

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Begründung Teil A Städtebau

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde: Weißenthurm

Gemarkungen: Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, Kärlich, Mülheim,
St. Sebastian, Urmitz, Weißenthurm

Planfassung für die Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG

Stand: März 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis

Teil A1 - Einführung	1
1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans	1
2 Notwendigkeit	1
3 Plangebiet	1
4 Aufbau des Planwerks und Planinhalt	2
5 Bearbeitungsschritte und Verfahrensablauf.....	4
Teil A2 - Grundlagen der Planung	7
1 Allgemeines.....	7
1.1 Lage und Funktion der Verbandsgemeinde im Großraum	7
1.2 Flächenbilanz der bestehenden Nutzung	7
1.3 Natürliche Grundlagen.....	8
2 Überörtliche Planungen.....	8
2.1 Landesplanerische Zielvorgaben.....	8
2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben	10
2.3 Landesplanerische Stellungnahme Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
Teil A3 - Die einzelnen Sachbereiche - Geplante Entwicklung der Verbandsgemeinde	12
1 Funktionen „Wohnen“	13
1.1 Bevölkerung	13
1.1.1 Bevölkerungsentwicklung	14
1.1.2 Altersstruktur der Bevölkerung	16
1.1.3 Bevölkerungsprognose	18
1.2 Wohnungsentwicklung.....	19
1.3 Schwellenwertberechnung.....	24
1.3.1 Bedarfswert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040	25
1.3.2 Potentialwert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm	27
1.3.3 Ergebnis der Schwellenwertberechnung	29
1.4 Wohnbauflächenausweisung.....	30
2 Funktion „Arbeiten“	32
2.1 Wirtschaftsstruktur	32
2.2 Pendlerverflechtungen.....	33
2.2.1 Auspendler	33
2.2.2 Einpendler.....	34
2.2.3 Fazit	34
2.3 Gewerbeflächen.....	35
2.3.1 Bestand	35
2.3.2 Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz.....	37
2.3.3 Gewerbeflächenprognose.....	40
2.3.4 Ausweisung von Gewerbeflächen	40

3 Funktion „Verkehr“	42
3.1 Straßenverkehr	42
3.2 Ruhender Verkehr	42
3.3 ÖPNV	42
3.3.1 Schienengebundener ÖPNV	42
3.3.2 Straßengebundener ÖPNV	43
3.3.3 Konsequenzen für die Bauleitplanung	43
3.4 Fuß- und Radverkehr	43
4 Funktion „Freizeit und Fremdenverkehr“	45
4.1 Sportvereine und Sportstätten	45
4.2 Kinderspielplätze	45
4.3 Fremdenverkehr	46
5 Funktion „Versorgung“	51
5.1 Versorgung mit Gütern	51
5.2 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm	51
5.2.1 Rahmenvorgaben Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	51
5.2.2 Einzelhandel in den Einzelbereichen	53
5.2.3 Konsequenzen für die Bauleitplanung	54
5.3 Ver- und Entsorgung	55
5.3.1 Wasserversorgung	55
5.3.2 Abwasserbeseitigung	55
5.3.3 Energieversorgung	55
6 Funktion „Bildung, Schulen und Kultur“	57
6.1 Öffentliche Einrichtungen	57
6.2 Kirchliche Einrichtungen	57
6.3 Kindertagesstätten	57
6.4 Schulen	58
6.5 Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendeinrichtungen	59
6.6 Gesundheitswirtschaft	60
7 Funktion „Umwelt“	61
7.1 Innerörtliche Grünflächen	61
7.2 Landschaftsplan	61
7.3 Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan	63
7.4 Darstellung der integrierten Fassung des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan	65
7.4.1 Innenbereich	65
7.4.2 Nachrichtliche Übernahmen	65
7.4.3 Flächen für die Landwirtschaft:	65
7.4.4 Flächen für die Forstwirtschaft:	65
7.4.5 Sonstige Flächen	66

8 Sonstiges	67
8.1 Sonderbauflächen.....	67
8.2 Bau- und Kulturdenkmale	67
8.3 Stadterneuerung	67
8.4 Dorferneuerung.....	70
8.4.1 Dorferneuerungskonzept Bassenheim	70
8.4.2 Dorferneuerungskonzept Kaltenengers	71
8.4.3 Dorferneuerungskonzept Kettig	72
8.4.4 Bezuschussung von privaten Maßnahmen im Rahmen der Ortsentwicklung der Stadt Mülheim Kärlich	73
8.4.5 Dorferneuerungskonzept St. Sebastian.....	74
8.4.6 Dorferneuerungskonzept Urmitz	74
8.4.7 Sanierungsgebiet Stadtkern Stadt Weißenthurm	75
8.5 Bodendenkmäler.....	76
8.6 Ablagerungen	76
8.7 Flächen für die Rohstoffgewinnung	76
8.8 Überschwemmungsgrenzen	76

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem LEP IV.....	9
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2017.....	11
Abbildung 3:	Einwohnerdichte, Einwohner 2018 pro km ²	13
Abbildung 4:	Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2018, Veränderung in % bezogen auf 1987	14
Abbildung 5:	natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2018,	
	Veränderung in % bezogen auf 1987.....	14
Abbildung 6:	wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2018,	
	Veränderung in % bezogen auf 1987.....	15
Abbildung 7:	Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2015 in Prozent bezogen auf die	
	Gesamtbevölkerung von 1987.....	15
Abbildung 8:	Altersstrukturen im Vergleich (Stand 31.12.2018)	16
Abbildung 9:	Anteil der unter 16-jährigen an der Gesamtbevölkerung	17
Abbildung 10:	Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung	18
Abbildung 11:	Veränderung des Wohnungsbestandes 1987 bis 2018 überörtlich	21
Abbildung 12:	Veränderung des Wohnungsbestandes 1987 bis 2018 in der Verbandsgemeinde	21
Abbildung 13:	Gebäudebestand nach Gebäudeart 1987 in % am Gebäudebestand.....	22
Abbildung 14:	Gebäude nach Gebäudeart für Gebäude, die nach 1987 errichtet wurden.....	22
Abbildung 15:	Neuausweisungen Wohn- und Mischbaufläche pro Gemeinde in ha	30
Abbildung 16:	Neuausweisungen Wohn- und Mischbaufläche ha pro 1000 Einwohner	31
Abbildung 17:	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Sektoren 2009 und 2016	32
Abbildung 18:	Beschäftigtenwachstum insgesamt und in den einzelnen Sektoren.....	33
Abbildung 19:	Gästekünfte in Beherbergungsbetrieben der VG Weißenthurm	49
Abbildung 20:	Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben der VG Weißenthurm.....	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Katasterflächen der einzelnen Gemeinden.....	2
Tabelle 2:	Dargestellte Flächen	2
Tabelle 3:	Bearbeitungs- und Verfahrensverlauf	5
Tabelle 4:	Flächennutzung	7
Tabelle 5:	Einwohner 2018	13
Tabelle 6:	Bevölkerungsentwicklung insgesamt.....	15
Tabelle 7:	Altersstruktur in den Ortsgemeinden und den übergeordneten Planungsebenen	17
Tabelle 8:	5 . kleinräumige Bevölkerungsprognose.....	18
Tabelle 9:	Wohnungsentwicklung von 1987 bis 2018	19
Tabelle 10:	Veränderung des Wohnungsbestands nach 1987, Vergleich mit übergeordneten Planungsebenen.....	20
Tabelle 11:	Vergleich der neuerrichteten Wohngebäude mit den vor 1987 errichteten Wohngebäuden nach Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern	23
Tabelle 12:	Einwohner 2018 und prognostizierte Einwohner 2040 pro Gemeinde.....	25
Tabelle 13:	Bedarfswerte der Gemeinden	26
Tabelle 14:	Innenpotentiale	27
Tabelle 15:	Baulücken in der Verbandsgemeinde	28
Tabelle 16:	Außenpotentiale in der Verbandsgemeinde	29
Tabelle 17:	Neuausweisungen.....	30
Tabelle 18:	Pendler 30.06.2016	34
Tabelle 19:	gewerbliche Bauflächen Bestand.....	35
Tabelle 20:	Innenpotentiale an gewerblichen Bauflächen	36
Tabelle 21:	geplante gewerbliche Bauflächen	41
Tabelle 22:	Sportanlagen	45
Tabelle 23:	öffentlich zugängliche Kinderspielplätze.....	46
Tabelle 24:	Betriebe und Einrichtungen für den Fremdenverkehr.....	47
Tabelle 25:	Entwicklung im Fremdenverkehr 1995 bis 2015, Betriebe und Betten	47
Tabelle 26:	Entwicklung der Bettenzahl insgesamt von 1995 bis 2015	47
Tabelle 27:	Entwicklung im Fremdenverkehr 1995 bis 2015, Übernachtungen.....	48
Tabelle 28:	Entwicklung im Fremdenverkehr 1995 bis 2015, Gäste	48
Tabelle 29:	Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Weißenthurm (November 2018).....	53
Tabelle 30:	Ausstattung der Gemeinden mit Feuerwehrgerätehäusern und Postdienststellen.....	57
Tabelle 31:	Kindertagesstätten Stand Mai 2020	58
Tabelle 32:	Grundschulen	59
Tabelle 33:	Weiterführende Schulen.....	59
Tabelle 34:	Altablagerungsstandorte innerhalb der Verbandsgemeinde	76

Anlagen:

- Pläne der Außen- und Innenpotentiale an Gewerbeflächen aus Raum+Monitor, Stand 10.12.2020
- Listen der Außen- und Innenpotentiale sowie Baulücken, Stand 10.12.2020

In nachfolgendem Text wird zur einfacheren Lesbarkeit für die Städte und Ortsgemeinden umfassend der Begriff „Gemeinde“ verwendet.

Teil A1 - Einführung

1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans

Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans stellt das BauGB in der neusten Fassung.

Der Flächennutzungsplan ist, sobald erforderlich, für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen.

Ein Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten; er stellt allerdings eine planerische Selbstbindung für die Verbandsgemeinde und die öffentlichen Planungsträger dar, soweit diese dem Plan zugestimmt haben. Die Gemeinde hat ihre Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, daher auch die Bezeichnung als vorbereitender Bauleitplan. Die Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan wird in den Bebauungsplänen als Baugebiete konkretisiert. Die parzellenscharfe Darstellung und somit auch rechtsverbindliche Ausweisungen und Festsetzungen bleiben dem verbindlichen Bauleitplan vorbehalten. Von daher ist eine parzellenscharfe Darstellung im Flächennutzungsplan nicht notwendig und oftmals auch nicht möglich.

Indirekten Einfluss auf die Bodenpreise haben die Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan. Die Ableitung eines Rechtsanspruches auf Genehmigungen, Aufstellung eines Bebauungsplanes etc. ergibt sich aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht.

2 Notwendigkeit

Der zurzeit wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm wurde im Jahr 2000 von der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz genehmigt. Um den im steten Wandel befindlichen Ansprüchen und diversen Projekten gerecht zu werden, wurde der Flächennutzungsplan bislang ca. 20-mal geändert. Zurzeit befinden sich 10 Änderungen im Verfahren (incl. Windenergie).

Die Veränderungen der, auf Gemeindeebene nicht immer beeinflussbaren, Faktoren, wie Bevölkerungsentwicklung und -struktur, wirtschaftliche Entwicklung, die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung etc. machen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans notwendig. Der vom BauGB verlangten Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan kann ohne Anwendung des Parallelverfahrens nur mit einem aktuelleren Planwerk nachgekommen werden.

3 Plangebiet

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm liegt im Landkreis Mayen-Koblenz. Sie entstand am 01. Oktober 1968 im Zuge der Funktional- und Gebietsreform und löste somit das Amt Weißenthurm ab. Die Verbandsgemeinde besteht aus den beiden Städten Weißenthurm und Mülheim-Kärlich sowie den fünf eigenständigen Ortsgemeinden Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, Sankt Sebastian und Urmitz.

Tabelle 1: Katasterflächen der einzelnen Gemeinden

Gemeinde	Katasterfläche in ha	Anteil an der Verbandsgemeinde
Bassenheim	1.476	28,07 %
Kaltenengers	307	5,84 %
Kettig	777	14,78 %
Mülheim-Kärlich, Stadt	1.634	31,08 %
Sankt Sebastian	288	5,48 %
Urmitz	377	7,17 %
Weißenthurm, Stadt	399	7,59 %
VG Weißenthurm	5.258	100,00 %

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

4 Aufbau des Planwerks und Planinhalt

Der Flächennutzungsplan besteht, wie es das BauGB fordert, aus einem zeichnerischen Teil und der Begründung. Der Landschaftsplan, der das Gesamtgebiet erfasst, soll nach Fertigstellung in den Flächennutzungsplan integriert werden. Der zeichnerische Teil des Flächennutzungsplans wird auf der Grundlage der digitalen ALKIS-Daten erstellt. Die geplanten Nutzungen bzw. Bauflächen und redaktionelle Änderungen werden, zur besseren Unterscheidung zu den bereits bestehenden, mit einer roten Umrandung dargestellt, wodurch auch die vorgesehene Entwicklung der Verbandsgemeinde deutlich wird.

Dargestellt werden folgende Flächen, beruhend auf dem nicht abschließenden Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB:

Tabelle 2: Dargestellte Flächen

Bauflächen	Freiflächen
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbauflächen • Gemischte Bauflächen • Gewerbliche Bauflächen • Sonderbauflächen • Sondergebiete • Flächen für Gemeinbedarf, sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen (mit Zweckbestimmung) • Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (mit Zweckbestimmung) • Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsflächen • Grünflächen (mit Zweckbestimmung) • Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz • Aussiedlerhöfe 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen für Wald bzw. die Forstwirtschaft mit Differenzierung • Flächen für Landwirtschaft mit Differenzierung • Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen • Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die einzelnen Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) werden im Planwerk des Flächennutzungsplans als Bauflächen und nicht nach Baugebieten differenziert dargestellt. Der Handlungsspielraum, den ein Flächennutzungsplan bezüglich der Ausdifferenzierung der Bauflächen lassen sollte, soll dadurch möglichst hoch sein. Auch bei Bauflächen, für die verbindliche Bauleitpläne bestehen, kann dieser Handlungsspielraum notwendig sein. Werden verbindliche Bauleitpläne aufgehoben oder innerhalb von Bebauungsplänen Ausnahmen erteilt (z.B. aufgrund eines konkreten Vorhabens), so ist dann in den meisten Fällen nur der Bebauungsplan und nicht noch zusätzlich der Flächennutzungsplan zu ändern.

Nicht dargestellt werden für die Neuausweisungen konkrete Flächen für den ökologischen Ausgleich. In der vorbereitenden Bauleitplanung ist nur mit einem erheblichen Mehraufwand zu überprüfen, inwiefern fachlich geeignete Ausgleichsflächen auch später bei der Umsetzung in den Landespflegerischen Planungsbeiträgen bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung tatsächlich verfügbar sind. Von daher wird es bei der Konkretisierung der geplanten Bauflächen mittels der Aufstellung eines Bebauungsplans häufig zu Abweichungen bezüglich der Aussagen des Flächennutzungsplans kommen. Um das Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitpläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan trotz der Ungewissheit bei der Verfügbarkeit möglicher Ausgleichsflächen einhalten zu können, werden potentielle Ausgleichsflächen nicht dargestellt. Als Hilfestellung für geeignete Ausgleichsflächen in der verbindlichen Bauleitplanung können die Aussagen des Landschaftsplans herangezogen werden.

In dem Planwerk des Flächennutzungsplans werden zudem Aussiedlerhöfe dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich dabei auf landwirtschaftliche Betriebe, unabhängig davon, ob sie im Haupt- oder Nebenerwerb betrieben werden, die nicht innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen liegen.

Der Plan beinhaltet nach § 5 Abs. 3 BauGB folgende Kennzeichnungen

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind,
- sowie für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Diese Kennzeichnungen sollen nach Mitteilungen der zuständigen Behörden, die im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt werden, ergänzt werden.

Sollten besondere Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sein, so geht dies aus der, in das Planwerk eingetragenen, Grenze der Überschwemmungsgebiete des Rheins hervor. Bei Neuausweisungen wird zudem bei der Bewertung der Fläche für eine bauliche Nutzung auf die evtl. Lage in Überschwemmungsgebieten eingegangen.

Altablagerungen und Altstandorte werden vor den kommenden Verfahrensschritten eingetragen, wenn die Mitteilungen der zuständigen Behörden entsprechend im Rahmen der

landesplanerischen Stellungnahme eingegangen sind; gleiches gilt für Bodendenkmäler, die aus Unterlagen des Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Amt Koblenz übernommen werden sollen.

Flächen für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung wurden anhand der bislang vorliegenden Unterlagen der Versorgungsträger übernommen und werden ebenfalls im weiteren Verfahren noch ergänzt, sofern hier Mitteilungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau eingehen. Die Lage der Flächen geht aus dem Planwerk hervor.

Die Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht, und sonstige Abbauflächen werden ebenfalls nach Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme aus den Unterlagen der zuständigen Behörden ergänzt.

Die Begründung gliedert sich in 4 Teile. In Teil A1 wird kurz auf die allgemeinen Inhalte des Flächennutzungsplans eingegangen. In Teil A2 werden die planerischen Grundlagen zusammengestellt sowie die übergeordneten Planungen und die planerischen Leitbilder erläutert. In Teil A3 wird auf die einzelnen Sachbereiche als Planungsgrundlage näher eingegangen. In Teil B (separates Dokument) werden die Gemeinden näher beschrieben sowie die einzelnen Neuausweisungen erläutert und bewertet.

Eine Gültigkeitsdauer für einen Flächennutzungsplan ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. In der Planungspraxis hat sich allerdings ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren bewährt, zumal auch Prognosen für einen längeren Zeitraum nur mit großen Unsicherheitsfaktoren zu erstellen sind. Die Prognosen des vorliegenden Flächennutzungsplans sind auf das Zieljahr 2040 ausgerichtet.

5 Bearbeitungsschritte und Verfahrensablauf

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Weißenthurm aus dem Jahr 2000 soll laut Beschluss vom 21.12.2016 aktualisiert werden.

Dies geschieht in Form einer „Neuaufstellung“ des Flächennutzungsplanes. In diesen neuen FNP soll neben den neuen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Verbandsgemeinde Weißenthurm und der einzelnen Gemeinden, der Landschaftsplan integriert werden.

In die vorliegende Planfassung für die Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme wurden die seit dem Jahr 2000 erfolgten Einzelfortschreibungen des Flächennutzungsplans integriert. Zudem erfolgte ein Abgleich aller rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit den Darstellungen der Planzeichnung.

Tabelle 3 Bearbeitungs- und Verfahrensverlauf

Bearbeitungs- /Verfahrensschritt	Gemeinde / Gremium	Datum*
Aufstellungsbeschluss über die Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm	Bau-, Vergabe- und Umweltausschuss Verbandsgemeinderat	30.11.2016 21.12.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		
Vorabstimmung mit den Orts-/Stadtbürgermeistern über die Entwicklung der Gemeinde bzw. mögliche Neuausweisungen		04.10.2018
Vorstellung des Flächennutzungsplanvorentwurfs mit Erläuterung der Vorgehensweise, Ergebnissen der Schwellenwertberechnung und einzelnen Vorschläge für Neuausweisungen	Bau-, Vergabe- und Umweltausschuss Bau-, Vergabe- und Umweltausschuss	17.04.2019 04.09.2019
Beschlussempfehlung/ -fassung über den Vorentwurf des Flächennutzungsplans	Bau-, Vergabe- und Umweltausschuss Verbandsgemeinderat	27.11.2019 18.12.2019
Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom		
Vorstellung des Landschaftsplans mit Annahmebeschluss und Beratung und Beschlussempfehlung/ -fassung über die Integration des Landschaftsplans		
Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme		
Beratung und Beschlussempfehlung/ -fassung über die Inhalte der landesplanerischen Stellungnahme		
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit		
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung der benachbarten Gemeinden § 2 Abs. 2 BauGB		
Beratung und Beschlussempfehlung/ -fassung über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden, bezogen auf die jeweilige Gemeinde, Empfehlungen zu Änderungen aus Gemeindegesehen		
Beratung und Beschlussempfehlung/ -fassung über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden, Offenlagebeschluss des geänderten Flächennutzungsplanentwurfs		
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage		
Offenlage des Flächennutzungsplans § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB		
erneute Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB		

Bearbeitungs- /Verfahrensschritt	Gemeinde / Gremium	Datum*
Beratung über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden, bezogen auf die jeweilige Gemeinde, Empfehlungen zu Änderungen aus Gemeindegesehenicht		
Beschlussfassung über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan		
Zustimmungsbeschlüsse der Gemeinden		
Vorlage des Flächennutzungsplans zur Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz		
Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde		
ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans		

* Die Daten und ggfls. Bearbeitungs- und Verfahrensschritte werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Teil A2 - Grundlagen der Planung

1 Allgemeines

1.1 Lage und Funktion der Verbandsgemeinde im Großraum

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm umfasst insgesamt 5 eigenständige Ortsgemeinden und die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm. An die Verbandsgemeinde Weißenthurm grenzen an: im Norden die Stadt Neuwied und im Westen die Verbandsgemeinde Pellenz und die Stadt Andernach. Südwestlich schließt die Verbandsgemeinde Maifeld an die Verbandsgemeinde Weißenthurm an. Im Süden befindet sich die Verbandsgemeinde Rhein-Mosel. Nordöstlich, durch den Rhein getrennt, befindet sich die verbandsgemeindefreie Stadt Bendorf sowie die Verbandsgemeinde Vallendar.

Die Stadt Koblenz als Oberzentrum grenzt im Osten mit ihren Stadtteilen unmittelbar an die Verbandsgemeinde Weißenthurm an.

1.2 Flächenbilanz der bestehenden Nutzung

Die folgende Flächenbilanz der bestehenden Nutzung beruht auf Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und stimmt nicht unbedingt mit der Realnutzung bzw. der ausgewiesenen Nutzung des noch wirksamen Flächennutzungsplans von 2000 überein.

Tabelle 4: Flächennutzung

Ortsge- meinde	Siedlungs- und Verkehrsfläche		Landwirt- schaftsfläche		Waldfläche		Wasserfläche		Flächen ande- rer Nutzung		Bodenfläche insgesamt
	abs. in ha	in %	abs. in ha	in %	abs. in ha	in %	abs. in ha	in %	abs. in ha	in %	
Bassenheim	305	20,6	851	57,6	291	19,7	5	0,3	24	1,6	1476
Kaltenengers	73	23,8	183	59,5	5	1,8	25	8,2	21	6,7	307
Kettig	261	20,7	544	70,2	51	6,5	1	0,1	20	2,5	776
Mülheim-Kär- lich, Stadt	645	39,2	736	44,8	116	7,1	65	4,0	80	4,9	1642
Sankt Sebastian	65	22,7	169	58,7	9	3,1	38	13,4	6	2,0	288
Urmitz	194	51,3	95	25,2	4	1,1	62	16,6	21	5,7	377
Weißen- thurm, Stadt	257	64,3	46	11,5	4	1,1	63	15,8	29	7,3	399
VG Weißen- thurm	1699	32,3	2623	49,8	481	9,1	260	4,9	201	3,8	5265

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 2018)

Aus obigen Tabellen geht hervor, dass 32,3 % der gesamten Verbandsgemeinde Weißenthurm überbaut sind (Siedlungs- & Verkehrsflächen). Der Hauptteil der Verbandsgemeinde besteht jedoch aus Landwirtschaftsfläche und Waldfläche (58,9%).

1.3 Natürliche Grundlagen

Die detaillierten natürlichen Grundlagen werden dem Landschaftsplan zu entnehmen sein. Für die kommenden Verfahrensschritte wird der FNP um einen Umweltbericht ergänzt.

2 Überörtliche Planungen

2.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) vom November 2008 beinhaltet Ziele, Grundsätze sowie deren Erläuterungen und Begründungen. Aufgrund der Kleinmaßstäbigkeit und auch der Aufgabe des Landesentwicklungsprogramms lassen sich, isoliert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm, kaum konkrete Aussagen ableiten. Zudem wird in dem Landesentwicklungsprogramm darauf hingewiesen, dass die Regionalplanung bzw. die Träger der nachfolgenden Planungsebenen die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms konkretisieren und die Grundsätze der Landesplanung im Einzelfall einem Abwägungsprozess unterziehen sollen. Neben generellen Zielen und Grundsätzen, wie dem Ressourcenschutz, der nachhaltigen Entwicklung von Siedlung und Landschaft, der Erhaltung oder der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, etc. enthält das Landesentwicklungsprogramm folgende Aussagen zum Plangebiet:

Die Verbandsgemeinde liegt innerhalb des Mittelbereiches des Oberzentrums Koblenz und im Verdichtungsraum mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 und mehr Zentren in 30 Minuten oder weniger zu erreichen).

Die Verbandsgemeinde befindet sich innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug) und in einer Flusslandschaft der Ebene.

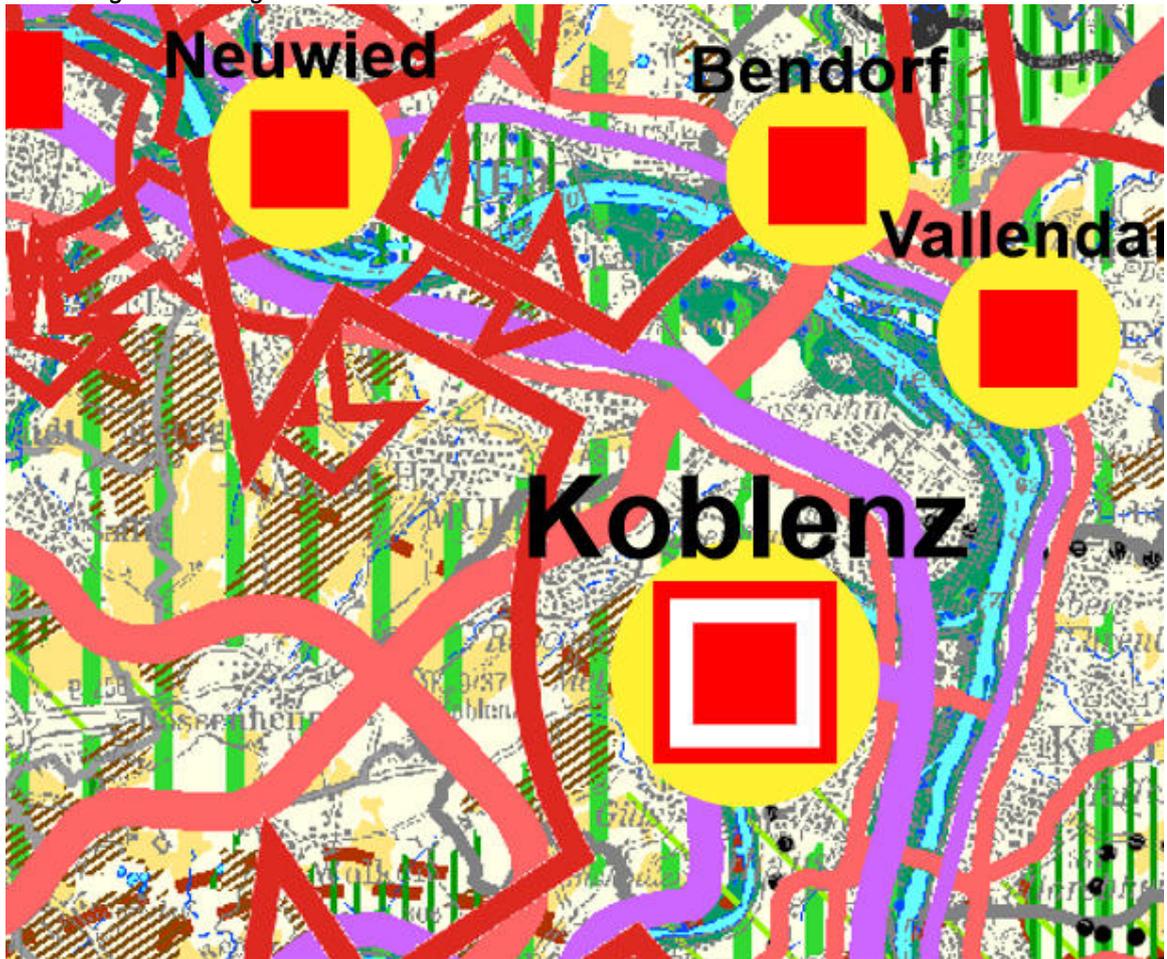
Ebenfalls im Süden liegt in unmittelbarer Nähe der Erholungs- und Erlebnisraum „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, der nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist. Die Verbandsgemeinde liegt außerhalb der historischen Kulturlandschaften „Unteres Mittelrheintal/ Unteres Mittelrheingebiet“ und „Pellenz-Maifeld/ Mittelrheinisches Becken“ die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln sind.

Der landesweite Biotopverbund tangiert die Verbandsgemeinde Weißenthurm nicht.

Die Verbandsgemeinde befindet sich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum, innerhalb eines Bereiches mit bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe und eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Hochwasserschutz.

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm gehört zu den verdichteten Räumen mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landesentwicklungsprogramms 2008 wurden Wanderungsgewinne kleiner als Sterbeüberschüsse erwartet, allerdings ohne besondere altersspezifische Problemlage.

Abbildung 1: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

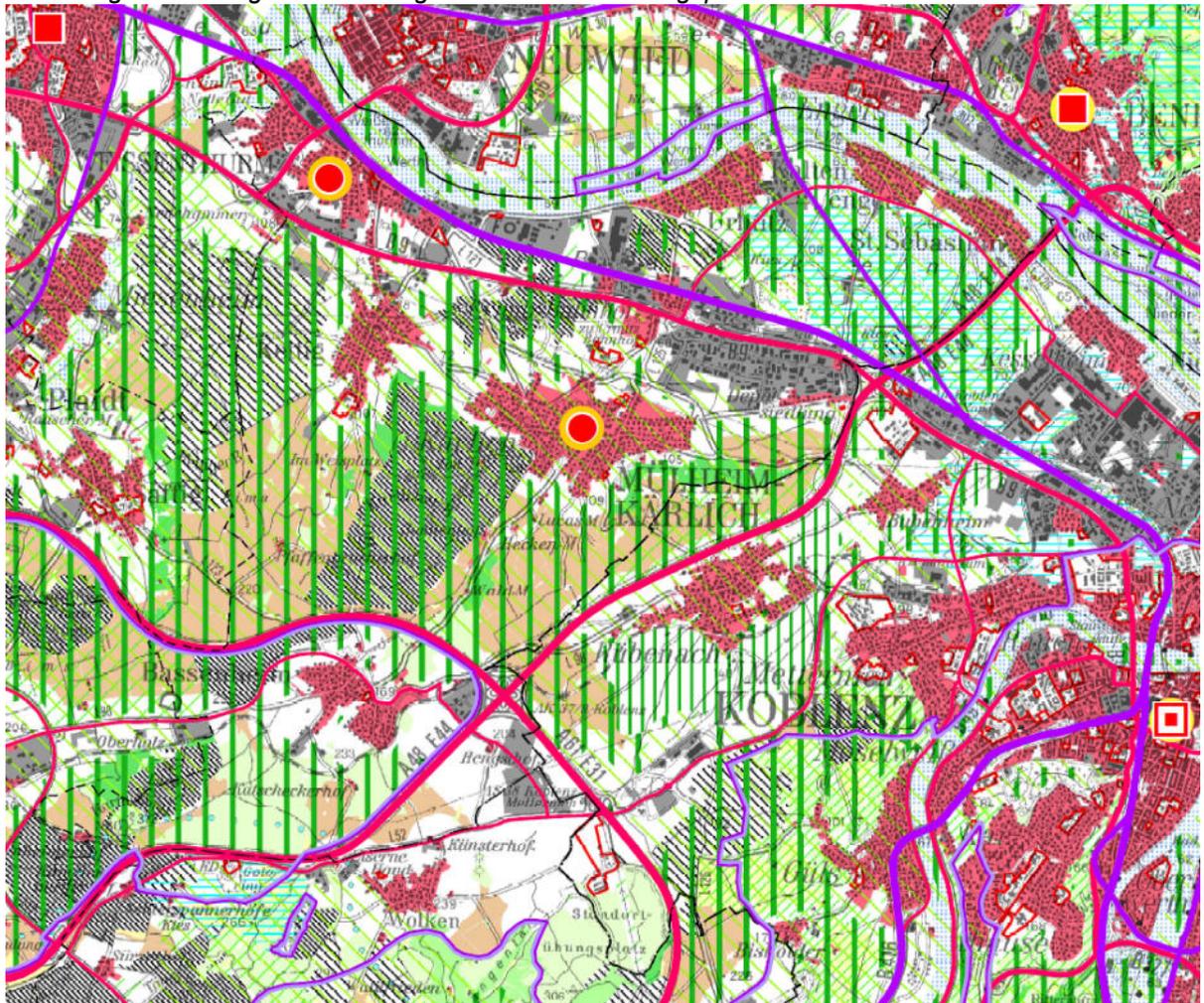
Die Verbandsgemeinde Weißenthurm wird in dem Regionalen Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald (2017), erstellt von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, nicht gesondert erwähnt.

Die Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich decken dabei die Funktion des Grundzentrums ab.

Für die Verbandsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP 2017 enthalten:

- Lage der Verbandsgemeinde im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und Schwerpunktraum
- Die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm bilden ein verpflichtend kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund innerhalb des Mittelbereichs Koblenz. Innerhalb des Mittelbereichs liegen noch als Oberzentrum und zugleich freiwillig kooperierendes Zentrum Koblenz, die freiwillig kooperierenden Mittelzentren Lahnstein, Bendorf, Höhr-Grenzhausen und Vallendar und die Grundzentren im grundzentralen Verbund Rhens, Koblenz-Gondorf und Braubach mit dem Mittelzentrum St. Goarshausen
- Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich innerhalb der Verbandsgemeinde lediglich in Bassenheim. Es handelt sich dabei um das Schloss und den Park sowie die Kapelle Karmelenberg.
- Die Verbandsgemeinde liegt im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied
Als Grundsätze für den Raum Koblenz/Neuwied werden im RROP 2017 genannt:
 - Die Notwendigkeit einer intensiven interkommunalen Zusammenarbeit bedingt durch die starken funktionalen und strukturellen Verflechtungen, insbesondere durch die Zugehörigkeit zu verschiedenen Verwaltungseinheiten.
 - Die Sicherung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur in diesem Raum als strukturierte Stadtlandschaft mit klaren Siedlungsgrenzen und ausgeprägten Siedlungskernen als Stadt-, Stadtteil- oder Ortszentren.
 - Die Entwicklung der Verkehrsstruktur, insbesondere hinsichtlich des Schienenpersonenverkehrs zwischen Koblenz, Andernach, Neuwied und Lahnstein.
 - Die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Abstimmung mit den kommunalen Gebietskörperschaften mittels gemeinsamem Zentrenkonzepts.
 - Die Weiterführung des Entwicklungskonzeptes für den Kulturräum Koblenz/ Neuwied und dessen Umsetzung.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

2.3 Landesplanerische Stellungnahme Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Inhalte zum Kapitel werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Teil A3 - Die einzelnen Sachbereiche - Geplante Entwicklung der Verbandsgemeinde

Die geplante Entwicklung der Verbandsgemeinde ergibt sich u. a. aus den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Die vorhandenen, intakten Funktionen der Verbandsgemeinde bzw. der Stadt und der einzelnen Ortsgemeinden sollen weiterentwickelt und gestärkt werden.

Generell gilt das Leitbild der Vermeidung neuer Splittersiedlungen bzw. der Ausweisung von Bauflächen ohne Zusammenhang zu den bestehenden Bauflächen. Eine Ausnahme können hierbei gewerbliche Bauflächen bilden, auf denen die Ansiedlung störender oder erheblich störender Betriebe und Anlagen vorgesehen ist. Ein weiteres Leitbild, welches allerdings eng mit obigem Leitbild zusammenhängt, ist die weitmögliche Schonung und Freihaltung des Freiraumes. Der Nachverdichtung der Ortslagen sowie deren Arrondierung wird gegenüber einer Neuausweisung der Vorzug gegeben. Obwohl die Verbandsgemeinde nicht so stark verdichtet ist, wie das angrenzende Oberzentrum und aus dieser Sicht eine Ausdehnung der Bauflächen in den Freiraum nicht so gravierend wäre wie in Großstädten, wird dem Freiraumschutz ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen ist nicht nur aus landespflegerischer Sicht wesentlich. Auch eine intakte Wohn- und Arbeitsumwelt gewinnt als weicher Standortfaktor zunehmend an Bedeutung.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen wurden die Realisierungsmöglichkeiten der Planung berücksichtigt.

1 Funktionen „Wohnen“

1.1 Bevölkerung

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm besteht aus 5 Ortsgemeinden und 2 Städten. Die Einwohnerzahlen der Ortsgemeinden liegen zwischen 2.170 in der Ortsgemeinde Kaltenengers und 11.177 in der Stadt Mülheim-Kärlich. Mit 9.115 Einwohnern hat die Stadt Weißenthurm als Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde weniger Einwohner als Mülheim-Kärlich. Folgender Tabelle liegen die Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zugrunde (Stand 2018).

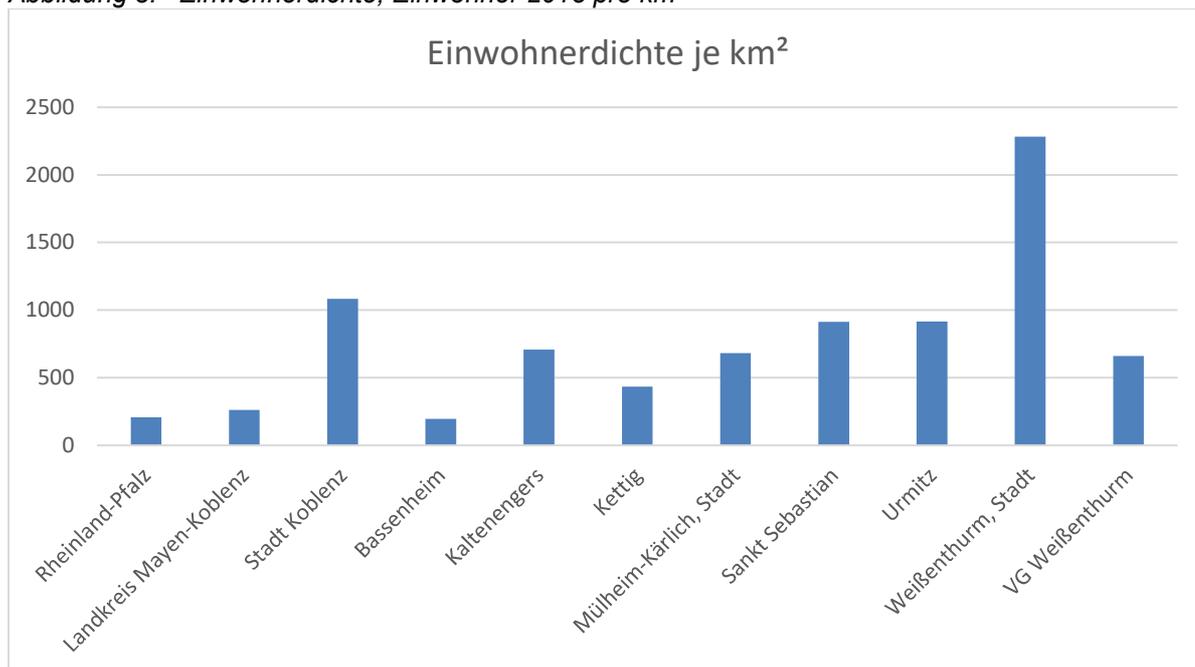
Tabelle 5: Einwohner 2018

Stadt	Ortsgemeinde	Einwohner 2018
	Bassenheim	2.894
	Kaltenengers	2.170
	Kettig	3.363
Mülheim-Kärlich		11.177
	Sankt Sebastian	2.630
	Urmitz	3.449
Weißenthurm		9.115
Verbandsgemeinde Weißenthurm		34.798

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2018

Die Einwohnerdichte beträgt in der Verbandsgemeinde 660,9 Einwohner pro km² und liegt somit mehr als doppelt so hoch wie im Landkreis Mayen-Koblenz mit 262 Einwohner pro km² (hier Bevölkerungsdaten 31.12.2018 vom statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz).

Abbildung 3: Einwohnerdichte, Einwohner 2018 pro km²

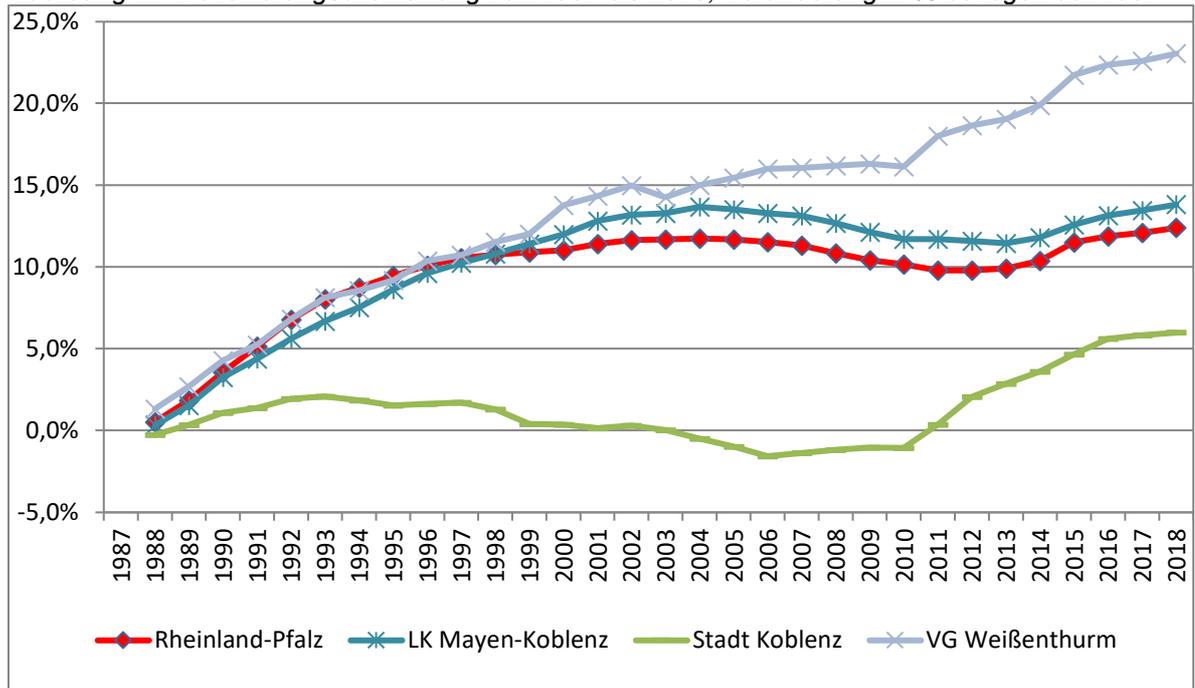


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

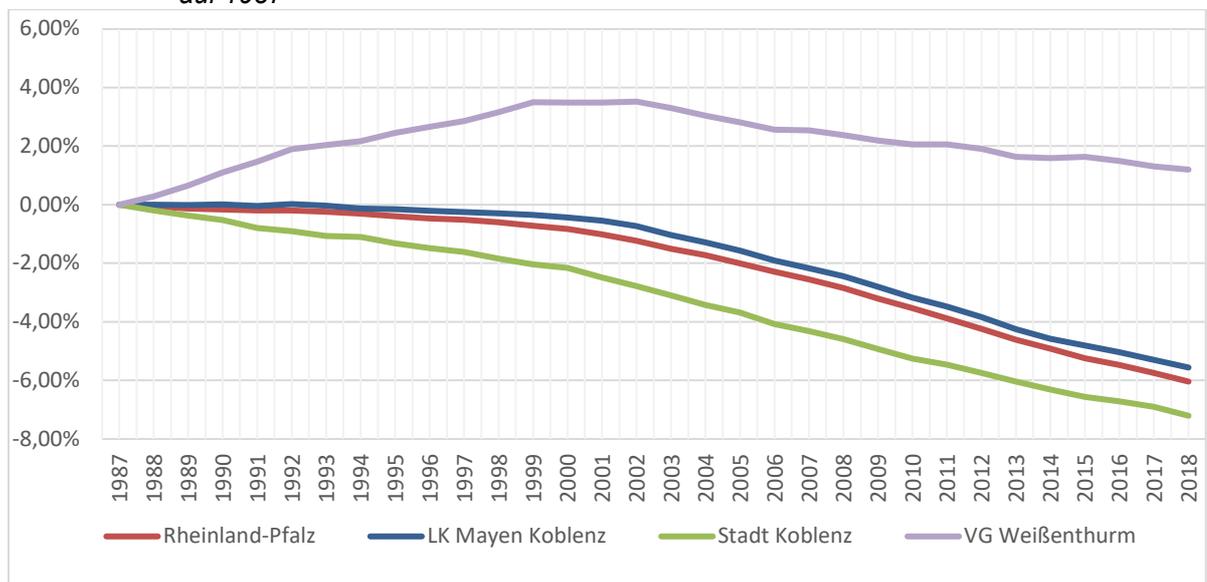
Die Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde Weißenthurm verlief seit dem Jahr 1987 bis 2013 kontinuierlich steigend (mit Ausnahme der Jahre 2003, 2007 und 2010). Die prozentualen Wachstumsraten liegen zwischen einem Wachstum von -0,6 % und +1,6 % gegenüber dem Vorjahr. Ein ausschließlich positives Bevölkerungswachstum verzeichnen weder die Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich noch die einzelnen Ortsgemeinden. Das Wachstum der Verbandsgemeinde liegt jedoch deutlich über den übergeordneten Planungsebenen und dem benachbarten Oberzentrum Koblenz.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2018, Veränderung in % bezogen auf 1987



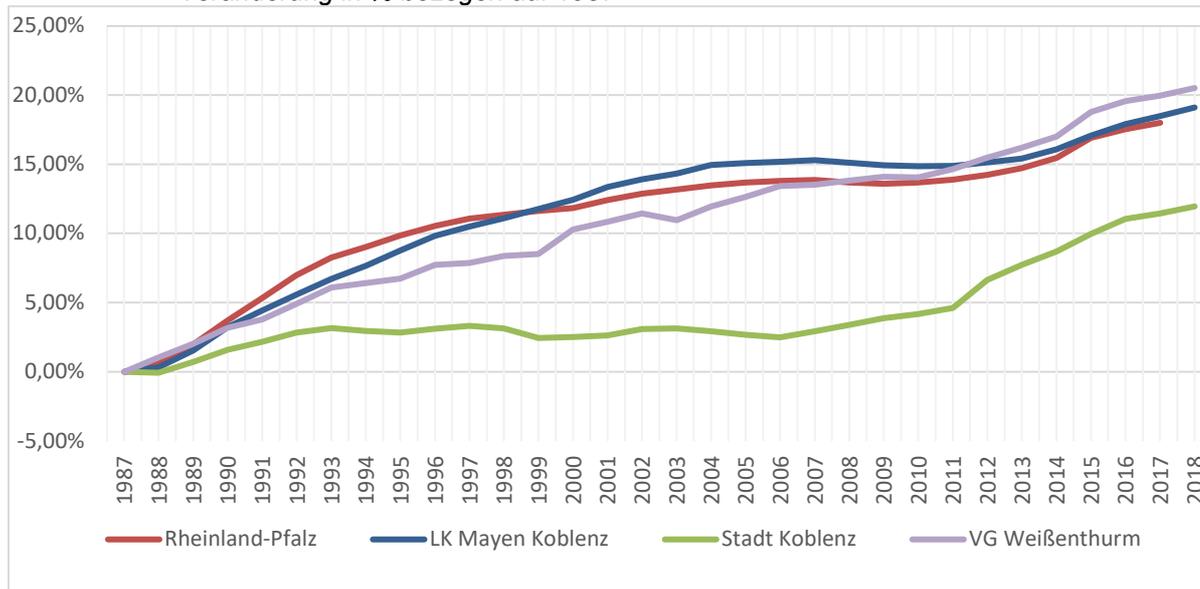
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Abbildung 5: natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2018, Veränderung in % bezogen auf 1987



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Abbildung 6: wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2018, Veränderung in % bezogen auf 1987



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

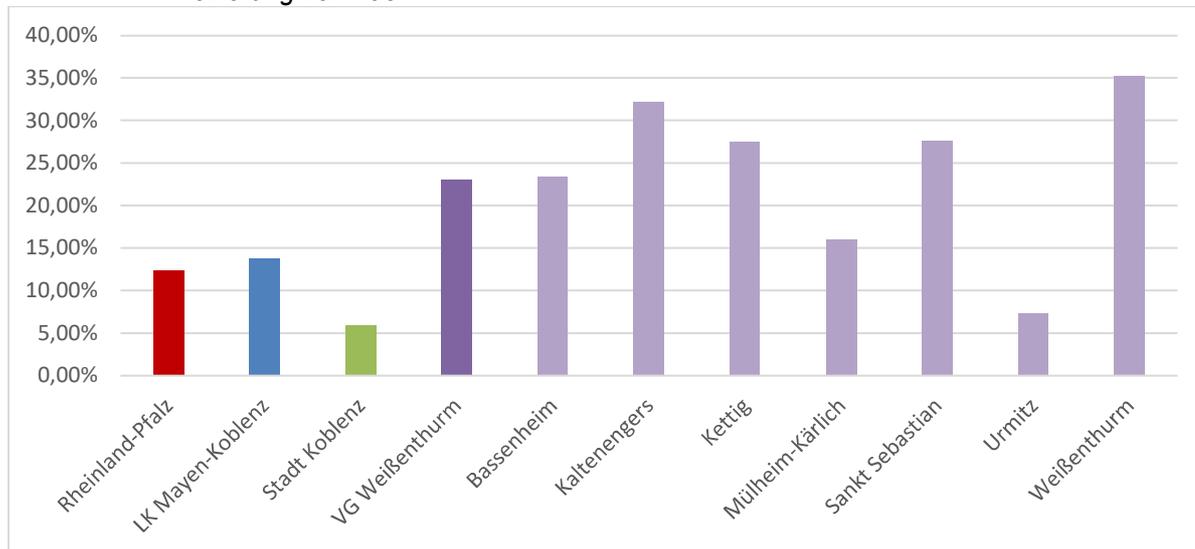
Die Bevölkerungsentwicklung wird, wie obige Diagramme verdeutlichen, dabei weniger von dem natürlichen Saldo als vielmehr von dem Wanderungssaldo beeinflusst.

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Gebietseinheit	Bevölkerung insgesamt		Veränderungen insgesamt	
	1987	2018	absolut	in %
Rheinland-Pfalz	3.634.557	4.084.844	450.287	12,4 %
LK Mayen-Koblenz	188.246	214.259	26.014	13,8 %
Stadt Koblenz	107.577	114.024	6.447	6,0 %
VG Weißenthurm	28.280	34.798	6.518	23,0%

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2015 in Prozent bezogen auf die Gesamtbevölkerung von 1987



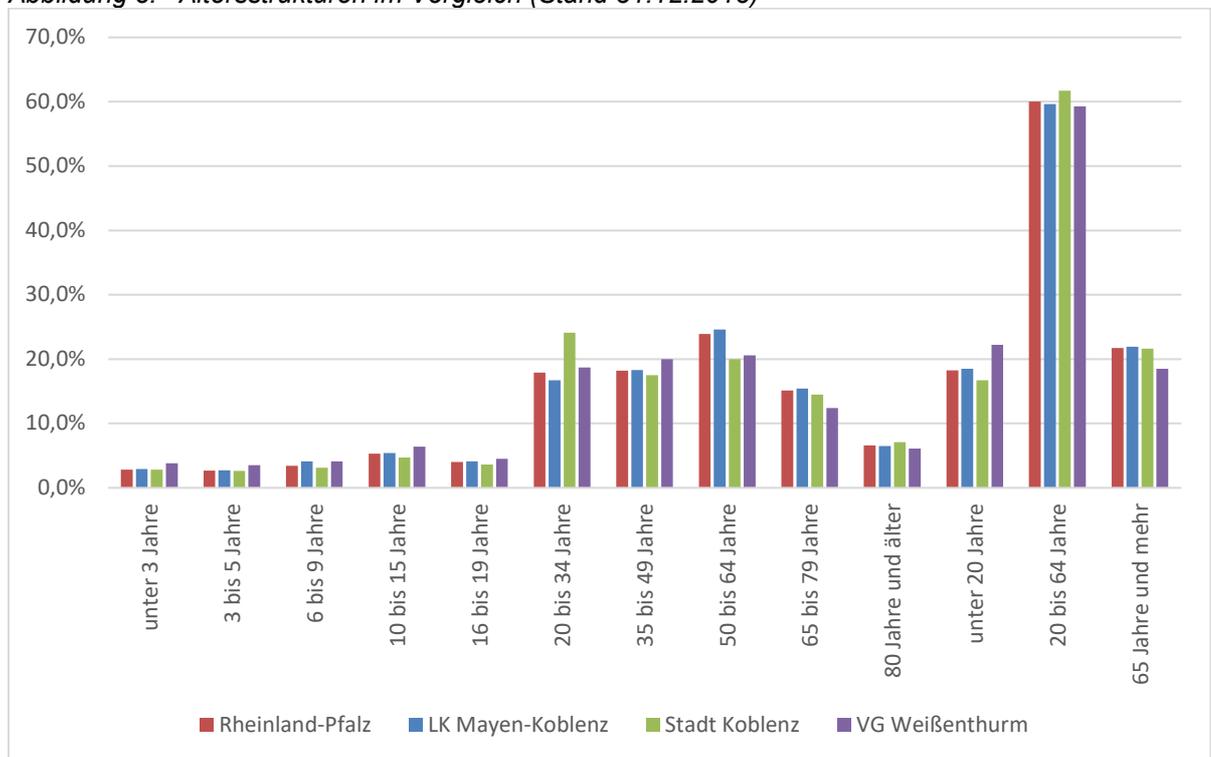
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Obige Tabelle und Diagramm zeigen, dass die Bevölkerung in der Verbandsgemeinde insgesamt um 23 % seit 1987 gestiegen ist. Dies entspricht einem größeren Wachstum im Vergleich zu Rheinland-Pfalz, dem Landkreis und der Stadt Koblenz. Ein Bevölkerungswachstum, teilweise weit über dem Landesdurchschnitt, zeigen sowohl die Ortsgemeinden als auch die beiden Städte.

1.1.2 Altersstruktur der Bevölkerung

Wie aus der folgenden Abbildung deutlich wird, weicht die Altersstruktur der Verbandsgemeinde Weißenthurm nicht wesentlich von denen der übergeordneten Planungsebenen ab. Im Vergleich liegt die Verbandsgemeinde im Altersdurchschnitt unter dem des Landkreises Mayen-Koblenz.

Abbildung 8: Altersstrukturen im Vergleich (Stand 31.12.2018)



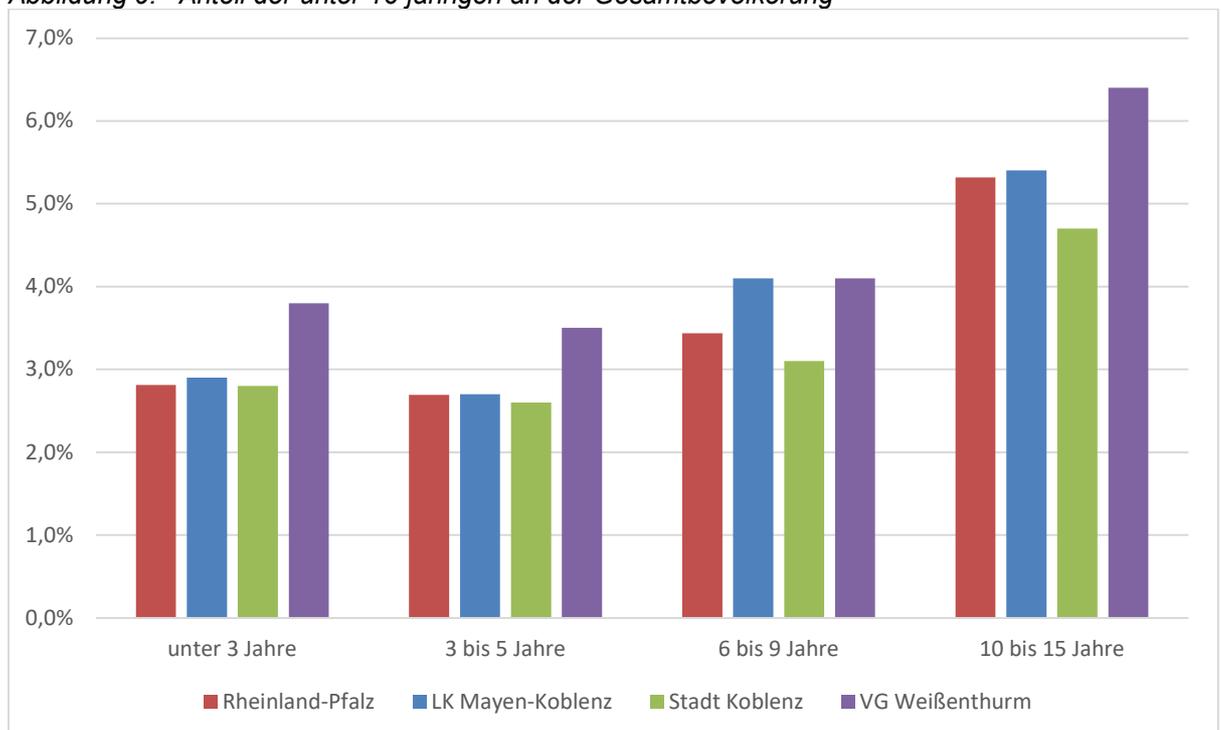
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Tabelle 7: Altersstruktur in den Ortsgemeinden und den übergeordneten Planungsebenen

	unter 3 Jahre	3 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 10 Jahre	10 bis unter 16 Jahre	16 bis unter 20 Jahre	20 bis unter 35 Jahre	35 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 80 Jahre	80 Jahre und älter
Rheinland-Pfalz	114.872	110.044	140.306	217.208	163.988	731.012	742.822	977.080	618.033	269.479
LK Mayen-Koblenz	6.123	5.763	7.355	11.534	8.783	35.844	39.289	52.620	32.931	14.017
Stadt Koblenz	3.212	2.913	3.519	5.314	4.129	27.485	19.974	22.844	16.518	8.116
VG Weißenthurm	343	321	372	582	407	1.701	1.826	1.881	1.130	552
Bassenheim	76	55	97	146	118	466	547	784	435	170
Kaltenengers	63	54	70	127	92	401	420	535	295	113
Kettig	91	82	111	162	32	707	637	805	458	178
Mülheim-Kärlich	327	309	400	643	442	1.810	2.203	2.625	1.726	692
Sankt Sebastian	84	83	97	122	86	472	512	620	385	169
Urmitz	88	83	102	165	138	564	658	863	586	202
Weißenthurm	343	321	372	582	407	1.701	1.826	1.881	1.130	552

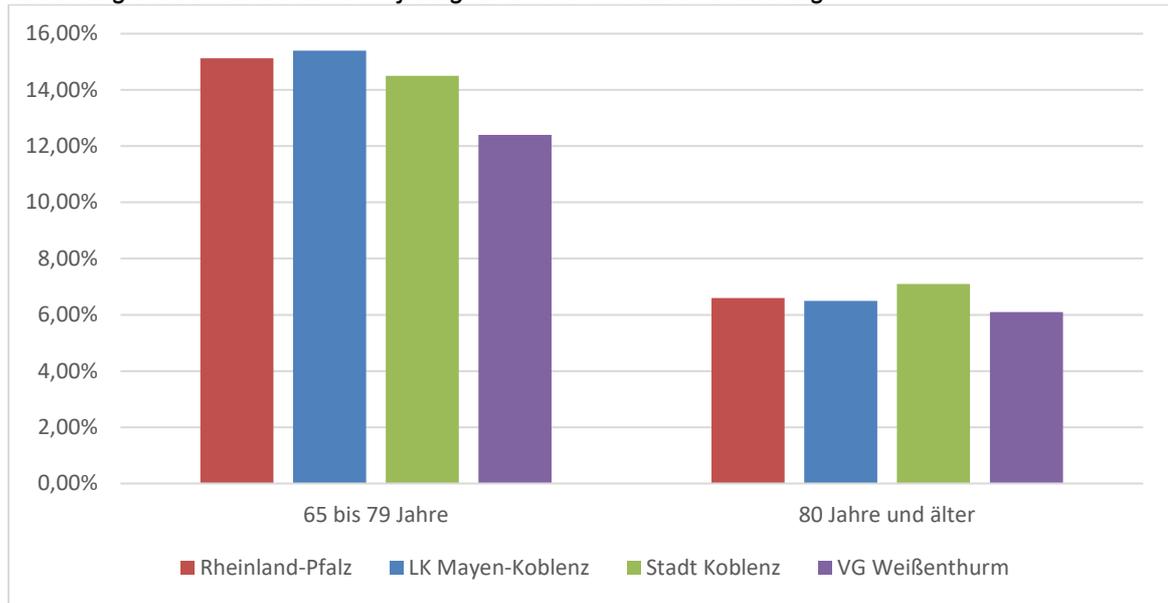
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 31.12.2018)

Abbildung 9: Anteil der unter 16-jährigen an der Gesamtbevölkerung



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Abbildung 10: Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Der Anteil der 65.-jährigen liegt im Vergleich zum Bundesland, dem Landkreis und dem nächsten Oberzentrum Koblenz mit ca. 12,4% etwas niedriger.

Der hohe Anteil der Bevölkerung zwischen 20 und 35 Jahren könnte seinen Ursprung ggfls. in der guten infrastrukturellen Ausstattung der Verbandsgemeinde Weißenthurm und seiner begünstigten Lage zu dem Oberzentrum Koblenz haben.

Obige Aussage stellt ein wesentliches Planungsziel bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen dar (siehe auch Teil A3, Kapitel 1.4).

Die Altersstruktur der Bevölkerung beeinflusst auch die Bevölkerungsprognosen, hier insbesondere die Fertilität.

1.1.3 Bevölkerungsprognose

Die 5. kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden basiert auf dem Referenzzeitraum von 1970 bis 2017 bzw. die Prognose von 2017 bis 2040.

Eine Bevölkerungsprognose bis auf Ortsgemeindeebene ist nicht möglich, da die statistischen Einheiten hierfür zu klein sind. Bereits die teilweise extremen Schwankungen der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden, wie in obigem Kapitel dargestellt, lassen weder eine Prognose noch eine Trendaussage zu.

Tabelle 8: 5. kleinräumige Bevölkerungsprognose

Gebietseinheit	Bevölkerung insgesamt		Bevölkerungsverlust	
	2017	2040	absolut	in %
RLP	4.073.679	3.968.076	-105.603	-2,5 %
LK Mayen-Koblenz	213.554	207.656	-5.898	-2,8 %
VG Weißenthurm	34.655	35.936	1.271	3,7 %

Wie aus Kapitel 1.1.1 zu ersehen ist, hängt die Bevölkerungsentwicklung vorrangig von den Wanderungen ab. Wanderungen, insbesondere überregionale, unterliegen vielfältigen, nur zum Teil durch die Regionalplanung bzw. die Flächennutzungsplanung beeinflussbaren, Faktoren. Andere Faktoren, hierbei vorrangig die Ausweisung von Bauland und deren Preis, sind sehr wohl von der Flächennutzungsplanung beeinflussbar. So stehen die Bevölkerungsentwicklung und die Flächennutzungsplanung in einem ständigen Rückkopplungsprozess.

Ungeachtet oben dargestellter Abhängigkeiten, wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm durch die Ausweisung von Wohnbaufläche versucht, den zusätzlichen Wohnungsbedarf laut Schwellenwertberechnung in Kapitel 1.3, unter der besonderen Berücksichtigung der, den Ortsgemeinden zugewiesenen, besonderen Funktionen, zu decken.

Laut 5. kleinräumiger Bevölkerungsprognose steigt die Bevölkerung der Verbandsgemeinde Weißenthurm von 34.655 Einwohnern im Jahr 2017 auf 35.936 Einwohner im Jahr 2040; dies entspricht einem Wachstum von 3,7 %. Damit zeigt die Verbandsgemeinde im Gegensatz zu den überörtlichen Planungsebenen einen Bevölkerungswachstum und keinen Verlust.

1.2 Wohnungsentwicklung

Für die nachfolgenden Analysen wurde als Basisjahr 1987 gewählt.

Die Entwicklung des Wohnungsneubaus verläuft innerhalb der Verbandsgemeinde insgesamt schwankend mit 339 bis 1.455 neuerrichteten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zwischen 1987 bis 2018. Diese verteilen sich unterschiedlich auf die einzelnen Gemeinden der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Tabelle 9: Wohnungsentwicklung von 1987 bis 2018

	Wohnungsbestand		Veränderungsrate 1987 bis 2018		Zunahme des Wohnungsbestandes pro Jahr
	1987	2018	absolut	in %	absolut
Bassenheim	909	1.409	500	55,01 %	16
Kaltenengers	673	1.031	358	53,19 %	12
Kettig	1.061	1.597	536	50,52 %	17
Mülheim-Kärlich	3.774	5.346	1.572	41,65 %	52
Sankt Sebastian	837	1.282	445	53,17 %	15
Urmitz	1.249	1.669	420	33,63 %	14
Weißenthurm	2.793	3.780	987	35,34 %	32
VG Weißenthurm	11.296	16.114	4.818	42,65 %	160

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Innerhalb der Verbandsgemeinde kamen im Zeitraum von 1987 bis 2018 im Durchschnitt jedes Jahr 160 Wohnungen hinzu, wobei über die Hälfte in den Städten Weißenthurm und Mülheim-Kärlich errichtet wurden.

Aussagekräftiger in Bezug auf die Bautätigkeit in den einzelnen Ortsgemeinden ist allerdings der Vergleich der Bautätigkeit der Ortsgemeinden bzw. der Stadt mit übergeordneten Ebenen. Um einen Vergleich zu ermöglichen, wurde die Veränderung des Wohnungsbestandes zwischen den Jahren 1987 bis 2018 auf die Einwohnerzahlen bzw. den Wohnungsbestand 1987

heruntergerechnet und zusätzlich die Veränderungsrate, bezogen auf den Wohnungsbestand 1987, errechnet.

Tabelle 10: Veränderung des Wohnungsbestands nach 1987, Vergleich mit übergeordneten Planungsebenen

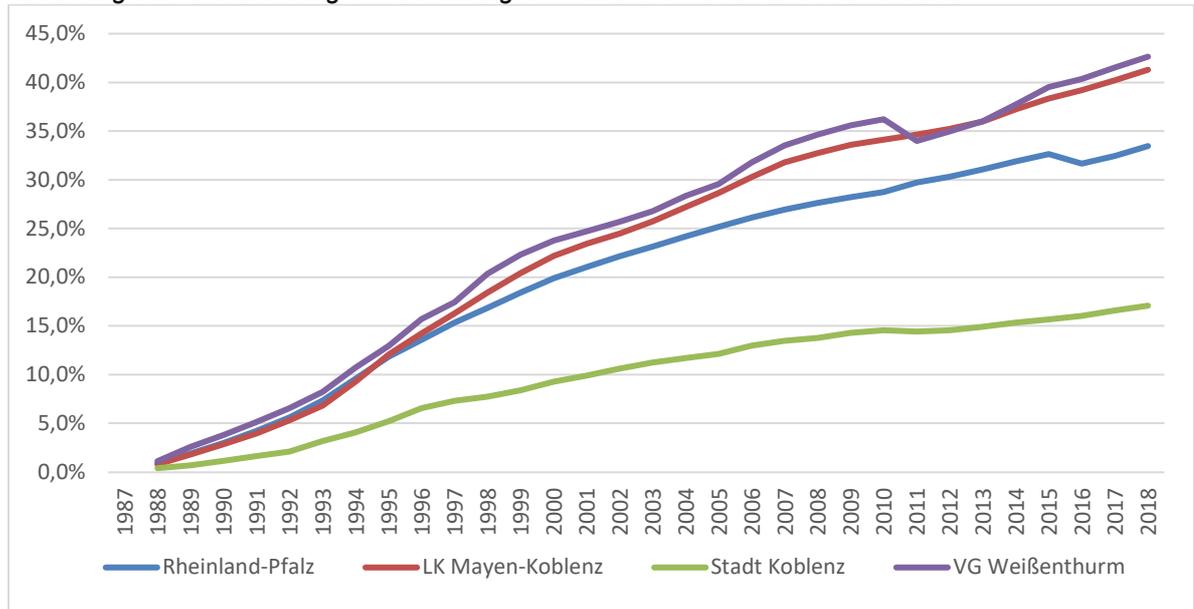
	Bevölkerung 1987	Wohnungsbestand 1987	Veränderung des Wohnungsbestands 1987 bis 2018	Veränderungen des Wohnungsbestands pro 100 Einwohner 1987	Veränderung des Wohnungsbestands in % zum Wohnungsbestand 1987
Rheinland-Pfalz	3.634.557	1.489.225	510.375	14	34,27 %
LK Mayen-Koblenz	188.245	73.902	30.524	16	41,30 %
Stadt Koblenz	107.577	49.847	8.522	8	17,10 %
VG Weißenthurm	28.280	11.296	4.848	17	42,92 %
Mülheim-Kärlich	9.638	3.774	1.572	16	41,65 %
Weißenthurm	6.741	2.793	987	15	35,34 %
Urmitz	3.214	1.249	420	13	33,63 %
Kettig	2.638	1.061	536	20	50,52 %
Bassenheim	2.346	909	500	21	55,01 %
Sankt Sebastian	2.061	837	445	22	53,17 %
Kaltenengers	1.642	673	358	22	53,19 %

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Bezogen auf die Einwohnerzahlen liegen dabei die Ortsgemeinden St. Sebastian und Kaltenengers mit 22 neuen Wohnungen pro 100 Einwohner seit 1987 an der Spitze, gefolgt mit 21 neuen Wohnungen pro 100 Einwohner seit 1987 in der Ortsgemeinde Bassenheim. Auch die Ortsgemeinde Kettig und die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm liegen noch über den Durchschnitt des Landes.

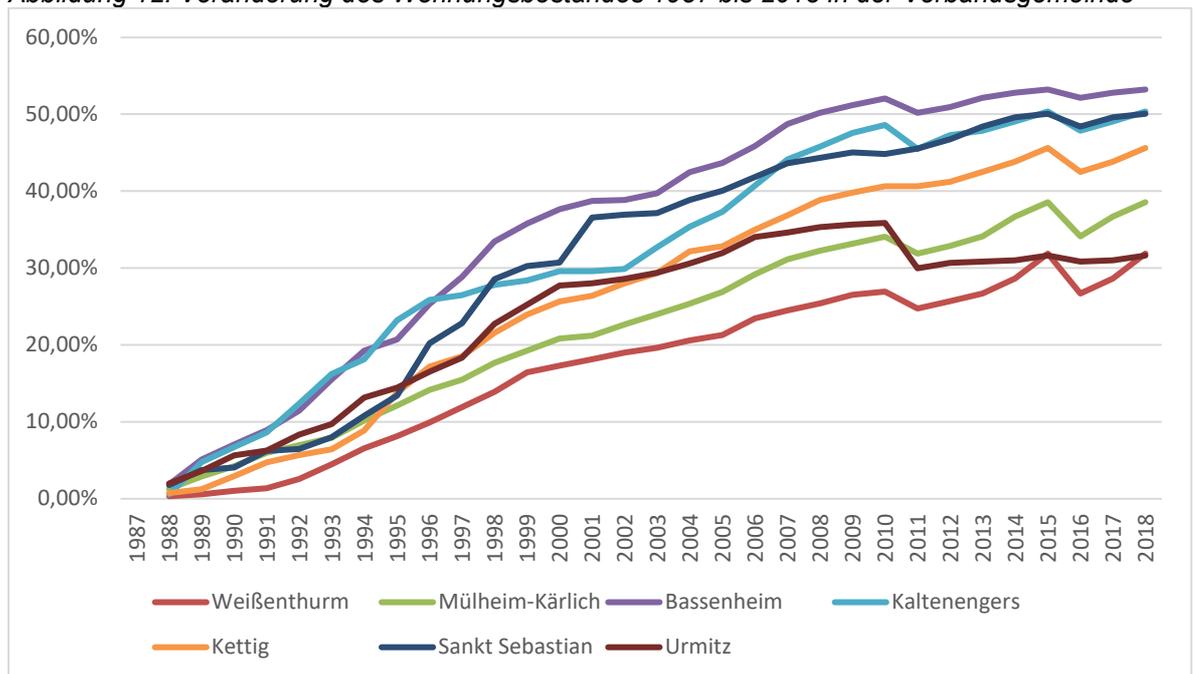
Lediglich Urmitz liegt unterhalb des Durchschnitts des Landes Rheinland-Pfalz.

Abbildung 11: Veränderung des Wohnungsbestandes 1987 bis 2018 überörtlich



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

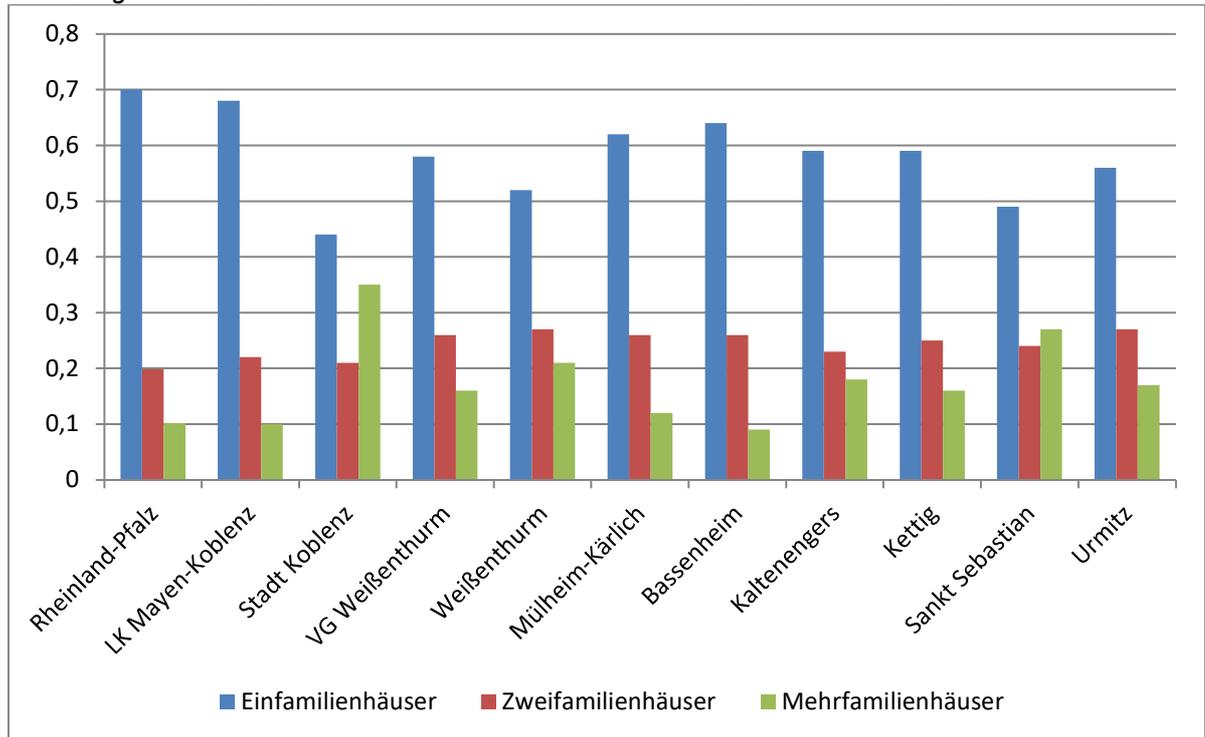
Abbildung 12: Veränderung des Wohnungsbestandes 1987 bis 2018 in der Verbandsgemeinde



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

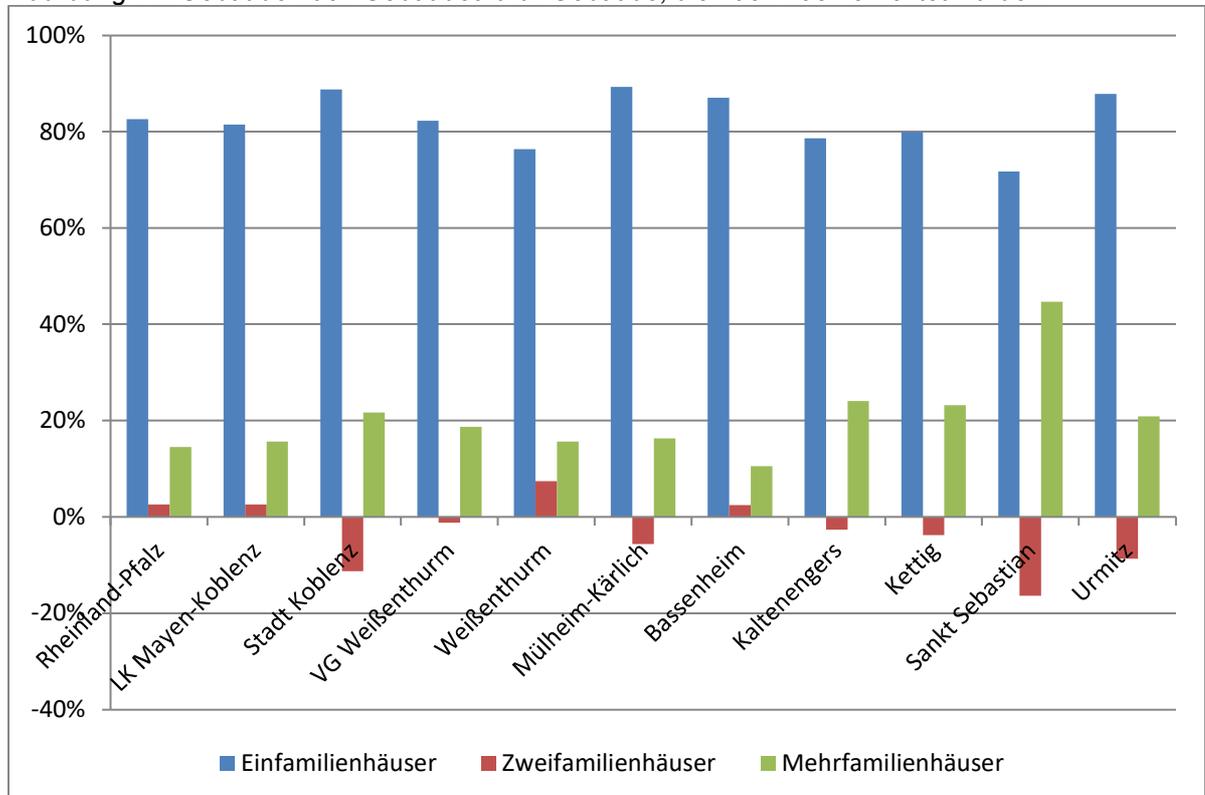
Für die künftige Wohnbauflächenausweisung und noch mehr für die folgende Stufe der verbindlichen Bauleitplanung ist von Bedeutung, welche Gebäudearten den Wohnungsbestand mehrten. Bei folgender Auswertung wird daher verglichen, ob neue Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohnung, zwei Wohnungen oder drei und mehr Wohnungen errichtet wurden. Der Vergleich zu übergeordneten Planungsebenen wird dabei ebenfalls gezogen.

Abbildung 13: Gebäudebestand nach Gebäudeart 1987 in % am Gebäudebestand



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Abbildung 14: Gebäude nach Gebäudeart für Gebäude, die nach 1987 errichtet wurden



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Aus obigen Abbildungen ist deutlich zu erkennen, dass der Anteil der Einfamilienhäuser in der Verbandsgemeinde Weißenthurm 1987 bei 58 % lag, damit war dieser Anteil geringer als im Landkreis und im Land Rheinland-Pfalz.

Wird die Veränderung des Gebäudebestandes zwischen 1987 und 2018 als Hilfsgröße für die neu errichteten bzw. abgerissenen Gebäude herangezogen, zeigt sich, dass in der Verbandsgemeinde seit 1987 zu einem weit überwiegenden Teil Einfamilienhäuser errichtet wurden. In dem Oberzentrum Koblenz ist der Anteil an Einfamilienhäusern bei Neuerrichtungen seit 1987 mit 89 % am größten. In der Verbandsgemeinde Weißenthurm wurden 82 % Einfamilienhäuser bei Neubauten seit 1987 errichtet.

Insgesamt zeigen die Abbildungen, dass der Wohnungsbestand in den letzten Jahren stark gewachsen ist. Es zeigt sich ebenfalls, dass vorrangig Wohnungen in Gebäuden mit 1 oder mehr als 3 Wohneinheiten hinzukommen. Bei den neuen Wohnungen seit 1987 spielen Wohnungen in Zweifamilienhäusern kaum noch eine Rolle.

Für die Flächennutzungsplanung und die spätere Bebauungsplanung hat dies die Konsequenz, dass Bauplätze sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser geplant werden sollten.

Tabelle 11: Vergleich der neuerrichteten Wohngebäude mit den vor 1987 errichteten Wohngebäuden nach Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern

	Bestand Einfamilienhäuser 1987	nach 1987 errichtete Einfamilienhäuser	Bestand Zweifamilienhäuser 1987	nach 1987 errichtete Zweifamilienhäuser	Bestand Mehrfamilienhäuser 1987	nach 1987 errichtete Mehrfamilienhäuser
Bassenheim	389	322	158	9	57	39
Kaltenengers	234	147	92	-5	71	45
Kettig	363	231	157	-11	96	67
Mülheim-Kärlich	1.503	867	635	-55	281	158
Sankt Sebastian	206	114	100	-26	113	71
Weißenthurm	677	401	355	39	269	82
Urmitz	416	223	199	-22	122	53
VG Weißenthurm	3.788	2.410	1.696	-72	1009	548

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

1.3 Schwellenwertberechnung

Ein wesentlicher Bestandteil der Flächennutzungsplanung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist mittlerweile die sogenannte Schwellenwertberechnung¹, die als Ziel der Landesplanung und Raumordnung Grundlage der Gesamtfortschreibung ist. Diese Vorgaben beruhen auf Ziel 31 und 32 des LEP IV (2008).

Z 31

*Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu **reduzieren** sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.*

Z 32

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der >>mittleren Variante<< der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Der Aufgabenstellung zur Festlegung von Schwellenwerten kam die Planungsgemeinschaft Westerwald-Mittelrhein mit den Fortschreibungsentwürfen des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) 2011, 2014 und 2016 nach. Im Entwurf 2014 wurde in Z 30 die Berechnungsmethodik des Schwellenwertes dahingehend modifiziert, als dass nun auf die verfügbaren Innenpotentiale (Flächen innerhalb der bebauten Ortslagen mit einer Größe über 2000 qm z.B. innerörtliche Grünflächen oder große Gärten, die zur Bebauung erschlossen werden können) und Baulücken (unmittelbar bebaubare und erschlossene Grundstücke, für die Bau-recht besteht) abgestellt wird. Für die mittlerweile in Kraft getretene Fassung vom 11.12.2017 wurde die Methodik beibehalten.

Mit LEP IV (2008) und der Fortschreibung des RROP (2017) wird den Trägern der kommunalen Planungshoheit vorgegeben, wie der Schwellenwert zu berechnen ist. Der Schwellenwert berechnet sich aus dem Bedarfswert subtrahiert um den Potentialwert.

Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

Schwellenwert = Bedarfswert - Potentialwert

¹ Der sogenannte Schwellenwert gibt die maximale Flächengröße für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an, die eine Verbandsgemeinde bei Fortschreibungen eines Flächennutzungsplans neu ausweisen darf. Er darf nicht überschritten werden. Die Ermittlung des Schwellenwertes wird im folgenden Text erläutert.

1.3.1 Bedarfswert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

Der Bedarfswert gibt den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha wieder. Er ermittelt sich wie folgt:

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = **Einwohnervorausberechnung** zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x **Bedarfsausgangswert** (nach Z 31) : **Wohnbaudichte** (nach Z32) x **Planreichweite** : 1000

Die aktuelle **fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung** stellt eine Prognose bis auf die Ebenen der Verbandsgemeinden zur Verfügung. Der Anhang „Methodik Schwellenwerte“ des RROP beruht auf der Bevölkerungsvorausberechnung der dritten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030 nach der mittleren Variante des statistischen Landesamtes. Auch diese liegt nur bis zur Ebene der Verbandsgemeinden vor.

Tabelle 12: Einwohner 2018 und prognostizierte Einwohner 2040 pro Gemeinde

Gemeinde	Einwohner 31.12.2018	Anteil an Einwohnern der Verbandsgemeinde	umgerechnete Einwohner nach Prognose 2040
Bassenheim	2.894	8,3%	2989
Kaltenengers	2.170	6,2%	2.241
Kettig	3.363	9,7%	3.473
Mülheim-Kärlich	11.177	32,1%	11.543
Sankt Sebastian	2.630	7,6%	2.716
Weißenthurm	9.115	26,2%	9.413
Urmitz	3.449	9,9%	3.562
VG Weißenthurm	34.798	100%	35936

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und der fünften kleinräumigen Bevölkerungsprognose

Als **Bedarfsausgangswerte** werden in Z 31 des RROP die Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr je nach zentralörtlicher Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für die Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weißenthurm 2,5 WE/1.000 EW/a und für die Ortsgemeinden Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, St. Sebastian und Urmitz 2,0 WE/1.000 EW/a.

Als **Dichtewerte** werden in Z 32 des RROP die Wohneinheiten pro Hektar ebenfalls in Abhängigkeit der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für die Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weißenthurm mindestens 20 WE/ha und für die Ortsgemeinden 15 WE/ha.

Als **Planreichweite** wird von 2020 (Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme) bis 2040 (voraussichtlicher Zeitraum bis zur nächsten Neuaufstellung) = 21 Jahre (2020 zählt mit) ausgegangen. Eine Vorgabe für die Planreichweite ist weder in den Zielen noch in der Begründung dazu formuliert. In ihrem Berechnungsbeispiel 1 der Begründung zu G 29 bis Z 33 nimmt die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 17 Jahre und in dem zum RROP/E-2016

„Anhang Methodik Schwellenwerte“ 16 Jahre, jeweils bis zum Prognosejahr 2030. Die mittlere Variante der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung, die laut G1 des LEP IV als Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen zu verwenden ist, liefert Prognosen für die Jahre 2020 bis 2040. Aufgrund der Erfahrungen der Verbandsgemeinde mit Planungsprozessen wird das Prognosejahr 2040 als Zielhorizont gewählt, was einer Planreichweite von 21 Jahren entspricht.

Es ergibt sich folgender Bedarfswert:

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31) : Wohnbaudichte (nach Z 32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000

Tabelle 13: Bedarfswerte der Gemeinden

Einwohnerbestand 31.12.2018 für die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm (kooperierende Grundzentren)	20.292 EW
Einwohnervorausberechnung 2040 für die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm (*)	20.956 EW
Bedarfsausgangswert	2,5 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte:	20 WE/ha
Planreichweite:	21 Jahre
Bedarfswert	55,01 ha

(*) Es wurde die fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde gelegt.

Bedarfswert = 20.956 EW x 2,5 WE/1.000EW/a : 20 WE/ha x 21 Jahre = **55,01 ha**

Einwohnerbestand 31.12.2018 für die Ortsgemeinden	14.506 EW
Einwohnervorausberechnung 2040 für die Ortsgemeinden	14.980 EW
Bedarfsausgangswert	2 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte:	15 WE/ha
Planreichweite:	21 Jahre
Bedarfswert	41,94 ha

Bedarfswert = 14.980 EW x 2,0 WE/1.000EW/a : 15 WE/ha x 21 Jahre = **41,94 ha**

Gesamtbedarfswert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm

55,01 ha + 41,94 ha = 96,95 ha*

* Abweichung wegen Rundung

1.3.2 Potentialwert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm

Von dem Bedarfswert von 96,95 ha sind zunächst die verfügbaren Innenpotentiale und verfügbaren Baulücken zu subtrahieren, ein Zwischenwert zu bilden und danach die Außenpotentiale zu subtrahieren.

Innenpotential:

Um einen besseren Überblick über die zukünftige Siedlungsentwicklung in Rheinland-Pfalz zu bekommen, hat das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung das Projekt „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ ins Leben gerufen.

Ziel dieses Projektes ist es, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu verringern, der Verödung von Kernbereichen vorzubeugen und weiterhin attraktive Zentren zu bilden. Dies wird unter dem Motto „Innenentwicklung- vor Außenentwicklung“ zusammengefasst. Die Daten aus Raum+ sollen dabei die Gemeinden unterstützen ihr Innenpotential und Baulücken zu erfassen und fortzuschreiben und die Außenentwicklung auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit dem Planungshilfsmittel Raum+ können die Gemeinden das Ziel 31 des LEP IV besser im Auge behalten und erreichen.

Die Raum+ Daten sind von der Verbandsgemeinde Weißenthurm kontinuierlich gepflegt und bereinigt worden.

Das Innenpotential ergibt sich aus den Darstellungen des FNP, die zum Großteil schon von Bebauung umgeben sind, und den verfügbaren Baulücken. Innenpotentiale können auch aus mehreren nebeneinanderliegenden Baulücken in einer Größenordnung von über 2.000 m² bestehen.

2 Flächen des FNPs in einer Größenordnung von 1,15 ha sind in Raum+ als Innenpotential enthalten, davon 1 in Wohnbauflächen und 1 in gemischten Bauflächen.

Tabelle 14: Innenpotentiale

Nummer	Lage	Fläche in qm	anzurechnen	Ausweisung im FNP
29	St. Sebastian	34.057	34.057	W
30	Urmitz	28.574	14.287	M
	Gesamt	62.631	48.344	

Das Innenpotential in der gemischten Baufläche ist blockiert, d.h. sie steht dem Markt nicht zur Verfügung. Daher wird sie in der weiteren Berechnung nicht berücksichtigt.

Es verbleibt lediglich das Innenpotential 29 in St. Sebastian mit 34.057 m², die wegen der Lage in einer Wohnbaufläche voll anzurechnen ist.

In der Verbandsgemeinde liegen 499 Baulücken in Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen vor. Baulücken in gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft (zusammen 28 Baulücken) werden nicht betrachtet.

Von den 499 Baulücken liegen 81 in gemischten Bauflächen und 418 in Wohnbauflächen.

Offen blieb zunächst die Prüfung der Verfügbarkeit der Baulücken. Einige Gemeinden oder Verbandsgemeinden führen zur Ermittlung der Verfügbarkeit Befragungen der Eigentümer durch oder greifen auf die Ortskenntnis bzw. Personenkenntnis von Ortsbürgermeistern und Ortsvorstehern zurück. Hinsichtlich Eigentümerbefragungen zeigt die Erfahrung, dass ein Rücklauf von 50 % der befragten Eigentümer als gut zu werten ist. Die Befragungsergebnisse schwanken dann sehr stark, ob ein Eigentümer selbst bauen, sein Grundstück veräußern oder weder bebauen noch veräußern möchte. Rund die Hälfte der antwortenden Eigentümer aus anderen Gemeinden beabsichtigt eine Eigenbebauung oder Veräußerung. Die Spannweite ist dabei sehr hoch. Die Verbandsgemeinde Weißenthurm beabsichtigt aufgrund obiger Unwägbarkeiten keine Eigentümerbefragung vorzunehmen. Es wurden allerdings alle Stadt- und Ortsbürgermeister befragt, inwiefern ihnen die Verfügbarkeit von Baulücken im Ort bekannt ist. Die mangelnde Verkaufsbereitschaft bestätigte sich durch die Ortskundigen.

Der Flächenwert bei den gemischten Bauflächen wird mit 50 % angerechnet. Die Baulücken verteilen sich auf Verbandsgemeinde wie folgt:

Im Ergebnis liegen folgende Baulücken vor:

Tabelle 15: Baulücken in der Verbandsgemeinde

Lage	Anzahl	Fläche in qm	Ausweisung im FNP	davon nicht blockiert	Blockadestatus unbekannt	anzurechnen wg. Blockade ¹	anzurechnen wg. M od. W ²
			[1]	[2]	[3]	[4] = [2] + [3] / 4	[5] = wenn [1] = M, dann [4] / 2
Bassenheim	8	4.740	M	0	4.740	1.185	592
	9	4.830	W	0	4.830	1.208	1.208
Kaltenengers	6	2.100	M	0	2.100	525	262
	58	27.495	W	8.937	18.558	13.576	13.576
Kettig	10	5.878	M	559	5.319	1.889	945
	53	24.728	W	3.018	21.710	8.445	8.445
Mülheim-Kärlich	10	7.244	M	3.925	3.319	4.755	2.378
	168	83.705	W	23.632	60.073	38.650	38.650
St. Sebastian	7	2.966	M	475	2.492	1.098	549
	52	24.365	W	5.509	18.856	10.223	10.223
Urmitz	11	3.972	M	0	3.972	993	496
	42	19.105	W	306	18.799	5.006	5.006
Weißenthurm	29	14.004	M	2.088	11.916	5.067	2.534
	36	21.641	W	8.604	13.037	11.864	11.864
Verbandsge- meinde	499	246.773		57.053	189.721	104.484	96.728

¹ nicht blockierte Baulücken komplett, bei nicht bekanntem Blockadestatus zu 25%

² gemischte Bauflächen zu 50%, Wohnbauflächen zu 100 %

(Stand: Dezember 2020)

Außenpotential:

Das Außenpotential ergibt sich aus den bislang nicht genutzten Darstellungen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000, wobei geplante Wohnbauflächen zu 100 % und geplante gemischte Bauflächen zu 50 % anzurechnen sind.

Tabelle 16: Außenpotentiale in der Verbandsgemeinde

Ortsgemeinde	Wohnbauflächen	Mischbaufläche	anzurechnende Summe
Bassenheim	237.901	0	237.901
Kaltenengers	0	0	0
Kettig	55.414	13.393	62.111
Stadt Mülheim-Kärlich	185.293	0	185.293
St. Sebastian	15.602	2.528	16.866
Urmitz	66.382	0	66.382
Stadt Weißenthurm	52.482	5.050	55.007
VG Weißenthurm	613.074	20.971	623.560

1.3.3 Ergebnis der Schwellenwertberechnung**Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040****Zwischenwert:**

Bedarfswert – Innenpotential – verfügbare Baulücken als Bruttobauland = Zwischenwert

$$96,95 \text{ ha} - 3,41 \text{ ha} - 9,67 \text{ ha} = 83,88 \text{ ha}^2$$

Nach Subtraktion der verfügbaren Innenpotentiale und Baulücken von dem Bedarfswert ergibt sich ein positiver Zwischenwert. Damit ist belegt, dass der Bedarf nach Wohnbauflächen nicht allein über die Mobilisierung und Bebauung der Innenpotentiale und Baulücken gedeckt werden kann. **Die Inanspruchnahme des Außenbereichs ist daher für die Bedarfsdeckung erforderlich.**

Bedarfswert – Außenpotential – Innenpotential – verfügbare Baulücken = Schwellenwert

$$96,95 \text{ ha} - 62,36 \text{ ha} - 3,41 \text{ ha} - 9,68 \text{ ha} = 21,52 \text{ ha}^2$$

Im Ergebnis liegt für die Verbandsgemeinde ein **positiver Schwellenwert** vor. Dies hat zur Folge, dass Neuausweisungen vorgenommen werden dürfen, ohne dass an anderer Stelle Fläche zurückgenommen werden muss.

² *Rundungsabweichung durch Originalberechnung in Quadratmetern.

1.4 Wohnbauflächenausweisung

Geplant sind aktuell folgende Flächenausweisungen:

Tabelle 17: Neuausweisungen

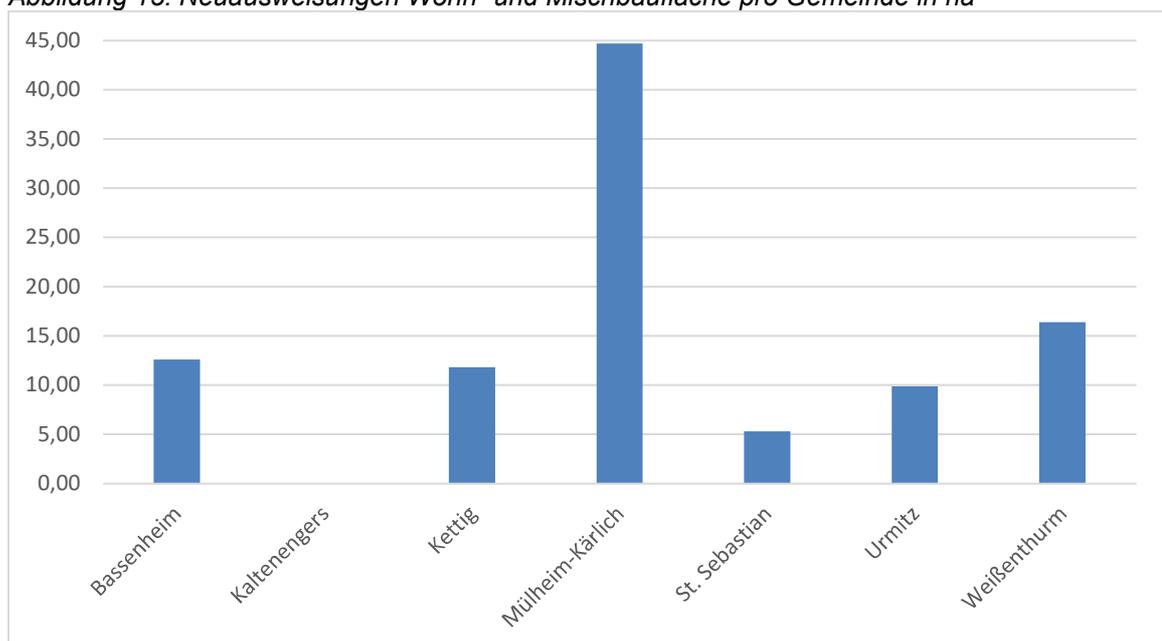
Ortsgemeinde	Wohnbauflächen in ha	Gemischte Bauflächen in ha	anzurechnen für Schwellenwert in ha
Bassenheim	12,60	0,00	12,60
Kaltenengers	0	0	0,00
Kettig	10,57	2,51	11,83
Mülheim-Kärlich	36,25	16,89	44,74
St. Sebastian	5,31	0,00	5,31
Urmitz	9,22	1,30	9,87
Weißenthurm	15,72	1,36	16,4
Verbandsgemeinde	89,67	22,06	100,70

Von den geplanten gemischten Bauflächen wird für die Schwellenwertberechnung nur 50% angerechnet, so dass Neuausweisungen in der Größenordnung von 100,70 ha anrechenbare Wohnbaufläche beabsichtigt sind. Die landesplanerische Stellungnahme wird mit den obigen Werten beantragt. So erhält die Verbandsgemeinde größtmögliche Informationen über die Neuausweisungen und eine gute Abwägungsbasis für die folgenden Verfahrensschritte.

Zwecks Veranschaulichung der Wohnbauflächenausweisungen (bzw. Ausweisung gemischter Baufläche) wurden die Ausweisungen in Relation zu der derzeitigen Einwohnerzahl gestellt.

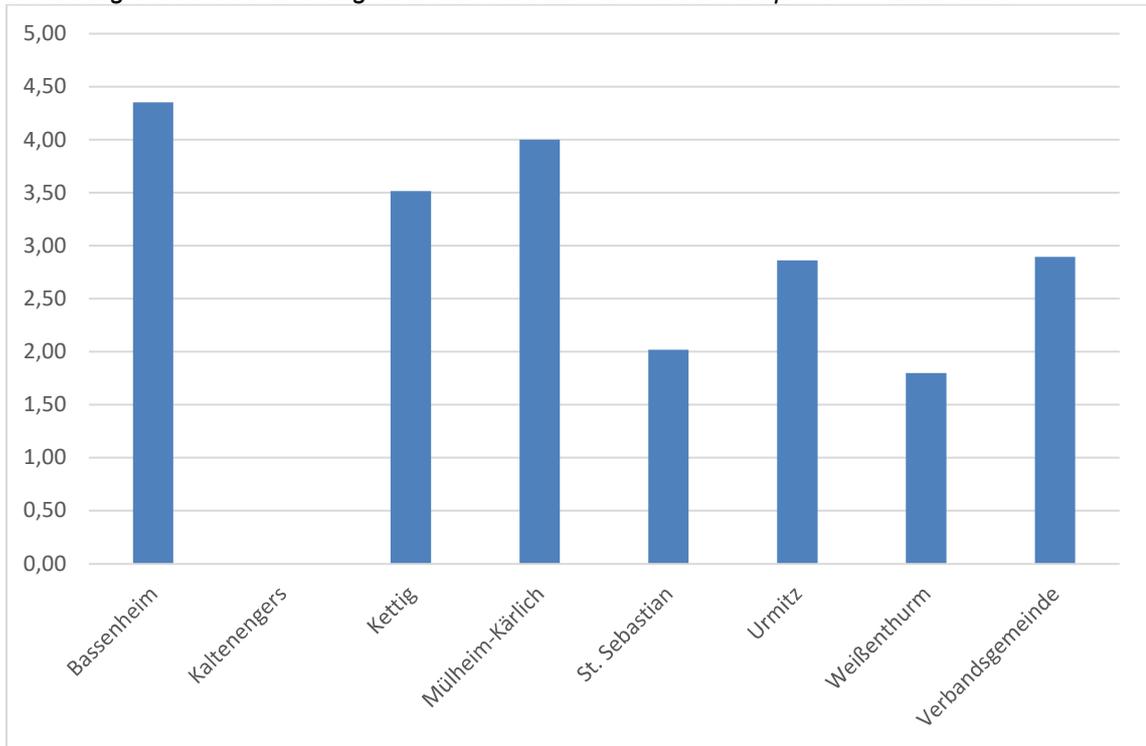
Als Prämisse für jede neue (Wohn-) Bauflächenausweisung gilt, dass ein verbindliches Bauleitplanverfahren erst eingeleitet wird, wenn der Bedarf hierfür besteht. Die in einigen Gemeinden an mehreren Stellen gleichzeitig ausgewiesenen Bauflächen verbessern die Auswahlmöglichkeit einer Gemeinde für ihre bauliche Entwicklung und schafft größere Unabhängigkeit von derzeitigen Eigentumsverhältnissen.

Abbildung 15: Neuausweisungen Wohn- und Mischbaufläche pro Gemeinde in ha



Quelle: eigene Berechnung

Abbildung 16: Neuausweisungen Wohn- und Mischbaufläche ha pro 1000 Einwohner



Quelle: eigene Berechnung

Anhand obiger Grafik lässt sich deutlich erkennen, dass z.B. die hohe absolute Hektarzahl an Neuausweisungen in Mülheim-Kärlich sich stark relativieren, wenn der Bezug zur Einwohnerzahl hergestellt wird.

2 Funktion „Arbeiten“

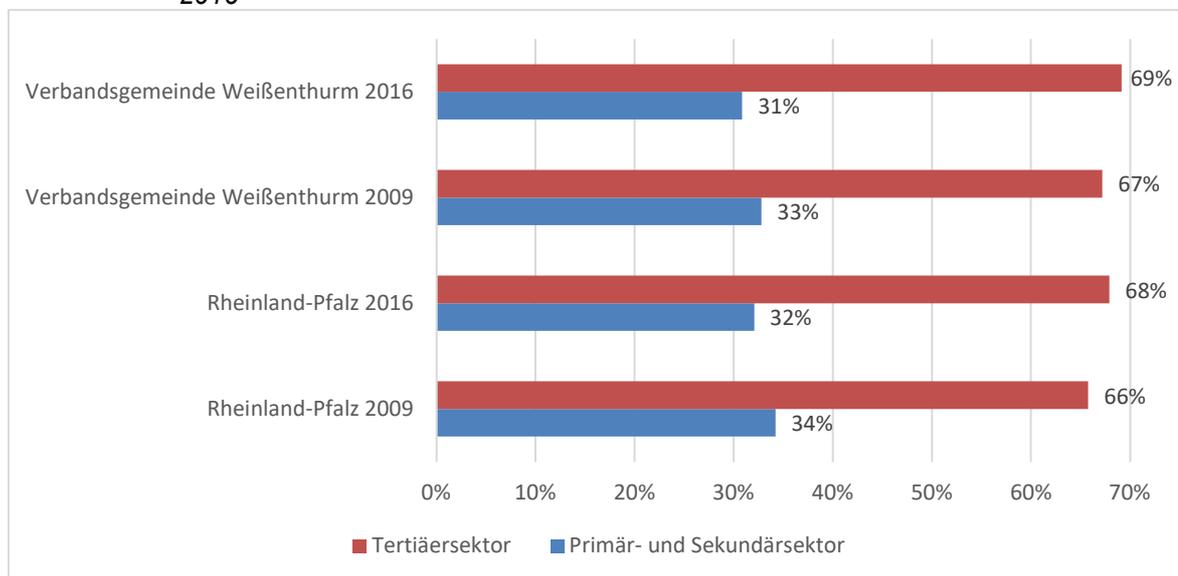
2.1 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Verbandsgemeinde Weißenthurm wurde, der Aufgabe eines Flächennutzungsplans entsprechend, nur grob untersucht. Mittels der Beschäftigtenstatistik sowie der Pendlerdaten von 2015 wurde die Wirtschaftsstruktur analysiert.

Die Beschäftigtenentwicklung in der Verbandsgemeinde entwickelte sich in den Jahren 2009 bis 2016 von 9.225 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu 12.166 bis zum Jahr 2016, ein Wachstum von 32 %.

Im Vergleich innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm und zum Land Rheinland-Pfalz stellt sich die Beschäftigtenentwicklung wie folgt dar:

Abbildung 17: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Sektoren 2009 und 2016



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

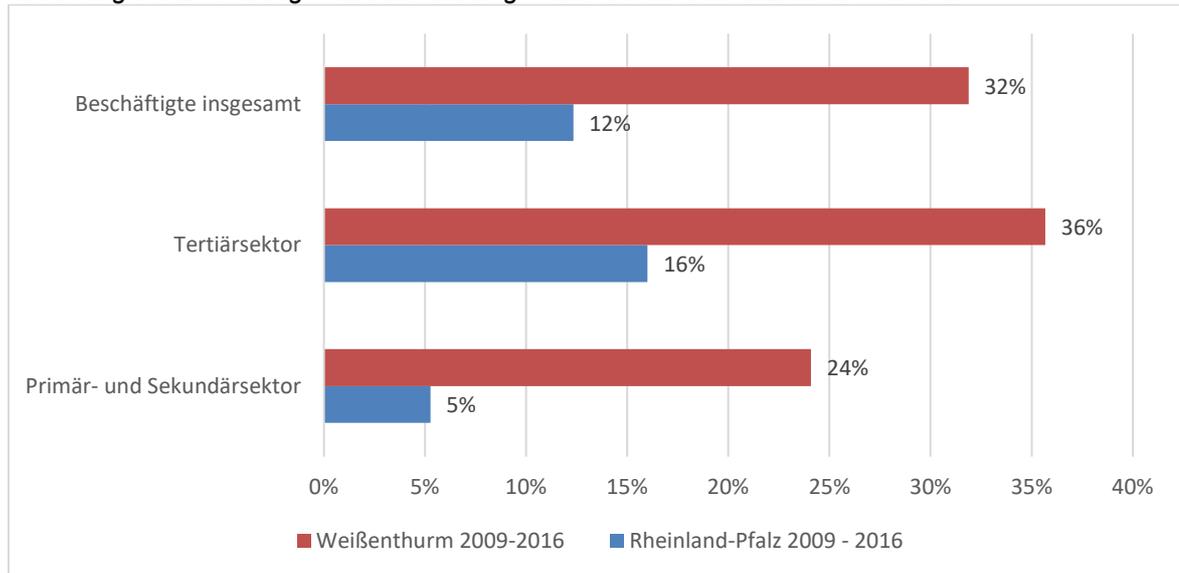
Für die Ebene der Verbandsgemeinde stehen nicht für alle Wirtschaftszweige Daten zur Verfügung. So ist z.B. der Primärsektor für das Jahr 2016 nicht mehr belegt. Den Bearbeitern dieser Begründung ist aber bekannt, dass im Primärsektor sozialversicherungspflichtig Beschäftigte vorhanden sind. Daher wird in der vorliegenden Auswertung der Primärsektor und der Sekundärsektor zusammengefasst, um diese Lücke zu schließen. Der Anteil des Sekundärsektors liegt beim Land RLP für 2009 und 2016 und der Verbandsgemeinde Weißenthurm bei jeweils rund 1%, so dass diese Vorgehensweise nicht zu Verzerrungen führt.

Die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist in etwa gleich denen innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz.

Insgesamt ist zu erkennen, dass in der Verbandsgemeinde der Strukturwandel vom Sekundärsektor zum Tertiärsektor analog dem auf Landesebene stattfindet.

Bei dem prozentualen Rückgang im Sekundärsektor muss allerdings beachtet werden, dass der Rückgang hier nur im Verhältnis zum Tertiärsektor erfolgt ist, aber nicht bei der Beschäftigtenzahl an sich.

Abbildung 18: Beschäftigtenwachstum insgesamt und in den einzelnen Sektoren



Aus obiger Grafik lässt sich erkennen, dass in Rheinland-Pfalz und der Verbandsgemeinde Weißenthurm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 12 % (RLP) bzw. sogar 32 % (VG Weißenthurm) gestiegen ist.

Obige Relativierung des Rückgangs im Sekundärsektor im Verhältnis zum Tertiärsektor wird in Abbildung 18 bestätigt. Trotz des Rückgangs im Vergleich der Sektoren untereinander fand auch im Sekundärsektor noch eine Steigerung von rund 24 % gegenüber dem Jahr 2009 statt.

Das Wachstum an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb von 7 Jahren um 32 % zeigt sowohl die Bedeutung der Verbandsgemeinde als Wirtschaftsstandortes innerhalb des Landkreises als auch die Beliebtheit der Verbandsgemeinde bei der Wahl der Firmensitze/Niederlassungen (für Neuansiedlungen) und die Stärke der ansässigen Unternehmen (bei Erweiterungen).

Als planerisches Ziel kann festgehalten werden, dass diese Stärke auch künftig gefördert und auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung unterstützt werden soll.

2.2 Pendlerverflechtungen

Als Pendler gelten alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, deren Arbeitsort nicht am Wohnort zu verorten ist. Anhand der Pendlerverflechtungen lässt sich eine Aussage über die Anzahl der vorhandenen Arbeitsplätze im Vergleich zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb einer Region treffen.

2.2.1 Auspendler

Auspendler sind diejenigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Wohnort in der zu betrachtenden Region liegt, welche jedoch nicht in dieser Region arbeiten. Für die Verbandsgemeinde Weißenthurm sind das 11.925 Beschäftigte, die, um zu ihrer Arbeitsstätte zu gelangen, aus der Stadt heraus pendeln müssen. Dies entspricht einem Anteil von 34,6 % der Gesamtbevölkerung.

2.2.2 Einpendler

Für die Verbandsgemeinde Weißenthurm kommen mit ihren Gewerbegebieten die Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich sowie die Ortsgemeinden Urmitz, Bassenheim und Kaltenengers als Zielorte für Pendler in Betracht. Grundvoraussetzung ist ein überörtliches Arbeitsplatzangebot. Einpendler sind diejenigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die nicht in der betrachteten Region wohnen, jedoch dort arbeiten. In der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind 10.508 Personen Einpendler.

2.2.3 Fazit

In der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt sich das Verhältnis von Pendlern wie folgt dar.

Tabelle 18: Pendler 30.06.2016

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am				Pendlersaldo
Arbeitsort		Wohnort		
insgesamt	darunter Einpendler	insgesamt	darunter Auspendler	
12.166	10.508	13.575	11.925	-1.417

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Aus der Verbandsgemeinde Weißenthurm pendeln mehr Einwohner aus, als Einwohner von außerhalb ihren Arbeitsplatz in der Verbandsgemeinde haben. Es könnte daraus geschlossen werden, dass die Verbandsgemeinde Weißenthurm ein attraktiver Wohnort ist, in dem Menschen verbleiben bzw. nach Weißenthurm ziehen, auch wenn sie nur außerhalb Arbeit finden und/oder um die Verbandsgemeinde Weißenthurm herum mehr oder attraktivere Arbeitsplätze zur Verfügung stehen als in der Verbandsgemeinde selbst.

Als planerisches Ziel kann festgehalten werden, dass zur vollen Erfüllung der Funktion mit zwei kooperierenden Grundzentren die Verbandsgemeinde Weißenthurm auch weiterhin die Schaffung von mehr Arbeitsplätzen anstreben sollte.

2.3 Gewerbeflächen

2.3.1 Bestand

In der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind im wirksamen Flächennutzungsplan folgende gewerbliche Bauflächen dargestellt:

Tabelle 19: *gewerbliche Bauflächen Bestand*

Gemeinde	Gewerbliche Bauflächen Bestand	Größe in ha*	davon Außenpotential**	
Bassenheim	Industriepark A 61	29,50		
	Gülser Weg	16,78		
	Am Holzweg	21,88	Nr. 19	22,91 ha
	Im Hengsthofboden	17,25	Nr. 20	17,60 ha
Kaltenengers	BP „In der Batterie“ (Rudolf-Diesel-Straße)	3,61		
	Nördlich vom Sportplatz	0,70		
	Westlich vom Sportplatz	3,04		
Kettig	Nördl. der K 87 an der Grenze zu Kärlich	1,72		
	Östlich der K 87 zw. Sportplatz und B 9	4,13	Nr. 11	1,82 ha
	Im Hundel	5,89		
	Südlich Hauptstraße, Kärlicher Straße (bei VGV)	2,01		
	BP in Aufstellung „An den sechs Nussbäumen“	7,66	Nr. 23	7,80 ha
Mülheim-Kärlich	BPs „Gewerbepark“, „Depot III“, „Wohnsiedlung Depot“	91,32		
	BP „Am Guten Mann, Teil 2“	35,49		
	BP „Am Guten Mann, Teil 3“, Rheinau, Urmitzer Straße	43,32		
St. Sebastian	--	0		
Urmitz	BPs „Im Hofacker, 1. und 2. Abschnitt“ (Brückenstraße, In den Mittelweiden)	13,07		
	vorhabenbezogener BP „Nördlich der Eisenbahnlinie (neues Plattenwerk Fa. Kann)“	11,76		
	Bubenheimer Weg (Fa. Kann und Fa. Rotec)	13,63		
	BPs „An der L 121“, „In der Batterie“ (Rudolf-Diesel Str.)	31,09		
Weißenthurm	Nordöstlich der Hauptstraße (Ardagh Group)	9,08		
	Nordöstlich der Hauptstraße (Trivium Packaging)	4,93		
	Stierweg (tlw.) BP in Aufstellung „Äschestall“	8,56	Nr. 3 u. 31	3,02 ha
	Südwestlich Miesenheimer Weg	7,15		
	Nordöstlich Miesenheimer Weg und nordwestlich Bürgermeister-Hubaleck-Straße	4,13		
	BP „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“, „Recyclingplatz“ (Bürgermeister-Hubaleck-Straße, Rosenstraße)	11,19		
	östlich der Rosenstraße	0,93		
	BP „Hafenstraße“ und nördlich der Hauptstraße	11,93		
	Werftstraße und Verlängerung Werftstraße	3,67	Nr. 15	2,15 ha
	BP „Am Guten Mann, Teil 1“		in MK Am guten Mann enthalten	
VG gesamt		415,42*		55,30 ha

* Bruttobaufläche incl. innerer Erschließung, Rundungsabweichung bei Summenbildung möglich

** Abweichende Größenangaben, da die Erfassung in Raum+ Monitor nicht exakt ist, Nummerierung siehe Pläne im Anhang

Ein Großteil der gewerblichen Bauflächen ist bereits in Nutzung, Flächenreserven finden sich in Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, Mülheim-Kärlich, Urmitz und Weißenthurm.

Aus Raum⁺-Monitor gehen folgende Innenpotentiale hervor. Dabei überschneiden sich diese Flächen naturgemäß mit den Flächen aus obiger Tabelle.

Tabelle 20: Innenpotentiale an gewerblichen Bauflächen

Gemeinde	Nummer	Name	Fläche in ha	Planungsrecht	Blockade/Aktivität	Anmerkung
Bassenheim	1	Am Gülser Weg	0,37	B-Blan	nicht blockiert	
Bassenheim	2	Am Gülser Weg	0,67	B-Blan	nicht blockiert	
Bassenheim	3	Am Autobahnkreuz	5,78	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	4	Im Hundel	0,35	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	5	Im Hundel	0,25	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	6	Im Hundel	0,20	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	7	Im Hundel	0,25	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	8	Depot III, Carl-Benz-Straße	1,46	B-Blan	blockiert	Reservierung für angrenzenden Betrieb
Mülheim-Kärlich	9	Depot III, Carl-Benz-Straße	0,84	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	10	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,36	B-Blan	blockiert	Zufahrt Kindertagesstätte
Mülheim-Kärlich	11	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,54	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	12	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,56	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	13	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,62	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	14	Depot III, Fraunhoferstraße	1,53	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	15	Gewerbepark I, Gebrüder-Pauken-Straße	0,95	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	16	Gewerbepark I, Gebrüder-Pauken-Straße	0,58	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	17	Depot III, Fraunhofer-Straße	0,65	B-Blan	blockiert	
Mülheim-Kärlich	18	Gewerbepark I, Auf dem Hahnenberg	1,00	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	19	Wohnsiedlung Depot, Am Hohen Stein	0,47	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	20	Gewerbepark I, Am Hohen Stein	0,84	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	21	Gewerbepark I, Kraywiesenweg	0,81	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	22	Am Guten Mann	13,11	B-Blan	nicht blockiert	
Urmitz	23	Rudolf-Diesel-Straße	0,31	B-Blan	nicht blockiert	
Weißenthurm	24	Bürgermeister-Hubaleck-Straße	1,35		blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Weißenthurm	25	Bürgermeister-Hubaleck-Straße	0,32	B-Blan	blockiert	
Weißenthurm	26	Bürgermeister-Hubaleck-Straße	0,47	B-Blan	nicht blockiert	
VG Gesamt			34,65			

Insgesamt finden sich innerhalb der Verbandsgemeinde noch ein Außenpotential an gewerblichen Bauflächen von 59,64 ha und ein Innenpotential von 34,65 ha.

Aus obiger Tabelle ist zu entnehmen, dass die Innenpotentiale bis auf wenige Ausnahmen, aus den unterschiedlichsten Gründen, dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

Einige Außenpotentialflächen befinden sich derzeit aktuell in der verbindlichen Bauleitplanung (Weißenthurm „Äschestall“ (Nr. 3 und 31) und Kettig „An den sechs Nussbäumen“ (Nr. 23)) oder sollen entwickelt werden, wenn absehbar ist, dass eine ausreichende Nachfrage durch Betriebe besteht, die auf einen sehr guten Anschluss an die Autobahn angewiesen sind (Bassenheim an der A 61 Nr. 19 und 20).

Es verbleibt noch eine Außenpotentialfläche in der Ortsgemeinde Kettig zwischen dem Sportplatz und der B 9 (Nr. 11). Diese Fläche wurde bereits aufgrund einer konkreten Anfrage hinsichtlich ihrer Erschließung geprüft. Eine verkehrliche Anbindung kann nur über vorhandene Betriebsflächen, an der K 87 gelegen, erfolgen, d.h. über privates Firmengelände. Daher kann diese Fläche nur der Erweiterung der Bestandsbetriebe in diesem Bereich dienen. Eine Erschließung unabhängig von den Bestandsbetrieben, über einen Wirtschaftsweg südlich des Sportplatzes, wäre unwirtschaftlich. Die Fläche wird in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beibehalten, um den Bestandsbetrieben die Erweiterungsmöglichkeit nicht zu nehmen. Konkret geplant ist die auch hier die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der aber nur die Erweiterung um ein Flurstück vorsieht. Für die Ansiedlung anderer, neuer Betriebe ist diese Fläche aufgrund der Erschließungsproblematik ungeeignet.

Eine weitere Außenpotentialfläche (Nr. 15) in Weißenthurm, nördlich der Hauptstraße, ist abwassermäßig nur mit hohem Aufwand erschließbar. Die Entwässerung kann aufgrund der Höhenlage der Fläche nicht in die Hauptstraße erfolgen, sondern nur in die Werftstraße. Der Erschließungsaufwand hierfür ist nach derzeitiger Sachlage nicht wirtschaftlich.

Es verbleibt daher nur das Außenpotential in Bassenheim an der A 61. Hier ist eine Entwicklung langfristig zu betrachten. Diese beiden Außenpotentialflächen sind aufgrund ihrer Größe und Lage für Betriebe geeignet, die den Betrieben, die im angrenzenden gemeinsamen „Industriepark A 61“ ähneln.

Außenpotential für kleinere und mittlere Betriebe ist derzeit nicht vorhanden.

2.3.2 Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein mbH hat 2020 ein Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept erstellen lassen. Dieses Kapitel gibt lediglich die Inhalte des Konzeptes der Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein mbH wieder und enthält keine Wertung oder Planungsabsichten der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

In dem Konzept werden unter der Beschreibung des Untersuchungsraums bei den bestehenden Gewerbestandorten im Landkreis keine Standorte innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm benannt. Allerdings wird der Standort des Industrieparks an der A 61 gesondert erwähnt: *„Die Konzentration und Verdichtung im Umland der Stadt Koblenz spiegelt sich auch in der Verteilung der Gewerbestandort im Kreis wider. Dies zeigt besonders die Neuansiedlung des Industrieparks „A61/ GVZ Koblenz“ an der Ausfahrtstelle Koblenz/Metternich durch den gleichnamigen Zweckverband, bestehend aus den Gemeinden im Landkreis Mayen-Koblenz und der*

*Stadt Koblenz. Die Attraktivität des Standorts insbesondere für Logistikbetriebe zeigen die angesiedelten Unternehmen wie*³

Bestandteil des Konzeptes ist eine Bedarfs- und Marktanalyse der bulwiengesa AG. Diese prognostiziert, auf der Grundlage eines Zuwachses an 5.037 Beschäftigten, verteilt auf die Wirtschaftsabschnitte 'Erweitertes verarbeitendes Gewerbe', 'Verkehr und Lagerei', 'Handel, Instandhaltung und Reparatur von Fahrzeugen, Gastgewerbe, Information und Kommunikation', 'Baugewerbe', 'Dienstleistungen' und 'Sonstiges', multipliziert mit unterschiedlichen Nutzflächen pro Wirtschaftsabschnitt, einen Gesamtbedarf an Nettobauland von 106,5 ha für den Landkreis Mayen-Koblenz zum Jahr 2035. Weiterhin wird aus einem Bedarf aus Wirtschaftsdynamik und Flächenrestrukturierung zzgl. 25% Aufschlag für Verkehrsflächen, Versorgungsflächen etc. ein jährlicher Bruttouflächengesamtbedarf von 8,3 ha prognostiziert. Daraus ergibt sich, ausgehend vom Jahr 2019, ein Gesamtbedarf von 141,1 ha im Landkreis Mayen-Koblenz bis zum Jahr 2035.⁴

Im Weiteren wurden einzelne potenzielle Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Eignung bewertet.⁵

Anforderungen/ Kriterien	regionaler Entwicklungsschwerpunkt (Kategorie A)	lokaler Gewerbestandort (Kategorie B)	lokale Eigenentwicklung (Kategorie C)
Gebietsfläche	ab 20 ha	zw. 5 ha und 20 ha	zw. 1 ha und 5 ha
Fläche für einzelne Betriebe	ab 2 ha	ab 2.500 m ² - 2,5 ha	zw. 1.000 m ² und 2.500 m ²
Topografie	≤ 5 %	≤ 7,5 %	≤ 10 %
Erreichbarkeit Autobahnanschluss	≤ 5 Minuten	≤ 10 bis 15 Minuten	-
klassifizierte Straße ohne Ortsdurchfahrt	direkte Anbindung	direkte Anbindung	wünschenswert
Zentralität	zentrale Orte und ausgewiesene Standorte	zentrale Orte und bestehende Standorte	-
ÖPNV	wünschenswert	wünschenswert	-

Als Potenzialflächen wurden drei Flächen in der Verbandsgemeinde näher betrachtet. Es wird ausgeführt, dass beide Flächen bei Bassenheim jeweils nur knapp über 20 ha groß sind, es an einer Adressbildung fehlt bzw. sie wegen der Autobahnunterführung einen Hinterhofcharakter hätten, an bestehende Wohnnutzung bzw. eine Hofstelle heranrücken und die südöstliche Fläche über einen Höhensprung von 5 m am Erschließungspunkt verfügt. Im Ergebnis soll die Fläche südöstlich der A 48 bei Bassenheim „Im Hengsthofboden“ weiterhin als „Regionaler Entwicklungsschwerpunkt des Landkreises“ geführt werden, um der Erweiterung des regionalen Gewerbestandortes „Industriepark A 61“ zu dienen. Die Fläche nordwestlich der A 48 in Richtung Bassenheim Ortslage „Am Holzweg“ soll in einen „Lokalen Gewerbestandort“ abgestuft

³ WfG Mittelrhein: Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz, Stand 07.12.2020, Seite 16

⁴ WfG am Mittelrhein: Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz, stand 07.12.2020, Seite 27

⁵ Ebenda, Zusammenfassung aus Seiten 29 bis 31 in eine Tabelle

werden⁶. Zusätzlich kommt die Fläche auf der Gemarkung Kettig nördlich der B 9 „An den sechs Nussbäumen“ von 7,8 ha als „Lokaler Gewerbestandort“ in Betracht⁷.

Aufgrund der unterschiedlichen Verteilung der vorhandenen Potenzialflächen innerhalb des Landkreises wurden nach der Betrachtung der Potenzialflächen Zukunftsstandorte für die gewerbliche Entwicklung gesucht. Nach einer Restriktionsanalyse verblieben in der Verbandsgemeinde Weißenthurm mehrere Suchräume. Es handelt sich um die Suchräume Kettig, Urmitz/Urmitz Bahnhof und Bassenheim/Ochtendung. Die Suchräume liegen allerdings, zumindest teilweise, im Regionalen Grünzug, Vorranggebieten Landwirtschaft, Vorranggebieten Rohstoffabbau (Kettig und Ochtendung/Bassenheim) und Vorranggebieten Grundwasserschutz (Urmitz/Urmitz Bahnhof). Der Suchraum Bassenheim/Ochtendung liegt zwischen der A 61 und der L 98, nördlich des Industriegebietes Oberholz mit Sitz einer regional tätigen Verwertungsfirma, insbesondere von Verpackungstoffen. Die Bewertung ergibt folgendes: *„Der Suchraum Ochtendung eignet sich insbesondere durch die geringe Entfernung zu zwei Autobahnanschlussstellen. Nördlich befindet sich die Anschlussstelle Plaidt (A61), diese ist in ca. 4 Minuten über die L 98 und die L 117 ortsdurchfahrtfrei zu erreichen. Südlich befindet sich die Anschlussstelle Ochtendung (A 48), diese ist in ca. 3 Minuten über die L 98 und L 117 ortsdurchfahrtfrei zu erreichen. Zudem zeichnet sich der Suchraum durch eine geringe Topografie (durchschnittlich < 5% Neigung) aus. Des Weiteren ist der Suchraum mit einer Fläche von ca. 207 ha der drittgrößte in dieser Untersuchung. Zusätzlich ist das Entwicklungspotenzial durch ein gewerblich genutztes Umfeld geprägt. Im Süden und Westen grenzen jeweils bestehende und ausgewiesene Gewerbegebiete an. Aufgrund der Ausdehnung über die Gemarkungen der Verbandsgemeinden Weißenthurm und Maifeld besteht die Möglichkeit ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln.“*⁸

Für lokale Gewerbestandorte wurden die vorhandenen Potenziale bei Bassenheim nordwestlich der A 48 „Am Holzweg“ (Potenzial 1) und die Fläche auf der Gemarkung Kettig nördlich der B 9 „An den sechs Nussbäumen“ (Potenzial 3*) sowie vier weitere Suchräume hinsichtlich ihrer Eignung als lokale Gewerbestandorte untersucht.

Der „Suchraum 3**“ mit 78 ha erstreckt sich zwischen Kettig und Kärlich bis zur B 9, der Suchraum Mülheim-Kärlich ist einen „Suchraum 1“ zwischen der Straße „Reihe Bäume“ der L 125 (Bahnhofstraße) und der K 96 (In den 30 Morgen, Unter den Wiesen auf dem Urmitzer Weg) mit 8 ha und einen „Suchraum 2“ westlich der L 125 (Bahnhofstraße) und dem Gewerbepark (In der Pützgewann) mit 7 ha aufgeteilt. Bei letzterem handelt es sich um die derzeit im Verfahren befindliche 38. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm. Ein weiterer „Suchraum 9**“ wurde in der Gemarkung Urmitz und geringfügig der Gemarkung Mülheim beidseitig der L 126 im Bereich nördlich des neuen Plattenwerkes in Richtung Ortslage Urmitz mit 29 ha untersucht. Die Bewertung ergibt folgendes: „Die Verbandsgemeinde Weißenthurm sollte sich prioritär mit der gewerblichen Entwicklung der Potenzialflächen 1 und 3 beschäftigen, da diese Erweiterungen von bestehenden Gewerbegebieten darstellen. Der Suchraum 2 stellt ebenfalls eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes dar. In diesem Zusammenhang ist auch der Suchraum 1 zu betrachten.“

⁶ Ebenda, Seite 43, Abbildung 16

⁷ Ebenda, Seite 45, Tabelle 10 und Seite 46, Abbildung 17

⁸ Ebenda, Seite 61

Die Suchräume 3* und 9* sind nachrangig zu betrachten, allerdings verfügen alle Suchräume über konkurrierende Nutzungen oder Schutzgebietsausweisungen, welche in der Bewertung zu berücksichtigen sind.⁹

2.3.3 Gewerbeflächenprognose

Eine zuverlässige Gewerbeflächenbedarfsprognose lässt sich für die Verbandsgemeinde Weißenthurm nicht erstellen. Hinzu kommt eine relativ geringe Anzahl an Beschäftigten in gewerbeflächennachfragenden Branchen (Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe mit 2.753 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Stand 2016), so dass eine Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Beschäftigtenstatistik nur einen sehr geringen Wert an neu auszuweisender Fläche ergeben würde. Aus diesem Grund und wegen der kritischen Betrachtung von Prognosen, gleich mit welcher Methode sie erstellt wurden, wird in vorliegendem Flächennutzungsplan auf eine Bedarfsermittlung verzichtet.

Der Gewerbeflächenbedarf an Neuausweisungen wird deutlich konkreter damit nachgewiesen, dass fast täglich Anfragen bei der Verbandsgemeindeverwaltung nach gewerblichen Bauflächen eingehen. Die Nachfragen kommen aus allen gewerblichen Bereichen, von kleineren Handwerksbetrieben bis hin zu Logistikbetrieben und Unternehmen, die Flächen über 1 ha benötigen. Meist werden Flächen in einer Größenordnung von 2.500 qm bis 5.000 m² angefragt. Andererseits besteht auch Interesse an deutlich größeren Flächen, wie die jüngsten Veräußerungen im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Guten Mann“ zeigen.

Die Anfragen stammen sowohl von Betrieben aus der Verbandsgemeinde, die erweitern wollen, sich in einem Mietverhältnis befinden und auf Eigentumsflächen umsiedeln wollen oder z.B. aus Gründen einer städtebaulichen Konfliktlage (z.B. Immissionsschutz) verlagern wollen, als auch von Betrieben außerhalb der Verbandsgemeinde. Insgesamt stellt die Verbandsgemeinde Weißenthurm einen attraktiver Wirtschaftsstandort dar, der für Unternehmen zahlreiche Vorteile, wie z.B., gute Verkehrsanbindung und eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung, bietet.

Das Regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein GmbH sieht von 2019 bis 2035 innerhalb des Landkreises einen Flächenbedarf von insgesamt 141 ha.

2.3.4 Ausweisung von Gewerbeflächen

Die Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen richtet sich nicht nur nach der Funktion einer Gemeinde, sondern vor allem danach, ob geeignete Standorte (topographisch, ohne zu deutliche Beschränkung durch umgebende schutzwürdige Bebauung, Erschließbarkeit, kein Wasserschutzgebiet etc.) vorhanden sind. Dabei sollen die neuen Gewerbeflächen möglichst im Anschluss an vorhandene bebaute gewerbliche Bauflächen oder schon im wirksamen FNP enthaltene Bauflächen anschließen. Durch diese Vorgehensweise wird die gewerbliche Entwicklung auf die Gemeinden konzentriert, die über geeignete Standortbedingungen verfügen.

⁹ Ebenda, Seite 74

Tabelle 21: geplante gewerbliche Bauflächen

Gemeinde	Geplante gewerbliche Bauflächen		Größe in ha	davon im wirksamen FNP enthalten
Bassenheim	B 18	Am Holzweg	21,9	übernommen
	B 19	Im Hengsthofboden	17,6	übernommen
Kaltenengers	Ka 8	An der Batterie	13,9	neu
Kettig	Ke 12	An den 6 Nußbäumen	7,7	übernommen
Mülheim-Kärlich	MK 30	Erweiterung Dienstleistungspark	9,2	neu
	MK 22	Am Kettig-Urmitzer Weg unter der Straße	35,7	neu
	MK 21	An der Klasgaß durch den Boden	3,8	neu
Sankt Sebastian	S 14	Hinter der Heck	9,5	neu
Urmitz	U 11	In der Boffert	10,1	neu
Weißenthurm	W 26	Verlängerung Werftstraße	2,3	übernommen
	W20	Äschestall	8,5	übernommen
VG gesamt*			140,2	58,0

*Rundungsabweichungen durch Originalberechnung in Quadratmetern möglich.

Es soll daher eine reine Neuausweisung von 82,26 ha über die Flächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan hinaus erfolgen. Die Notwendigkeit hierfür wurde in den Kapiteln unter der Funktion „Arbeiten“ ausführlich belegt und hergeleitet.

Nähere Ausführungen zu den Ausweisungen finden sich unter den Einzelmaßnahmen. Nutzungseinschränkungen, aufgrund zu erwartender Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzungen, bei bestehenden und geplanten Gewerbeflächen werden in den verbindlichen Bauleitplanverfahren festgesetzt.

3 Funktion „Verkehr“

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm liegt an der großräumig bedeutsamen Achse

- Bonn – Neuwied – Koblenz

Dieser Achse folgen auch die vorhandenen großräumigen bedeutsamen Verkehrswege (Bundesstraßen und Schienen). Ebenso verfügt die Verbandsgemeinde über einen Anschluss an die Autobahn A 48, die ebenso als großräumig bedeutsame Achse zwischen Trier/Luxemburg und in Richtung Köln/Frankfurt über den Autobahnanschluss auf die Autobahn A 3 führt.

Da die Verbandsgemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort zwischen einem Oberzentrum und mehreren Mittelzentren liegt, besteht ein hohes Durchgangs-Verkehrsaufkommen.

3.1 Straßenverkehr

Die Anbindung der einzelnen Gemeinden an das überörtliche Straßenverkehrsnetz ist, je nach Lage der Gemeinde, unterschiedlich. Die bedeutendsten überörtlichen Verbindungen stellen die A 48, A 61, B 9, B 256 sowie die L 121 dar.

Die benötigte Fahrtzeit ist stark von dem Zustand bzw. Ausbaugrad der jeweiligen Straße und dem Verkehrsaufkommen, d.h. auch der Tageszeit, abhängig.

Im Flächennutzungsplan werden lediglich die überörtlichen Hauptverkehrswege (Autobahnen, Bundesstraßen, Landesstraßen, Kreisstraßen und innergemeindliche Hauptverbindungsstraßen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

3.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr bestehen in der Verbandsgemeinde mehrere größere Parkplätze. So finden sich beispielsweise vor den öffentlichen Gebäuden Parkplätze ebenso wie bei den privaten Bildungseinrichtungen, Sportanlagen, Friedhöfen, Einzelhandelsunternehmen etc. Größere öffentliche Parkplätze sind als solche in dem Flächennutzungsplan dargestellt.

3.3 ÖPNV

Im ÖPNV sind in den letzten Jahren umfangreiche Verbesserungen eingetreten. Allen voran der Rheinland-Pfalz-Takt hat zu einer besseren Vertaktung auf den Schienenstrecken geführt. Die Städte Mülheim-Kärlich (Bahnhof Urmitz) und Weißenthurm verfügen je über einen eigenen Bahnhaltepunkt, der per Bus und Bahn Verbindungen Richtung Koblenz und Bonn ermöglicht. Zusätzlich besitzt die Ortsgemeinde Urmitz einen weiteren Bahnhaltepunkt, welcher eine Verbindung zur anderen Rheinseite ermöglicht.

Im straßengebundenen ÖPNV stehen halbstündlich Busverbindungen in die größeren Zentren zur Verfügung.

3.3.1 Schienengebundener ÖPNV

Die Schienenstrecke in der Verbandsgemeinde Weißenthurm verläuft entlang des Rheins.

Ein Regionalexpress fährt halbstündlich Richtung Koblenz sowie Richtung Köln Messe/Deutz und bietet sowohl Pendlern als auch Touristen eine optimale Verbindung in die benachbarten Zentren.

Im Zuge des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Weißenthurm wird das Bahnhofsumfeld aufgewertet. Barrierefreie Zugänge zu den Gleisen und eine Anhebung der Gleisanlagen, um ebenso barrierefrei die Züge betreten zu können, sollen umgesetzt werden.

3.3.2 Straßengebundener ÖPNV

Die, nicht über die Schiene angebundene, Gemeinden verfügen nahezu alle über eine direkte, jedoch nur z.T. vertaktete, Busverbindung nach Mülheim-Kärlich, Weißenthurm oder das Oberzentrum Koblenz. Der ÖPNV besitzt eine Grundversorgungsfunktion in der Verbandsgemeinde und bietet zum Schienenverkehr eine gute Alternative, um ins Umland zu gelangen.

Die Vertaktung ist von unregelmäßig (Ochtendung – Bassenheim/St.Sebastian – Mülheim-Kärlich – Kettig und Mayen – Mendig / Ochtendung – Plaidt – Andernach - Neuwied), zu Schulanfangs- und Endzeiten (Neuwied Bf – Marktkirche – Weißenthurm und Koblenz – Rübenach – Bassenheim – Saffig – Plaidt) über stündlich (Koblenz – Bassenheim – Ochtendung – Mayen, Koblenz – Mülheim-Kärlich – Neuwied und Koblenz Hbf – Gewerbepark – Mülheim-Kärlich) bis hin zu halbstündlich (Koblenz – Rübenach – Bassenheim – Ochtendung – Polch und Koblenz – Rheindörfer – Mülheim-Kärlich).

3.3.3 Konsequenzen für die Bauleitplanung

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm sollen auch die künftigen Wohnbauflächen sowie die großräumige Erschließung berücksichtigt werden. Die Lage an überörtlichen Straßen ist nicht nur für den motorisierten Individualverkehr (MIV), sondern auch für den ÖPNV von Bedeutung. Die Taktdichte des straßengebundenen ÖPNV ist an gut ausgebauten Bundes- und Landesstraßen höher als an weniger gut ausgebauten Straßen bzw. Wohnstraßen. Dabei ist die Taktdichte weniger von dem Straßenzustand und deren Klassifizierung abhängig, als vielmehr von dem Fahrgastpotential an diesen Straßen.

Ob die Errichtung weiterer Haltestellen erforderlich sein wird, wird zu einem späteren Zeitpunkt (nach der Bebauung, dann wenn das Fahrgastpotential, insbesondere Schüler, vorhanden ist) in Kooperation mit den Verkehrsunternehmen entschieden.

Bei der Ausweisung größerer Bauflächen ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu beachten, dass zumindest ein Teil der Straßen auch für Busse gut zu befahren ist. Im Flächennutzungsplan können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

3.4 Fuß- und Radverkehr

Der Fußgängerverkehr beschränkt sich wegen der großen Entfernungen zwischen den einzelnen Gemeinden auf Wege innerhalb der Ortslagen, ausgenommen Freizeitverkehre. Für den Radverkehr gilt Ähnliches, wobei hier schon größere Entfernungen z.T. auch zwischen den Gemeinden zurückgelegt werden können. Hauptaugenmerk wird hierbei auf den Rheinradweg gelegt, der als Fernradweg an den Ortsgemeinden Urmitz, Sankt Sebastian und Kaltenengers sowie der Stadt Weißenthurm vorbeiführt. Die Rheinanlagen in Weißenthurm sollen in Zukunft die Möglichkeit bieten, an den Ufern des Rheins zu verweilen.

Eine Besonderheit wird die neu einzurichtende „Radstätte“ am „Radweg Deutsche Einheit“ von Bonn nach Berlin darstellen. Diese wird in Rheinnähe in Verlängerung der Straße „In der Obermark“ in der Ortsgemeinde Kaltenengers liegen.

Durch die ansteigende Topographie, die vom Rhein hoch ins Umland führt, ergeben sich nur geringe Potentiale den Radverkehr bis ins Umland auszubauen.

Neben der täglichen Nutzung im Arbeits-, Ausbildungs- und Versorgungsverkehr muss in der Verbandsgemeinde Weißenthurm besonders der Freizeitverkehr berücksichtigt werden.

Geplant ist die Sicherung des durchgängigen, hierarchisch aufgebauten Radwegenetzes. Vorteile eines hierarchisch aufgebauten Radwegenetzes sind die gute Orientierung der Nutzer sowie die jeweilige Anpassung von Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand auf den verschiedenen Strecken. Dieses hierarchische Netz sollte bei möglicher Umsetzung auf die gesamte Verbandsgemeinde, auch bezogen auf die Sicherung des Radfernwegenetzes, ausgeweitet werden.

Die Hauptachsen der Freizeitrouten, die überwiegend überörtliche Relationen abdecken, verlaufen beidseits des Rheins und führen, wenn es die Topographie und die Erschließung zulässt, in den Seitentälern des Rheins.

Zwischen den Gemeinden abseits der Hauptrouten sind Radwege auf landwirtschaftlich genutzten Wegen bzw. wenig frequentierten Straßen ausgewiesen. Neue Wege müssen nicht notwendigerweise ausgewiesen bzw. gebaut werden, das bestehende Netz sollte jedoch unter folgenden Kriterien geprüft werden:

- einheitliche und durchgehende Wegweisung, auch auf den Erschließungsstrecken entsprechend der Beschilderung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm,
- ebener und witterungsfester Fahrbahnbelag auf allen Strecken,
- Fahrradabstellanlagen in den Gemeinden, besonders an Bahnhöfen und stärker frequentierten Haltestellen,
- besonders an Steigungen sind Radwege einzurichten, um den Radfahrern mehr Sicherheit zu gewähren.

Ein wesentliches Rückgrat der Radrouten wird, insbesondere für den Freizeitverkehr, der neue Radweg Ochtendung – Bassenheim bis zur Stadtgrenze Koblenz bilden. Hierfür wurde die ehemalige Bahntrasse zu einem überörtlichen Radweg umgebaut. Verschiedene Stationen als Rastorte ergänzen das Umfeld des Radweges.

Nachholbedarf besteht in der Schaffung bzw. Ausweitung und Ausbau eines Radwegesystems für Pendler. Insbesondere die größeren Gewerbegebiete sollten hier besser und vor allem sicherer angebunden werden. Denkbar ist beispielsweise die Schaffung einer gut und sicher befahrbaren Strecke (auch für das subjektive Sicherheitsgefühl der Radfahrer) von den Bahnhöfen hin zu den Gewerbegebieten. So sind beispielsweise die Strecken von Urmitz Bahnhof in den Gewerbepark Mülheim-Kärlich oder das Gewerbegebiet in der Rudolf-Diesel-Straße in Urmitz/ Kaltenengers topographisch gut angebunden. Die Notwendigkeit der Querung bzw. Nutzung starkbefahrener klassifizierter Straße trägt allerdings nicht dazu bei, dieses Potential der Vermeidung von motorisiertem Verkehr auszuschöpfen.

4 Funktion „Freizeit und Fremdenverkehr“

4.1 Sportvereine und Sportstätten

Die Darstellung von Sporteinrichtungen erfolgt im Flächennutzungsplan nach den Bereichen Sportfreianlage (Sport- und Tennisplätze) sowie Sportanlagen und sportlichem Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen.

Schießsportanlagen und Tennisanlagen werden im Flächennutzungsplan gesondert dargestellt, da deren Lage aus Gründen des Immissionsschutzes für jedermann erkennbar sein soll.

Tabelle 22: Sportanlagen

Gemeinde	Sportstadien und Sportplätze	Sport- und Mehrzweckhallen	Tennisport- und Squashanlagen	Schießsportanlagen	Sportanlagen und sportlichem Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
Bassenheim	1	1	1	1	-
Kaltenengers	1	1	-	-	1
Kettig	1	2	1	1	-
Mülheim-Kärlich	3	4	1	2	1 Leichtathletikanlage Kampfbahn Typ B
Sankt Sebastian	2	1	1	-	-
Urmitz	3	1	1	-	-
Weißenthurm	3	2	-	2	1
VG Weißenthurm	13	12	5	6	3

Quelle: eigene Aufnahme

Mit Anlagen für Sport und Erholung ist die Verbandsgemeinde Weißenthurm gut ausgestattet. Jede Gemeinde verfügt über mindestens einen und je nach Größe der Gemeinde über mehrere Sportplätze. Gleiches gilt für Sport- und Mehrzweckhallen. Bis auf zwei Gemeinden ist auch in jeder Ortsgemeinde eine aktive Anlage des Schießsports vorhanden. Die Anlage Sankt Sebastian befindet sich innerhalb der Gemarkung Kesselheim. Eine Besonderheit für eine Verbandsgemeinde in der Größenordnung von Weißenthurm ist das Freizeitbad "Tauris". Hier befindet sich ein, über das gewöhnliche Maß kommunaler Bäder hinausgehendes, Angebot wie z.B. eine Saunalandschaft und andere Wasserattraktionen.

4.2 Kinderspielplätze

Alle Gemeinden verfügen über gut ausgestattete Kinderspielplätze, die den Kindern ein gefahrloses Spielen ermöglichen.

Die meisten Spielplätze in der Verbandsgemeinde sind in der Nähe von Wohngebieten platziert. Werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Kinderspielplätze innerhalb neuer Wohngebiete geplant, so wird der Nachweis für den Bedarf eines Kinderspielplatzes sowie dessen Größe und Lage mit der Aufstellung des Bebauungsplans angegangen.

Tabelle 23: öffentlich zugängliche Kinderspielplätze

Gemeinde	Kinderspielplätze
Bassenheim	6
Kaltenengers	3
Kettig	4
Mülheim-Kärlich	15
Sankt Sebastian	3
Urmitz	4
Weißenthurm	17
VG Weißenthurm	52

Quelle: Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung

4.3 Fremdenverkehr

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm zählt zu den größten Obstanbaugebieten am Mittelrhein. Dies macht die Landschaft für Wanderer und Spaziergänger vor allem zur Blütezeit der Obstplantagen interessant. Besonders erwähnenswert ist das biologische Holunderanbaugebiet, das zu einem der größten in Europa zählt.

Neben der Tradition des Anbaus von Stein- und Kernobst geben jahrtausendealte Kulturstätten, wie beispielsweise der Karmelenberg oder der Goloring, Aufschluss über die Geschichte der Menschheit vom Neandertaler über die Kelten bis heute.

Namensgebend in der Verbandsgemeinde ist der Weiße Turm in der Stadt Weißenthurm. Der Spätmittelalterliche Wehrturm wurde Anfang des 15. Jahrhunderts durch den Trierer Erzbischof Werner von Frankenstein mit einer Höhe von 28,5 Metern erbaut. Er diente damals als Sicherung der Zollstelle und Festigung der Grenzlinie zum Kurkölnner Herrschaftsgebiet im Norden.

In Bassenheim befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Martin. Die im Jahre 1899/1900 erbaute Kirche birgt eines der bedeutendsten Werke der mittelalterlichen deutschen Plastik. Das aus grauem Sandstein gearbeitete Relief des heiligen Martin stammt aus dem Dom in Mainz und ist ein Werk des Nauburger Meisters, der um 1250 in Mainz gearbeitet hat.

An der Urmitzer Rheinpromenade liegt die Aalschokker St. Georg vor Anker. Das alte Schiff, das in der Urmitzer Uferpromenade entlang des überregionalen Rhein-Radwanderweges "vor Anker" liegt, erzählt von der Zeit, in der Urmitz noch ein Fischerdorf war.

In Kaltenengers befindet sich das Deutsche Bimsmuseum welches die 150-jährige Geschichte einer Industrie erzählt, die das Leben der Menschen und die Landschaft im Neuwieder Becken grundlegend veränderte.

In Mülheim-Kärlich wurden im Jahre 1983 die Mauerreste des Wohngebäudes eines römischen Gutshofes, eine Villa Rustica, bei der Bimsausbeute entdeckt. Das bis 80 cm Höhe erhaltene Mauerwerk wurde restauriert, so dass der Besucher sich eine anschauliche Vorstellung von dem 40 x 27 Meter großen Gebäude machen kann. Er wird hier eine antike Fußboden- und Wandheizung sowie ein originales Badebecken aus dem 3. nachchristlichen Jahrhundert kennen lernen oder auch nach einem anstrengenden Einkaufstag im gleich in der Nähe liegenden Gewerbepark in der restaurierten Anlage ein wenig verweilen und am grünen Hang des Bubenheimer Berges "Luft schnappen".

Tabelle 24: Betriebe und Einrichtungen für den Fremdenverkehr

Gemeinde	Hotels, Pensionen	private Unterkünfte	Gast- stätten	Camping- plätze	sonstige Einrichtungen
Bassenheim	1	1	4		Martinus Museum
Kaltenengers	2		2		Deutsches Birsmuseum
Kettig	1	1	1		
Mülheim-Kärlich	3	1	20		Tauris Freizeitbad
Sankt Sebastian			1		
Urmitz	1		5	1	Örmser Museum
Weißenthurm	3	4	15		Weisser Thurm
VG Weißenthurm	11	7	48	1	

Quelle: eigene Aufnahme, Branchenverzeichnis, Unterkunftsverzeichnis, Internetportale (Stand 2016)

Da das statistische Material aus Datenschutzgründen nicht für alle Gemeinden, insbesondere für die Privatquartiere, verfügbar ist, lassen sich aus den Zahlen keine detaillierten Tendenzen oder Prognosen herleiten, die einer methodischen Überprüfung standhalten würden.

Unabhängig davon lassen sich für die zukünftige Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Verbandsgemeinde Weißenthurm Planungsziele herleiten.

Tabelle 25: Entwicklung im Fremdenverkehr 1995 bis 2015, Betriebe und Betten

	Fremdenverkehrs- betriebe insgesamt		Anzahl der Betten	Gäste	Übernach- tungen	Anzahl der Betten	Gäste	Übernach- tungen
	1995	2015	1995			2015		
Rheinland-Pfalz	3.766	11.710	183.111	5.865.000	20.604.281	184.527	8.620.211	22.588.707
LK Mayen-Koblenz	183	622	8.003	247.224	754.168	7.879	360.383	915.074
Stadt Koblenz	63	56	3.674	200.538	399.884	3.998	352.051	664.354
VG Weißenthurm	5	9	132	4.582	11.567	395	-	59.147
Bassenheim	-	1	-	-	-	-	-	-
Kaltenengers	1	1	64	-	-	-	-	-
Kettig	1	1	17	-	-	-	-	-
Mülheim-Kärlich	2	3	89	-	-	224	-	43.888
Sankt Sebastian	-	-	-	-	-	-	-	-
Urmitz	-	-	-	-	-	-	-	-
Weißenthurm	2	3	26	-	-	49	849	-

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Tabelle 26: Entwicklung der Bettenzahl insgesamt von 1995 bis 2015

	Entwicklung der Bettenzahl 1995 bis 2015, ins- gesamt	
	absolut	in %
Rheinland-Pfalz	1.416	0,8 %
LK Mayen-Koblenz	-124	-1,6 %
Stadt Koblenz	324	8,1 %
VG Weißenthurm	263	66,5%
Weißenthurm	23	46,9%
Mülheim-Kärlich	135	60,3%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Von 1995 bis 2015 ist die Anzahl der Betten in der Verbandsgemeinde Weißenthurm um 66,5 % gestiegen. Die Auswertung der Daten ist jedoch unter Vorbehalt zu stellen, da für die Gemeinden einige Jahreszahlen fehlen, die ggf. das Ergebnis beeinflussen könnten.

Tabelle 27: Entwicklung im Fremdenverkehr 1995 bis 2015, Übernachtungen

	Übernachtungen insgesamt	Übernachtungen insgesamt	Entwicklung der Übernachtungen 1995 bis 2015, insgesamt	
	1995	2015	absolut	in %
Rheinland-Pfalz	20.604.281	22.588.707	1.984.426	8,8
LK Mayen-Koblenz	754.168	915.074	160.906	17,6
Stadt Koblenz	399.884	664.354	264.470	39,8
VG Weißenthurm	11.567	59.147	47.580	80,4
Stadt Weißenthurm	0*)	0*)	0*)	0*)
Mülheim-Kärlich	0	34.888	0*)	0*)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

*) keine Daten vorhanden

Bei der Entwicklung der Übernachtungen lässt sich auf Verbandsgemeindeebene aus den Daten des statistischen Landesamtes keine Aussage über die Entwicklungen der Übernachtungen bis 2015 treffen. Auf Gemeindeebene liegen keine Daten vor, sodass nur für die Ebene der Verbandsgemeinde festgestellt werden kann, dass die Übernachtungszahlen seit 1995 um 80,4% gestiegen sind. Ob sich die Übernachtungen nur auf die Hotellerie der Stadt Weißenthurm beziehen, kann nicht abgeleitet werden, da auch hier keine verwertbaren Daten vorhanden sind.

Tabelle 28: Entwicklung im Fremdenverkehr 1995 bis 2015, Gäste

Gebietskörperschaft	Gäste insgesamt	
	1995	2015
Rheinland-Pfalz	5.865.000	8.620.211
LK Mayen-Koblenz	247224	360.383
Stadt Koblenz	200.538	352.051
VG Weißenthurm	4.582	0*)
Weißenthurm	0*)	849
Mülheim-Kärlich	0*)	0*)

*) keine Daten vorhanden

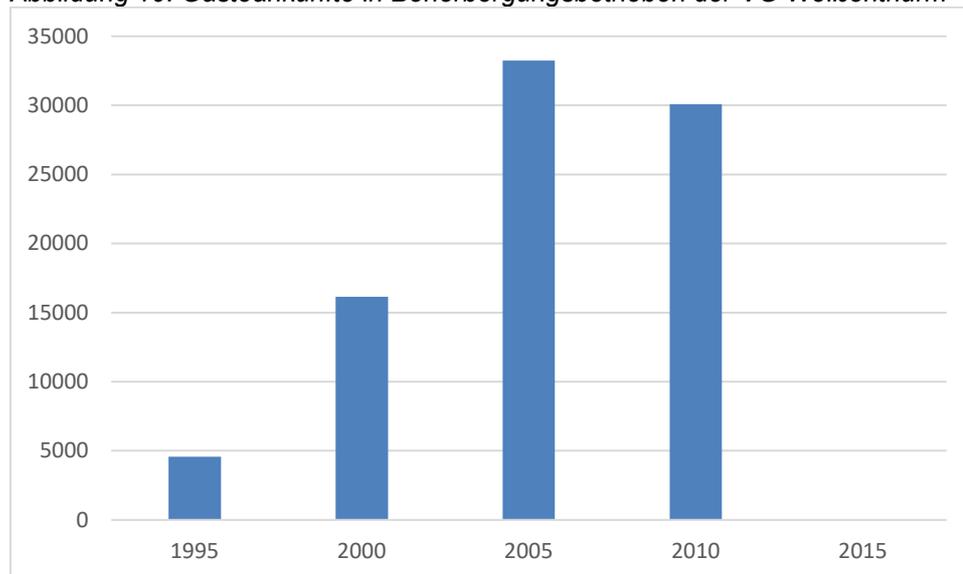
Gebietskörperschaft	Entwicklung 1994 bis 2015 in allen Betrieben des Fremdenverkehrs	
	absolut	in %
Rheinland-Pfalz	2755211	32,0
LK Mayen-Koblenz	113159	31,4
Stadt Koblenz	151513	43,0
VG Weißenthurm	4	44,4
Weißenthurm	1	33,3
Mülheim-Kärlich	1	33,3

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Wie schon bei der Entwicklung der Übernachtungszahlen festgestellt, sind auch die erfassten Daten für die Entwicklung der Gästezahlen von 1995 bis 2015 nur bedingt verwertbar, da auf Ebene der Gemeinden keine vollständigen Datensätze vorhanden sind.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Zahlen der Gästeankünfte bzw. Übernachtungen von 1995 in 5-Jahressprüngen. Daraus lässt sich zumindest ein Wachstum der Gästeankünfte- und Übernachtungszahlen innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm erkennen.

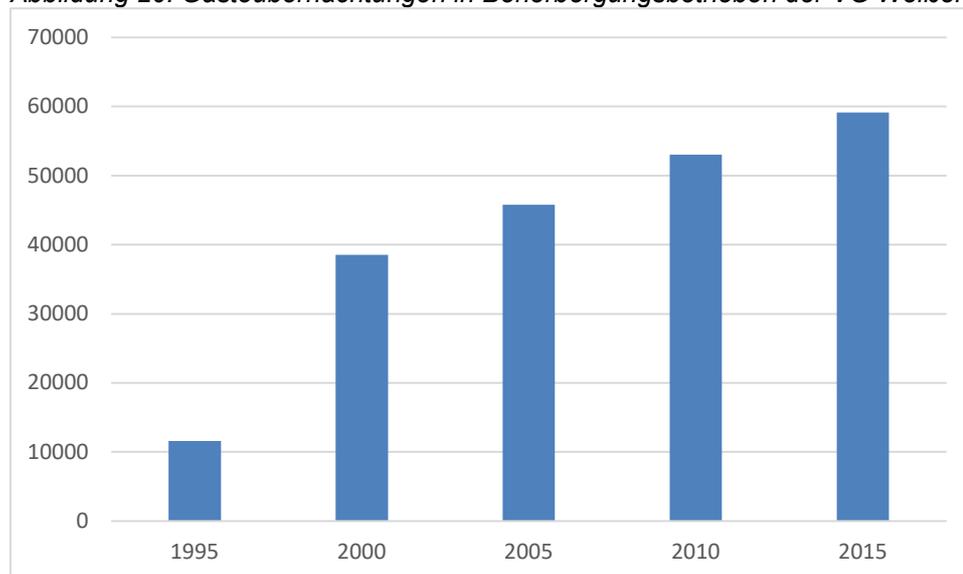
Abbildung 19: Gästeankünfte in Beherbergungsbetrieben der VG Weißenthurm



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Von 1995 bis 2010 kann ein Wachstum der Gäste in Beherbergungsbetrieben erfasst werden. Über die Form der Unterkunft, die diese Gäste genutzt haben, liegen keine Informationen vor. Da in der Verbandsgemeinde jedoch kaum private Unterkünfte gemeldet sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Gäste Hotelbetriebe bezogen haben.

Abbildung 20: Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben der VG Weißenthurm



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Seit 1995 sind die Übernachtungen kontinuierlich gestiegen. Dieses Wachstum kann damit zusammenhängen, dass mehr Gästeankünfte zu verzeichnen sind und eventuell die Übernachtungsdauer gestiegen ist. Letzteres vor dem Hintergrund, dass Besucher mehr als nur eine Nacht in der Verbandsgemeinde verbringen.

Als Planungsziele für den Bereich Fremdenverkehr/Touristik kann festgehalten werden, dass die Entwicklung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm durch Ausschöpfung vorhandener Potentiale fortgesetzt werden soll.

Die Stärkung bzw. planerische Berücksichtigung der Fremdenverkehrssituation für den Bereich der Privatunterkünfte und der kleineren bis mittleren Beherbergungsbetriebe drückt sich im Flächennutzungsplan vor allem in der Ausweisung gemischter Baufläche in den Ortskernen aus. Die Bestandserhaltung und die Schaffung neuer Unterkünfte und sonstiger touristischer Ziele sind auf gemischten Bauflächen eher möglich als auf Wohnbauflächen.

Der Grund der Übernachtung geht ebenfalls nicht aus dem verfügbaren statistischen Datenmaterial hervor. Allerdings zeigen Nachfragen, dass insbesondere für die Zielgruppe der Geschäftsreisende, welches mit den steigenden Zahlen an gewerblichen Betrieben ebenfalls zunimmt, nicht genügend Unterkünfte vorhanden sind.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden weiterhin die Standorte der Rheinanlagen inklusive Schiffsanleger sowie die sportlichen und kulturellen Einrichtungen in der Verbandsgemeinde gesichert.

Ebenfalls zur Sicherung und Förderung des Fremdenverkehrs trägt die Erhaltung der gewachsenen Kulturlandschaft des Rheins bei.

5 Funktion „Versorgung“

5.1 Versorgung mit Gütern

In der Verbandsgemeinde bestehen innerhalb jeder Gemeinde Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Die Versorgungssituation stellt insbesondere für die weniger mobilen Bevölkerungsschichten ein Problem dar. Güter des mittelfristigen und des langfristigen Bedarfs sind zum Teil in den Städten der Verbandsgemeinde sowie vereinzelt in den Ortsgemeinden zu erwerben. Zudem kann ein Großteil des mittelfristigen Bedarfs und der langfristige Bedarf in den nahe gelegenen Mittelzentren Andernach und Neuwied sowie dem Oberzentrum Koblenz gedeckt werden. Teilweise ist in den Ortsgemeinden die Nahversorgung nur sporadisch gegeben. Alle Ortsgemeinden verfügen über Geldautomaten.

5.2 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Die Verbandsgemeinde beauftragte die BBE Handelsberatung GmbH, Köln mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die gesamte Verbandsgemeinde. Dieses wurde im Februar 2011 fertiggestellt. Derzeit befindet sich die Fortschreibung dieses Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts in der Aufstellung. Es soll zum einen Orientierungsleitfaden zur mittel- und langfristigen Entwicklung des Einzelhandels bilden; zum anderen soll das Konzept auch ein konkretes Handlungsprogramm für Rat, Verwaltung und ansässige Einzelhändler darstellen.

Das bestehende mit der Regional- und Landesplanung abgestimmte Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm behandelt zwei zentrale Aufgabenstellungen:

- Die Erfassung und umfassende Analyse der Angebots- und Nachfragestrukturen,
- die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde und konkrete Handlungsempfehlungen

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist somit Wirtschaftsförderungskonzept und Planungsleitfaden zugleich.

5.2.1 Rahmenvorgaben Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Die wesentlichen Grundsätze und Ziele mit Bezug auf Einzelhandelsstandorte sind im Teil B, Kapitel 3 des LEP IV definiert (siehe nachfolgend). Daneben ist die zentralörtliche Gliederung von wesentlicher Bedeutung, da die Daseinsvorsorge und Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen gegeben sein soll und für die Bewertung und Konzeption von relevanten Einzelhandelsstandorten wichtige Grundlage ist.

Grundsätze und Ziele der Landesplanung:

G 56 *Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.*

Z 57 *Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in*

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

- Z 58 *Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*
- Z 59 *Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.*
- Z 60 *Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*
- Z 61 *Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben. Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.*
- G 62 *Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.*
- G 63 *Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen. ¹⁰*

¹⁰ ebenda Seite 4 f

5.2.2 Einzelhandel in den Einzelbereichen

Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist neben den Rahmenvorgaben des LEP IV eine eingehende Bestandsaufnahme des Einzelhandels. Die Bestandsaufnahme wurde für die laufende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept im November 2018 durch eine Vollerhebung neu vorgenommen.

Tabelle 29: Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Weißenthurm (November 2018)

Stadt/ Ortsgemeinde	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Einwohner	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %	abs.	in %
Mülheim-Kärlich gesamt, davon	184	72,9	143.650	88,7	360,3	85,3	11.164	32,2
<i>Gewerbepark</i>	148	58,6	131.960	81,5	335,8	79,5	-	-
<i>sonst. Stadtgebiet</i>	36	14,3	11.690	7,2	24,5	5,8	-	-
Weißenthurm	27	10,7	11.510	7,1	32,9	7,8	9.055	26,1
Bassenheim	4	1,6	320	0,2	1,1	0,3	2.942	8,5
Kaltenengers	4	1,6	870	0,5	4,6	1,1	2.137	6,2
Kettig	11	4,4	3.360	2,1	9,0	2,1	3.320	9,6
Sankt Sebastian	9	3,6	1.180	0,7	8,6	2,0	2.610	7,5
Urmitz	13	5,2	1.160	0,7	5,9	1,4	3.437	9,9
VG Weißenthurm	252	100,0	162.050	100,0	422,4	100,0	34.665	100,0

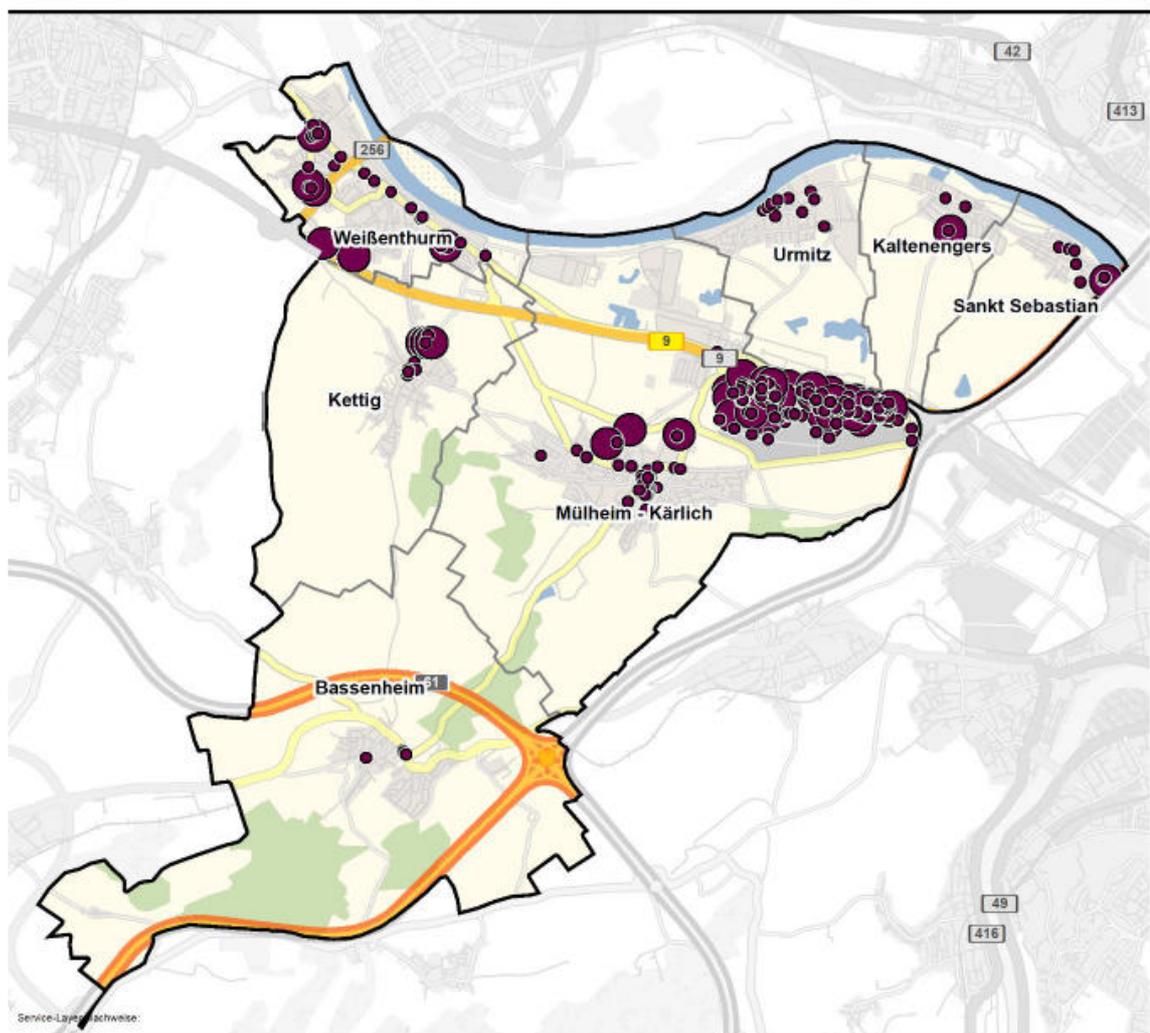
Quelle: BBE-Erhebungen November 2018

Quelle: *Einzelhandelsbestandserhebung BBE, entnommen aus „Fortschreibung Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm“ der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Seite 22*

Innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm wurden 252 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe erfasst, die zusammen auf einer Verkaufsfläche von 162.050 m² einen jährlichen Umsatz von 422,4 Mio. Euro erwirtschaften.

„Zur Bewertung der Versorgungsstruktur der VG Weißenthurm ist u. a. die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl heranzuziehen. Es ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von ca. 4,6 m² je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung deutlich über dem deutschen Durchschnittswert von ca. 1,6 m² je Einwohner. Somit verfügt die Verbandsgemeinde über eine sehr gute Einzelhandelsausstattung und entfaltet hiermit eine ausgeprägte Ausstrahlungskraft auch über die Grenzen der Verbandsgemeinde hinaus.“¹¹

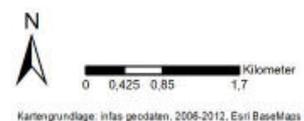
¹¹ BBE Handelsberatung GmbH: Fortschreibung Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm, Stand für die Abstimmung mit den Behörden und Nachbargemeinden August 2019, Seite 23



Verbandsgemeinde Weißenthurm

Betriebsgrößen

- unter 800 m²
- 800 m² und mehr



Quelle: BBE-Erhebungen November 2018 und -Darstellung 2019

Räumlichen Schwerpunkt bildet dabei Mülheim-Kärlich, da hier rund 59 % der Einzelhandelsbetriebe sowie 82% der Verkaufsfläche der gesamten Verbandsgemeinde liegen.

5.2.3 Konsequenzen für die Bauleitplanung

Für die Bauleitplanung bedeutet die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes, dass jede Fläche für großflächigen Einzelhandel durch vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung sowohl räumlich, als auch sortimentsbezogen so gesteuert wird, dass die abgegrenzten Versorgungszentren und Nahversorgungsstrukturen innerhalb der Verbandsgemeinde und der angrenzenden Kommunen nicht geschädigt werden.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Verbandsgemeinde Weißenthurm wird von der Wasserwerk Koblenz/ Weißenthurm GmbH gesichert und versorgt die Verbandsgemeinde mit Trink- und Löschwasser. Die maßgebliche Wassergewinnungsanlage befindet sich in Kaltenengers. Das Volumen der Wassergewinnung aus den Brunnen im Rheintal ist ausreichend für die Versorgung der gesamten Verbandsgemeinde.

Neuplanungen bei der Wasserversorgung sind derzeit nicht erforderlich und somit auch nicht geplant. Im Planteil des Flächennutzungsplans werden die Hauptwasserversorgungsleitungen, Hochbehälter, Druckminderanlagen sowie Brunnen dargestellt.

Die Brunnen zur Wasserversorgung werden in der Rechtsverordnung über die Festlegung des Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“ vom 25.03.2019 geschützt. Die Wasserschutzgebiete wurden erst vor kurzem neu abgegrenzt und festgelegt. Insgesamt befinden sich 15 Wasserentnahmestellen in dem Wasserschutzgebiet, davon 13 innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm (5 auf Gemarkung St. Sebastian, 6 auf Gemarkung Kaltenengers und 2 auf Gemarkung Urmitz).

5.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird in der Verbandsgemeinde Weißenthurm durch den Eigenbetrieb „Abwasser“ durchgeführt.

Die Verbandsgemeinde verfügt über eine eigene Kläranlage „Urmitz/Bahnhof“ östlich des ehemaligen Kernkraftwerkgeländes.

Im Planteil des Flächennutzungsplans werden die Hauptwasser- und Abwasserleitungen, Pumpwerke sowie größere Regenüberlauf- und Versickerungsbecken dargestellt.

Der Generalentwässerungsplan sowie die Kapazität der Kläranlage berücksichtigen bereits alle Neuausweisungen, die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungsplan übernommen wurden.

5.3.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm wird von der Energienetze Mittelrhein AG (ENM) und der Syna GmbH geleistet. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die Freileitungen ab 110 kV nach den Angaben der Netzbetreiber in die Planzeichnung übernommen.

Ein separater Flächennutzungsplan zur Windenergie innerhalb der Verbandsgemeinde befindet sich derzeit in Aufstellung.

In der Ortsgemeinde Kettig befindet sich ein Umspannwerk und in dessen Nähe ein Betriebsstandort der Amprion GmbH, Dortmund, welche für die Betreuung und Wartung der Umspannanlagen und der Freileitungen in Rheinland-Pfalz, zuständig ist.

Zur Sicherung der nicht nur örtlichen Stromversorgung verläuft über das Gebiet der Verbandsgemeinde Weißenthurm eine Vielzahl von Freileitungen. Die Vielzahl der Leitungen ergibt sich auch aus dem Standort des Umspannwerks innerhalb der Verbandsgemeinde.

Die Schutzstreifen beiderseits der Leitungen betragen bei 110/220-kV-Leitungen 22 bis 24 Meter (im Forst 35 Meter) und bei den 20-kV-Leitungen 7,5 Meter. In dem Planwerk werden aufgrund des Maßstabes von 1:10.000 nur die Schutzabstände zu den 110/220 kV-Leitungen eingetragen. Die Schutzabstände um die 20 kV-Leitungen sowie die Transformatorstationen und die Mittelspannungserdkabel werden aufgrund des keinen Maßstabs nicht in dem Flächennutzungsplan dargestellt. Sollten geplante Bauflächen hiervon betroffen sein, so finden die Belange der Netzbetreiber in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Berücksichtigung.

Diskutiert wird derzeit die Führung einer Ultraset-Trasse über das Gebiet der Verbandsgemeinde. Diese soll Wechselstrom vom Erzeugungsort zum Verbrauchsort leiten. Das Erfordernis einer Ultraset-Trasse ergibt sich u.a. als Folge der Gewinnung von Strom aus regenerativen Energien vorrangig im Norden Deutschlands und dem Transport des Stroms nach Süddeutschland. Die Trasse soll von Weißenthurm über die Südspitze von Niederwerth und über Urbar verlaufen. Diesbezüglich muss insbesondere geprüft werden, inwiefern die vorhandene Hochspannungstrasse, die teilweise sehr nah an Wohnbebauung liegt, für das Ultraset genutzt werden kann. Die Trassendiskussion ist unabhängig von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und wird, je nach Fortschritt des Verfahrens, zu einem späteren Zeitpunkt nachrichtlich übernommen.

6 Funktion „Bildung, Schulen und Kultur“

6.1 Öffentliche Einrichtungen

Als öffentliche Verwaltungen sind im Flächennutzungsplan folgende Einrichtungen dargestellt: Gemeindeverwaltungen und Feuerwehr(-gerätehäuser).

Auf die Darstellung von Postdienststellen wird innerhalb des Flächennutzungsplanes aufgrund der Standortvariabilität der einzelnen Filialen verzichtet. Der Rückzug der Deutschen Post AG aus der Fläche macht sich auch in der Verbandsgemeinde Weißenthurm bemerkbar. Mit dem Planungsinstrument des Flächennutzungsplans kann dieser Entwicklung allerdings nicht entgegengesteuert werden.

Tabelle 30: Ausstattung der Gemeinden mit Feuerwehrgerätehäusern und Postdienststellen

Gemeinde	Feuerwehrgerätehaus	Postfiliale im Einzelhandel
Bassenheim	1	1
Kaltenengers	1*)	1
Kettig	1	1
Mülheim-Kärlich	1	4
Sankt Sebastian	1*)	1
Urmitz	1	1
Weißenthurm	1	1
VG Weißenthurm	6	10

Quelle: eigene Aufnahme

*) Kaltenengers und Sankt Sebastian besitzen ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus

6.2 Kirchliche Einrichtungen

In der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind evangelische sowie römisch-katholische Pfarreien vorhanden. Die römisch-katholische Gemeinde besteht aus den Kirchengemeinden St. Martin (Bassenheim), St. Sylvester (Kaltenengers), St. Bartholomäus (Kettig), Maria Himmelfahrt (Mülheim-Kärlich), St. Mauritius (Mülheim-Kärlich), St. Peter und Paul (Mülheim-Kärlich), St. Sebastianus (St. Sebastian) und St. Georg (Urmitz). Das Pfarramt Heilige Dreifaltigkeit hat seinen Sitz in Weißenthurm. Die evangelische Gemeinde besteht aus den Kirchengemeinden Urmitz-Mülheim und Weißenthurm. Des Weiteren gibt es die Mennonitenbrüdergemeinde in Weißenthurm sowie die Bibel Baptistengemeinde in Bassenheim.

6.3 Kindertagesstätten

In der Verbandsgemeinde Weißenthurm bieten insgesamt 16 Kindertagesstätten ein Betreuungsangebot. Davon sind 10 in kommunaler Trägerschaft (Verbandsgemeinde, Städte oder Ortsgemeinden) und 6 in der Trägerschaft der (katholischen) Kita gGmbH.

Die Kindertagesstätten sind wie folgt in der Verbandsgemeinde verteilt:

Tabelle 31: Kindertagesstätten Stand Mai 2020

Gemeinde	Kindertagesstätte (Name / Anzahl)	Gruppen	Plätze	Ganztags- betreuung	Plätze für 0 bis 3 Jahre	
Bassenheim		1	6	120	64	41
Kaltenengers		1	5	90	34	30
Kettig		1	8	165	64	62
Mülheim-Kärlich	<i>Am Schlossgraben</i>	5	100	44	14	
	<i>Chateau-Renault inkl. Hort Urmitz Bhf.</i>	10	196	92	54	
	<i>Don Bosco</i>	6	120	64	27	
	<i>Prov. Kita Josefstraße</i>	2	35	0	16	
	<i>Paukenzwerge</i>	8	140	84	15	
	<i>Schillerstraße</i>	6	125	74	41	
		6	37	716	358	167
Sankt Sebastian		1	6	130	44	38
Urmitz	<i>Lehpfad</i>	4	80	44	26	
	<i>St. Georg</i>	6	120	44	27	
		2	10	200	88	53
Weißenthurm	<i>Märchenwald</i>	11	239	114	62	
	<i>St. Franziskus</i>	3	65	24	15	
	<i>St. Raphael</i>	5	115	44	19	
	<i>Rosenstraße</i>	1	25	14	6	
		4	20	444	196	102
VG		16	92	1.865	848	493

Quelle: Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm

Neubauten oder Erweiterungen von Kindertagesstätten, die sich auf die Flächennutzungsplanung auswirken, sind zurzeit im Sportpark Weißenthurm geplant. Sobald sich diese Planung konkretisiert, wird sie in das laufende Verfahren mit aufgenommen.

6.4 Schulen

Die Anzahl der Grundschulen beträgt im Verbandsgemeindegebiet insgesamt 9. Die Schulen sind wie folgt in der Verbandsgemeinde verteilt:

Die Mehrzahl der Kinder und Jugendlichen im Verbandsgemeindegebiet besucht nach der Grundschule die „Realschule plus an der Römervilla“ oder das „Mittelrhein-Gymnasium“. Es besteht ebenso die Möglichkeit, auf weiterführende Schulen in den umliegenden Städten Neuwied, Koblenz oder Andernach zu wechseln.

Tabelle 32: Grundschulen

Gemeinde	Grundschule	Klassen pro Jahrgang
Bassenheim	1	1-2
Kaltenengers	1	1
Kettig	1	1
Mülheim-Kärlich gesamt	3	
Stadtteil Mülheim*	1	3
Stadtteil Kärlich	1	2
Stadtteil Urmitz Bahnhof	1	1
Sankt Sebastian	1	1-2
Urmitz	1	1-2
Weißenthurm*	1	3-4
VG Weißenthurm	9	

* Ganztagschule

Quelle: Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Stand Mai 2020

Tabelle 33: Weiterführende Schulen

Stadt	Realschule plus	Klassen pro Jahrgang	Gymnasium	Klassen pro Jahrgang
Mülheim-Kärlich	1	1-2	1	3-5
Weißenthurm (Außenstelle)	1	1-6	1	3

Quelle: Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Stand Mai 2020

Die Außenstelle des Schulzentrums Mülheim-Kärlich in Weißenthurm wird ab dem Schuljahr 2020/21 lediglich von der „Realschule plus an der Römervilla“ genutzt. Die Klassenstufen des „Mittelrhein-Gymnasium“ werden zentral am Standort Mülheim-Kärlich unterrichtet.

Träger der Grundschulen sind die Städte bzw. Ortsgemeinden und der weiterführenden Schulen die Verbandsgemeinde.

Neuplanungen im Bereich Schulen, die sich auf den Flächennutzungsplan auswirken würden, sind zurzeit nicht beabsichtigt.

6.5 Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendeinrichtungen

In der Verbandsgemeinde befinden sich insgesamt 12 Mehrzweckhallen bzw. Vereinshäuser, die für Veranstaltungen genutzt werden können.

Das Angebot an Jugendfreizeiteinrichtungen ist in der Verbandsgemeinde als gut zu bewerten. Die Einrichtungen für Jugendliche – sei es über Vereine, Schulen oder Kirchengemeinden – bieten eine Vielfalt an Programmen zur Freizeitgestaltung, aber auch Interessenbegleitung sowie Fördermöglichkeiten. Jugendtreffs in öffentlichen Räumlichkeiten bieten eine ideale Plattform, um im Ort selbst die Zukunft der Jugend zu gestalten und durch zeitgemäße Angebote auch die Jugend in der Gemeinde zu unterstützen.

Jugendarbeit wird in der Verbandsgemeinde neben den Angeboten an Schulen von Vereinen bzw. den Kirchen betrieben.

6.6 Gesundheitswirtschaft

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm bietet der Bevölkerung eine gute Versorgung an allgemeinen Ärzten und Fachärzten.

Ausreichend Apotheken befinden sich in der Stadt Weißenthurm sowie in der Stadt Mülheim-Kärlich. Auch die Ortsgemeinden Kaltenengers, St. Sebastian und Urmitz verfügen über einen Apothekenstandort.

Außer mehreren Ärzten für Allgemeinmedizin sind in der Verbandsgemeinde Weißenthurm noch diverse Fachärzte, wie Facharzt für innere Medizin, Dermatologie, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Zahnärzte und Tierärzte niedergelassen.

Zusätzlich findet sich in Weißenthurm eine Fachklinik für Forensische Psychiatrie.

7 Funktion „Umwelt“

7.1 Innerörtliche Grünflächen

Innerörtliche Grünflächen sind insbesondere in dem klimatisch vorbelasteten Rheintal von großer Bedeutung. Noch wesentlicher ist allerdings die strukturierende städtebauliche Funktion von Grünflächen in Verbindung mit Erholung und Kommunikation.

In der Flächennutzungsplanung werden folgende innerörtliche Grünflächen dargestellt:

- Private Grünflächen (z.B. private Kleingärten etc.)
- Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Sportplatz, Tennisplatz, -anlage
 - Schießplatz, -anlage
 - Friedhof
 - Spielplatz
 - Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung
 - Feuerstelle, Grillplatz
- Grünflächen ohne Zweckbestimmung (z.B. Straßenbegleitgrün)

Die innerörtlichen Grünflächen wurden aus dem Bestand übernommen. Neuausweisungen erfolgen nicht. Insbesondere bei den Friedhöfen sind aufgrund moderner Bestattungsformen keine Erweiterungen erforderlich.

Zu Sportanlagen und Spielplätzen siehe Teil A3 Kapitel 4.2.

7.2 Landschaftsplan

Zeitgleich zu der Aufstellung des Flächennutzungsplans wird der Landschaftsplan für die Verbandsgemeinde Weißenthurm erstellt. Aufbauend auf einer detaillierten Bestandsaufnahme wurde ein Landschaftsplanerisches Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept erstellt. In der Bestandsaufnahme werden folgende naturräumliche Grundlagen ermittelt:

- Geologie, Geomorphologie, Bodenformengesellschaften
- Historische Entwicklung der Landschaft
- Naturräumliche Gliederung, Landschaftsbildeinheiten, Ausstattung der Landschaft mit erholungsfunktionalen Einrichtungen
- Klima, Makroklima, Geländeklima
- Gewässer, Hydrologie
- Biotoptypen, Nutzungsstrukturen, Fauna

Daraufhin werden diese Grundlagen in Bezug auf folgende Schutzgüter beurteilt:

- Schutzgut Boden: Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit
- Schutzgut Boden: Gefährdung des Bodens
- Entwicklungspotential des Bodens, heutige potentielle natürliche Vegetation
- Wasserhaushalt, Wasserschutz: Oberflächengewässer, Fließgewässer
- Schutzgut Wasser: Schutzgebiete, Gefährdungsursachen
- Klima, Luft, Umwelthygiene
- Bewertung der Landschaft in ihrer Funktion für die landschaftsbezogene Erholung
- Bewertung Biotop, Schutzgebiete für den Arten- und Biotopschutz
- Planung und Kartierungen LfU, Planung vernetzter Biotop, selektive Biotopkartierung

Nach einer Erfassung und Bewertung der verschiedenen Nutzungen und deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird ein Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept erarbeitet.

Für das Ziel- und Entwicklungskonzept werden für die verschiedenen Schutzgüter (s.o.) sowie für die unterschiedlichen Nutzungen (s.o.) Leitbilder und Ziele aufgestellt. Ein räumliches Leitbild wird gleichermaßen entwickelt. Zur Verwirklichung der Leitbilder und Ziele werden daraufhin Maßnahmen zur Umsetzung der Konzeption erarbeitet.

Das Ziel- und Entwicklungskonzept wird in drei Karten dargestellt:

- Schutzgebiete
 - nach BNatSchG/ LNatSchG, WHG, LWaldG,
 - Flächen und Strukturen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege
- Biotopverbund
 - Landesweiter Biotopverbund
 - Regionaler Biotopverbund
 - Lokaler Biotopverbund
- Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Landschaftsplanerischen Maßnahmen

Einzelheiten zu der Situation und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie den geplanten Entwicklungen und Maßnahmen für die Verbandsgemeinde können dem Landschaftsplan als Fachgutachten entnommen werden.

7.3 Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan hat die Aufgabe, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege für das jeweilige Plangebiet darzustellen und soweit erforderlich, zu begründen (§ 11 BNatSchG).

Im Maßnahmenkatalog des Landschaftsplanes werden demgemäß die Nutzungsempfehlungen, die sich aus den Zielvorstellungen ergeben, zusammengestellt und erläutert.

Die Ableitung der fachplanerischen Ziele und Maßnahmen basiert auf der Grundlage naturschutzfachlicher oder landschaftlicher Leitbilder, der landschaftsökologische und landschaftsästhetische Kriterien und Wertmaßstäbe zugrunde liegen.

Dabei wird sich das Leitbild an der Vorstellung einer multifunktional und nachhaltig genutzten Kulturlandschaft, die den unterschiedlichen Ansprüchen der Bevölkerung Rechnung tragen muss, orientieren. Unter dem Begriff des integrierten Leitbildes ist zu verstehen, dass der Landschaftsplan anstrebt, naturschutzfachliche Forderungen mit den Belangen der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft und Erholung in Einklang zu bringen und die Landschaft als Ganzes zu betrachten.

Die landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption wird somit ein komplexes Bündel von Maßnahmen zur Realisierung der Zielvorstellung von Naturschutz und Landespflege beinhalten. Sie wird das Ergebnis der Bestandserhebung sowie Analyse des Zustandes von Natur und Landschaft darstellen, welche nach entsprechender Abwägung und Würdigung durch die kommunalen Gremien in den Flächennutzungsplan integriert werden.

Die Phase der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan wird bis zu den frühzeitigen Beteiligungen erfolgen. Da es bei der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten gibt, hat die Verbandsgemeinde bei der Integration ein hohes Maß an Planungshoheit. Dabei soll in der Verbandsgemeinde Weißenthurm zwischen den z.T. konträren Belangen der Betroffenen eine Abwägung durchgeführt werden. Zu den von der Integration Betroffenen zählen vorrangig die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft, d.h. Nutzungen, die auf Flächen außerhalb der bebauten Siedlungsbereiche stattfinden. Aus Sicht der Wirtschaftlichkeit und somit auch der Existenzgrundlage, strebt der primäre Sektor häufig eine intensive Nutzung seiner Flächen an. Dies steht oftmals im Widerspruch zu den Zielen der Landschaftsplanung, wobei hier nicht nur ökologische Belange zu berücksichtigen sind, sondern auch der für die Gemeinden z.T. nicht unerhebliche Wirtschaftsfaktor der Erholung in einer intakten Natur und Landschaft. Dabei ist eine Erholung in einer intakten Natur und Landschaft nicht auf landschaftsplanerisch wertvolle Bereiche beschränkt. Hier sei z.B. das visuelle Erlebnis von Erholungssuchenden aus den Gemeinden bei der Betrachtung einer strukturierten aber genutzten Landschaft erwähnt. Gleiches gilt für die Nah- und Fernerholung auf den Wanderwegen, welche z.T. intensiv genutzte Wiesen, in Abwechslung mit Gehölzen und Streuobstwiesen und Wäldern, durchziehen. Der Erholungswert wird maßgeblich durch die Abwechslung innerhalb einer Landschaft geprägt, d.h., eine Mischung aus intensiv, extensiv und nicht genutzten Bereichen sollte vorhanden sein.

Da mit der Entscheidung, in welcher Form der Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integriert wird, langfristig die Entwicklungsabsichten der Verbandsgemeinde festgelegt werden, sollte im Vorfeld von Seiten der Verbandsgemeinde eine Grundsatzentscheidung getroffen werden, in welcher Detailschärfe der Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integriert wird

und auch mögliche Konflikte zwischen den betroffenen Parteien (Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Naturschutz) vermieden werden.

In der Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sollte ein möglichst verträglicher Konsens gefunden werden.

Der Verbandsgemeinderat wird in weiteren Verfahren noch zu den Anregungen aus dem landesplanerischen Verfahren eine Abwägung der landschaftsplanerischen Belange vornehmen. Dies geschieht sowohl zu den thematisierten Einzelflächen als auch zu den landschaftsplanerischen Belangen insgesamt.

Die sich aus der Landschaftsplanung ergebenden relevanten Aspekte werden für die kommenden Verfahrensschritte in den Beschreibungen der Neudarstellungen entsprechend aufgeführt und in Verbindung mit den Anregungen der unteren Naturschutzbehörde abgewogen.

Die Verbandsgemeinde kann sich bei der Integration der Landschaftsplanung am Gebot der planerischen Zurückhaltung orientieren. Hierbei sind nur solche Darstellungen gerechtfertigt, die zur Erreichung des von der Gemeinde verfolgten Zieles unabdingbar sind. Dies kann vorliegend der Maßstab für die Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan werden. Im Flächennutzungsplan ist die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Dementsprechend können die landwirtschaftlichen Flächen und die Forstflächen, unter Verweis auf die differenzierte Darstellung im Landschaftsplan, auf wenige, dem Flächennutzungsplan angemessene, Kategorien reduziert werden. Weit über diese Grunddarstellungen hinaus, können allerdings noch Unterteilungen der Bodennutzungen, insbesondere vor dem Hintergrund der Zielerreichung aus der Landschaftsplanung in die Flächennutzungsplanung übernommen werden.

Eine ins Einzelne gehende Bindung für z.B. die landwirtschaftliche Produktion, wie die Nutzungsextensivierungen landwirtschaftlicher Flächen oder Bewirtschaftungsvorschläge werden nicht mehr von § 5 BauGB und der auf Art. 74 Nr. 18 GG gestützten Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Bodenrecht gedeckt, zumal der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Bindungswirkung für Dritte entfaltet.

Die bereits festgesetzten und nachrichtlich dargestellten Schutzgebiete und Objekte (LSG, ND etc.) unterliegen nicht der Abwägung und werden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Neben der nachrichtlichen Übernahme werden zudem die kartierten, pauschal geschützten Flächen nach § 30 BNatSchG übernommen. Hierzu gehören die Lebensräume und Lebensgemeinschaften die besonders selten oder in ihrem Bestand stark bedroht sind.

Jede Fläche, die die in § 30 BNatSchG festgelegten Kriterien in naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, ist gesetzlich geschützt. Hierbei ist allein entscheidend, ob die betreffende Fläche die fachlichen Merkmale erfüllt. Liegen die fachlichen Kriterien für ein gesetzlich geschütztes Biotop vor, ist es von der Gemeinde als solches zu behandeln. Das wesentliche Merkmal dieses Schutzes ist, dass er unmittelbar kraft Gesetzes greift.

Die auf der Grundlage des Landeswassergesetzes festgelegten Wasserschutzgebiete werden durch die obere Wasserbehörde durch Rechtsverordnung festgesetzt und ebenfalls als nachrichtliche Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen.

7.4 Darstellung der integrierten Fassung des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan

Folgende landschaftsplanerische Flächen wird die FNP-Darstellung künftig enthalten:

7.4.1 Innenbereich

Bestehende Bauflächen bleiben von der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan unberührt. In den Innenbereichen, bzw. teilweise auch im Außenbereich werden Friedhöfe, Parkanlagen, Spielplätze etc., siedlungs- und landschaftsstrukturierende Grünflächen sowie Verkehrsgrünflächen dargestellt.

7.4.2 Nachrichtliche Übernahmen

Natura 2000-Gebiete, LSG, NSG, geschützte Landschaftsbestandteile, Wasserschutzgebiete, Fließgewässer, stehende Gewässer, Bodendenkmäler, Kulturdenkmäler und Naturdenkmäler etc. werden aufgrund anderer Gesetzgebungen, unabhängig von der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan, noch übernommen. Weiterhin werden Flächen mit Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG übernommen. Geplante Naturschutz- und Landschaftschutzgebiete werden in dem Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da diese aufgrund anderer Gesetzgebungen festgestellt werden. Der Bestand an Wanderwegen, Radwegen und Aussichtspunkten wird übernommen, sofern dies in der Planzeichnung aufgrund des Maßstabs graphisch noch erkennbar bleibt.

Die Flächen außerhalb der bebauten Ortslagen wurden in Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für die Forstwirtschaft und sonstige Flächen aufgeteilt:

7.4.3 Flächen für die Landwirtschaft:

- Eine gute Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen soll gewährleistet bleiben.
- Die Vorschläge des Landschaftsplans (z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen mit Maßnahmen zum Bodenschutz und zum Erhalt/Entwicklung der natürlichen Boden- und Biotopfunktion und Nutzflächen mit Zielrichtung Dauergrünland und Feldgehölze/Wald) sollten überlagernd als Hinweise aufgenommen werden.
- Bei Vorliegen zusätzlicher schutzwürdiger Belange (z.B. Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete) sollten diese als überlagernde Hinweise aufgenommen werden.

7.4.4 Flächen für die Forstwirtschaft:

- Eine gute Bewirtschaftung der forstwirtschaftlichen Flächen soll gewährleistet bleiben.
- Eine Differenzierung der Wald-/Forstflächen wird nicht vorgenommen.
- Bei Vorliegen zusätzlicher schutzwürdiger Belange (z.B. Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete) sollten diese als überlagernde Hinweise aufgenommen werden.

7.4.5 Sonstige Flächen

Bei den sonstigen Flächen handelt es sich um Siedlungs- und Landschaftsstrukturierende Grünflächen sowie Verkehrsgrünflächen, Gewässer und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz die keiner oder einer Bodennutzung unterliegen.

Die Begründung wird nach Fertigstellung des Landschaftsplans um eine Gegenüberstellung der Darstellungen im Landschaftsplan und der Tiefe der Integration ergänzt.

8 Sonstiges

8.1 Sonderbauflächen

Hinsichtlich der Sonderbauflächen wurde im Wesentlichen die Darstellung des Flächennutzungsplans 2000 übernommen. Im Einzelnen enthält der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen von Sonderbauflächen und Sondergebieten:

Kettig:

- Alten- und Pflegeheim
- Großflächiger Einzelhandel

Mülheim-Kärlich:

- Biogasanlage
- Freizeitbad
- Großflächiger Einzelhandel
- Nicht innenstadtrelevanter großflächiger Einzelhandel
- Kleinflächiger Einzelhandel auch innenstadtrelevant
- Musterhäuser
- Alten- und Pflegeheim

Weißenthurm:

- Verwaltungszentrum
- Hafen
- Alten- und Pflegeheim
- Freizeitgelände
- Großflächiger Einzelhandel

8.2 Bau- und Kulturdenkmale

In dem Flächennutzungsplan wurden die Bau- und Kulturdenkmäler laut dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler - Denkmalliste Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz eingetragen. Das Planwerk beinhaltet die nachrichtliche Übernahme der, nach Landesrecht denkmalgeschützten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, wie in § 5 Abs. 4 BauGB geregelt sowie alle Einzeldenkmäler.

8.3 Stadterneuerung

Für die Stadt Weißenthurm bestand ein Plan zur Stadtentwicklung von 1986. Dieser wurde von dem Stadtplanungs- und Ingenieurbüro Dr.-Ing. H.-O. Sprengnetter und Dr.-Ing. J. Fritz erstellt. Darin sind folgende Ziele zusätzlich zu den Zielen der übergeordneten Planungsebenen definiert:

- Wohnen: Attraktivierung des Wohnstandortes
 - Aufwertung des Stadtkernes von Weißenthurm
 - Steigerung der Wohnumfeldqualität

- Sicherung bestehender baulicher Werte
- Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten
- Behebung städtebaulicher Missstände
- Sicherung und Ausbau der Infrastruktur
- Umwelt: Besonderer Schutz und verstärkter Ausbau natürlicher Ressourcen
 - Sicherung geschützter, als auch (rechtlich) ungeschützter Natur- und Freiräume
 - Aufwertung der bestehenden und Anlage neuer Natur- und Freiräume innerhalb des Gemeindegebiets
 - Beschränkte Neuausweisung von Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen in Anbetracht des ungünstigen Anteils naturräumlicher Flächen in der Gemeinde
 - Funktionszuweisung bzw. Umnutzung bestehender Bimsflächen
 - Behutsame Nutzbarmachung der Freiräume (Ausnahme: Weißenthurmer Werth) im Hinblick auf passive Erholungsmöglichkeiten der Bevölkerung
- Gewerbe: Sicherung und Aufwertung des Gewerbebestandes
 - Sicherung bestehender Arbeitsplätze
 - Verbesserung der notwendigen Standortfaktoren für gewerbliche Neuansiedlung
 - Gezielte Gewerbeflächenplanung in Verbindung mit flächensparenden Konzeptionen
 - Sicherung und Förderung des Handels- und Dienstleistungsangebotes im Stadtzentrum
 - Reduzierung belastender bzw. störender Emissionen
- Verkehr: Bereitstellung eines funktionsfähigen, aber auch umweltgerechten Verkehrssystems
 - Gleichberechtigte Behandlung aller Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer)
 - Reduzierung der innerorts gefahrenen Geschwindigkeiten
 - Entschärfung möglicher Gefahrenpunkte im Verkehrsnetz
 - Sicherung des ÖPNV-Angebotes

Die genannten entwicklungsplanerischen Zielsetzungen gingen über die in dem 1987 gültigen regionalen Raumordnungsplan hinaus. Weißenthurm ist nicht ausschließlich Arbeits- und Gewerbebestandort, sondern in gleichem Maße auch Wohnstandort. Um ein angemessenes Wohnumfeld zu generieren wird den Bereichen Umwelt und Wohnen für die Stadtentwicklung Weißenthurms eine hohe Priorität zugesprochen.

Diese Stadtentwicklungsplanung war formlos und entsprechend unverbindlich. Damit die Ziele der Stadtentwicklung besser umgesetzt werden können, beantragte die Stadt Weißenthurm die Aufnahme in das Förderprogramm der Stadtsanierung, in das sie 2002 aufgenommen wurde.

Voraussetzung für die Förderung städtebaulicher Maßnahmen sind vorbereitende Untersuchungen. Diese wurden von dem Planungsbüro Heichel aus Bonn erstellt, der Öffentlichkeit vorgestellt sowie mit Sanierungsbetroffenen erörtert. Im Mai 2003 wurde das

Sanierungsgebiet durch Stadtratsbeschluss mit Bekanntmachung förmlich festgelegt. Die Sanierung erfolgte im klassischen Verfahren.

Ziel der Stadtsanierung war die Behebung diverser städtebaulicher Missstände im Stadtkern. Bedingt durch die gewachsene Struktur von Weißenthurm entlang der ehemaligen Hauptverkehrsachse nach Andernach hat sich in Weißenthurm kein Stadtzentrum entwickeln können, das geschlossen wirkt. Vielmehr ist der Stadtkern von Durchgangsverkehr und damit geringer Aufenthaltsqualität geprägt. Daher war ein weiterer räumlicher Maßnahmenswerpunkt die Aufwertung des Rheinufers und die Umgestaltung der Rheingassen zu Fußgängerbereichen.

Das Sanierungsprogramm wurde als städtebauliche Förderung von Bundes- und Landesseite eingestellt, was für die Stadt Weißenthurm allerdings nicht zu einer Unterbrechung führte, da sie bereits 2007 beschloss, die Stadtsanierung im Förderprogramm „Soziale Stadt“ fortzuführen. Damit erhielt die Stadterneuerung einen zusätzlichen Schwerpunkt in sozialer Hinsicht, der durch die Einrichtung eines Quartiersmanagements unterstützt wurde.

Folgende bauliche Maßnahmen wurden umgesetzt:

- Rückbau und Umgestaltung der „Hauptstraße“ (L 121) von der Ortslagengrenze Richtung Andernach bis zur Einmündung „Kärlicher Straße“
 - Reduzierung der Fahrbahnbreite
 - Verbreiterung der Gehwege
 - Schaffung von zusätzlichem Parkraum
 - Erneuerung der Beleuchtung
- Grünanlage am „Weißen Turm“
 - Grunderwerb und Freilegung im Umfeld
 - Platzgestaltung
- Neugestaltung des Kirchplatzes
 - Optische Zusammenfassung der durch die Kirchstraße getrennten zwei Plätze vor der Kirche und der Sparkasse
 - Hervorhebung der Eingangsbereiche zur Kirche und zum katholischen Pfarrheim
- Sanierung des „Weißen Turms“
- Umgestaltung der „Alte Straße“
 - Reduzierung der Fahrbahnbreite
 - Verbreiterung der Gehwege
 - Schaffung von zusätzlichem Parkraum
- Umgestaltung der Rheingassen einschließlich Treppenbrunnen zwischen der „Alte Straße“ und der „Hauptstraße“
 - Freilegung eines alten Bachlaufes
 - Fassung des Bachlaufes in Form eines Treppenbrunnens
- Rauschergässchen mit Spielfeld
 - Absenkung des Weges
 - Beleuchtung
 - Grunderwerb
 - Anlage eines Ballspielfeldes

- Umgestaltung und Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes zum „Haus der Begegnung“
- Neugestaltung des Rheinufers
 - Sanierung zwischen der „Becherstraße“ und der Einmündung in die „Bahnhofstraße“
 - Sitztreppenanlage
 - Begrünung
 - Möblierung (Bänke und Mehrgenerationen-Outdoor Fitnessgeräte)

Ein wesentlicher Schwerpunkt sollte in dem Sanierungsprogramm die private Modernisierung der Bausubstanz sein. Während der Programmlaufzeiten wurden insgesamt 28 private Modernisierungsmaßnahmen und Fassadenerneuerungen gefördert.

8.4 Dorferneuerung

Innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm wurden für die Ortsgemeinden jeweils ein Dorferneuerungskonzept erarbeitet. Diese sind allerdings teilweise schon über 30 Jahre alt und nur noch bedingt aussagekräftig.

Das Programm der Dorferneuerung beinhaltet eine Reihe von Maßnahmen, die der Wahrung des Dorfes als sozialer, ökonomischer und ökologischer Einheit dienen sollen. Insofern ist der Begriff „Dorferneuerung“ missverständlich, geht es doch eben nicht um die Erneuerung eines Dorfes im Sinne modernen, an städtischen Vorbildern orientierten Gestaltens, sondern um die Stärkung des Traditionsbewusstseins unter Einbeziehung wirtschaftlicher Zukunftsperspektiven. Die seit Jahren verfolgte Bestrebung, dem Dorf nicht nur ein entsprechendes Äußeres zu verleihen, werden mit der Richtlinie des Förderprogrammes Rheinland-Pfalz vom 5. April 1993 in besonderem Maße forciert.

So liegen die Schwerpunkte der Dorferneuerung seitdem stärker im Bereich der strukturverbessernden Maßnahmen unter Berücksichtigung sozialer und kultureller Komponenten sowie auf dem Gebiet einer ausgewogenen Dorfökologie.

Die bestehenden Dorferneuerungskonzepte werden zur Zeit teilweise fortgeschrieben.

8.4.1 Dorferneuerungskonzept Bassenheim

Im April 1985 wurde für die Ortsgemeinde Bassenheim von dem Stadtplanungs- und Ingenieurbüro Dr.-Ing. H.-O. Sprengnetter und Dr.-Ing. J. Fritz ein Dorferneuerungsplan erarbeitet.

Basierend auf einer durchgeführten Bestandserhebung wurden folgende Dorfentwicklungsziele für Bassenheim benannt:

- Bau der Ortsumgehung Bassenheim im Verlauf der B 258
- Gestaltungsmaßnahmen in den Ortseingangsbereichen; optische sowie bauliche Fahrbahneinengungen zur Geschwindigkeitsreduzierung und zur Ortsbildverbesserung
- Ortsrandbegrünungsmaßnahmen
- Neuordnung und Neugestaltung der Bushaltestellen
- Ausbau eines ortsverbindenden Geh- und Radwegnetzes
- Schaffung eines Dorfplatzes im Ortszentrum

- Verbesserung der Erschließungsrichtlinien für Fußgänger und Radfahrer
- Umbau einiger Einmündungsbereiche im Ortskern zur Verbesserung der Sichtverhältnisse und der Ortsgestaltung
- Rückbau überdimensionierter Einmündungsbereiche im Ortskern
- Ausweisung von Stellplätzen im Ortskern
- Gestalterische Aufwertung des Sauerbrunnens und seines Umfeldes
- Schaffung eines Kirmes- und Bedarfsparkplatzes im Martinstal
- Wiederherrichtung und Pflege privater Gebäude (Freilegung historischer Fassaden, Renovierung in traditionellem Stil, Erhaltung und Einbau von Sprossenfenstern, Holztoren etc.)
- Intensive Auseinandersetzung mit der Planung und dem Bau einer Mehrzweckhalle im Bereich des Martintales (Schaffung von Versammlungsräumen für Jugendliche, Vereine, Sportaktivitäten)

Die für Bassenheim erarbeiteten Vorschläge umfassen drei Hauptaufgaben:

1. Verbesserung der Verkehrssituation und der Straßenraumgestaltung
2. Schaffung eines Dorfplatzes und
3. Bau von Kommunikations-, Freizeit-, und Erholungseinrichtungen im Bereich des Martinstales.

Die vorgeschlagenen öffentlichen Vorhaben sollten darüber hinaus dazu anregen, dass auch im privaten Bereich ortsgestalterische Verbesserungen vorgenommen werden. Erst wenn sich öffentliche und private Maßnahmen ergänzen und die Bewohner sich auch im orts- und baugestalterischen Sinne mit ihrem Dorf identifizieren, war zu erwarten, dass die Dorfentwicklung auf breiter Basis Unterstützung findet und nicht nur kurz- sondern auch langfristig Erfolge zeigt.

Das Dorfentwicklungskonzept befindet sich derzeit in der Fortschreibung.

8.4.2 Dorferneuerungskonzept Kaltenengers

Für die Ortsgemeinde Kaltenengers wurde im Mai 2003 durch das Büro Dr. Sprengnetter und Partner ein Dorfentwicklungskonzept entwickelt.

Aus der Bestandsanalyse für Kaltenengers lässt sich als übergeordnete Zielsetzung des Dorfentwicklungskonzeptes die Stärkung der Wohnfunktion und Verbesserung der Wohnqualität ableiten und zusammenfassen. Dabei sollten die Maßnahmen immer unter dem Aspekt der Wahrung regionaltypischer Stilelemente gesehen werden. Eine besondere Rolle spielen hierbei Maßnahmen zur Erhaltung der traditionellen Haus-Hof-Anlagen, die besonders entlang der „Rheinuferstraße“ noch häufig anzutreffen sind. Aufgrund der mit der hohen Verkehrsdichte auf der L 126 einhergehenden Beeinträchtigung für die direkten Anwohner, sind gestaltverbessernde und verkehrsberuhigende Maßnahmen im Bereich der Hauptstraße dringend angezeigt. Gestaltverbessernde und verkehrsberuhigende Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum des engeren Ortskernbereiches sind auch erforderlich zur Verbesserung der sozialräumlichen Funktion des Straßenraumes.

Im Rahmen des Dorferneuerungskonzeptes wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ortseingang von Westen: Begrünung der Fahrbahnverschwenkung, Geschwindigkeitsminderung und Querungshilfe, so dass der Übergang vom zweiseitigen zum einseitigen Gehweg gestalterisch aufgegriffen wird
- Ortsrandgestaltung West: Erhaltung/ Ergänzung der Streuobstwiese
- Gestaltung „Recheweg“ (Privatstraße): Verbesserung der Stellplatzsituation im Einmündungsbereich zur Hauptstraße, Bau einer Wendeanlage
- Gestaltung „Hauptstraße“: Verminderung der Durchgangsgeschwindigkeit durch Aufpflasterung einzelner Straßenabschnitte, dabei gestalterische Hervorhebung einzelner städtebaulich bedeutsamen Bereiche
- Gestaltung Wertstoffsammelplatz an der „Rosenstraße“
- Ortseingangsgestaltung „Rheinuferstraße“, „Kaltenengerer Radler-Tor“: Errichtung eines Platzes mit Holzpavillon, Sitzbänken, Trinkstein sowie Straßenkarte und Informationen zur Geschichte und zur Gastronomie
- Nachverdichtung zwischen „Unterdorfstraße“ und „Kirchstraße“: Neuordnung der nicht bebaubaren Splitterparzellen durch freiwilligen Grundstücktausch
- Attraktivierung Wohnumfeld „Kirchstraße“/ „Pater-Kahl-Straße“: Straßenbegleitgrün, Verbesserung der Stellplatzsituation
- Langfristige Entwicklung des Blockinnenbereiches zwischen „Fährstraße“ und „Oberstraße“
- Gestaltung eines Dorfmittelpunktes und Kommunikationsortes
- Gestaltung des Platzbereiches als Eingang in den engeren Ortskern
- Gestaltung der „Rheinpromenade“: durchgehende Verkehrsfläche ohne Funktionstrennung, Begrünung der dem Rhein zugewandten Seite
- „Bella Vista“: Schaffung eines multifunktionalen Aussichtspunktes

8.4.3 Dorferneuerungskonzept Kettig

Für die Ortsgemeinde Kettig wurde im August 1991 ein Dorferneuerungskonzept vom Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Dr. Sprengnetter und Partner entwickelt.

Aus den Bestandsanalysen und den Defizitermittlungen sind folgende Ziele für die Ortsentwicklung Kettig für die Jahre 1991-2006 vom Ortsgemeinderat beschlossen worden.

- Umgestaltung der Kreuzung Bassenheimer- / Ochtendunger Straße / Hauptstraße unter Einbeziehung der vorhandenen Grünanlagen.
- Eingrünung des Parkplatzes an der Sonderschule entlang der Bassenheimer Straße
- Eingrünung der Sonderschule entlang der Ochtendunger Straße
- Alleebepflanzung Ochtendunger Straße bis Einmündung Lindenstraße
- Alleebepflanzung Bassenheimer Straße bis Einmündung Lindenstraße
- Umgestaltung Einmündungsbereich Ackerstraße/ Hauptstraße
- Umgestaltung Einmündungsbereich Bergstraße/ Hauptstraße
- Umgestaltung Einmündungsbereich Züllstraße/ Hauptstraße/ Sparkasse
- Umgestaltung Einmündungsbereich Dobenstraße/ Hauptstraße

- Umgestaltung Bachstraße im Bereich Dobenstraße /Synagogenstraße einschließlich umliegender Freiflächen.
- Umgestaltung Spielplatz/ Parkplatz an der Synagogenstraße
- Umgestaltung der Bereiche Im Vogelsang, Holzstraße unter Einbeziehung der vorhandenen Grünanlage
- Alleebepflanzung Holzstraße
- Alleebepflanzung Kärlicher Straße bis Einmündung Urmitzer Weg
- Umgestaltung Einmündungsbereich Kärlicher Straße/ Urmitzer weg
- Umgestaltung Kreuzungsbereich Breite Straße/ Bachstraße/ Dobenstraße/ Kärlicher Straße
- Alleebepflanzung Bachstraße von Breite Straße bis Züllstraße
- Umbau zwischen den Kreuzungsbereichen Andernacher Straße/ Hauptstraße bis Basenheimer Straße/ Ochtendunger Straße
- Umbau Andernacher Straße von Hauptstraße bis Miesenheimer Straße
- Umgestaltung Neugasse
- Umgestaltung des Parkplatzes an der Grundschule/ Andernacher Straße
- Alleebepflanzung Andernacher Straße bis Einmündung Miesenheimer Straße
- Alleebepflanzung Hellenpfad
- Alleebepflanzung Weißenthurmer Straße
- Alleebepflanzung Mittelweg
- Eingrünungsmaßnahme Raiffeisenlager
- Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses und Anlage eines Dorfmittelpunktes mit Freizeitmöglichkeiten im Bereich Niederflur

Bei der Entwicklung des Dorferneuerungskonzeptes ist immer auch die Zusammenarbeit der öffentlichen Träger und der Privaten Haushalte hervorzuheben. In Kettig wurden keine ortstypischen Einzelgebäude festgelegt die zur Orientierung eines dorfbildprägenden Charakters beitragen. Viel eher wurde im Konzept festgehalten den dörflichen Charakter durch Anlage vieler Grünanlagen und Gemeinschaftsplätze beizubehalten.

Das Dorfentwicklungskonzept befindet sich derzeit in der Fortschreibung, aktuelle in der Phase der Moderation.

8.4.4 Bezuschussung von privaten Maßnahmen im Rahmen der Ortsentwicklung der Stadt Mülheim Kärlich

Die Stadt Mülheim-Kärlich fördert Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden und Plätzen in den Geltungsbereichen der Ortskerne der Ortsteile Mülheim-Kärlich mit dem Ziel das Ortsbild der Stadt Mülheim-Kärlich zu erhalten. Grundsätzlich werden dabei Gebäude und Plätze gefördert, die das Ortsbild prägen und erhaltenswert sind.

Dazu zählen laut Förderkatalog folgende Maßnahmen:

- Freilegung und Erhaltung von Fachwerk
- Erhaltung von ortstypischen Naturstein- und Bruchsteinfassaden

- Eindeckung von Dächern und Dachaufbauten mit Naturschiefer
- Einbau von ortstypischen Fenstern
- Einbau und Erhaltung von Holzschlagläden
- Erhaltung und Einbau von ortstypischen Hoftoren
- Erhaltung und Errichtung von ortstypischen Einfriedungen u.ä.
- Anlage eines einsehbaren Bauerngartens
- Neuanlage einer ortstypischen Pflasterung

8.4.5 Dorferneuerungskonzept St. Sebastian

Im November 2001 wurde für die Ortsgemeinde St. Sebastian von dem Planungsbüro Dr. Sprengnetter und Partner, ein Dorferneuerungskonzept erarbeitet.

Im Rahmen des Dorfentwicklungsplanes wurden insbesondere Vorschläge zur Ortsgestaltung gemacht. Die Aufgaben eines Ortsentwicklungsplanes bestehen darin, generelle Entwicklungsziele zu definieren, Maßnahmen zu nennen, die zur Realisierung der einzelnen Ziele erforderlich sind, Einzelmaßnahmen räumlich, sachlich und zeitlich aufeinander abzustimmen, Prioritäten bei öffentlichen und privaten Maßnahmen zu setzen und einen Rahmen für den Einsatz der Fördermittel zu schaffen.

Bei der Dorferneuerung kam der privaten Initiative eine ebenso große Bedeutung zu, wie den öffentlichen Maßnahmen. Der Gemeinde St. Sebastian wurde Anhand einer Umfrage der Bewohner die Funktion als Auspendlergemeinde zugesprochen. Infolgedessen wurden im Rahmen des Dorfentwicklungskonzeptes folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ausbildung eines dörflichen Platzbereichs in Verbindung mit alter Bausubstanz
- Schaffung eines öffentlichen Grünbereiches nahe der A 48
- Neubau eines Rathauses/ Seniorentreffs/ Jugendtreffs
- Entwicklung einer Wohnhofbebauung im Innenbereich „Vorm Dorf“

Der Gemeinde wurde empfohlen, ein eigenes gemeindliches Förderprogramm zur Dorfbildgestaltung aufzulegen um private Maßnahmen zu fördern.

8.4.6 Dorferneuerungskonzept Urmitz

Im November 1990 wurde das Büro Dr.-Ing. H.-O, Sprengnetter und Partner beauftragt ein Dorfentwicklungskonzept für die Ortsgemeinde Urmitz zu erstellen. Danach kann die Ortsgemeinde durch einen alten noch weitgehend geschlossenen erhaltenen Ortskern charakterisiert werden, der dreiseitig von neueren Siedlungsbereichen umschlossen ist. Im Gegensatz zum eng bebauten Ortskern sind die umgebenden Siedlungsflächen durch großzügig bemessene Grundstücke geprägt. Somit kann nicht von einer dem Ortskern vergleichbaren geschlossenen Raumstruktur gesprochen werden.

Folgende Maßnahmen wurden infolge der Bestandsaufnahme vorgeschlagen:

- Umgestaltung der „Rheingassen“ inklusive Begrünung
- Neubebauung „Lehpfad“ mit Stellplatzangebot und Begrünung
- Umgestaltung des Rathausvorplatzes inklusive Stellplätze und Begrünung
- Umgestaltung „Ringstraße“ mit Verbindungsweg für Fußgänger

- Umgestaltung „Freiherr-vom-Stein-Straße“/ „Adolf-Kolping-Straße“ inklusive Bushaltestellen und Brunnen
- Verkehrsberuhigung „Freiherr-vom-Stein-Straße“ durch Aufpflasterung der Einmündungsbereiche zu Schiller-, Lessing- und Goethestraße
- Gestaltung des Rheinufers mit Aussichtsplattform

Im Juni 2007 wurde das Büro erneut beauftragt, um eine Fortschreibung der Dorferneuerung zu erarbeiten. Dabei wurde festgestellt, dass weiterer Handlungsbedarf bei den folgenden Maßnahmen besteht:

- Detailkonzept Ringstraße: Eine starke Bepflanzung der nördlichen Seite ist anzustreben, um den Platz besser räumlich zu fassen
- Verkehrsberuhigung Freiherr-vom-Stein-Straße/ Detailkonzept Freiherr-vom-Stein-Straße/ Adolf-Kolping-Straße: Auf dem Platz sollten Sitzmöglichkeiten angeboten werden; Die Altglas- und Kleidercontainer sollten optisch ansprechender „verpackt“ werden (z.B. im Boden eingelassene Wertstoffcontainer)
- Maßnahmen im Bereich des Leinpfades/ Gestaltung des Rheinufers: Entlang des Leinpfades besteht weiterhin großes Gestaltungspotenzial, um die Aufenthaltsqualität zu steigern
- Neugestaltung des Eingangsbereiches zum Kindergarten: Fertiggaragen sollen durch Carports ersetzt werden
- Eingangsbereich zur Arztpraxis an der Hauptstraße/ Ecke Jahnstraße: vorhandene Lücke in der Bebauungsstruktur soll durch eine Pergola mit Satteldach ausgeglichen werden. Der Vorplatz mit den Patientenparkplätzen wird dadurch besser gefasst, der Eingang zur Praxis durch ein Vordach geschützt.

8.4.7 Sanierungsgebiet Stadtkern Stadt Weißenthurm

Im Jahr 2002 wurde die Stadt Weißenthurm in das Sanierungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Standen ursprünglich vorwiegend bauliche Aspekte im Vordergrund der Bearbeitung, so hat die Stadt Weißenthurm am 25.10.2007 beschlossen, die Maßnahme „Stadtkernsanierung“ im Teilprogramm „Soziale Stadt“ fortzuführen und so den Prozess der Stadtentwicklung um ein erweitertes Handlungsspektrum, nämlich das Quartiersmanagement zu ergänzen.

Mit der Stadtkernsanierung sollte die Aufenthaltsqualität im Bereich der Innenstadt und des Rheinufers erhöht werden.

Hierzu wurden folgende Schwerpunkte festgelegt:

- eine angepasste Straßenplanung der Hauptstraße,
- Hervorhebung des Stadtzentrums zwischen der „Katholischen Kirche“ und dem „Weißen Turm“
- die Schaffung eines neuen Vorfeldes vor dem „Weißen Turm“
- die Umgestaltung der Rheingassen zu Fußgängerbereichen mit entsprechender Anpassung des dazugehörigen Umfeldes und
- die Aktivierung der unteren Werf als Teil der Rheinuferpromenade

8.5 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler werden im weiteren Verfahren in dem Planwerk ergänzt. Hier werden die Mitteilungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in der Beteiligung für die Erstellung der landesplanerischen Stellungnahme abgewartet.

8.6 Ablagerungen

Laut Unterlagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord befinden sich auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde Weißenthurm 137 registrierte Ablagerungsstellen.

Tabelle 34: *Altablagerungsstandorte innerhalb der Verbandsgemeinde*

Gemeinde	Altablagerungen	davon altlastenverdächtig oder hinreichend altlastenverdächtig	Altstandorte	davon altlastenverdächtig oder hinreichend altlastenverdächtig
Bassenheim	7	6	1	-
Kaltenengers	9	9	1	-
Kettig	14	14	1	1
Mülheim-Kärlich	57	42	5	3
Sankt Sebastian	6	5	-	-
Urmitz	10	5	2	1
Weißenthurm	11	6	11	2
VG Weißenthurm	114	87	21	7

Quelle: SGD Nord Koblenz - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

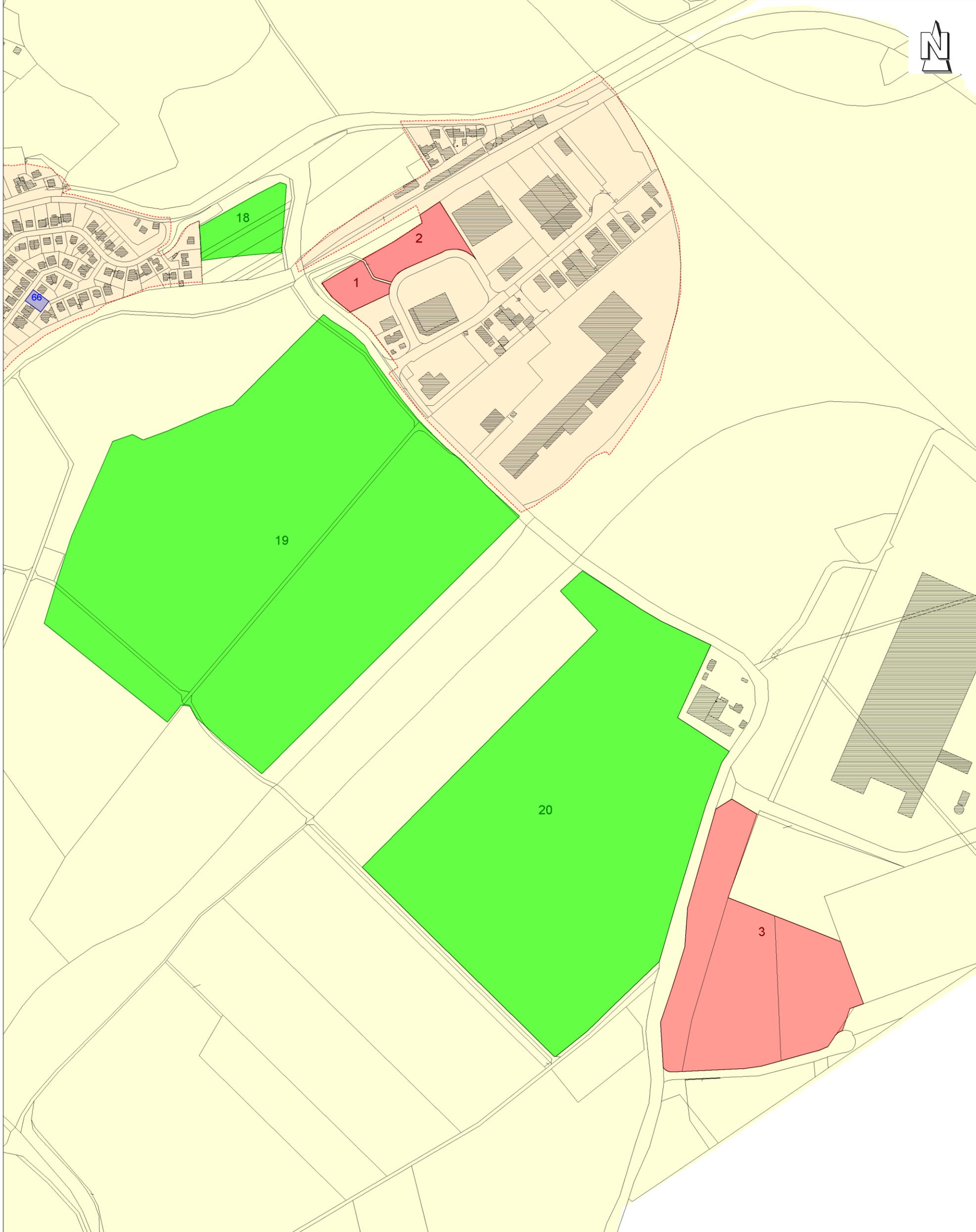
Sollten sich Ablagerungen mit geplanten Neuausweisungen überschneiden, so wird dies in der Bewertung der einzelnen Fläche aufgeführt.

8.7 Flächen für die Rohstoffgewinnung

Unter Flächen für die Rohstoffgewinnung fallen Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht und sonstige Abbauflächen. Die Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht, und sonstige Abbauflächen werden ebenfalls nach Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme aus den Unterlagen der zuständigen Behörden ergänzt.

8.8 Überschwemmungsgrenzen

Sollten besondere Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sein, so geht dies aus der, in das Planwerk eingetragenen, Grenze der Überschwemmungsgebiete des Rheins hervor. Bei Neuausweisungen wird zudem bei der Bewertung der Fläche für eine bauliche Nutzung auf die evtl. Lage in Überschwemmungsgebieten eingegangen.



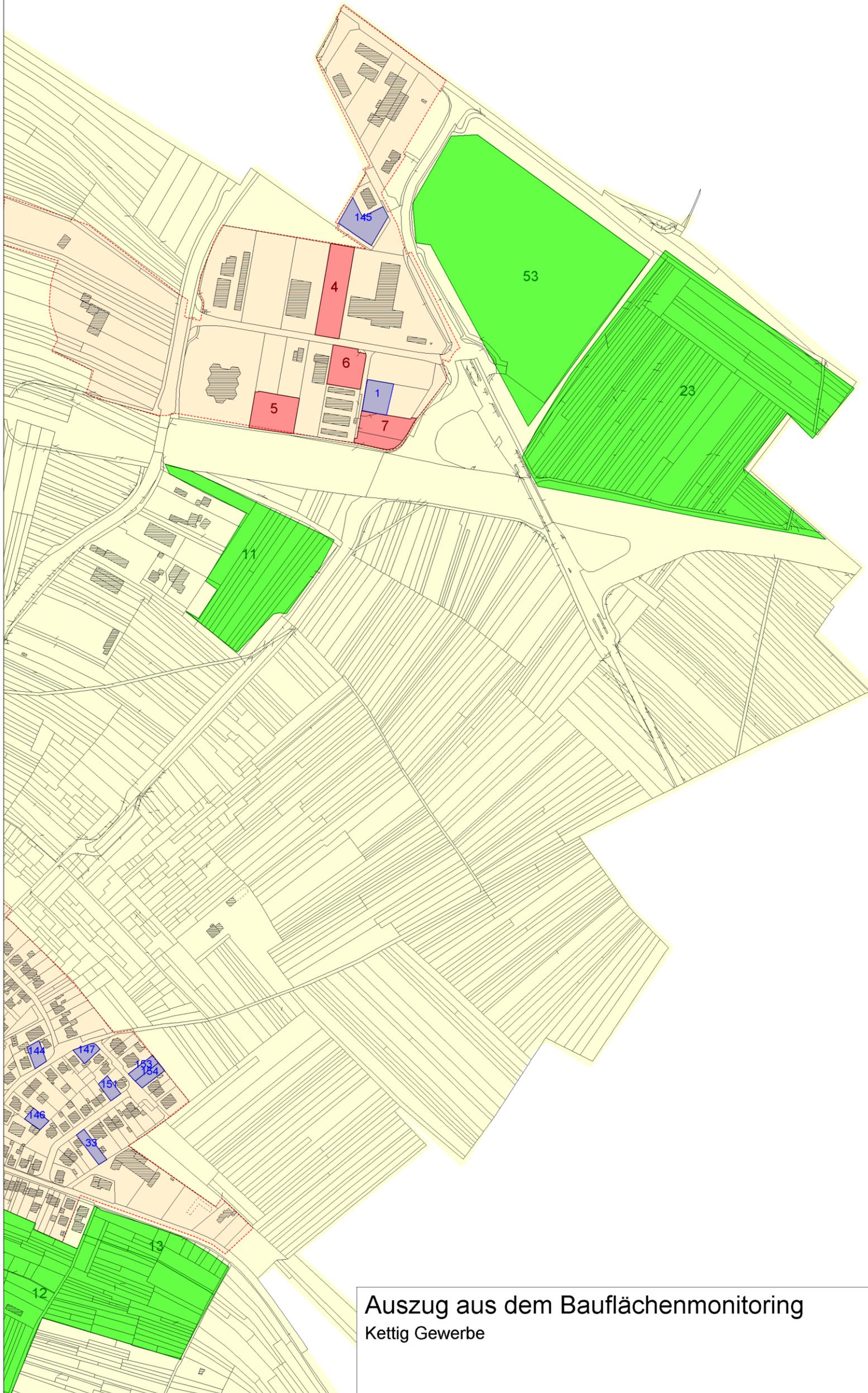
Auszug aus dem Bauflächenmonitoring Bassenheim Gewerbe

© Ministerium des Innern und für Sport
Abt. 7 - Oberste Landesplanungsbehörde -
Schillerplatz 3 - 5, 55116 Mainz
Telefon: 06131 / 16 - 5820 Telefax 06131 / 16 - 5838
Datenquelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-
und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

www.RIS.rlp.de
Maßstab 1:5000
Datum 10.12.2020
Benutzer Annette Weber



-  Außenreserve
-  Baulücke
-  Innenpotenzial
-  Gemeinde
-  ATKIS Ortslage



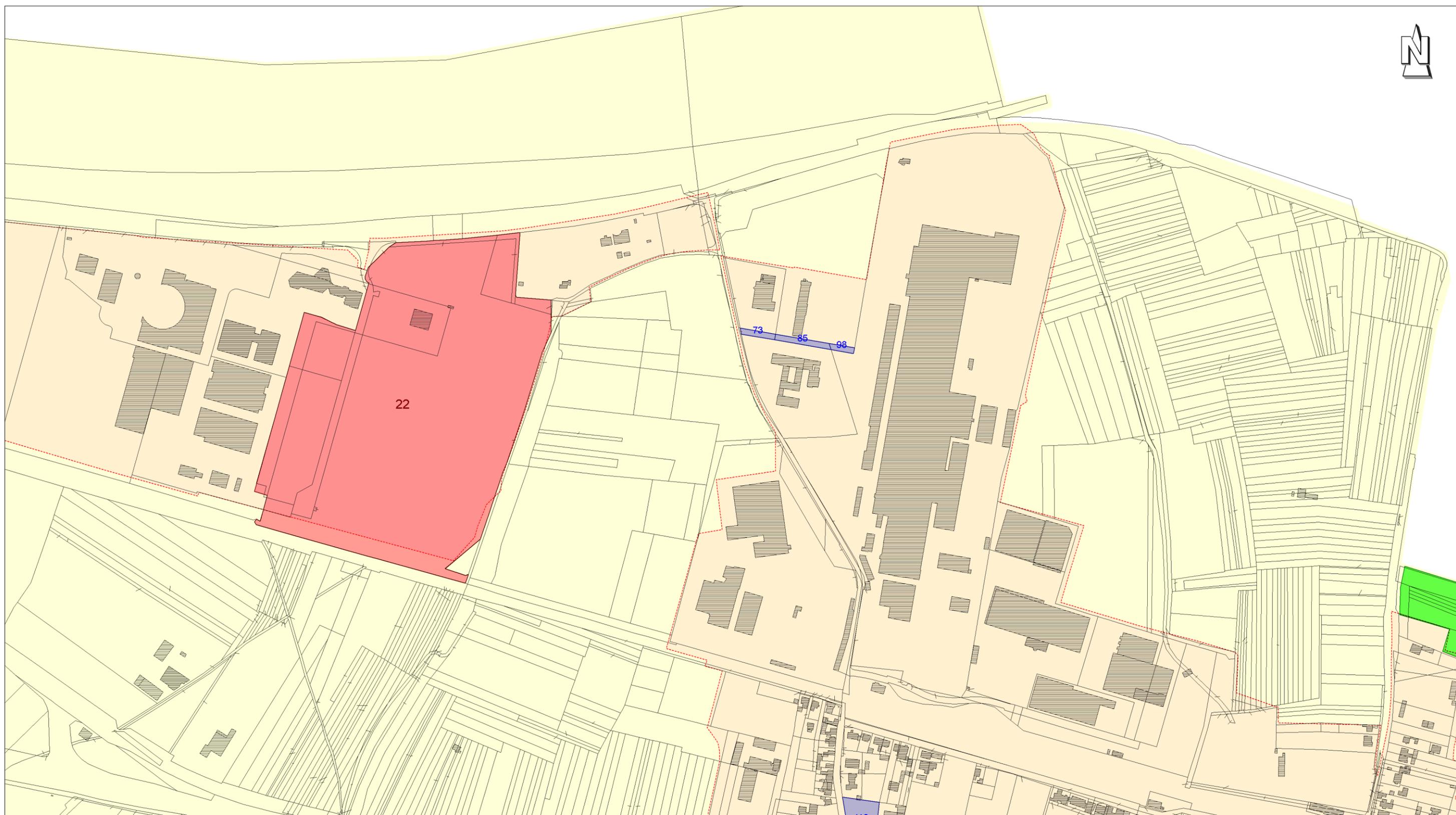
Auszug aus dem Bauflächenmonitoring Kettig Gewerbe

© Ministerium des Innern und für Sport
Abt. 7 - Oberste Landesplanungsbehörde -
Schillerplatz 3 - 5, 55116 Mainz
Telefon: 06131 / 16 - 5820 Telefax 06131 / 16 - 5838
Datenquelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-
und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

www.RIS.rlp.de
Maßstab 1:5000
Datum 10.12.2020
Benutzer Annette Weber



-  Außenreserve
-  Baulücke
-  Innenpotenzial
-  Gemeinde
-  ATKIS Ortslage



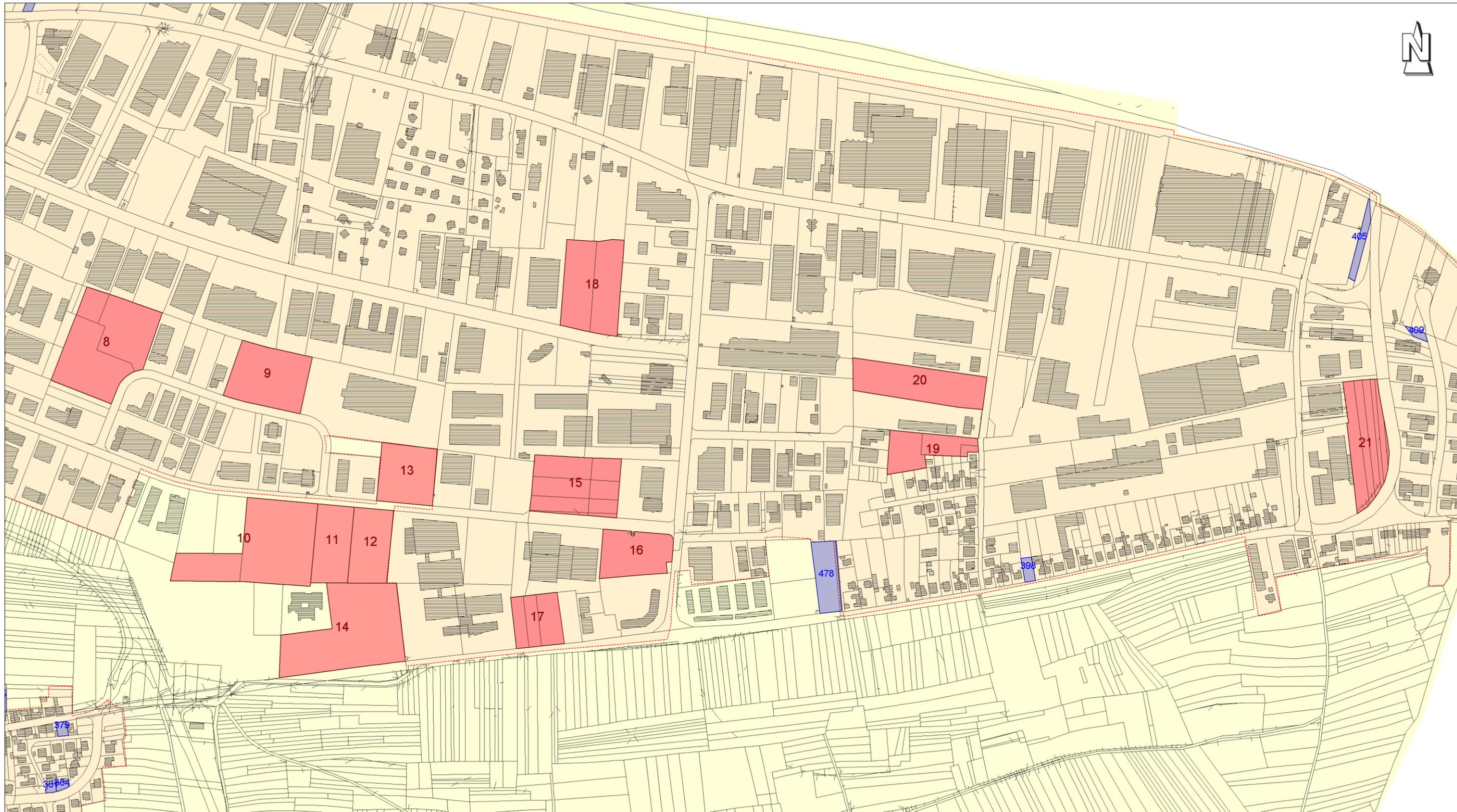
Auszug aus dem Bauflächenmonitoring Mülheim-Kärlich Gewerbe Am Guten Mann

© Ministerium des Innern und für Sport
Abt. 7 - Oberste Landesplanungsbehörde -
Schillerplatz 3 - 5, 55116 Mainz
Telefon: 06131 / 16 - 5820 Telefax 06131 / 16 - 5838
Datenquelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-
und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

www.RIS.rlp.de
Maßstab 1:5000
Datum 10.12.2020
Benutzer Annette Weber



-  Außenreserve
-  Baulücke
-  Innenpotenzial
-  Gemeinde
-  ATKIS Ortslage



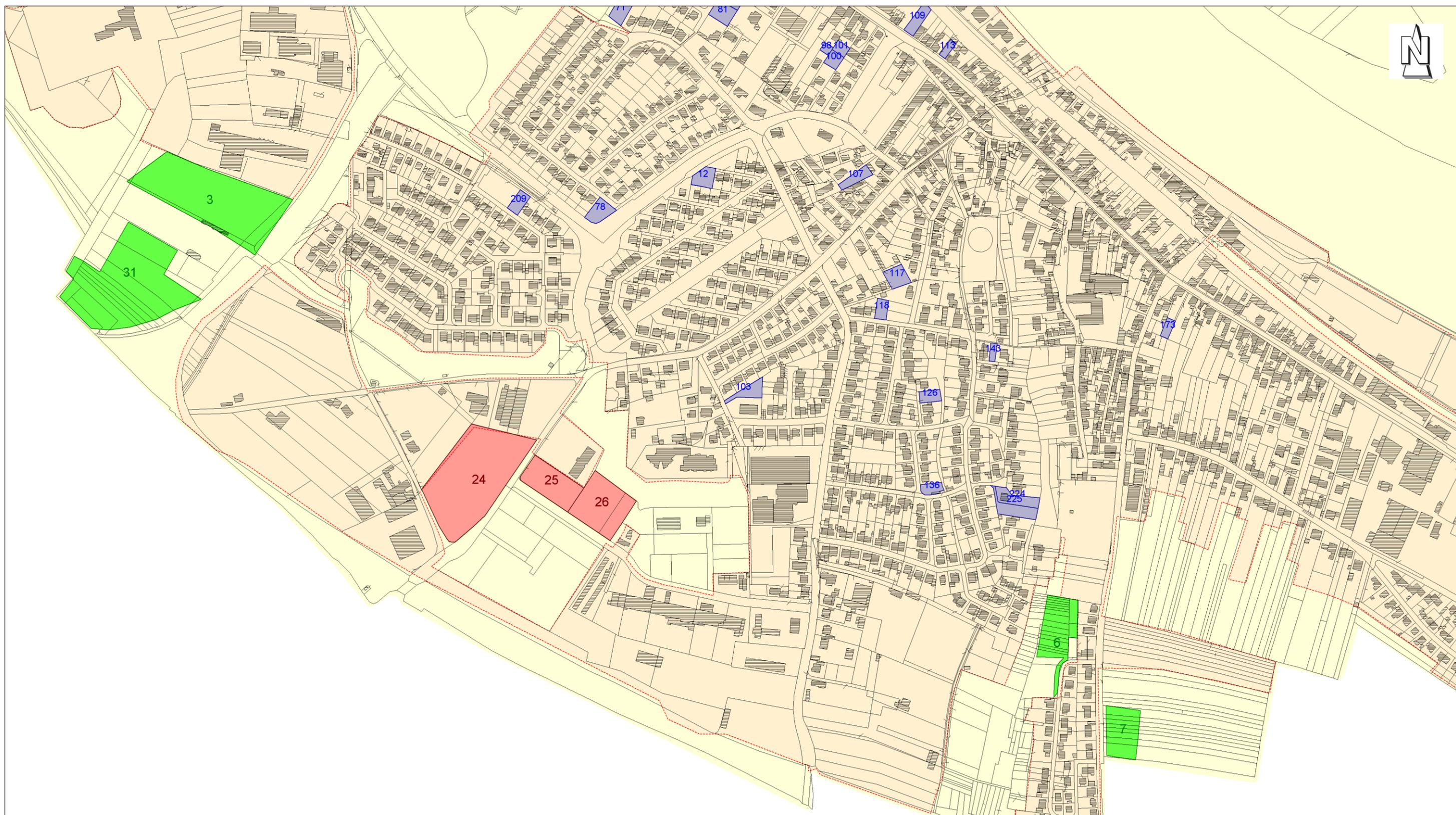
Auszug aus dem Bauflächenmonitoring Mülheim-Kärlich Gewerbepark

© Ministerium des Innern und für Sport
Abt. 7 - Oberste Landesplanungsbehörde -
Schillerplatz 3 - 5, 55116 Mainz
Telefon: 06131 / 16 - 5820 Telefax 06131 / 16 - 5838
Datenquelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-
und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

www.RIS.rlp.de
Maßstab 1:5000
Datum 10.12.2020
Benutzer Annette Weber



- Außenreserve
- Baulücke
- Innenpotenzial
- Gemeinde
- ATKIS Ortslage



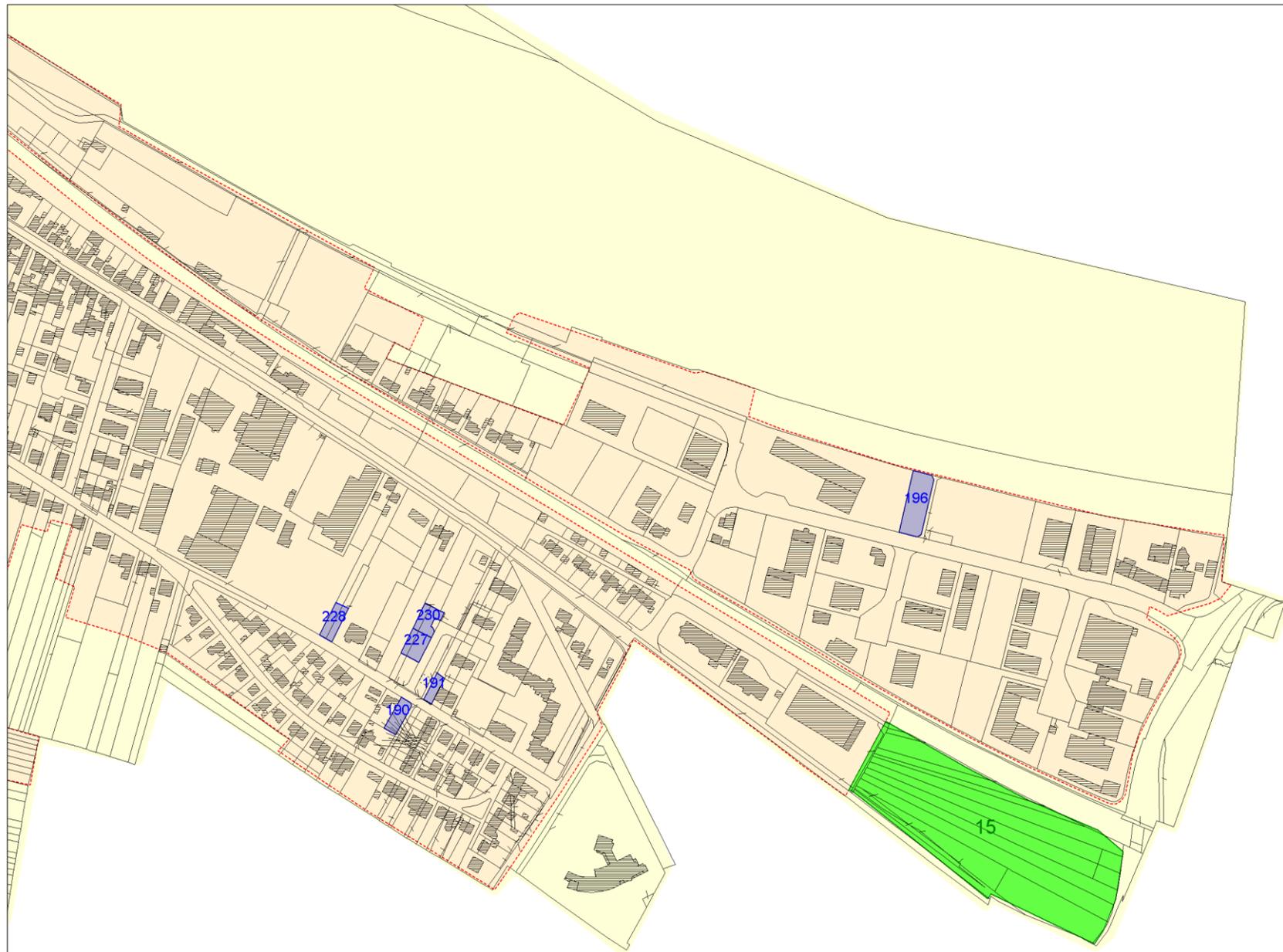
Auszug aus dem Bauflächenmonitoring Weißenthurm West Gewerbe

© Ministerium des Innern und für Sport
Abt. 7 - Oberste Landesplanungsbehörde -
Schillerplatz 3 - 5, 55116 Mainz
Telefon: 06131 / 16 - 5820 Telefax 06131 / 16 - 5838
Datenquelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-
und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

www.RIS.rlp.de
Maßstab 1:5000
Datum 10.12.2020
Benutzer Annette Weber



- Außenreserve
- Baulücke
- Innenpotenzial
- Gemeinde
- ATKIS Ortslage



Auszug aus dem Bauflächenmonitoring Weißenthurm Ost Gewerbe

© Ministerium des Innern und für Sport
Abt. 7 - Oberste Landesplanungsbehörde -
Schillerplatz 3 - 5, 55116 Mainz
Telefon: 06131 / 16 - 5820 Telefax 06131 / 16 - 5838
Datenquelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-
und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

www.RIS.rlp.de
Maßstab 1:5000
Datum 10.12.2020
Benutzer Annette Weber



-  Außenreserve
-  Baulücke
-  Innenpotenzial
-  Gemeinde
-  ATKIS Ortslage



RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Außenreserve VG Weißenthurm

<u>Nummer</u>	<u>Ortsgemeinde</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Ausweisung im FNP</u>	<u>Kategorie</u>
16	Bassenheim	162.547	W	noch nicht überbaut
17	Bassenheim	66.694	W	noch nicht überbaut
18	Bassenheim	8.660	W	noch nicht überbaut
19	Bassenheim	229.051	G	noch nicht überbaut
20	Bassenheim	175.984	G	noch nicht überbaut
8	Kettig	6.382	M	noch nicht überbaut
11	Kettig	18.237	G	noch nicht überbaut
12	Kettig	55.414	W	noch nicht überbaut
13	Kettig	7.011	M	noch nicht überbaut
23	Kettig	78.008	G	noch nicht überbaut
53	Kettig	52.880	I - Sonst	noch nicht überbaut
24	Mülheim-Kärlich	15.128	W	noch nicht überbaut
25	Mülheim-Kärlich	8.868	W	noch nicht überbaut
26	Mülheim-Kärlich	56.512	W	noch nicht überbaut
30	Mülheim-Kärlich	51.806	W	noch nicht überbaut
31	Mülheim-Kärlich	52.980	W	noch nicht überbaut
49	Sankt Sebastian	5.756	W	noch nicht überbaut
50	Sankt Sebastian	9.847	W	noch nicht überbaut
51	Sankt Sebastian	2.528	M	noch nicht überbaut
42	Urmitz	50.798	W	noch nicht überbaut
44	Urmitz	15.584	W	noch nicht überbaut
1	Weißenthurm	36.404	W	noch nicht überbaut
2	Weißenthurm	11.272	W	noch nicht überbaut
3	Weißenthurm	14.243	G	noch nicht überbaut
4	Weißenthurm	2.024	M	noch nicht überbaut
6	Weißenthurm	4.024	W	noch nicht überbaut
7	Weißenthurm	3.026	M	noch nicht überbaut
15	Weißenthurm	21.514	G	noch nicht überbaut
31	Weißenthurm	15.909	G	noch nicht überbaut

	<u>Anzahl</u>	<u>Summe in m²</u>	<u>Summe in ha</u>	<u>davon Einzelflächen ≥ 0,2 ha</u>
gesamt	29	1.239.089	123,91	123,91

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

davon W	16	612.292	61,23	61,23
davon M	5	20.971	2,10	2,10
davon G	7	552.945	55,29	55,29
davon SO - Sonstige	1	52.880	5,29	5,29
Potenzialwert Wohnen (100 % W + 50 % M)				62,28



RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Innenentwicklungspotenzial VG Weißenthurm

<u>Nr.</u>	<u>Ortsgemeinde</u>	<u>Name</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Ausweisung im FNP</u>	<u>Folgenutzung</u>	<u>Blockade/Aktivität</u>	<u>Gesamtbeurteilung</u>
1	Bassenheim	Am Gülser Weg 5	3.701	G	G	nicht blockiert	Selbstläufer
2	Bassenheim	Am Gülser Weg 7	6.711	G	G	nicht blockiert	Selbstläufer
3	Bassenheim	Am Autobahnkreuz	57.796	G		nicht blockiert	Selbstläufer
4	Kettig	Im Hundel 11	3.450	G	G	nicht blockiert	Selbstläufer
5	Kettig	Im Hundel 4b	2.514	G	G	nicht blockiert	Selbstläufer
6	Kettig	Im Hundel 8	2.030	G	G	nicht blockiert	Selbstläufer
7	Kettig	Im Hundel	2.453	G	G	nicht blockiert	Selbstläufer
8	Mülheim-Kärlich	Depot III, Carl-Benz-Straße 3	14.632	G	G	blockiert	Selbstläufer
9	Mülheim-Kärlich	Depot III, Carl-Benz-Straße 11	8.414	G	G	blockiert	Selbstläufer
10	Mülheim-Kärlich	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße 13	3.616	G	G	blockiert	Selbstläufer
11	Mülheim-Kärlich	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße 11	5.436	G	G	nicht blockiert	Selbstläufer
12	Mülheim-Kärlich	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße 9	5.595	G	G	blockiert	Selbstläufer
13	Mülheim-Kärlich	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße 8a	6.158	G	G	blockiert	Selbstläufer
14	Mülheim-Kärlich	Depot III m Fraunhoferstraße 1	15.298	G	G	blockiert	Selbstläufer
15	Mülheim-Kärlich	Gewerbepark I, Gebrüder-Pauken-Straße 2	9.546	G	G	blockiert	Selbstläufer
16	Mülheim-Kärlich	Gewerbepark I, Gebrüder-Pauken-Straße 1	5.792	G	G	nicht blockiert	Selbstläufer

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Innenentwicklungspotenzial VG Weißenthurm (Fortsetzung)

17	Mülheim-Kärlich	Depot III, Fraunhofer-Straße 7-9	4.673	G	G	blockiert	Selbstläufer
18	Mülheim-Kärlich	Gewerbepark I, Auf dem Hahnenberg 6-8	9.992	G	G	blockiert	Selbstläufer
19	Mülheim-Kärlich	Wohnsiedlung Depot, Am Hohen Stein 10	4.684	G	G	nicht blockiert	Selbstläufer
20	Mülheim-Kärlich	Gewerbepark I, Am Hohen Stein 6	8.396	G	G	blockiert	Selbstläufer
21	Mülheim-Kärlich	Gewerbepark I, Kraywiesenweg	8.121	G	G	nicht blockiert	Selbstläufer
22	Mülheim-Kärlich	Am Guten Mann	131.106	G		nicht blockiert	Selbstläufer
29	Sankt Sebastian	Westlich des Deutschpfädchens	34.057	W	W	nicht blockiert	Selbstläufer ohne Aktivität
30	Urmitz	Unterste Hofacker	28.574	M	M	blockiert	Problemfall
24	Weißenthurm	Bürgermeister-Hubaleck- Straße	13.457	G	G	blockiert	Selbstläufer
25	Weißenthurm	Bürgermeister-Hubaleck- Straße 12	3.249	G	G	blockiert	Selbstläufer
26	Weißenthurm	Bürgermeister-Hubaleck- Straße	4.747	G	G	nicht blockiert	Selbstläufer ohne Aktivität

	<u>Anzahl</u>	<u>Summe in m²</u>	<u>Summe in ha</u>	<u>davon Einzelflächen ≥ 0,2 ha</u>	<u>davon nicht blockiert</u>
	27	404.196	40,42	40,42	27,26
davon W	1	34.057	3,41	3,41	3,41
davon M	1	28.574	2,86	2,86	0,00
davon G	25	341.565	34,16	34,16	23,85
Potenzialwert Wohnen (100 % W + 50 % M)					3,41



RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Bassenheim

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
7	466	Mozartstraße/ Hohlweg	404 m ²	M	
10	154	Unter den Pelzen	596 m ²	W	
11	479	Hohlweg	906 m ²	W	
12	102/2	Unter den Pelzen	249 m ²	W	
13	488	Unter den Pelzen	479 m ²	W	
17	158	Hohlweg	1.035 m ²	GBD	
18	125/11	Saffiger Straße 6	224 m ²	M	
22	126/4	Saffiger Straße	276 m ²	M	
25	420/2	Bachstraße	221 m ²	W	
29	398	Karmelenberger Weg 5	1.161 m ²	M	
30	186/2	Neugasse	515 m ²	M	
31	250/1	Kirchstraße	328 m ²	M	
34	242/5	Kirchstraße 6	1.160 m ²	M	
39	294/2	Jahnstraße 10 b	671 m ²	M	
40	190	Martinshöhe 20	485 m ²	W	
47	289	Wolkener Weg 39	613 m ²	W	
66	142	Auf'm Rausch 21	518 m ²	W	

	Anzahl	Fläche
Gesamt:	17	9.841 m²

Baulücken - VG Weißenthurm - Kaltenengers

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
2	27/1	Recheweg	366 m ²	W	
3	62/1	Unterdorfstraße 6	249 m ²	W	
6	106	Pater-Kahl-Straße 3	316 m ²	W	
7	141/4	Peter-Kahl-Straße 6	251 m ²	M	
8	627	Sylvesterstraße 29	554 m ²	W	
11	155	Schulstraße 9	330 m ²	M	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Kaltenengers

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
13	560	Kolpingstraße 24	477 m ²	W	
14	176	Fährstraße 21	243 m ²	M	
15	175	Fährstraße 23	490 m ²	M	
16	621	Sylvesterstraße 17	560 m ²	W	
17	561	Kolpingstraße 22	480 m ²	W	
18	231/4	Hauptstraße 67	384 m ²	M	
19	600/1	Sylvesterstraße 18	869 m ²	W	
20	563	Kolpingstraße 18	472 m ²	W	
21	601	Sylvesterstraße 16	448 m ²	W	
23	617	Sylvesterstraße 9B	459 m ²	W	
24	616	Sylvesterstraße 9A	466 m ²	W	
25	615	Sylvesterstraße 9	474 m ²	W	
33	192/4	Rübenacher Straße 4	400 m ²	M	
42	778	Azaleenstraße 8	532 m ²	W	
43	794	Azaleenstraße 5	374 m ²	W	
44	769	Veilchenweg 8	459 m ²	W	
45	793	Azaleenstraße 7	392 m ²	W	
47	792	Azaleenstraße 9	547 m ²	W	
50	763	Veilchenweg 5	570 m ²	W	
55	759	Kleestück 2/Azaleenstraße 22	333 m ²	W	nicht blockiert
56	760	Azaleenstraße 20	305 m ²	W	nicht blockiert
59	784	Azaleenstraße 25	446 m ²	W	
60	612	Pater-Waldstraße 4	475 m ²	W	
63	26/7	Hauptstraße 32	508 m ²	W	
64	730	Asternweg 4/Distelweg 8	412 m ²	W	nicht blockiert
66	734	Asternweg 12	636 m ²	W	
67	604	Rosenstraße 2	634 m ²	W	
72	708	Distelweg 5	452 m ²	W	nicht blockiert
73	722	Dahlienweg 7	433 m ²	W	
74	721	Dahlienweg 5	423 m ²	W	
75	707	Distelweg 3	452 m ²	W	nicht blockiert
78	719	Rosenstraße 36	308 m ²	W	
80	679	Nelkenstraße 3	673 m ²	W	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Kaltenengers

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
81	700	Rosenstraße 29	336 m ²	W	
82	699	Rosenstraße 27	304 m ²	W	
83	671	Nelkenstraße 9	404 m ²	W	
84	663	Nelkenstraße 12	504 m ²	W	
85	670	Nelkenstraße 7	545 m ²	W	
86	684	Nelkenstraße 8	511 m ²	W	
87	18/25	Hauptstraße 12	641 m ²	W	
88	73/9	Hauptstraße 1A	322 m ²	W	
89	18/17	Hauptstraße 8	913 m ²	W	
90	810	Kleestück 27	400 m ²	W	nicht blockiert
91	809	Kleestück 29	404 m ²	W	nicht blockiert
93	835	Kleestück 15	457 m ²	W	nicht blockiert
94	839	Kleestück 21	534 m ²	W	nicht blockiert
95	831	Azaleenstraße 24	625 m ²	W	nicht blockiert
97	815	Kleestück 16	300 m ²	W	nicht blockiert
98	814	Kleestück 14	300 m ²	W	nicht blockiert
100	818	Veilchenweg 10	504 m ²	W	nicht blockiert
101	819	Veilchenweg 12	508 m ²	W	nicht blockiert
102	820	Veilchenweg 14	357 m ²	W	nicht blockiert
103	824	Veilchenweg 11	425 m ²	W	nicht blockiert
104	690	Nelkenstraße	473 m ²	W	nicht blockiert
105	689	Geranienweg	437 m ²	W	nicht blockiert
106	691	Rosenstraße	635 m ²	W	nicht blockiert
107	688	Geranienweg	625 m ²	W	nicht blockiert

Anzahl
Gesamt: 63 Fläche
29.116 m²

Baulücken - VG Weißenthurm - Kettig

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
0	584/2	Im Niederflur 36	449 m ²	W	
0	588	Im Niederflur 44	277 m ²	Grün	
0	576, 577	Im Niederflur 20 und 22	541 m ²	Grün	
0	587	Im Niederflur 42	277 m ²	Grün	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Kettig

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
1			1.258 m ²	G	nicht blockiert
6	616/3	Andernacher Straße 38	427 m ²	W	
7	89/1	Ackerstraße 26A	479 m ²	W	
11	1316	Miesenheimer Straße 24	608 m ²	W	
18	183/5	Weißenthurmer Straße 38 a	705 m ²	M	
20	1326	Miesenheimer Straße 23	598 m ²	W	
22	286/4	Weißenthurmer Straße 37 g	589 m ²	W	
32	1338	Im Flutgraben 3	424 m ²	W	
33	562	Im Kleinflur 34	559 m ²	M	nicht blockiert
33	685	Weißenthurmer Straße	509 m ²	W	
34	696/4	Weißenthurmer Straße	314 m ²	W	
35	7/2	Hellenpfad 2	201 m ²	W	
37	1108/265	Neugasse	381 m ²	M	
38	612/1	Rosenstraße 1	623 m ²	W	
40	613/1	Rosenstraße 3	591 m ²	W	
41	616/3,616/4	Rosenstraße 9	726 m ²	W	
45	73/1	Blumernstraße 1	435 m ²	W	
47	1347	Am Grabengässchen 5	505 m ²	W	
48	1358	Am Grabengässchen 26	343 m ²	W	
49	686/2	Weißenthurmer Straße	178 m ²	W	
50	711/4	Weißenthurmer Straße	229 m ²	Landwirtschaft	
51	1359	Am Grabengässchen 24	327 m ²	W	
53	643	Ochtendunger Straße 58	450 m ²	W	
55	1360	Am Grabengässchen 22	329 m ²	W	
56	648	Ochtendunger Straße 50	571 m ²	W	
57	640	Ochtendunger Straße 64	516 m ²	W	
63	655	Ochtendunger Straße 32	390 m ²	W	
64	1363	Am Grabengässchen 16	487 m ²	W	
65	1270	Bergstraße 3	442 m ²	W	nicht blockiert
67	649	Ochtendunger Straße 48	477 m ²	W	
70	550	Hauptstraße 88	493 m ²	W	
78	563/4	Ochtendunger Straße 24	595 m ²	W	
79	660	Ochtendunger Straße 26	347 m ²	W	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Kettig

Nr.	Flurstücksnummer	Str./Hausnummer	Fläche	Darstellung im FNP	Blockade / Aktivität
80	559/5	Ochtendunger Straße 4 a	490 m ²	W	
81	888/112	Hauptstraße 74	206 m ²	W	
82	428/4	Weißenthurmer Straße 9B	807 m ²	W	
86	199/1	Hauptstraße 51 a	266 m ²	M	
87	94/10	Weißenthurmer Straße/Mittelweg	1.020 m ²	M	
96	10/9	Bassenheimer Straße 34	892 m ²	SO - Sonstige	
100	611/1	Schnürstraße 16	204 m ²	W	
101	437/1	Grabenstraße 8	436 m ²	W	
103	531/1	Bachstraße	308 m ²	M	
104	687/8	Gartenstraße	681 m ²	W	
107	295/6	Bassenheimer Straße	487 m ²	W	
108	441	Grabenstraße 15	434 m ²	W	
111	445/1	Holzstraße	673 m ²	W	
112	1344	Im Flutgraben 14	592 m ²	W	nicht blockiert
115	503	Brückenstraße 2	387 m ²	W	
117	75/15	Gartemstraße 1/Synagogenstraße	494 m ²	Grün	
119	43/2	Kärlicher Straße 4	1.359 m ²	M	
121	502	Grabenstraße 21	334 m ²	W	
122	756/2	Holzstraße	496 m ²	W	
123	756/9	Holzstraße 23	389 m ²	W	nicht blockiert
130	511	Brückstraße 20	512 m ²	W	
131	755/1	Holzstraße	253 m ²	W	
135	525/1	Am Katzenbach 6	375 m ²	W	
144	545	Urmitzer Weg 13	467 m ²	W	
145	401/1	Kärlicher Straße/ Postalisch Weißenthurm	1.745 m ²	G	nicht blockiert
146	538/2	Urmitzer Weg 6 a	397 m ²	W	nicht blockiert
147	544	Im Kleinflur 1	430 m ²	W	
151	548	Im Kleinflur 9	401 m ²	M	
153	579	Im Kleinflur 10	447 m ²	M	
154	578	Im Kleinflur 12	432 m ²	M	

Anzahl
Gesamt: 67 Fläche
34.065 m²

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Mülheim-Kärlich

Nr.	Flurstücksnummer	Str./Hausnummer	Fläche	Darstellung im FNP	Blockade / Aktivität
0	647	Schubertstraße 20	416 m ²	Landwirtschaft	
0	724	Mozartstraße	389 m ²	Landwirtschaft	
0	689	Mozartstraße 82	421 m ²	Landwirtschaft	
1			441 m ²	W	nicht blockiert
1			1.409 m ²	W	nicht blockiert
2	249/17	Holzstraße	863 m ²	W	
7	219/20	Blütenstraße 30	455 m ²	W	
9	219/22	Blütenstraße 26	614 m ²	W	
10	249/6	Pfarrer-Porz-Straße 5	561 m ²	W	
12	877/10	Römerstraße 50	379 m ²	W	
16	219/26	Blütenstraße 20	401 m ²	W	
29	869/6	Römerstraße 13	310 m ²	W	
31	3055	Franz-Josef-Pey-Straße 8	392 m ²	W	
34	865/15	Mauritiusstraße 4	262 m ²	W	
39	219/87	Blütenstraße 15	345 m ²	W	
41	3079	Franz-Josef-Pey-Straße 18	483 m ²	W	
42	3060	Franz-Josef-Pey-Straße 13 A	482 m ²	W	
44	841/8	Römerstraße 37	1.110 m ²	W	
45	3067	Franz-Josef-Pey-Straße 15	519 m ²	W	
47	3295	Kiefernweg 15	464 m ²	W	nicht blockiert
48	3087	Franz-Josef-Pey-Straße 49	490 m ²	W	
50	3299,3300,3301	Tannenweg 10, Kiefernweg 5 und 7	1.311 m ²	W	nicht blockiert
51	3091	Franz-Josef-Pey-Straße 45	458 m ²	W	
52	439/23	Heeresstraße 24	379 m ²	W	
55	3108	Franz-Josef-Pey-Straße 28 A	509 m ²	W	
58	3116	Franz-Josef-Pey-Straße 23 B	518 m ²	W	
60	3774,3775,3780	Eichenweg 4 und 5, Erlenweg 3	1.557 m ²	W	nicht blockiert
60	3097/	Franz-Josef-Pey-Straße 33 und 35	790 m ²	W	
61	3123	Franz-Josef-Pey-Straße 7	444 m ²	M	
67	18/88	Burgstraße 18	1.198 m ²	W	
70	3238	Tannenweg 49	483 m ²	W	
73	22/11	Rheinau	385 m ²	G	
76	3242/1	Tannenweg 41	426 m ²	W	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Mülheim-Kärlich

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
81	3062	Am Schlossgraben	452 m ²	W	
82	3063	Am Schlossgraben	427 m ²	W	
85	22/7	Rheinau	622 m ²	G	
89	2987	Am Schlossgraben	440 m ²	W	
90	3034	Am Schlossgraben	364 m ²	W	
94	3030	Am Schlossgraben	620 m ²	W	
95	3247	Tannenweg 31	391 m ²	W	
98	21/5	Rheinau	271 m ²	G	
99	3028	Am Schlossgraben	454 m ²	W	
100	3275	Kiefernweg 8	452 m ²	W	
101	3007	Am Schlossgraben	640 m ²	W	
102	3026	Am Schlossgraben	435 m ²	W	
103	1306/10	Waldstraße 11	380 m ²	W	
104	3274	Kiefernweg 6	549 m ²	W	
105	415	Im Gottschalk 5	472 m ²	W	
107	414	im Gottschalk 4	479 m ²	W	
108	18/2	Waldstraße	440 m ²	W	
114	3221	Bergpflege	305 m ²	W	
118	3203	Bergpflege 11	504 m ²	W	
120	3204	Bergpflege 9	503 m ²	W	
128	307	Distelberg 5	379 m ²	W	
130	3183	Bergpflege 23	541 m ²	W	
131	308	Distelberg 7	396 m ²	W	
132	3184	Bergpflege 21	452 m ²	W	
138	360/2	Fronertsweg 34	294 m ²	W	
140	3139	Bergpflege 1	393 m ²	W	
141	3138	Bergpflege 45	471 m ²	W	
141	2698, 2697	Mirabellenweg 40 und 42	926 m ²	W	nicht blockiert
145	3741	Andernacher Straße 32	465 m ²	M	
146	3742	Andernacher Straße	432 m ²	M	
149	3713	Reihe Bäume 14	449 m ²	M	
152	3723	Fichtenweg 19	456 m ²	M	
157	334	Fronerstsweg 5	388 m ²	W	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Mülheim-Kärlich

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
160	3140/2	Bergpflege	457 m ²	W	
161	335	Fronertsweg 7	428 m ²	W	
164	3753	Fichtenweg 6	560 m ²	W	
168	901/3	Auf dem Leim 30	741 m ²	W	
175	3816	Schießberg 15	446 m ²	W	
176	902	Auf dem Leim 32	507 m ²	W	
178	3674	Brunnenstraße 24	589 m ²	W	
180	142	Mühlenstraße	221 m ²	W	
182	3757	Eichenweg 5	435 m ²	W	
183	3758	Eichenweg 7	433 m ²	W	
184	3814	Schießberg 4	622 m ²	W	
185	3767/1	Eichenweg 20	517 m ²	W	
187	459/10	Reihe Bäume/Poststraße	202 m ²	W	
189	3768/1	Eichenweg 18	370 m ²	W	
190	3811	Schießberg 12	479 m ²	W	
195	3772	Eichenweg 10	485 m ²	W	
198	494/2	Luisenstraße	526 m ²	W	
199	3790	Erlenweg 2	389 m ²	W	
203	929	Auf dem Leim 18	610 m ²	W	
207	242/4	Bassenheimer Straße	839 m ²	W	
208	931	Auf dem Leim 14	597 m ²	W	
210	925/5	Auf dem Leim 17	445 m ²	W	
211	932	Auf dem Leim 12	520 m ²	W	
212		Im Böschacker	575 m ²	Landwirtschaft	
213	1701/2	Bassenheimer Straße 75	342 m ²	W	
214	941	Auf dem Leim 5	555 m ²	W	
215	935	Auf dem leim 8	503 m ²	W	
216	385/1	Auf dem Leim 7	679 m ²	W	
218	942	Auf dem Leim 3	556 m ²	W	
221	1709/3	Bassenheimerstraße 57	424 m ²	W	
226	938/2	Bassenheimer Straße 6	811 m ²	W	
227	121	Poststraße	545 m ²	W	
229	1725/1	Am Mühlpfad 7	267 m ²	W	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Mülheim-Kärlich

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
230	1726/1	Am Mühlpfad 9	231 m ²	W	
232	1728/1	Am Mühlpfad 13	288 m ²	W	
236	1733	Am Mühlpfad 6	485 m ²	W	
242	1734	Am Mühlpfad 8	559 m ²	W	
245	1752	Am Mühlpfad	595 m ²	M	
246	1561/588	Am Mühlpfad	273 m ²	W	
258	891/11	Hoorweiherstraße 7 und 9	458 m ²	W	
264	891/18	Weidenstraße 15	391 m ²	W	
270	273/5	Lohrweg	232 m ²	W	
271	891/23	Weidenstraße 20	350 m ²	W	
272	268/36	Mühlenstraße 1	228 m ²	W	
273	743/5	Eisenbahnstraße	258 m ²	W	
274	269/20	Lohrweg	287 m ²	W	
301	873/4	Neustraße 36	287 m ²	W	
304	93	Goethestraße 19	722 m ²	W	
309	31/3	Karthäuserstraße	781 m ²	W	
311	990/781	Rübenacher Straße	268 m ²	W	
320	22/1	Winninger Straße	395 m ²	W	
322	778/11	Bahnhofstraße 74 und 76	1.194 m ²	W	
326	174/2	Matthäusstraße 5	222 m ²	W	
327	89	Matthäusstraße	217 m ²	W	
328	157/1	Am Katzenpfad 5	247 m ²	W	
332	174	Josefstraße 17	478 m ²	M	
338	3105/2	Johannesstraße 5	464 m ²	W	
342	245	Johannesstraße	619 m ²	W	
343	3107	Im Rödelsweg 1	450 m ²	W	
345	2863/1	Wollburgsweg 13	486 m ²	W	
346	2861	Wollburgsweg 17	656 m ²	W	
349	2862/1	Wollburgsweg 15	460 m ²	W	
351	3110	Im Rödelsweg 4	563 m ²	W	
352	2866	Wollburgsweg 23	747 m ²	W	
354	3116	Im Rödelsweg 9	544 m ²	W	
355	2814	Wollburgsweg 26	321 m ²	W	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Mülheim-Kärlich

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
356	629/6	Industriestraße	345 m ²	SO - Sonstige	
357	2871	In den Strangwiesen 62	382 m ²	W	
359	3113	Im Rödelsweg 6	502 m ²	W	
365	2978	In den Strangwiesen 5	533 m ²	W	
366	2980	In den Strangwiesen 1	559 m ²	W	
367	2977	In den Strangwiesen 7	457 m ²	W	
369	2891	In den Strangwiesen 30	497 m ²	W	
375	2942	Finkenstraße 16	621 m ²	W	
377	715/1	Koblenzer Straße 78	368 m ²	W	
379	1024	Jahnstraße 114	286 m ²	W	
380	1087/1	Schwalbenstraße 4	604 m ²	W	
381	1011	Amselstraße	169 m ²	W	
382	1088	Schwalbenstraße 2	574 m ²	W	
384	1010	Amselstraße	194 m ²	W	
398	2387/3	Siedlung-Depot	496 m ²	W	
405	677/27	Industriestraße	1.033 m ²	G	
409	689/5	Hinter der Jungenstraße	257 m ²	G	
410	199/30	Rheinau	2.596 m ²	M	nicht blockiert
412	2614	Apfelweg 13	469 m ²	W	nicht blockiert
413	2615	Apfelweg 15	506 m ²	W	nicht blockiert
417	2660/1	Apfelweg 14	516 m ²	W	nicht blockiert
420	2656	Apfelweg 23	465 m ²	W	nicht blockiert
423	2652	Apfelweg 17	487 m ²	W	nicht blockiert
433	2607/1	Morellenweg 13	474 m ²	W	nicht blockiert
435	2692	Mirabellenweg 48	479 m ²	W	nicht blockiert
436	2691	Mirabellenweg 50	431 m ²	W	nicht blockiert
454	2704	Mirabellenweg 34	400 m ²	W	nicht blockiert
467	2689	Mirabellenweg 47	636 m ²	W	nicht blockiert
469	2658	Apfelweg 27	464 m ²	W	nicht blockiert
470	2659	Apfelweg 29	454 m ²	W	nicht blockiert
471	2672	Mirabellenweg 13	512 m ²	W	nicht blockiert
472	2674	Mirabellenweg 25	482 m ²	W	nicht blockiert
474	2624	Im Obstgarten 12	493 m ²	W	nicht blockiert

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Mülheim-Kärlich

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
475	2634	Birnenweg 11	502 m ²	W	nicht blockiert
476	2637/1	Birnenweg 17	471 m ²	W	nicht blockiert
477	2622	Morellenweg 4	564 m ²	W	nicht blockiert
478	2431, Flur 6	Fraunhoferstraße	3.155 m ²	G	blockiert
479	2594/2	Im Obstgarten 3	449 m ²	W	nicht blockiert
480			416 m ²	W	nicht blockiert
481			512 m ²	W	nicht blockiert
482			417 m ²	W	nicht blockiert
483			379 m ²	W	nicht blockiert
484			502 m ²	W	nicht blockiert
485			520 m ²	W	nicht blockiert
486			481 m ²	W	nicht blockiert
487			575 m ²	W	nicht blockiert
488			443 m ²	W	nicht blockiert
489			406 m ²	W	nicht blockiert
490			527 m ²	W	nicht blockiert
491			434 m ²	W	nicht blockiert
492			402 m ²	W	nicht blockiert
493			485 m ²	W	nicht blockiert
494			505 m ²	W	nicht blockiert
495			625 m ²	W	nicht blockiert
496			640 m ²	W	nicht blockiert
497			1.101 m ²	M	nicht blockiert
498			229 m ²	M	nicht blockiert
499	2571	In der Pützgewann 18	1.999 m ²	G	nicht blockiert

Anzahl
Gesamt: 190 Fläche
100.812 m²

Baulücken - VG Weißenthurm - Sankt Sebastian

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
4	510	Freiherr-vom-Stein-Straße 68	458 m ²	W	
5	522	Freiherr-Vom-Stein-Straße 65	394 m ²	W	
7	512	Freiherr-vom-Stein-Straße 64	383 m ²	W	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Sankt Sebastian

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
8	506/2	Hauptstraße 75	434 m ²	W	
9	513	Freiherr-vom-Stein-Straße 62	432 m ²	W	
10	507/2	Hauptstraße 73	388 m ²	W	
11	129/9	Hauptstraße 64	838 m ²	W	
12	569	Schillerstraße 15	543 m ²	W	
13	568	Schillerstraße 13	568 m ²	W	
14	131/3	Hauptstraße 65	496 m ²	M	
15	150/5	Freiherr-Vom-Stein-Straße 51	490 m ²	W	
17	150/33	Eichendorffstraße 16	437 m ²	W	nicht blockiert
19	160/9	Freiherr-Vom-Stein-Straße 48	492 m ²	W	
23	179/11	Feldstraße 32	475 m ²	M	nicht blockiert
26	64	Thielengasse 3	207 m ²	M	
27	150/78	Feldstraße 20	459 m ²	W	
28	160/20	Freiherr-Vom-Stein-Straße 28 a	403 m ²	W	
29	160/21	Freiherr-Vom-Stein-Straße 28 b	351 m ²	W	
31	48	Heimesgasse 1	257 m ²	M	
32	565	Tannenstraße 15	691 m ²	W	
34	54/2	Freiherr-Vom-Stein-Straße 24	280 m ²	W	
36	53/2	Freiherr-Vom-Stein-Straße 22	289 m ²	W	
37	52/2	Freiherr-Vom-Stein-Straße 20	349 m ²	W	
38	239/1	Freiherr-Vom-Stein-Straße 19	544 m ²	M	
39	126/2	Privatweg 3	487 m ²	W	
40	561	Tannestraße 7	533 m ²	W	
42	233/12	Freiherr-Vom-Stein-Straße 9	636 m ²	M	
45	532	Lindenstraße 4	562 m ²	W	
46	84/2	Hauptstraße 9 a	748 m ²	W	
47	87/2	Hauptstraße 7 a	825 m ²	W	
51	538	Buchenstraße 7	571 m ²	W	
54	38/13	Kesselheimer Straße 15	352 m ²	M	
56	611	Rheinblick 10	376 m ²	W	
59	591/2	Rheinblick 17	523 m ²	W	
60	590	Rheinblick 15	0 m ²	W	
61	617	Rheinblick 2	350 m ²	W	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Sankt Sebastian

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
63	622	Rheinufer 5	341 m ²	W	
64	186/2	Koblenzer Straße 7	314 m ²	W	
65	583	Rheinblick 3	386 m ²	W	
66	580	Rheinufer 3	346 m ²	W	
68	579	Rheinufer 4	609 m ²	W	nicht blockiert
70	632	Rheinblick 22	630 m ²	W	
73	414	Koblenzer Straße 34	488 m ²	W	
74	97/2	Rosenstraße 1	556 m ²	W	
75	179/13	Kesselheimer Straße 50	200 m ²	W	
77	416	Koblenzer Straße 38	540 m ²	W	
81	53/2	Gartenstraße 4	624 m ²	W	
82	47/3	Gartenstraße 8	388 m ²	W	
83	97/8	Rosenstraße 13	459 m ²	W	
84	44/6	Gartenstraße 10 a	381 m ²	W	nicht blockiert
92	601	Hans-Höfer-Ring 12	408 m ²	W	nicht blockiert
93	577	Hans-Höfer-Ring 3	371 m ²	W	nicht blockiert
94	582	Hans-Höfer-Ring 50	431 m ²	W	nicht blockiert
96	589	Hans-Höfer-Ring 36	529 m ²	W	nicht blockiert
99	616	Hans-Höfer-Ring 29	305 m ²	W	nicht blockiert
100	612	Hans-Höfer-Ring 11	431 m ²	W	nicht blockiert
101	613	Hans-Höfer-Ring 9	439 m ²	W	nicht blockiert
102	419	Koblenzer Straße 44	553 m ²	W	nicht blockiert
103	418	Koblenzer Straße 42	615 m ²	W	nicht blockiert

Anzahl
Gesamt: 59 Fläche
26.962 m²

Baulücken - VG Weißenthurm - Urmitz

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
14	Flur 14, 952	Keltenstraße 11	388 m ²	W	
16	957	Keltenstraße 15	288 m ²	W	
20	622	Im Wingert 11	504 m ²	W	
28	673/2	Drosselweg 12	336 m ²	W	
29	637	Amselweg 1	366 m ²	W	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Urmitz

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
30	671	Drosselweg 8	455 m ²	W	
31	210/2	Auf'm Bungert 9	436 m ²	W	
35	722	Eichenweg 3	288 m ²	W	
37	702	Hauptstraße 125	449 m ²	W	
38	738	Kaiser-Heinrich-Straße 82	492 m ²	W	
39	708	Am Kirchentürmchen 8	555 m ²	W	
43	712	Am Kirchentürmchen 4	581 m ²	W	
46	751	Buchenweg 1	597 m ²	W	
47	782	Kaiser-Heinrich-Straße 75	495 m ²	W	
48	808	Ulmenweg 16	541 m ²	W	
49	760	Birkenweg 4	503 m ²	W	
50	826/1	Ulmenweg 14	527 m ²	W	
52	765	Kaiser-Heinrich-Straße 58	539 m ²	W	
54	823/2	Ulmenweg 11	447 m ²	W	
56	7/23	Schillerstraße 2	402 m ²	W	
57	97	Hauptstraße/St. Nikolausstraße	288 m ²	M	
58	98	Hauptstraße 50	184 m ²	M	
60	179/3	Im Feld 1	490 m ²	W	
63	20/7	Kaiser-Heinrich-Straße 42	453 m ²	W	
64	Flur 2, 446/318	Koblenzer Straße/ Ecke Jahnstraße	212 m ²	M	
65	22/13	Lessingstraße 12	267 m ²	W	
66	22/14	Lessingstraße 14	388 m ²	W	
72	205	Haydnstraße 10	712 m ²	W	
88	Flur 3, 309/10	Kolpingstraße/ Koblenzer Straße	344 m ²	W	
90	303/9	Rosenstraße 6	295 m ²	W	
93	230	Mozartstraße 5	605 m ²	W	
94	229	Mozartstraße 7	600 m ²	W	
96	304/6	Kolpingstraße	376 m ²	W	
98	235	Raiffeisenstraße 26	544 m ²	W	
101	17/27	Wirthsgarten 10	373 m ²	W	
103	17/30	Von-Scheiben-Straße 1	497 m ²	W	
104	372	Raiffeisenstraße 25	538 m ²	W	
105	440	Raiffeisenstraßen 33	498 m ²	W	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Urmitz

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
107	438/1	Raiffeisenstraße 27	512 m ²	W	
108	264/4	Von-Scheiben-Straßen	429 m ²	W	
109	772	Kaltenengerser Straße 12	407 m ²	M	
110	Flur 3, 214/2	Im Hofacker	311 m ²	M	
111	444	Raiffeisenstraße 41	430 m ²	W	
112	Flur 4, 17/42	Kolpingstraße/Im Hofacker	333 m ²	W	
113	771	Kaltenengerser Straße 13	400 m ²	M	
115	445	Raiffeisenstraße 53	455 m ²	W	
116	770	Kaltenengerser Straße 14	412 m ²	M	
117	769	Kaltenengerser Straße 15	441 m ²	M	
122	450	Raiffeisenstraße 63	472 m ²	W	
123	766	Kaltenengerser Straße 16	350 m ²	M	
127	764	Kaltenengerser Straße 18	447 m ²	M	
129	763	Kaltenengerser Straße 19	520 m ²	M	
134	749	Brückenstraße 11	1.990 m ²	G	
135	411/3	Brückenstraße 23	1.453 m ²	G	
137	443	Rudolf-Diesel-Straße 58	1.672 m ²	G	
138	853	Römerstraße 12	306 m ²	W	nicht blockiert

	Anzahl	Fläche
Gesamt:	56	28.191 m²

Baulücken - VG Weißenthurm - Weißenthurm

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
3	51/21	Am Nette-Gut	285 m ²	W	
4	57/17	Neustraße 5	261 m ²	M	
6	57/18	Neustraße 7	217 m ²	M	
7	54/81	Hauptstraße/Neustraße	1.832 m ²	M	
12	83/8,83/13	Arkenstraße/Brückenstraße	706 m ²	W	nicht blockiert
16	33/3	Hauptstraße 216 A	750 m ²	M	
19	513	Marienstraße/Blütenstraße	413 m ²	W	
20	512	Marienstraße/Blütenstraße	404 m ²	W	
21	44/5	Obere Fährstraße 1B/Hauptstraße	484 m ²	M	
25	523	Marienstraße	328 m ²	W	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Weißenthurm

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
26	45/4	Hauptstraße/Obere Fährstraße	562 m ²	G	
30	42/8	Obere Fährstraße	309 m ²	M	
32	216	Stierweg/Hauptstraße	229 m ²	M	
33	215/1	Hauptstraße	494 m ²	M	
34	215/2	Hauptstraße	329 m ²	M	
35	7/19	Fährstraße	629 m ²	W	
36	661	Dechant-Schmitt-Straße 8	464 m ²	W	
38	660	Dechant-Schmitt-Straße 6	401 m ²	W	
39	214/13	Raiffeisenstraße 30	477 m ²	W	
45	258/3	Dechant-Schmitt-Straße 2	364 m ²	W	
47	10/12	Fährstraße	378 m ²	W	
49	4/9	Fährstraße	1.048 m ²	W	
52	240	Hauptstraße	376 m ²	M	
53	163/14	Luisenhöhe 5	772 m ²	Grün	
54	282	Raiffeisenstraße 5	294 m ²	W	
55	177/29	Nettestraße/Grabenstraße	263 m ²	M	
57	623/180	Grabenstraße 2	281 m ²	M	
60	3/50	Grabenstraße	254 m ²	M	
63	625/4	Goethestraße 6	201 m ²	M	
69	125/26	Bahnhofstraße	676 m ²	W	
71	28/13	Lindenstraße	706 m ²	Grün	
72	26	Bahnhofstraße	822 m ²	W	
75	34/32	Am Glückauf 24	790 m ²	W	
78	875	Brückenstraße/Mittelort-Siedlung	805 m ²	W	
81	40/4	Am Glückauf 11	783 m ²	M	
82	40/6	Am Glückauf 9	526 m ²	M	
83	253/69	Bahnhofstraße 18	654 m ²	M	
85	252/69	Bahnhofstraße	1.221 m ²	M	
98	49/10	Gartenstraße	176 m ²	M	
100	51/42	Gartenstraße	415 m ²	M	
101	51/41	Gartenstraße	307 m ²	M	
103	352	Grüner Weg 1	704 m ²	W	
107	100/9	Auf der Ahr/Lindenstraße	608 m ²	M	

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken - VG Weißenthurm - Weißenthurm

<u>Nr.</u>	<u>Flurstücksnummer</u>	<u>Str./Hausnummer</u>	<u>Fläche</u>	<u>Darstellung im FNP</u>	<u>Blockade / Aktivität</u>
109	113/26	Hauptstraße 162	684 m ²	M	
113	112/5	Hauptstraße 154	262 m ²	M	
117	1/2	Saffiger Straße	773 m ²	W	
118	1379	Leyheck 5	440 m ²	W	
126	1397	Lilienstraße 5	466 m ²	W	
136	1405	Fliederweg 11	435 m ²	W	
143	689/377	Am Hoche	217 m ²	W	
173	70/1	Kettiger Straße	319 m ²	W	
190	225/22	Kolpingstraße	367 m ²	W	
191	167/15	Kolpingstraße 43	213 m ²	W	
196	417	Hafenstraßen	1.120 m ²	G	
209	7/77	Am Eisernen Mann 7	525 m ²	W	
217	34/52	Am Glückauf	297 m ²	W	nicht blockiert
218			669 m ²	W	nicht blockiert
219			416 m ²	W	nicht blockiert
220			539 m ²	W	nicht blockiert
221			1.072 m ²	W	nicht blockiert
222			767 m ²	W	nicht blockiert
223			2.227 m ²	W	nicht blockiert
224			939 m ²	W	nicht blockiert
225			972 m ²	W	nicht blockiert
227			451 m ²	M	nicht blockiert
228			414 m ²	M	nicht blockiert
230			425 m ²	M	nicht blockiert

	Anzahl	Fläche
Gesamt:	67	38.007 m²