

# Gemeinde Wachtberg Ortsteil Berkum

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

Stand: Juni 2019

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wachtberg



**Stadt-Land-plus**

Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

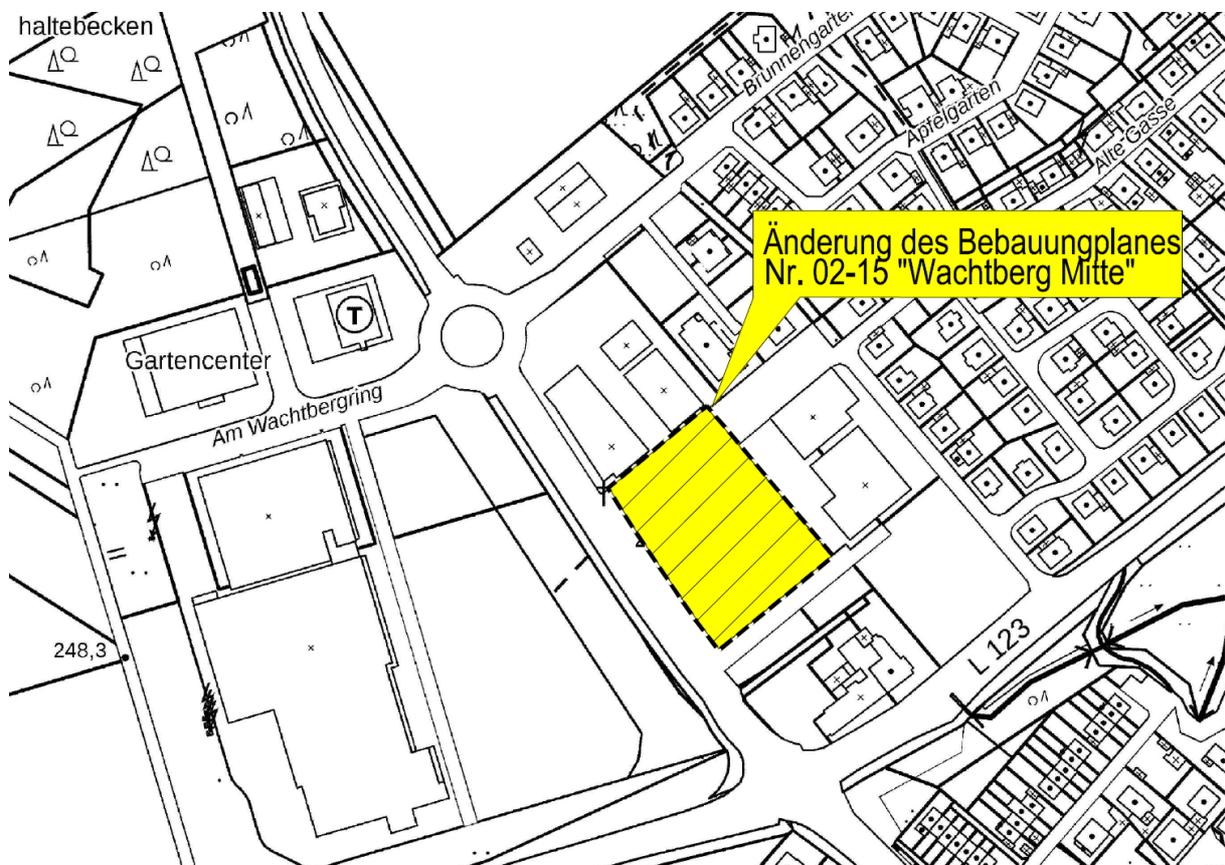
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Aufgabenstellung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.-15 „Wachtberg Mitte“ sollen die Festsetzungen des Sondergebietes SO 1 geändert werden. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel lässt aktuell einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Lebensmittel zu. Die Gemeinde Wachtberg befürwortet die Bestrebungen des ansässigen Betriebs an dieser Stelle die Verkaufsfläche zu erweitern. Da sich die Gesamtverkaufsfläche bei der beabsichtigten Umnutzung bisheriger Lagerflächen auf ca. 930 m<sup>2</sup> vergrößert, wird die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) überschritten. Aufgrund der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der Darstellungen des Flächennutzungsplans ist daher bei unveränderten Festsetzungen zu den baulichen Ausführungen eine Änderung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachstehenden Lageplan dargestellt.



Übersichtsplan, ohne Maßstab



## **Gebietsabgrenzung**

Folgende Flurstücke (ohne Straßenflurstücke) der Gemarkung Berkum (054105) liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

### **Flur 6, Flurstücke**

Vollständig: 870

Teilweise: 867, 869, 871

### **Flur 9, Flurstücke**

Teilweise: 572

## **Verfahrensverlauf**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wachtberg hat am 18.12.2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde am 20.11.2018 beschlossen. Eine ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 19.12.2018 und wurde vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 18.12.2018 bis zum 04.02.2018 durchgeführt.

### **Beteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde am 26.02.2019 beschlossen. Eine ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 14.03.2019 und wurde vom 01.04.2019 bis 03.05.2019 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 19.03.2019 bis zum 03.05.2019 durchgeführt.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wachtberg hat am 10.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-15 „Wachtberg Mitte, Berkum“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

### **Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB wurde am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.



## Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet ist fast vollständig überbaut und wird von einem Discounter sowie den zugehörigen Stellplatzanlagen eingenommen. Entsprechend den bestehenden Festsetzungen wurden Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen gepflanzt. Die entsprechenden Festsetzungen betreffen das Plangebiet unverändert und wurden in die Änderung auf das Plangebiet angepasst übernommen. Es finden keine äußeren baulichen Veränderungen im Plangebiet statt, die entsprechenden Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Es sind durch die Planung daher keine relevanten Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Mensch zu erwarten.

## Abwägungsvorgang

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen sowie die vorgebrachten Fragen, Informationen und Einwände der Öffentlichkeit im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden bewertet und sind in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage eingeflossen. Dies betrifft im Wesentlichen eine Ergänzung des durchgeführten Einzelhandelsgutachtens um weitere Gemeinden, sowie nachrichtliche Ergänzungen der Hinweise.

Im Rahmen der Offenlage, welche vom 19.03.2019 bis zum 03.05.2019 stattfand, sind 18 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, keine Stellungnahmen von Bürgern, sowie 2 Stellungnahmen von Nachbargemeinden abgegeben worden.

Inhaltliche Schwerpunkte der Stellungnahmen lagen in folgenden Bereichen:

Hinweis	Beschluss
Landesbetrieb Straßenbau NRW: Ertüchtigung des Knotenpunkts L 123/ K58.	Zurückzuweisen, Verkehrsgutachten sieht keinen Grund für Ertüchtigung.
e-regio GmbH & Co. KG: Vermeidung von Pflanzungen im Umfeld von Leitungen.	Die Bebauungsplanhinweise wurden entsprechend ergänzt.
Kampfmittelbeseitigungsdienst: Überprüfung zu bebauender Flächen auf Kampfmittel.	Die Bebauungsplanhinweise wurden entsprechend ergänzt.
Stadtverwaltung Remagen: Grundsätzliche Bedenken gegen Zentrum.	Bedenken betreffen das Verkaufszentrum an sich, nicht die Bebauungsplanänderung.



Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden nur nachrichtliche Änderungen in den Planunterlagen in Form von Anlagen (Einzelhandelsgutachten, Verkehrsgutachten, Schallgutachten) sowie der Hinweise (Pflanzungen, Kampfmittelprüfung) vorgenommen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad  
B.eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, Juni 2019