Die weiteren beschreibenden Ausführungen zum Vorhaben wurden zur Kenntnis genommen. Der in diesem Zusammenhang vorgetragenen Forderung zur Begrenzung der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m², anstatt der vorgesehenen 1.200 m² wurde nicht gefolgt. Zum Einen erfolgte seitens der Fachbehörde keine Begründung der Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² und zum Anderen sind entsprechende Quadratmeterzahlen nicht aus dem LEP IV abzuleiten. Zusätzlich verwies die Plangeberin erneut auf die

26.09.2017



durchgeführte Auswirkungsanalyse, die in ihrer Bewertung des Vorhabens die landes- und regionalplanerischen Vorgaben berücksichtigte.

Die Stellungnahme der **Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald** mit Datum vom **09.01.2017** wurde durch den Stadtrat Dierdorf zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Plangeberin verwies zunächst auf das Vorliegen einer landesplanerischen Stellungnahme in Bezug auf das vorliegende Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren). Diese erging seitens der Kreisverwaltung Neuwied (Untere Landesplanungsbehörde) unter der Zustimmung der SGD Nord (Obere Landesplanungsbehörde) und im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.

Aus dieser ging zusammenfassend hervor, dass kein Verstoß gegen die Ziele der Regional- und Landesplanung durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung erfolgt.

Im Hinblick auf die Ausführungen der landesplanerischen Stellungnahme in Bezug auf das Ziel Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) wurde der Standort „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ im Ergebnis als faktischer Versorgungsbereich im Vorgriff auf ein noch zu erstellendes Einzelhandelskonzept im Sinne des LEP IV angesehen.

Zur Berücksichtigung der vorgetragenen Anforderungen im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme erfolgte die Festsetzung des Geltungsbereichs der in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung als zentraler Versorgungsbereich (ZVB). Die Festlegung erfolgte auf die Stufe eines Nahversorgungszentrums (Zweckbestimmung des ZVB). Somit erfolgte eine Berücksichtigung der im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vorgetragenen Anforderungen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Die weitergehenden Anforderungen zur Herbeiführung eines Beschlusses des Verbandsgemeinderates für ein verbandsgemeindeweites Einzelhandelskonzept im Sinne des LEP IV richtete sich an den Verbandsgemeinderat. Der Stadtrat Dierdorf befürwortete eine entsprechende Aufstellung.

Aus den Ausführungen der Stellungnahme resultierte kein grundsätzlicher Planänderungsbedarf. Die planungsrelevanten Anforderungen, die sich aus der landesplanerischen Stellungnahme ergaben, wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die **Landwirtschaftskammer** hatte in ihrer Stellungnahme vom **13.01.2017** keine grundsätzlichen Bedenken gegen die in Rede stehende Planung vorgetragen. Bezüglich der vorgetragenen Anmerkungen zu externen Ausgleichsflächen verwies der Stadtrat auf die konkrete Festsetzung der Flächen für den folgenden Verfahrensstand. In diesem Rahmen sollte ebenfalls eine Bewertung der Flächen in Bezug auf § 15 (3) BNatSchG erfolgen. Für Einzelheiten verwies die Plangeberin auf die Planunterlagen entsprechend im Verfahrensstand nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Die vorgetragenen Informationen der **Verbandsgemeindewerke Dierdorf** im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **13.01.2017** zur Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser wurden seitens der Plangeberin zur Kenntnis genommen und als Information in der Begründung ergänzt. Bezüglich der vorgetragenen Anregungen zur Abwasserbeseitigung im Plangebiet, insbesondere der Niederschlagswasserableitung verwies die Plangeberin auf die Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Lösung auf Ebene der objektbezogenen Planung sowie ein bereits erfolgtes Abstimmungsgespräch bezüglich der Thematik mit den Verbandsgemeindewerken. Planänderungsbedarf ergab sich nicht.

26.09.2017



Der Stadtrat nahm den Hinweis der **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG**, vorgetragen in ihrer Stellungnahme vom **20.12.2016**, zur Kenntnis, dass innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme einer Gashaushaltsanschlussleitung keine Netzanlagen des Versorgers vorhanden sind. Die im Weiteren vorgetragenen Ausführungen im Hinblick auf Versorgungsmöglichkeiten wurden ebenfalls zur Kenntnis und als Information in die Begründung aufgenommen. Inhaltlicher Planänderungsbedarf ergab sich aus der Stellungnahme nicht.

Der klarstellende Hinweis der **Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach** (Stellungnahme vom **13.12.2016**), dass grundsätzlich die Stärkung des Einzelhandels im ländlichen Raum zur Förderung einer ortsnahe Versorgung begrüßt wird, wurde zur Kenntnis genommen. Die im Weiteren vorgetragenen Ausführungen zu Planungsabsichten in der Verbandsgemeinde bzw. der Ortsgemeinde Puderbach zur Förderung der ortsnahe Versorgung sowie zu Ausführungen der Auswirkungsanalyse wurden zur Kenntnis genommen. Unter Verweis auf die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wurde kein grundsätzlicher Planänderungsbedarf erkannt.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB** wurden Anregungen und Bedenken von Bürgern bzw. aus der Öffentlichkeit vorgetragen. Diese wurden wie folgt gewürdigt:

Die Anregung des Petenten in seiner Stellungnahme mit Datum vom **06.01.2017** zur Schließung des Parkplatzes nach den Öffnungszeiten des Einzelhandels im Plangebiet wurde zur Kenntnis genommen. Die Plangeberin verwies auf ein erfolgtes Abstimmungsgespräch zwischen Vertretern des NORMA-Marktes und des beauftragten Architekturbüros mit dem Ergebnis, dass eine Schließung der Zufahrtsbereiche durch ein Schrankensystem möglich sei. Eine Berücksichtigung des Sachverhaltes hat im Rahmen späterer Planungsebenen zu erfolgen. Eine verbindliche Regelung über eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich. In die Begründung wurden diesbezüglich jedoch ergänzende Informationen aufgenommen.

Die weitere Anregung in Bezug auf die Regelung zur Positionierung bzw. Anbringung von Leuchtreklame wurde durch die Anpassung bzw. Ergänzung der Textfestsetzung zu „Werbeanlagen“ berücksichtigt.

Die Stellungnahme des Petenten mit Datum vom **21.12.2016** bezog sich inhaltlich vornehmlich auf eine fußläufige Erreichbarkeit des großflächigen Einzelhandels im Plangebiet. Nach erläuternden Ausführungen seitens der Plangeberin zur Erreichbarkeit des Marktes zu Fuß bzw. zu weiteren Maßnahmen zur Erleichterung der Erreichbarkeit verwies der Stadtrat auf die Klärung des Sachverhaltes zur Fußgängerführung außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Planänderungsbedarf ergab sich nicht.

Abschließend erfolgte seitens des Stadtrates die Beschlussfassung zu zusätzlichen Kompensationsflächen für den Bebauungsplan zur Deckung des bisherigen Kompensationsdefizits. So erfolgte der Beschluss zur Aufnahme der Kompensationsfläche im Ordnungsbereich B auf Flurstück 293, in der Flur 9 (Festsetzung nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB) in die Planunterlagen. Darüber hinaus erfolgte die nachrichtliche Aufnahme eines Flächenbereichs an der Holzbachau in die Planunterlagen auf der Rechtsgrundlage des § 1a (3) Satz 4 BauGB („sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 (2) BauGB** und in dem **Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB** waren die nachfolgenden Stellungnahmen eingegangen:

Der Stadt Dierdorf hat die Stellungnahme der **Kreisverwaltung Neuwied** vom **16.05.2017** zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

26.09.2017



Es wurde zu Kenntnis genommen, das seitens der Unteren Naturschutzbehörde den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zugestimmt wurde. Der weitere Hinweis bezüglich einer einvernehmlichen Regelung zur Ausgleichsmaßnahme in der Holzbachau wurde seitens der Stadt zur Kenntnis genommen. Eine Regelung erfolgte über die Abgabe einer Einverständniserklärung von Seiten der Stadt unter Berücksichtigung der Abstimmungsergebnisse (E-Mail Schriftverkehr vom 17.08.2017). Damit stellte die Stadt Fläche und Geld zur Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme in der Holzbachau zur Verfügung. Die bisherigen Ausführungen in der Begründung wurden entsprechend aktualisiert.

Die vorgetragenen Anregungen der Unteren Landesplanungsbehörde, Bauleitplanung, Radverkehrsplanung bezüglich redaktioneller Anmerkungen wurde durch Anpassung der Ausführungen in der Begründung gefolgt. Planänderungsbedarf ergab sich nicht.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 26.04.2017** hat auf ihre Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Diesbezüglich verwies die Stadt auf die Würdigung zur genannten Stellungnahme sowie die Ausführungen in der Begründung zur Thematik Abwasserbeseitigung. Darüber hinaus erläuterte die Plangeberin die Klärung des Sachverhaltes im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens, unter Berücksichtigung der zuvor erfolgten Abstimmungen mit dem Bauherren und dem beauftragten Architekten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die wasserwirtschaftlichen Belange hinreichend berücksichtigt.

Im Hinblick auf den seitens der SGD Nord angesprochenen vorhandenen Entwässerungsgraben im Plangebiet erfolgte nach zusätzlicher Recherche die Aufnahme ergänzender Informationen in die Begründung und in den Umweltbericht. Planänderungsbedarf ergab sich nicht.

Die Stellungnahme des **Landesamt für Geologie und Bergbau vom 17.05.2017** wurde zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, so dass sich aus der Stellungnahme kein Planänderungsbedarf ergab.

Der **Landesbetrieb Mobilität** wies in seiner Stellungnahme vom **12.05.2017** darauf hin, dass unter Berücksichtigung der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgetragenen Stellungnahme aus straßenbehördlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die genannte Stellungnahme wurde in die Abwägung des entsprechenden Verfahrens eingestellt und berücksichtigt. Erneuter Abwägungsbedarf ergab sich nicht.

Der Hinweis der **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**, vorgetragen im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **22.05.2017**, zum Ordnungsbereich B wurde zur Kenntnis genommen. Dieser war im Rahmen der Maßnahmenumsetzung zu berücksichtigen, so dass sich für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans kein Änderungsbedarf ergab.

Der Stadtrat nahm zur Kenntnis, dass seitens des **Deutschen Wetterdienstes** (Stellungnahme vom **08.05.2017**) keine Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgetragen wurde. Aus den vorgetragenen Ausführungen des DWD zur Berücksichtigung des Schutzgutes Klima ergab sich unter Verweis auf die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht kein Änderungsbedarf.

Die Stellungnahme des Handelsverbandes **Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz** vom **02.05.2017** wurde durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Bezüglich der geäußerten Bedenken im Hinblick auf das Integrationsgebot verwies die Plangeberin auf die vorliegende positive landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 16.02.2017.

26.09.2017



Der Anregung zur Reduktion des Anteils an Randsortimenten von 15 % auf 10 % der Verkaufsfläche wurde nicht gefolgt. Zum einen erfolgte diese Entscheidung der Plangeberin, da durch ein vorliegendes Fachgutachten der BBE Handelsberatung die Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wurde. Zum Anderen wurde seitens der Fachbehörde keine Begründung abgegeben, warum der Anteil der Randsortimente auf 10 % reduziert werden sollte. Von einer Planänderung wurde entsprechend abgesehen.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach** verwies in ihrer Stellungnahme vom **21.04.2017** auf die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme. Dies wurde in die Abwägung des genannten Verfahrensschrittes eingestellt und berücksichtigt. Neue Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen. Planänderungsbedarf ergab sich in der Folge nicht.

Die Stellungnahme der **Verbandsgemeindewerke Dierdorf** vom **24.04.2017** war inhaltsgleich der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahme. Die Plangeberin verwies auf die entsprechende Abwägung der Stellungnahme. In die Planunterlagen wurden bereits planungsrelevante Aspekte aufgenommen. Eine Klärung der Thematik der Abwasserbeseitigung, insbesondere der Niederschlagswasserableitung war im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären. Hier ist eine Niederschlagswasserrückhaltung auf dem Baugrundstück vorgesehen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die wasserwirtschaftlichen Belange hinreichend berücksichtigt. Planänderungsbedarf ergab sich nicht.

Die Stellungnahme der **Energienetze Mittelrhein GmbH und Co. KG** vom **18.05.2017** wurde zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der vorgetragenen Anregungen zu Leitungsverläufen in der vorgesehen Ausgleichsmaßnahme an der Holzbachau und der damit verbundenen Anforderungen an die Sicherung der Leitungen wurden Informationen in die Begründung aufgenommen. Die vorgetragenen Belange bezogen sich jedoch primär auf die nachfolgende Planungsebene und sind im Rahmen dieser zur berücksichtigen.

Die in der Stellungnahme der **Deutschen Telekom Technik GmbH** vom **06.06.2017** vorgetragenen Inhalte wurden durch die Stadt zur Kenntnis genommen. Sie bezogen sich primär auf Belange der nachfolgenden Erschließungsplanung. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde den vorgetragenen Belangen des Versorgers durch Aufnahme einer Plankarte mit den bestehenden Leitungsverläufen im Umfeld des Plangebietes sowie der Aufnahme vorgetragener Leitungsschutzanweisungen zu Informationszwecken in den Anhang der Begründung Rechnung getragen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB sind von diversen Behörden und beteiligten Trägern öffentlicher Belange weitere Stellungnahmen eingegangen, in denen weder Bedenken noch abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen wurden. Der Stadtrat Dierdorf hatte in der Folge insgesamt keinen Planänderungsbedarf erkannt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB** wurden von den Bürgern keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die zu Planänderungen führten.

Der Stadtrat Dierdorf hat den vorliegenden Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ am 07.09.2017 als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans

Der Stadtrat Dierdorf hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ mit einer Größe von ca. 0,65 ha entschlossen, um eine Anpassung an eine zeitgemäße

26.09.2017



und bedarfsgerechte Betriebsgröße für den im Gebiet vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen und somit der Standortsicherung des Unternehmens zu dienen. Dies auch vor dem Hintergrund der im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, der auf den Inhalten des Landesentwicklungsprogrammes basiert, hervorgehobenen zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Dierdorf als Mittelzentrum mit Teilfunktion. Der großflächige Einzelhandel soll als Erweiterung an den bereits bestehenden Einzelhandel am südlichen Stadtrand der Stadt Dierdorf entstehen.

Der Bebauungsplan zeichnet sich insgesamt durch eine optimale Ausnutzung der Plangebietsflächen aus. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine weitestgehend umweltfreundliche Planung. Die Wahl des Plans erfolgte im Wesentlichen aus den erläuterten städtebaulichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Gründen. Die verschiedenen Belange der übergeordneten Planungsebenen, der Behörden und beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind im Rahmen der kommunalen bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt worden.

In der Sitzung des Stadtrates Dierdorf vom 07.09.2017 wurde der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Poststraße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

26. September 2017 heu-ac
Projektnummer: 12 089
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Ayla Claßen, B. Sc.

Dierdorf, den

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Thomas Vis (Stadtbürgermeister)

26.09.2017

