

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Daaden**

Durch das im LEP IV verankerte Ziel Z° 40 werden den Städten und Gemeinden innerhalb von Rheinland-Pfalz die zentralen Funktionen zugewiesen.

Die Zuweisung der Grundzentren erfolgt jedoch über die regionalen Raumordnungspläne. Die Stadt Daaden liegt dabei gemäß LEP IV innerhalb des mittelzentralen Verbundes der kooperierten Mittelzentren Betzdorf, Wissen und Kirchen (Sieg).

Aussagen zu Grundzentren werden jedoch auch hier getroffen. So sollen Grundzentren gemäß Erläuterungen zu Z 42 <sup>17</sup> in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beitragen.

Z 57 definiert eine absolute Obergrenze der Verkaufsflächen bzw. eine bindende Orientierung für großflächige Einzelhandelsbetriebe an der zentralörtlichen Funktion der Stadt. Für die Stadt Daaden ist diese Vorgabe demnach insofern relevant, als dass Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) im Grundzentrum nicht angesiedelt werden dürfen.

Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“, fordert bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten- und hierum handelt es sich bei Betrieben aus den Bereichen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Gesundheits- und Körperpflege“, mittlerweile regelmäßig eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Die im Rahmen des Regionalplans für Daaden resultierenden Rahmenbedingungen geben auch im Hinblick auf den Einzelhandel einen Versorgungsauftrag vor, der von der Stadt zu erfüllen ist. Als Grundzentrum wird Daaden über Kapitel 2.1 Z 1 des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 als Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung, eine Versorgungsfunktion hinsichtlich der Grundversorgung für den zugeordneten Nahbereich zugewiesen.

Dies bedeutet Daaden hat für den abgegrenzten Nahbereich den Nahversorgungsauftrag für die hier wohnhafte Bevölkerung inne und hat hier die Aufgabe „das erreichte Niveau der öffentlichen Versorgung zu sichern und zu einer dauerhaften wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung beizutragen“.

Das Kaufkraftpotenzial sowohl für die Stadt Daaden als auch für den übrigen Nahbereich der Stadt, ist in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und vor Gesundheits- und Körperpflege nicht abgedeckt.

Hinsichtlich der Einwohner im Einzugsbereich in (Verflechtungsbereich) des Grundzentrums, ergibt sich demnach ein Versorgungsauftrag für Daaden, der sich an den Potenzialen von ca. 30,92 Mio. € für die Nahversorgung orientiert.

Die Kaufkraftbindungsquoten in der Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ liegt mit 61,2 % bei einem für ein Grundzentrum unterdurchschnittlichen Wert. Noch auffälliger ist jedoch die Unterversorgung mit der Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ mit 19,6 %.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung**

Der rein auf die Nahversorgung ausgerichtete singuläre Standort in Daaden-Biersdorf steht dem Angebot von Daaden deutlich nach, ist jedoch aufgrund seiner Größe und verkehrstechnisch günstigen Lage wesentlich für die wohnstandortnahe Versorgung in Daaden-Biersdorf sowie für die westlich und südlich angebundenen Gemeinden innerhalb des Verflechtungsbereiches.

Die verkehrsgünstige Lage an der Betzdorfer Straße, stellt einen weiteren Standortvorteil dar.

**1.3 Vorhandenes Planungsrecht**

Der vorhandene Flächennutzungsplan weist derzeit für den gesamten Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Es besteht kein Bebauungsplan.

Unmittelbar nordwestlich angrenzend, getrennt durch einen Mischgebietsstreifen, besteht die einzige Sonderbaufläche im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes als „Sondergebiet zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel“ für den bestehenden Rewe Markt mit einem rechtsverbindlichem Bebauungsplan. Südöstlich des Plangebietes grenzt ein Gewerbegebiet an, bebaut mit einem Fabrikgebäude eines metallverarbeitenden Betriebes.

**1.4 Planungsanlass**

Um innerhalb der Stadt Daaden die identifizierten Potenziale, die innerhalb der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsversorgung noch nicht abgedeckt sind, ansiedeln zu können, bietet das direkte Stadtzentrum keinen Platz mehr.

Angrenzend an den Geltungsbereich, besteht bereits ein Mischgebiet, in dem Einzelhandelsbetriebe bis zu 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln möglich ist. Um die konkreten Bauvorhaben Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsflächenbegrenzung von max. 799 qm baurechtlich abzusichern, wird der zentrale Versorgungsbereich Daaden-Biersdorf „Auf der Au“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit wird die vorhandene im FNP ausgewiesene „G“ – Fläche um den Planungsbereich erweitert.

**2. Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Ausweisung dieser Gewerbegebietsfläche im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Daaden- Biersdorf, kann es der Stadt Daaden gelingen, abfließende Kaufkraftpotenziale in der Stadt zu binden. Bestehende Lücken innerhalb der Vorgaben für einen zentralen Versorgungsbereich, bei den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, können damit planungsrechtlich erfüllt werden. Durch die Festsetzung „zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ und dem gleichzeitigen Ausschluß von „Lagerplätzen, Tankstellen, Sex-Shops, Peep-Shows, Striptease-Shows, Bordelle, Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Spielhallen, im Sinne von § 33i Gewerbeordnung, wird dem erklärten Ziel der Stadt Daaden Rechnung getragen.

Sie passen nicht zum Ziel des wohnortnahen familienfreundlichen Arbeits- und Einkaufsplatzes. Oftmals geht mit solchen Betrieben ein Imageverlust einher. Im Vordergrund steht jedoch die Sicherung der Standortqualität. Soziale Brennpunkte sollen vermieden werden.

**3. Begründung der Planinhalte**

**3.1 Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Es handelt sich um einen zentralen Standort zwischen dem in der Nähe des einzigen innerhalb der Stadt Daaden bestehenden Sondergebietes (REWE – Markt) in dem als Nutzung Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO festgesetzt ist und dem Gewerbegebiet, ohne Bebauungsplan im Flächennutzungsplan als „G“-Fläche festgesetzt. Insofern wird diese neue Gebietsausweisung ein Bindeglied zwischen den bestehenden Nutzungen im Umfeld, Gewerbe, Misch- und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

**3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung werden den heutigen Bedürfnissen für Gewerbebetriebe angepasst. Festgesetzt werden die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die maximale Gebäudehöhe, die Geschossigkeit als Höchstgrenze und die Bauweise als offene Bauweise mit der Überschreitungsmöglichkeit der max. Bebauungslänge von 50,00 m

**3.3 Dachformen**

Die Dachformen sind frei wählbar um gestalterische Gliederungen aufnehmen zu können.

**3.4 Nebenanlagen/Stellplätze**

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl in der bebaubaren als auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

**3.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung wird über die öffentliche Verkehrsfläche „Betzdorfer – Straße“ sichergestellt.

Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Betzdorfer – Straße und die neue Anbindung in das Plangebiet ist durch das Büro IMB - Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH erarbeitet worden (siehe Anlage zu dieser Begründung).

**3.6 Geh- und Fahrrechte**

Für die jeweiligen Baufelder im Plangebiet werden Geh- und Fahrrechte für einen beschränkten Personenkreis als zu belastende Flächen eingetragen.

**3.7 Ver- und Entsorgung**

Der gesamte Planungsbereich wird voll erschlossen. Es ist vorgesehen, die in der Betzdorfer Straße liegenden Erschließungseinrichtungen zu nutzen und falls erforderlich, bedarfsgerecht zu erweitern.

**3.8 Immissionsschutz**

Die Betzdorfer – Straße hat eine durchschnittliche Tagesbelastung von bis zu 8.145 Kfz /24 h PKW 87,8 %, Lieferwagen 4,1 %, LKW 3,5 %, Motorrad 2,0 %, Lastzug/ Sattelzug 1,4 %, Fahrrad 0,9 %, Bus 0,3 % (siehe Verkehrsgutachten, Zählung vom 05.09.2017). Aus der gutachterlichen Stellungnahme des Schallschutzgutachters ist zu entnehmen, dass im Tagesbetrieb des Lebensmitteldicounters, bei Öffnungszeiten zwischen 06:30 Uhr bis max. 21:45 Uhr, die Grenzwerte für die angrenzenden Mischgebietsnutzungen nicht überschritten werden.

**3.9 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist für die Realisierung der noch zu bildenden Parzellen erforderlich.

**3.10 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Bestandteil der Begründung ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag

3.11. Wasserrechtliche Genehmigung Rückbau Teichanlage

Das notwendige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren zum teilweisen Rückbau der Teichanlage, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

**4. Denkmalschutz**

Die angrenzend an den Geltungsbereich stehenden Fachwerkhäuser Betzdorfer Straße 83 (Villa Zierfachwerk, um 1910) und 85 (Villa, Zierfachwerk, tlw. verschiefert, um 1910) stehen als Einzelgebäude unter Denkmalschutz. Sie bilden gemeinsam ein Ensemble mit ortsbildprägendem Charakter. Die vorgesehene Baumaßnahme nimmt Rücksicht auf diese Situation, sowohl von der Lage als auch von der Höhe des Neubaus.



Aufnahme Kalender 2018



Aufnahme Juni 2018



Visualisierung Juni 2018

**Anlagen**

1. Verkehrsuntersuchung - Büro IMB Plan
2. Machbarkeitsstudie (Schallschutzgutachten) - Büro Pies
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Büro Backfisch
4. Einzelhandels-und Zentrenkonzept - Büro ISU