

## **Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte“ der Stadt Betzdorf**

Der Stadtrat der Stadt Betzdorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

### **Planungsanlass / Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit u. a. teilweise großflächigem Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnnutzungen, medizinischen und sonstigen Dienstleistungen sowie weiteren, ergänzenden Nutzungen auf den Flächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes Betzdorf. Die denkmalgeschützten, historischen Hallen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes sollen dabei erhalten und einer Nachnutzung – hier: insb. Großflächiger Einzelhandel und ergänzende Nutzungen – zugeführt werden.

Zur bedarfsgerechten Nutzungsregelung, insbesondere zur Steuerung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain für das Plangebiet erfolgte im Parallelverfahren. Die Änderung wurde von der Kreisverwaltung Altenkirchen mit Datum vom 15.12.2023 genehmigt.

Wesentliche Ziele und Zweck der Planung sind:

1. Reaktivierung einer gewerblichen / infrastrukturellen Brachfläche (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) zur Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers in der Betzdorfer Innenstadt.
2. Erhalt und Umbau denkmalgeschützter, historischer Bausubstanz.
3. Stärkung der Nahversorgung im Bereich der Betzdorfer Innenstadt.
4. Ansiedlung von großflächigem und nicht-großflächigem Einzelhandel sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen.
5. Stärkung des Standortes Betzdorf als Mittelzentrum.
6. Schaffung von Arbeitsplätzen in zentraler Lage.
7. Festsetzung einer gebiets- und umgebungsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.

### **Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Betzdorfer Innenstadt, unmittelbar südlich an das Areal des Betzdorfer Bahnhofes angrenzend. Östlich daran schließen sich Lagen der Innenstadt an. Es umfasst den zentralen Teilbereich der Liegenschaft des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerkes.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,1 ha und ist aus dem nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan ersichtlich und durch eine gestrichelte Linie umgrenzt.

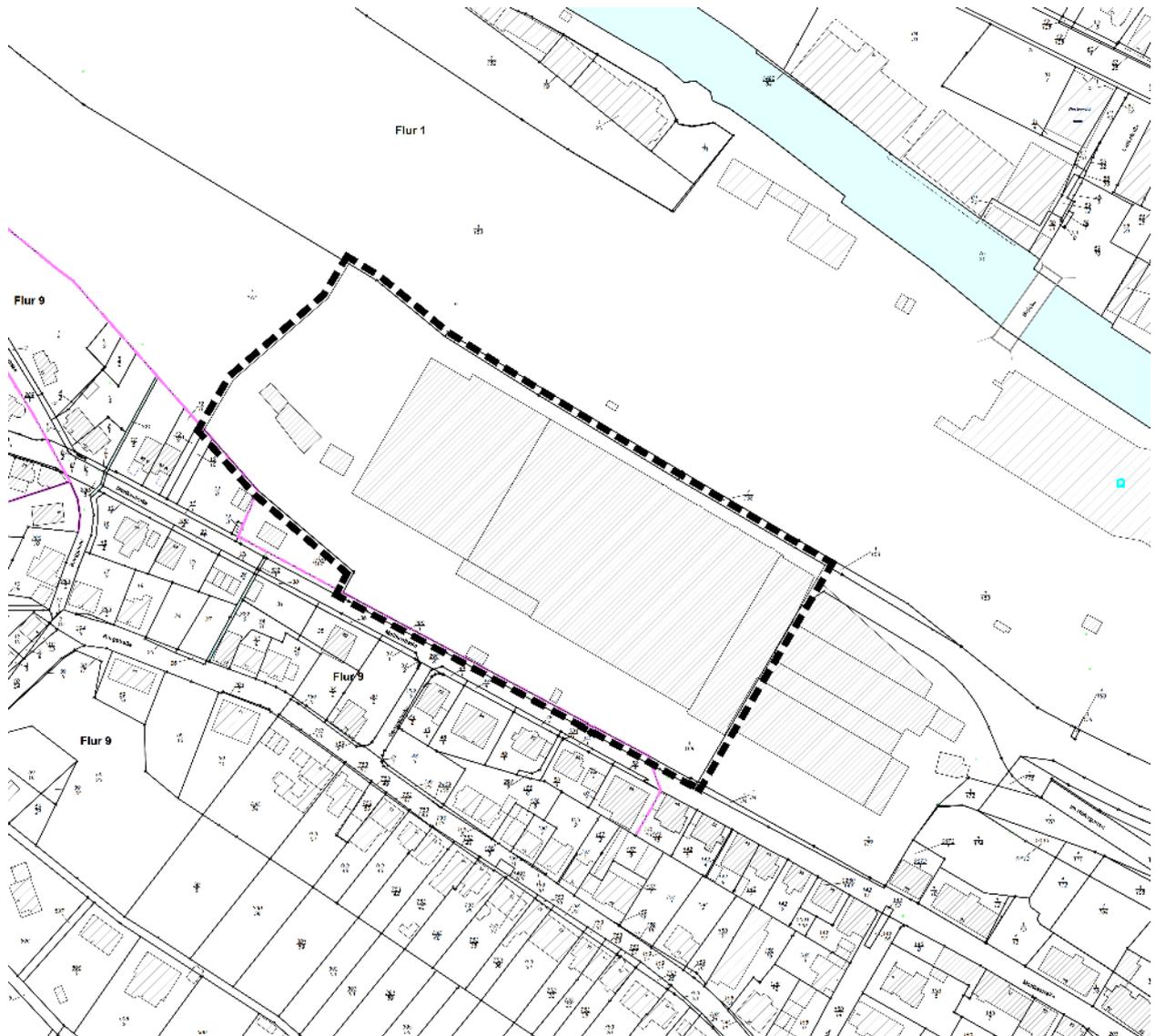


Abbildung 1: Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte“

## Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte“, mit Plankarte, textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht wird im Zeitraum

**vom Montag, den 8.1.2024 bis Freitag, den 9.2.2024**

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, Rathausplatz 1, 57580 Gebhardshain, Fachbereich Bauen, Zimmer 212, Hr. Schumacher, während der allgemeinen Öffnungszeiten (Mo., Mi. und Do. 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Di. und Fr. 08.00 Uhr - 12.00 Uhr, Mo. - Mi. 14.00 Uhr - 16.00 Uhr, Do. 14.00 Uhr - 18.00 Uhr; sowie nach Vereinbarung unter Tel. Nr. 02741/291-319 oder E-Mail: [tim.schumacher@vg-bg.de](mailto:tim.schumacher@vg-bg.de)) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Während des o. g. Zeitraums kann sich die Öffentlichkeit vor Ort mündlich zur Niederschrift oder schriftlich zur Planung äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte“ wird zudem zur Einsicht unter [www.vg-bg.de](http://www.vg-bg.de) - Rubrik: Aktuelles/Amtliche Bekanntmachungen/Stadt Betzdorf - in das Internet eingestellt.

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans „Eisenbahnausbesserungswerk – Mitte“ mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich der Begründung sind wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

- Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Basisszenario, bei Nicht-Durchführung der Planung und bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen, Biotope und die biologische Vielfalt, auf Schutzgebiete auf das Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch) sowie Boden, insbesondere im Hinblick auf den vorhandenen Altstandort und die vorhandenen Ablagerungen, auf das Schutzgut Wasser, insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse und das Entwässerungskonzept zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser, auf das Schutzgut Klima und Luft, auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung, das Schutzgut Mensch, insbesondere bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche und Luftschadstoffe/Staubimmissionen sowie Staubemissionen, auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insbesondere hinsichtlich der denkmalgeschützten Hallengebäude, erneuerbare Energien, auf Abfälle und den Umgang mit Abfällen insbesondere Bodenverunreinigungen, Auswirkungen durch schwere Unfälle und Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Benennung und Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen durch Eingriffe der Planung.
- Artenschutz-Fachbeitrag mit Untersuchung der relevanten Tierarten Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Avifauna und Vorschlag von Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen.
- Fachbeitrag Natur mit Biotoptypenkartierung, schutzgutbezogener Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Vorschlag von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Vorschlag von landespflegerischen Festsetzungen in den Bebauungsplänen und ggf. externen Kompensationsmaßnahmen.
- Verkehrsuntersuchung mit Ermittlung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen im Plangebiet und dessen Umfeld für den Analysefall, den Nullfall sowie den Prognosefall, Ermittlung und Bewertung der Leistungsfähigkeit relevanter Knotenpunkte sowie des Verkehrsflusses, Bereitstellung der Lärmeingangswerte für die schalltechnische Untersuchung.
- Schalltechnische Untersuchung mit Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebietes an den maßgeblichen Immissionsorten, Ermittlung der Gewerbelärmeinwirkungen, insbesondere aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung, Aufzeigen von Maßnahmen hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens.

- Fachbeiträge Bodenuntersuchungen: Orientierende Untersuchung mit Auswertung der vorliegenden Untersuchungen und Berichte aus den Jahren 1990 - 2020 hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser, Innenraumluftmessungen, Grundwasserständen und -strömen, Definition vorläufiger Sicherheits- und Sanierungsmaßnahmen mittels Fortführung der bereits in 2020 begonnenen Pump and Treat-Maßnahmen, Defizitanalyse und vorgeschlagene Untersuchungen; insbesondere Beschreibung der Wirkungspfade Boden-Mensch, Bodenluft-Mensch, Boden-Grundwasser, Gegenüberstellung der geplanten Nutzung.
- Untersuchungen zu Kampfmitteln mit Auswertung von Bohrlochsondierungen.

Des Weiteren liegen wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder von Nachbargemeinden zu folgenden Themen vor:

- Stellungnahme des Forstamtes Altenkirchen hinsichtlich forstrechtlicher und forstfachlicher Belange – Es liegt kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes im Plangebiet.
- Generaldirektion Kulturelles Erbe zu denkmalpflegerischen Belangen – keine erdgeschichtlichen Belange sowie keine archäologischen Fundstellen betroffen. Hinweis auf Erhalt des Baudenkmals ehemalige Werkshallen des Eisenbahnausbesserungswerkes.
- Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain zur Oberflächenentwässerung sowie zur Schmutzwasserentsorgung.

Weiterhin wurde hinsichtlich der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels eine Auswirkungsanalyse erstellt, welche bereits Bestandteil der Offenlagefassung der Flächennutzungsplanänderung war. Bestandteil der Untersuchung sind: Markt- und Standortanalyse, insbesondere Angebots- und Nachfrageanalyse, Umsatzprognose für das geplante Vorhaben, Auswirkungsanalyse hinsichtlich absatzwirtschaftlicher Auswirkungen, städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP IV Rheinland-Pfalz), Einordnung in die raumordnerischen Vorgaben (RROP Mittelrhein-Westerwald 2017).

Auch wurden die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain 2023 bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt und die maßgeblichen maximal zulässigen Verkaufsflächen sortimentsgenau in den Festsetzungskatalog übernommen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unter den Voraussetzungen des § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die zum Bebauungsplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung beraten werden und somit ggf. personenbezogene Daten, soweit diese für das Bauleitplanverfahren erforderlich sind, dem Stadtrat der Stadt Betzdorf und mithin der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Betzdorf, den 19.12.2023

Stadt Betzdorf

Benjamin Geldsetzer

Stadtbürgermeister