

# Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

## der Stadt Sinzig



### **Begründung Teil A Städtebau**

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

Stadt: Sinzig  
Gemarkungen: Bodendorf, Franken, Koisdorf, Löhndorf, Sinzig, Westum

**Planfassung für die Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien  
nach der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden  
nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: April 2020

**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](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Teil A1 - Einführung .....</b>                                                                 | <b>1</b>  |
| <b>1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans .....</b>                                     | <b>1</b>  |
| <b>2 Notwendigkeit .....</b>                                                                      | <b>1</b>  |
| <b>3 Plangebiet .....</b>                                                                         | <b>2</b>  |
| <b>4 Aufbau des Planwerks und Planinhalt .....</b>                                                | <b>2</b>  |
| <b>5 Bearbeitungsschritte und Verfahrensablauf .....</b>                                          | <b>6</b>  |
| <br>                                                                                              |           |
| <b>Teil A2 - Grundlagen der Planung .....</b>                                                     | <b>11</b> |
| <b>1 Allgemeines.....</b>                                                                         | <b>11</b> |
| 1.1 Lage und Funktion der Stadt im Großraum .....                                                 | 11        |
| 1.2 Flächenbilanz der bestehenden Nutzung .....                                                   | 11        |
| 1.3 Natürliche Grundlagen.....                                                                    | 11        |
| <b>2 Überörtliche Planungen.....</b>                                                              | <b>12</b> |
| 2.1 Landesplanerische Zielvorgaben.....                                                           | 12        |
| 2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben .....                                                        | 13        |
| 2.3 Landesplanerische Stellungnahmen .....                                                        | 15        |
| <br>                                                                                              |           |
| <b>Teil A3 - Die einzelnen Sachbereiche - Geplante Entwicklung der verbandsfreien Stadt .....</b> | <b>17</b> |
| <b>1 Funktionen „Wohnen“ .....</b>                                                                | <b>17</b> |
| 1.1 Bevölkerung .....                                                                             | 17        |
| 1.1.1 Bevölkerungsentwicklung .....                                                               | 18        |
| 1.1.2 Altersstruktur der Bevölkerung .....                                                        | 20        |
| 1.1.3 Bevölkerungsprognose .....                                                                  | 23        |
| 1.2 Wohnungsentwicklung.....                                                                      | 24        |
| 1.3 Schwellenwertberechnung.....                                                                  | 27        |
| 1.3.1 Bedarfswert für die verbandsfreie Stadt Sinzig für 2040 .....                               | 28        |
| 1.3.2 Potentialwert für die verbandsfreie Stadt Sinzig .....                                      | 29        |
| 1.3.3 Ergebnis der Schwellenwertberechnung .....                                                  | 32        |
| 1.4 Wohnbauflächenausweisung.....                                                                 | 33        |
| <b>2 Funktion „Arbeiten“ .....</b>                                                                | <b>34</b> |
| 2.1 Wirtschaftsstruktur .....                                                                     | 34        |
| 2.2 Pendlerverflechtungen.....                                                                    | 35        |
| 2.2.1 Auspendler .....                                                                            | 35        |
| 2.2.2 Einpendler .....                                                                            | 35        |
| 2.2.3 Fazit .....                                                                                 | 35        |
| 2.3 Gewerbeflächen.....                                                                           | 35        |
| 2.3.1 Gewerbeflächenprognose.....                                                                 | 35        |
| 2.3.2 Bestand und Ausweisung von Gewerbeflächen .....                                             | 36        |
| <b>3 Funktion „Verkehr“ .....</b>                                                                 | <b>38</b> |
| 3.1 Straßenverkehr .....                                                                          | 38        |
| 3.2 Ruhender Verkehr .....                                                                        | 40        |
| 3.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr .....                                                        | 40        |
| 3.3.1 Schienengebundener ÖPNV .....                                                               | 40        |
| 3.3.2 Straßengebundener ÖPNV.....                                                                 | 40        |
| 3.3.3 Tarife .....                                                                                | 41        |

|          |                                                                                            |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.3.4    | Haltestellen und Haltepunkte .....                                                         | 42        |
| 3.3.5    | Nahverkehrskonzept des Landkreises Ahrweiler, Aktualisierung 2016.....                     | 43        |
| 3.3.6    | Konsequenzen für die Bauleitplanung .....                                                  | 43        |
| 3.4      | Fuß- und Radverkehr.....                                                                   | 43        |
| <b>4</b> | <b>Funktion „Freizeit und Fremdenverkehr“ .....</b>                                        | <b>45</b> |
| 4.1      | Sportvereine und Sportstätten .....                                                        | 45        |
| 4.2      | Reitanlagen.....                                                                           | 45        |
| 4.3      | Kinderspielplätze .....                                                                    | 45        |
| 4.4      | Fremdenverkehr .....                                                                       | 46        |
| <b>5</b> | <b>Funktion „Versorgung“ .....</b>                                                         | <b>50</b> |
| 5.1      | Versorgung mit Gütern .....                                                                | 50        |
| 5.1.1    | Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sinzig.....                                    | 50        |
| 5.1.2    | Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung .....                                          | 57        |
| 5.2      | Ver- und Entsorgung.....                                                                   | 58        |
| 5.2.1    | Wasser- und Gasversorgung, Abwasserbeseitigung .....                                       | 58        |
| 5.2.2    | Energieversorgung.....                                                                     | 58        |
| <b>6</b> | <b>Funktion „Bildung, Schulen und Kultur“ .....</b>                                        | <b>60</b> |
| 6.1      | Öffentliche Einrichtungen.....                                                             | 60        |
| 6.2      | Kirchliche Einrichtungen .....                                                             | 60        |
| 6.3      | Kindertagesstätten und Bildung.....                                                        | 60        |
| 6.4      | Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendeinrichtungen .....                               | 61        |
| 6.5      | Senioreneinrichtungen.....                                                                 | 61        |
| 6.6      | Gesundheitswirtschaft .....                                                                | 62        |
| 6.7      | Fazit .....                                                                                | 62        |
| <b>7</b> | <b>Funktion „Umwelt“ .....</b>                                                             | <b>63</b> |
| 7.1      | Innerörtliche Grünflächen .....                                                            | 63        |
| 7.2      | Landschaftsplan.....                                                                       | 63        |
| 7.3      | Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan.....                           | 64        |
| 7.4      | Darstellung der integrierten Fassung des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan ..... | 67        |
| 7.4.1    | Innenbereich .....                                                                         | 67        |
| 7.4.2    | nachrichtliche Übernahmen .....                                                            | 67        |
| 7.4.3    | Flächen für die Landwirtschaft: .....                                                      | 67        |
| 7.4.4    | Flächen für die Forstwirtschaft:.....                                                      | 67        |
| 7.4.5    | Sonstige Flächen .....                                                                     | 67        |
| <b>8</b> | <b>Sonstiges .....</b>                                                                     | <b>72</b> |
| 8.1      | Sonderbauflächen.....                                                                      | 72        |
| 8.2      | Bau- und Kulturdenkmale .....                                                              | 72        |
| 8.3      | Stadterneuerung .....                                                                      | 72        |
| 8.4      | Dorferneuerung.....                                                                        | 74        |
| 8.4.1    | Dorferneuerungskonzept Bad Bodendorf .....                                                 | 74        |
| 8.4.2    | Dorferneuerungskonzept Koisdorf .....                                                      | 75        |
| 8.4.3    | Dorferneuerungskonzept Westum .....                                                        | 76        |
| 8.5      | Bodendenkmäler.....                                                                        | 77        |
| 8.6      | Ablagerungen .....                                                                         | 77        |
| 8.7      | Flächen für die Rohstoffgewinnung .....                                                    | 77        |
| 8.8      | Überschwemmungsgrenzen .....                                                               | 77        |

**Abbildungsverzeichnis**

|               |                                                                                                     |    |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1:  | Auszug aus dem LEP IV .....                                                                         | 12 |
| Abbildung 2:  | Auszug aus regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.....                                  | 13 |
| Abbildung 3:  | Einwohnerdichte, Einwohner 31.12.2018 pro km <sup>2</sup> .....                                     | 18 |
| Abbildung 4:  | Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2018, Veränderung in % bezogen auf 1987 .                      | 18 |
| Abbildung 5:  | natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2018, Veränderung in % bezogen ...<br>auf 1987..... | 19 |
| Abbildung 6:  | wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2018, .....                                 | 19 |
|               | Veränderung in % bezogen auf 1987 .....                                                             |    |
| Abbildung 7:  | Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2015 in Prozent bezogen auf .....                              | 20 |
|               | die Gesamtbevölkerung von 1987 .....                                                                |    |
| Abbildung 8:  | Altersstrukturen im Vergleich (Stand 31.12.2018) .....                                              | 21 |
| Abbildung 9:  | Anteil der unter 20 jährigen / Personen im Erwerbsalter / 65 Jahre und älter.....                   | 22 |
| Abbildung 10: | Veränderung des Wohnungsbestandes in % von 1987 bis 2018.....                                       | 25 |
| Abbildung 11: | Gebäudebestand nach Gebäudeart in verschiedenen Zeitabschnitten in den .....                        | 26 |
|               | jeweiligen Planungsebenen .....                                                                     |    |
| Abbildung 12: | Neuausweisungen Wohn- und Mischbaufläche pro Stadtteil in ha .....                                  | 33 |
| Abbildung 13: | Neuausweisungen Wohn- und Mischbaufläche ha pro 1000 Einwohner .....                                | 33 |
| Abbildung 14: | sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen .....              | 34 |
|               | von 2009 bis 2016.....                                                                              |    |
| Abbildung 15: | Verlauf der Übernachtungen zwischen 2001 und 2013.....                                              | 49 |
| Abbildung 16: | Einzelhandelsübersicht Gesamtstadt Sinzig 2015.....                                                 | 52 |
| Abbildung 17: | Neuabgrenzung ZVB Kernstadt Sinzig .....                                                            | 54 |
| Abbildung 18: | Angestrebte Grundstruktur mit drei Nahversorgungsbereichen .....                                    | 54 |
| Abbildung 19: | Übersicht aller Prüfflächen inkl. ZVB Bad Bodendorf .....                                           | 56 |
| Abbildung 20: | Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan.....                                    | 68 |
| Abbildung 21: | Stadtumbau – Rahmenplan – Maßnahmenbereiche .....                                                   | 73 |

**Tabellenverzeichnis**

|             |                                                                                      |    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1:  | Katasterflächen der einzelnen Stadtteile.....                                        | 2  |
| Tabelle 2:  | dargestellte Flächen .....                                                           | 3  |
| Tabelle 3:  | Bearbeitungs- und Verfahrensverlauf.....                                             | 8  |
| Tabelle 4:  | Flächennutzung .....                                                                 | 11 |
| Tabelle 5:  | Einwohner 2016.....                                                                  | 17 |
| Tabelle 6:  | Bevölkerungsentwicklung insgesamt.....                                               | 20 |
| Tabelle 7:  | Altersstruktur in der Stadt und den übergeordneten/vergleichbaren Planungsebenen..   | 21 |
| Tabelle 8:  | 5. kleinräumige Bevölkerungsprognose .....                                           | 23 |
| Tabelle 9:  | Wohnungsentwicklung von 1987 bis 2018 .....                                          | 24 |
| Tabelle 10: | Anteil Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser bei Neuerrichtungen nach Zeitabschnitten . | 25 |
| Tabelle 11: | Innenpotentiale .....                                                                | 29 |
| Tabelle 12: | Baulücken .....                                                                      | 31 |
| Tabelle 13: | Außenpotential.....                                                                  | 31 |
| Tabelle 14: | Schwellenwerte in ha.....                                                            | 32 |
| Tabelle 15: | Gewerbeflächenpotentiale .....                                                       | 36 |
| Tabelle 16: | Busverbindungen, Stand 2017 .....                                                    | 41 |
| Tabelle 17: | Sportanlagen.....                                                                    | 45 |
| Tabelle 18: | Kinderspielplätze.....                                                               | 45 |
| Tabelle 19: | Betriebe und Einrichtungen für den Fremdenverkehr .....                              | 47 |
| Tabelle 20: | Entwicklung im Fremdenverkehr 2001 bis 2018, Betriebe und Betten .....               | 48 |
| Tabelle 21: | Entwicklung der Bettenzahl insgesamt von 1994 bis 2015.....                          | 48 |
| Tabelle 22: | Entwicklung im Fremdenverkehr 1995 bis 2013, Übernachtungen .....                    | 48 |
| Tabelle 23: | Einzelhandelsbestand in der Stadt Sinzig (Frühjahr/Sommer 2015).....                 | 52 |

## 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 Stadt 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 rechtskräftige Ausweisungen und Festsetzungen bleiben dem verbindlichen Bauleitplan vorbehalten. Von daher ist eine parzellenscharfe Darstellung im Flächennutzungsplan nicht notwendig und oftmals auch nicht möglich. Von Bedeutung ist der Flächennutzungsplan für die Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich, wobei auch hier wieder gilt, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sein kann. Eine Einzelfallentscheidung ist bei jeder Parzelle vonnöten. 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 Stadt Sinzig wurde Anfang der 1990er Jahre von der Kreisverwaltung Ahrweiler genehmigt. Die Vielzahl der vorliegenden Änderungs- und Anpassungserfordernisse, wie z.B. rechtskräftige Bebauungspläne machten eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat hat die Thematik in mehreren Sitzungen beraten und letztlich beschlossen, die Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Fortschreibung durchzuführen. Neue Deckblattfortschreibungen sollen den im steten Wandel befindlichen Ansprüchen und diversen Projekten gerecht werden. In der Stadt Sinzig wurden seither insgesamt 2 Deckblattfortschreibungen für die einzelnen Gemeindegebiete erstellt.

Die Veränderungen der, auf Stadtebene 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

Sinzig ist eine verbandsgemeindefreie Stadt, in die, im Zuge der Gebietsreform vom 7. Juni 1969, die bis dahin selbständigen Gemeinden Bodendorf, Franken, Koisdorf, Löhndorf und Westum eingemeindet wurden.

Um 1794 gehörte die Stadt als Teil des Amtes Sinzig-Remagen zum Herzogtum Jülich. Heute zählt Sinzig zu einer der acht Hauptkommunen des Kreises Ahrweiler.

*Tabelle 1: Katasterflächen der einzelnen Stadtteile*

| Stadtteile    | Katasterfläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|---------------|----------------------|----------------------------|
| Sinzig        | 1551,87              | 37,77%                     |
| Bad Bodendorf | 347,98               | 8,47%                      |
| Franken       | 511,54               | 12,45%                     |
| Koisdorf      | 187,77               | 4,57%                      |
| Löhndorf      | 724,84               | 17,64%                     |
| Westum        | 784,47               | 19,09%                     |

*Quelle: eigene Berechnung anhand der Katasterkarten*

### 4 Aufbau des Planwerks und Planinhalt

Der Flächennutzungsplan besteht, wie es das BauGB fordert, aus einem zeichnerischen Teil und der Begründung mit Umweltbericht. Der zeichnerische Teil des Flächennutzungsplans wurde 2007/2008 auf der Grundlage der DGK 5 erstellt und 2019/2020 auf der Grundlage von ALKIS-Daten mit Stand März 2019 neu gezeichnet. Der in den Flächennutzungsplan integrierte 2006 erstellte Landschaftsplan wurde im Maßstab 1:10.000 auf der Grundlage eines Zusammenschnitts der digitalen topografischen Karte DTK5 erstellt. Im Jahr 2019/2020 wurde der zu diesem Zeitpunkt schon 14 Jahre alte Landschaftsplan komplett überarbeitet. Er wurde ebenfalls auf der Grundlage der ALKIS-Daten mit Stand März 2019 und einer neuen Biotopkartierung 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 Stadt deutlicher wird.

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

Tabelle 2: *dargestellte Flächen*

| Bauflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Freiflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbauflächen</li> <li>• Gemischte Bauflächen</li> <li>• Gewerbliche Bauflächen</li> <li>• Sonderbauflächen<br/>(mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Flächen für Gemeinbedarf<br/>(mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Grünflächen (mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (überlagernd)</li> <li>• Verkehrsflächen<br/>(überörtliche Verkehrsflächen und innergemeindliche Hauptverbindungsstraßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, Bahnanlagen)</li> <li>• Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz sowie Bodendenkmäler</li> <li>• Aussiedlerhöfe</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen für Wald bzw. die Forstwirtschaft mit Differenzierung</li> <li>• Flächen für Landwirtschaft mit Differenzierung</li> <li>• Wasserflächen</li> <li>• Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz</li> <li>• Schutzgebiete und Objekte</li> <li>• Sonstige Nutzungsregelungen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</li> </ul> |

Die einzelnen Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) werden im Planwerk des Flächennutzungsplans als Bauflächen dargestellt und nicht nach Baugebieten differenziert. 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.

Als Besonderheit beinhaltet der Flächennutzungsplan insgesamt drei sogenannte „weiße Flächen“. Hierbei handelt es sich um die Flächen S16 (ehemaliges Rick-Gelände), S26 (Bootshaus) und S 31 (Firmengelände AKK (Tiefbauunternehmen)). Bei den Flächen S 16 und S 26 wird ein separates Flächennutzungsplanänderungsverfahren bzw. eine Raumordnerische Prüfung vorgenommen. Bei der Fläche S31 beabsichtigt die seit Jahrzehnten ortsansässige



Firma Planungssicherheit durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche zu erhalten. Ein ruhendes Verfahren soll hierfür wieder aufgenommen werden. Den Ergebnissen dieser drei Verfahren soll nicht mit einer Darstellung im Flächennutzungsplan vorgegriffen werden. Eine Beibehaltung der bisher dargestellten Nutzungen ist allerdings auch nicht Planungsziel. Daher erhalten diese Flächen keine Darstellung.

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.

Des Weiteren soll der Plan Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen beinhalten. Laut § 5 Abs. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan 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

gekennzeichnet werden.

Die Kennzeichnungen wurden nach Mitteilungen der zuständigen Behörden, die im Zuge des bisherigen Verfahrens beteiligt wurden, eingetragen.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, liegen in der Stadt Sinzig nicht vor.

Sollten besondere Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sein, so gehen diese aus den, in dem Planwerk eingetragenen, Grenzen der Überschwemmungsgebiete der Ahr und 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 wurden aus Unterlagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (zur Verfügung gestellt in analoger Form im Jahr 2003) übernommen.

Bodendenkmäler wurden aus Unterlagen des Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Amt Koblenz (zur Verfügung gestellt in analoger Form im Jahr 2004) übernommen.

Flächen für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung wurden anhand der vorliegenden Unterlagen der Versorgungsträger übernommen.

Die Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht, und sonstige Abbauflächen wurden aus den Unterlagen der zuständigen Behörden übernommen.

Die Begründung gliedert sich in 3 Teile. In Teil A wird kurz auf die allgemeinen Inhalte des Flächennutzungsplans eingegangen (A1), die planerischen Grundlagen zusammengestellt sowie die übergeordneten Planungen und die planerischen Leitbilder erläutert (A2). Anschließend wird auf die einzelnen Sachbereiche als Planungsgrundlage näher eingegangen (A3). In Teil B (separates Dokument) werden die Stadtteile näher beschrieben sowie die einzelnen Neuausweisungen erläutert und bewertet. Der Umweltbericht bildet mit Teil C ebenfalls ein separates Dokument.

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 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig aus 1990 soll auf der Grundlage neuer städtebaulicher Entwicklungsvorstellungen der Stadt Sinzig und der einzelnen Ortsbezirke sowie zur erforderlichen Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan generell aktualisiert werden. Dies geschieht in Form einer „Neuaufstellung“ des Flächennutzungsplanes. Dabei sind neben Entwicklungsvorstellungen der Ortsbezirke auch die Ergebnisse des Landschaftsplanes mit in den Flächennutzungsplan zu integrieren.

Der Planung vorgeschaltet war eine Wohnungsmarktuntersuchung für die Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler, die Mitte der 1990er Jahren zu Vorüberlegungen für zwei Flächenneuausweisungen mit 32,5 ha führte. Die landesplanerische Stellungnahme dazu empfahl eine Reduzierung der Flächen.

Im Jahr 2003 wurden die jeweiligen Planungs- und Entwicklungsvorstellungen seitens der Stadt erstmalig hinreichend konkretisiert und der Rat der Stadt Sinzig hat die jeweiligen zu beurteilenden Einzelbauflächen zur Kenntnis genommen und beschlossen. Sodann wurden mit den entsprechenden Unterlagen, die gemäß § 20 LPlG die Planungsabsichten für die Änderungsbereiche allgemein darlegten, am 04.08.2004 eine landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Ahrweiler als untere Landesplanungsbehörde beantragt. Inhalt der Antragsunterlagen waren 59,5 ha neue Wohnbauflächen, 32,10 ha gewerbliche Bauflächen und 12,9 ha Sonderbaufläche (Wohnmobilhafen).

Die Kreisverwaltung Ahrweiler hat mit Schreiben vom 18.10.2005 die landesplanerische Stellungnahme bekanntgegeben.

Die Ergebnisse der landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Ahrweiler zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Stadt Sinzig wurden mehrfach und ausführlich in den städtischen Gremien diskutiert und die einzelnen Belange, insbesondere einzelner zur Bebauung vorgesehener Flächen, entsprechend umfassend abgewogen und beschlossen.

Nach der Vorstellung und Erläuterung erkannte der Stadtrat den Planvorentwurf an und beschloss in der Sitzung vom 12.06.2008 die Durchführung der Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Es erfolgte hierbei auch eine flächendeckende Integration des damals aktuellen Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan, so dass bereits in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eine vollständige integrierte Flächennutzungsplanfassung vorlag. Inhalt der Unterlagen zur ersten frühzeitigen Beteiligung waren 49,7 ha neue Wohnbaufläche, keine gewerblichen Bauflächen und 9,1 ha sonstige Bauflächen (4,2 ha Freizeitnutzung bei Bad Bodendorf, 3,0 ha Gemeinbedarfsfläche und 1,9 ha Grünfläche Naherholung südlich Westum).

Die Stellungnahmen aus dem Jahre 2008 zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden nicht abschließend abgewogen.

Im Jahre 2010 wurde aufgrund geänderter planungsrechtlicher Rahmenbedingungen (BauGB, LEP IV) eine ergänzende landesplanerische Stellungnahme beantragt.

Diese Neubetrachtung wurde noch durch den Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2011 überlagert, mit dem erstmalig durch die Regionalplanung die Methodik der Schwellenwertberechnung thematisiert wurde. In der landesplanerischen

Stellungnahme vom 13.02.2013 wurde ein Bruttowohnbau land von 14,6 ha für die Stadt Sinzig ermittelt.

Der Rat der Stadt Sinzig hat in seiner Sitzung vom 27.03.2014 die Planfassung zur erneuten Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Landschaftsplan aus dem Jahre 2006/2007 wurde ausschnittsweise 2014 aktualisiert und behielt als Fachgrundlage weiterhin Gültigkeit. Gleiches gilt für den Entwurf des Umweltberichtes.

Der überarbeitete Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Sinzig aus 2014 näherte sich den neuen Vorgaben der Schwellenwertberechnung mit 15,5 ha deutlich an. An sonstigen Flächen waren auch weiterhin dieselben Flächen in der Größenordnung von 9,1 ha enthalten.

Aufgrund der Stellungnahmen aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung, einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und einem Gespräch mit den Naturschutzverbänden bzw. maßgeblichen Einwänden aus der Beteiligung wurden die Grundlagen der Flächennutzungsplanung um artenschutzrechtliche Untersuchungen auf den vorgesehenen Neuausweisungen ergänzt. Die Inhalte flossen in den Landschaftsplan und den Umweltbericht ein. Eine Komplettaktualisierung erfolgte nicht. Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden ausgewertet und von der Stadt Sinzig am 30.11.2017 beraten und beschlossen. Die Neuausweisungen wurden gegenüber der Fassung von 2014 nur geringfügig angepasst.

In die Planfassung für die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die seit dem Jahre 2000 erfolgten Flächennutzungsplaneinzelfortschreibungen ebenfalls integriert. Zudem erfolgte ein Abgleich aller rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit den Darstellungen der Planzeichnung.

Die Offenlage und Beteiligung der Behörden wurden im Frühjahr 2018 durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde fanden erneut Abstimmungsgespräche statt. In diesem Rahmen und nach Anfrage bei der Oberen Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass der mittlerweile über 10 Jahre alte Landschaftsplan als maßgebliche Grundlage für den Flächennutzungsplan vollständig zu überarbeiten sei und neu in den Flächennutzungsplan integriert werden soll. Daher ist auch eine erneute umfangreiche Offenlage erforderlich.

Eine Grünlandkartierung und ergänzende faunistische Kartierungen zu den Änderungsflächen sind 2019 erfolgt. Die Arbeiten in der Örtlichkeit dauerten bis September/Oktober 2019 an. Anschließend wurden die Ergebnisse zeichnerisch und textlich aufbereitet.

Vorabausagen zu den einzelnen Neuausweisungen ermöglichten im letzten Quartal 2019 bereits eine Vorberatung und Beschlussempfehlung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung aus Frühjahr 2018. Im Nachgang zu dem förmlichen Beteiligungsverfahren im Frühjahr 2018 eingegangene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden, auch wenn sie nicht in der Frist der förmlichen Offenlage eingingen, mit ausgewertet.

Nach Beratung und Beschlussempfehlung im Bauausschuss am 11.12.2019 wurde der Landschaftsplan, der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und der Umweltbericht fertiggestellt und zur Annahme der Planung den städtischen Gremien vorgelegt.

Tabelle 3 Bearbeitungs- und Verfahrensverlauf

| Bearbeitungs- /Verfahrensschritt                                                                                                                                                                                                                                | Gremium                                               | Datum      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|
| Aufstellungsbeschluss über die Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Sinzig                                                                                                                                                               | Bau-, Planungs-, Liegenschafts- und Verkehrsausschuss | 08.06.2000 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | Stadtrat                                              | 19.06.2000 |
| Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses                                                                                                                                                                                                                      | Stadtverwaltung                                       | 22.10.2008 |
| Vorstellung des Flächennutzungsplanvorentwurfs (städtebaulicher Teil) in den einzelnen Stadtteilen, insbesondere Beratung über die Neuausweisungen                                                                                                              | Ortsbeirat Bad Bodendorf                              | 17.03.2003 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ortsbeirat Franken                                    | 04.02.2003 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ortsbeirat Löhndorf                                   | 29.01.2003 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ortsbeirat Sinzig                                     | 26.03.2003 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ortsbeirat Westum                                     | 12.02.2003 |
| Beschlussfassung über den Vorentwurf des Flächennutzungsplans (städtebaulicher Teil)                                                                                                                                                                            | Bau-, Planungs-, Liegenschafts- und Verkehrsausschuss | 05.05.2003 |
| Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom                                                                                                                                                               | Stadtverwaltung                                       | 04.08.2004 |
| Einleitung des Beteiligungsverfahrens                                                                                                                                                                                                                           | Kreisverwaltung Ahrweiler                             | 08.09.2004 |
| Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                | Kreisverwaltung Ahrweiler                             | 18.10.2005 |
| Vorstellung des Landschaftsplans                                                                                                                                                                                                                                | Bau-, Planungs-, Liegenschafts- und Verkehrsausschuss | 24.06.2006 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | Landespflegebeirat                                    | 28.09.2006 |
| Beratung über die Inhalte der landesplanerischen Stellungnahme<br><b>(beantragt 59,5 ha neue Wohnbaufläche, 32,1 ha gewerbliche Baufläche, 12,9 ha Sonderbaufläche (Wohnmobilhafen))</b>                                                                        | Bau-, Planungs-, Liegenschafts- und Verkehrsausschuss | 24.06.2006 |
| Beratung über die Änderungsflächen (Neuausweisungen) und den Landschaftsplan                                                                                                                                                                                    | Bau-, Planungs-, Liegenschafts- und Verkehrsausschuss | 18.06.2007 |
| Beratung über den Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und Änderungsflächen                                                                                                                                                     | Stadtrat                                              | 22.11.2007 |
| Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden <b>(mit 49,7 ha neuer Wohnbaufläche und 9,1 ha sonstiger Fläche)</b> | Bau-, Planungs-, Liegenschafts- und Verkehrsausschuss | 07.05.2008 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 | Stadtrat                                              | 12.06.2008 |
| Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom                                                                                                                   | Stadtverwaltung                                       | 17.10.2008 |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit                                                                                                                                                                                                  | Stadtverwaltung                                       | 22.10.2008 |

| Bearbeitungs- /Verfahrensschritt                                                                                                                                                                                                                                                       | Gremium                                                               | Datum                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB                                                                                                                                                                                                                       | Stadtverwaltung                                                       | 03.11.2008<br>bis 05.12.2008 |
| Beantragung einer ergänzenden landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom                                                                                                                                                                        | Stadtverwaltung                                                       | 07.07.2010                   |
| Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                       | Kreisverwaltung Ahrweiler                                             | 13.02.2013                   |
| Beratung und Beschlussfassung über die Inhalte der ergänzenden Landesplanerischen Stellungnahme                                                                                                                                                                                        | Bau-, Planungs-, Liegenschafts- und Verkehrsausschuss<br>Stadtrat     | 17.06.2013<br>28.11.2013     |
| Beratung und Beschlussfassung über den geänderten Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden<br><b>(mit 15,5 ha neuer Wohnbaufläche und 9,1 ha sonstiger Fläche)</b> | Bau-, Planungs-, Liegenschafts- und Verkehrsausschuss<br><br>Stadtrat | 03.02.2014<br><br>27.03.2014 |
| erneute Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom                                                                                                                          | Stadtverwaltung                                                       | 01.06.2015                   |
| Bekanntmachung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit                                                                                                                                                                                                                | Stadtverwaltung                                                       | 03.06.2015                   |
| erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB                                                                                                                                                                                                               | Stadtverwaltung                                                       | 15.06.2015<br>bis 17.07.2015 |
| Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung, Beschluss zur Offenlage<br><b>(mit 15,91 ha neuer Wohnbaufläche und 3 ha sonstiger Fläche)</b>                                                                          | Bau-, Planungs-, Liegenschafts- und Verkehrsausschuss<br><br>Stadtrat | 20.11.2017<br><br>30.11.2017 |
| Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage                                                                                                                                                                                                                                               | Stadtverwaltung                                                       | 05.04.2018                   |
| Offenlage des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB                                                                                                                                                                                                                               | Stadtverwaltung                                                       | 16.04.2018<br>bis 18.05.2018 |
| Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom                                                                                                                                                                  | Stadtverwaltung                                                       | 10.04.2018                   |
| Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung                                                                                                                                                                                     | Bauausschuss<br><br>Stadtrat                                          | 11.12.2019                   |
| Beschluss zur erneuten Offenlage<br><b>(mit 14,68 ha neuer Wohnbaufläche und 5,1 ha gemischter Baufläche)</b>                                                                                                                                                                          | Bauausschuss<br><br>Stadtrat                                          |                              |
| Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage                                                                                                                                                                                                                                      | Stadtverwaltung                                                       |                              |

| <b>Bearbeitungs- /Verfahrensschritt</b>                                                                                                                                | <b>Gremium</b>            | <b>Datum</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| erneute Offenlage des Flächennutzungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB                                                                                          | Stadtverwaltung           |              |
| erneute Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 4a Abs. 3, § 2 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom                             | Stadtverwaltung           |              |
| Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden, Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan | Bauausschuss<br>Stadtrat  |              |
| Vorlage des Flächennutzungsplans zur Genehmigung bei der Kreisverwaltung Ahrweiler mit Schreiben vom                                                                   | Stadtverwaltung           |              |
| Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde                                                                                               | Kreisverwaltung Ahrweiler |              |
| ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans                                                                                                    | Stadtverwaltung           |              |

## Teil A2 - Grundlagen der Planung

### 1 Allgemeines

#### 1.1 Lage und Funktion der Stadt im Großraum

Die Stadt Sinzig umfasst insgesamt sechs Stadtteile. Sie bildet in Kooperation mit Adenau, Bad Neuenahr-Ahrweiler und Remagen einen Zentrenverbund, welcher die Funktion eines Mittelzentrums im Landkreis Ahrweiler übernimmt. An die Stadt Sinzig grenzen nördlich die verbandsfreien Städte Remagen, nord-westlich Neuenahr-Ahrweiler, süd-westlich die Verbandsgemeinde Brohlthal, südlich die Verbandsgemeinde Bad Breisig sowie östlich durch den Rhein getrennt die Verbandsgemeinde Linz am Rhein an. Die Oberzentren Koblenz und Bonn befinden sich in etwa 40 Kilometer Entfernung zur Stadt Sinzig.

#### 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 1990 überein.

Tabelle 4: Flächennutzung

| Nutzungsart                  | Stadt Sinzig |             | Landkreis Ahrweiler | Verbandsfreie Gemeinden zw. 10-20T EW |
|------------------------------|--------------|-------------|---------------------|---------------------------------------|
|                              | abs. in ha   | Anteil in % | Anteil in %         | Anteil in %                           |
| Bodenfläche insgesamt        | 4110         | 100,0       | 100,0               | 100,0                                 |
| Siedlung                     | 531          | 12,9        | 7,0                 | 11,3                                  |
| Wohnbaufläche                | 264          | 6,4         | 2,9                 | 4,4                                   |
| Industrie- und Gewerbefläche | 90           | 2,2         | 1,0                 | 2,8                                   |
| Sport- und Erholungsfläche   | 112          | 2,7         | 1,9                 | 2,2                                   |
| Sonstige                     | 66           | 1,6         | 1,3                 | 1,4                                   |
| Verkehr                      | 317          | 7,7         | 6,8                 | 6,4                                   |
| Straßenverkehr               | 189          | 4,6         | 2,4                 | 3,3                                   |
| Weg                          | 100          | 2,4         | 3,9                 | 2,4                                   |
| Sonstige                     | 28           | 0,7         | 0,4                 | 0,7                                   |
| Vegetation                   | 3193         | 77,7        | 84,7                | 80,1                                  |
| Landwirtschaft               | 1367         | 33,3        | 31,2                | 31,7                                  |
| Wald                         | 1713         | 41,7        | 51,1                | 46,0                                  |
| Sonstige                     | 113          | 2,8         | 2,4                 | 2,4                                   |
| Gewässer                     | 69           | 1,7         | 1,6                 | 2,2                                   |

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 31.12.2018)

Aus obigen Tabellen geht hervor, dass 20,6 % der Stadt Sinzig überbaut sind (Siedlungs- und Verkehrsflächen). Der Hauptteil des Stadtgebietes besteht jedoch aus Vegetationsfläche (Landwirtschaft, Wald, Sonstiges) (77,7 %). Damit liegt der baulich genutzte Anteil an der Gesamtbodenfläche in der Stadt Sinzig über dem Durchschnitt im Landkreis Ahrweiler und dem von verbandsfreien Städten gleicher Größenordnung.

#### 1.3 Natürliche Grundlagen

Die detaillierten natürlichen Grundlagen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen. Hinsichtlich der Bewertung der Neuausweisungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.



## 2 Überörtliche Planungen

### 2.1 Landesplanerische Zielvorgaben

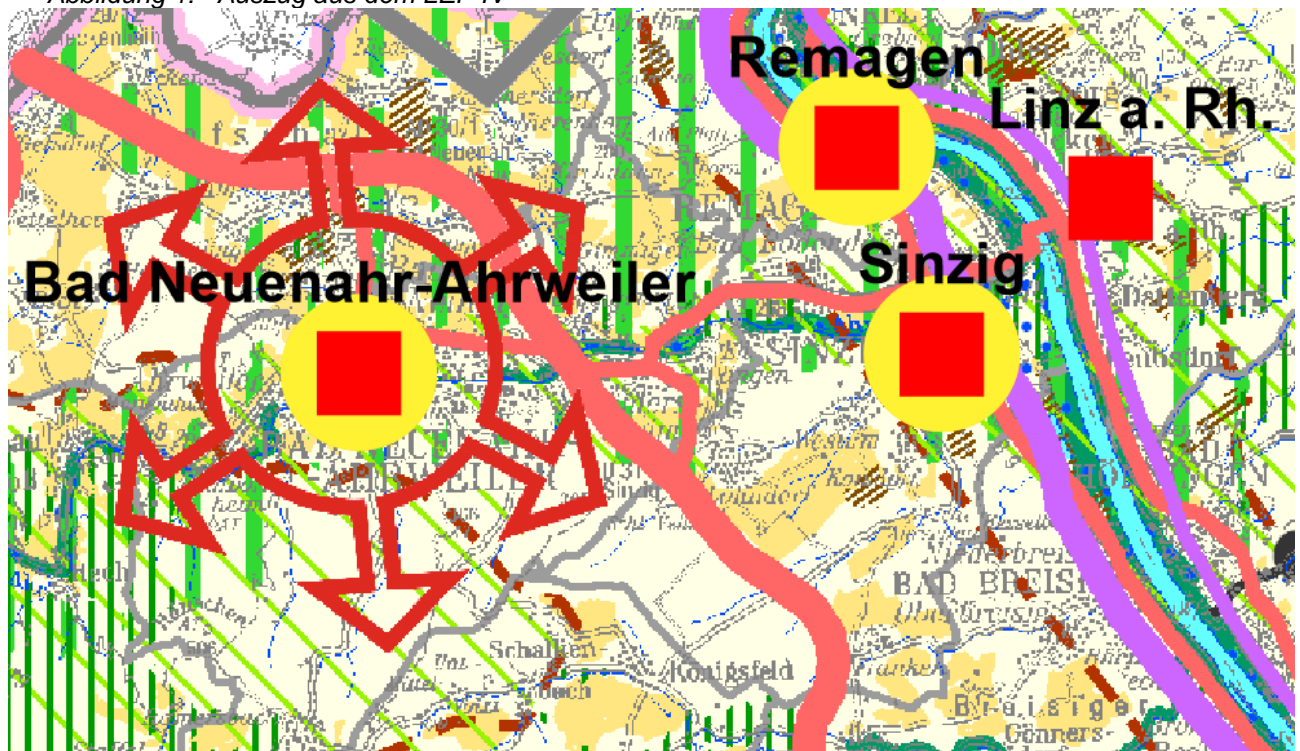
Das Landesentwicklungsprogramm IV vom November 2008 beinhaltet Ziele, Grundsätze sowie deren Erläuterungen und Begründungen. Aufgrund der Großmaßstäbigkeit und auch der Aufgabe des Landesentwicklungsprogramms lassen sich, isoliert für die Stadt Sinzig, kaum konkrete Aussagen ableiten. Zudem wird in dem 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 Stadt Sinzig liegt innerhalb des Mittelbereiches Bad Neuenahr-Ahrweiler und im Verdichtungsraum mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 und mehr Zentren in 30 Minuten oder weniger zu erreichen). Sinzig ist die Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums zugewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Kulturlandschaften „Unteres Mittelrheintal/ Unteres Mittelrheingebiet“. Nach Z 92 LEP IV sind diese Kulturlandschaften zu erhalten und zu entwickeln.

Der landesweite Biotopverbund tangiert die Stadt Sinzig durch das Verbindungselement des Flusses Ahr (gesetzliches und geplantes Überschwemmungsgebiet).

Abbildung 1: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

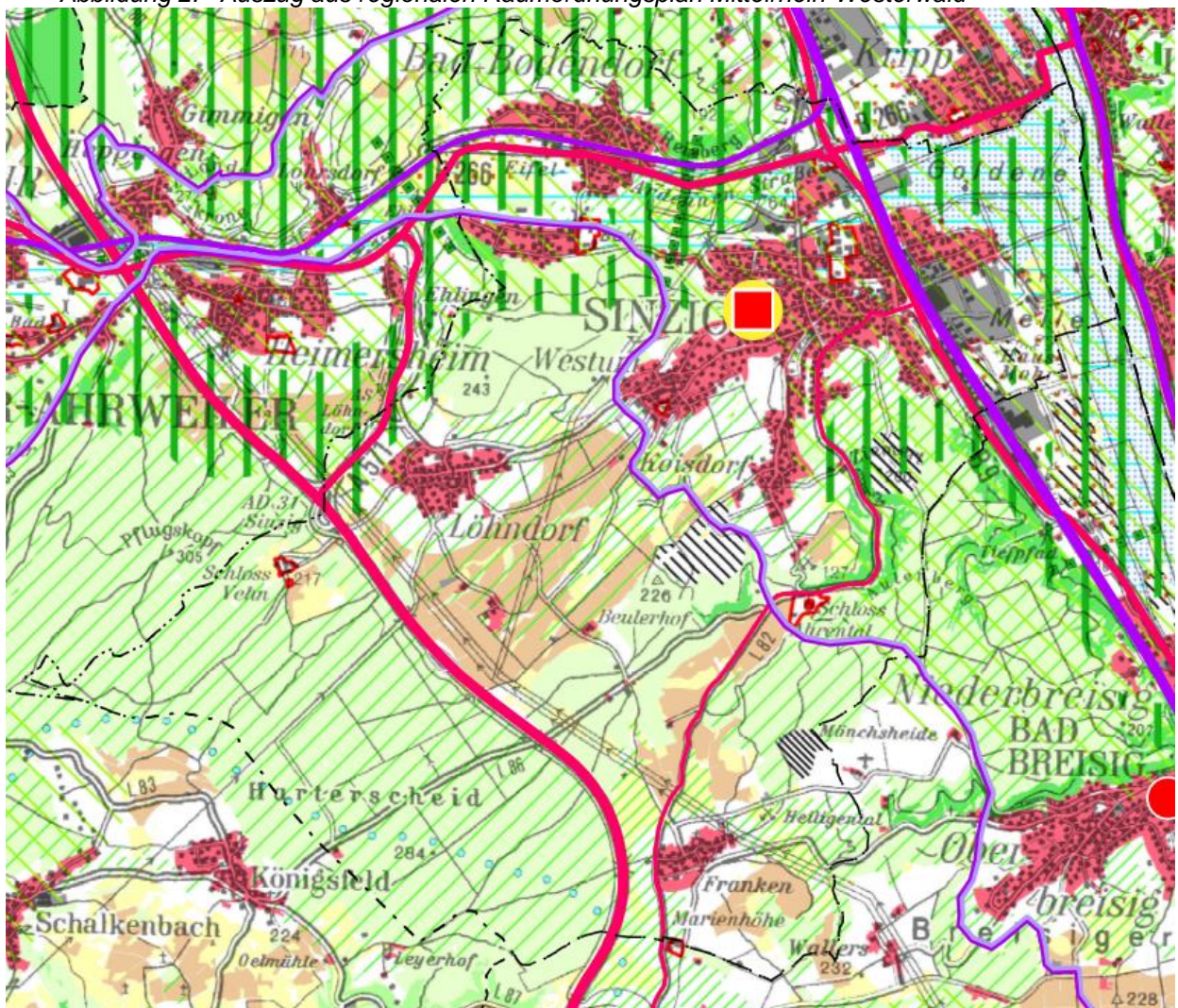
## 2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Der Regionale Raumordnungsplan befand sich bis 2017 in der Fortschreibung. Die Beteiligung der kommunalen Gebietskörperschaften fand 2011 und 2014 statt, eine erneute eingeschränkte Beteiligung erfolgte im Sommer 2016. Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat in ihrer Sitzung am 08.12.2016 den neuen regionalen Raumordnungsplan beschlossen. Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPlG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Die verbandsfreie Stadt Sinzig wird in dem Regionalen Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald nicht gesondert erwähnt.

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für Sinzig folgende Darstellung:

Abbildung 2: Auszug aus regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die verbandsfreie Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Stadt im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und Schwerpunkttraum der Raumentwicklung
- Der Stadt Sinzig ist die Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums im Mittelbereich Bad Neuenahr-Ahrweiler zugewiesen. Somit übernimmt die Stadt Sinzig gegenüber den angrenzenden Ortsgemeinden eine Versorgungsfunktion.
- Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen in der Stadt selbst nicht vor, allerdings mit der Apollinaris-Kirche und der Rolandsbogen in Remagen in der Nähe.
- Der Stadtteil Bodendorf verfügt mit seiner Denkmalzone über einen regional bedeutsamen siedlungsgeschichtlich oder kulturhistorisch besonders wertvollen Ortskern.
- Sinzig liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion.
- Teilbereiche der Stadt sind mit folgenden Darstellungen überlagert bzw. im Text finden sich folgende Aussagen zur Stadt:
  - tlw. Lage im regionalen Grünzug
  - tlw. Lage in Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund
  - tlw. Lage im landesweiten Biotopverbund
  - Die Stadt liegt innerhalb eines Wanderkorridors von Wildtieren mit europa-bundesweiter Bedeutung und eines Weiteren mit regionaler- überregionaler Bedeutung
  - tlw. Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und großen Flusstälern
  - Der Norden und Osten der Stadt (entlang der Täler des Rheins und der Ahr) liegt innerhalb einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2), was zugleich die Lage im Ausschlussgebieten Windenergienutzung bewirkt. Der mittlere Teil des Stadtgebietes liegt innerhalb einer regional bedeutsamen historischen Kulturlandschaft. Prägend für die Kulturlandschaften sind Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobst- und extensive Wiesen, Schlösser und Burgen, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen sowie extensive Grünlandnutzung
  - Über den Westteil des Stadtgebietes verläuft die großräumige Straßenverbindung der A 61. Im Übrigen verlaufen über das Stadtgebiet die überregionalen Verbindungen der A 571, B 9, B 266 und die flächenerschließende Verbindung der L 82. Die Ortsumgehung B 266 Bad Bodendorf ist im Textteil des RROP als Straßenplanung, die begonnen bzw. weitergeführt und umgesetzt werden soll als Straße für den überregionalen Verkehr aufgelistet.
  - Sinzig liegt an der großräumigen Schienenverbindung der Rheinstrecke und verfügt über flächenerschließende Busverbindungen.
  - Entlang der Flusstäler verlaufen Radfernwege.
  - Sinzig liegt innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raums „Nördlicher Mittelrhein“. Der Raum soll sich nach dem Leitbild „Wohnen und Arbeiten in einer zukunftsorientierten Technologie-, Dienstleistungs- und Tourismusregion“ weiterentwickeln und die besonderen Entwicklungschancen durch die Kooperation mit der Bundesstadt Bonn nutzen.
  - Weiterhin finden sich auf dem Stadtgebiet ein Vorranggebiet Rohstoffabbau (bei Mönchsheide), Vorbehaltsgebiete Rohstoffabbau, Vorranggebiete Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft.
  - Entlang des Rheins und der Ahr sind Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz und Hochwasserschutz dargestellt.

## 2.3 Landesplanerische Stellungnahmen

### Landesplanerische Stellungnahme vom 30.09.1997

Die Städte Neuenahr-Ahrweiler, Remagen und Sinzig sowie die Gemeinde Grafschaft beantragen aufgrund einer gemeinsamen Wohnungsmarkuntersuchung für die Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler, durchgeführt von der Stadt Bonn, dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Kreis Ahrweiler, eine landesplanerische Stellungnahme bei Kreisverwaltung Ahrweiler, die am 30.09.1997 bekannt gegeben wurde. Die damalige Bezirksregierung als obere Landesplanungsbehörde hatte den Planungsprozess eng begleitet und einer zusätzlichen Wohnbauflächenausweisung von 146 ha für die 3 Städte und die Gemeinde Grafschaft, mit dem Vorbehalt des Nachweises der Umweltverträglichkeit der Flächen, zugestimmt. Hier hatte die Stadt Sinzig 22,0 ha westlich von Koisdorf und 10,5 ha östlich von Bad Bodendorf beantragt. Die landesplanerische Abwägung und Entscheidung empfahl für die Fläche westlich von Koisdorf, aufgrund landespflegerischer Bedenken aus dem Anhörverfahren, dringend eine Flächenreduzierung und für die Fläche östlich von Bad Bodendorf wurde als Voraussetzung formuliert, die Probleme mit der Landwirtschaft zu lösen.

### Landesplanerische Stellungnahme vom 18.10.2005

Eine weitere landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 04.08.2004 beantragt. Sie beinhaltete neue Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 59,5 ha, gewerbliche Bauflächen mit 32,10 ha und Sonderbaufläche (Wohnmobilhafen) mit 12,9 ha.

Diese landesplanerische Stellungnahme vom 18.10.2005 gibt die Aussagen der seinerzeitigen überörtlichen Pläne (LEP III, 1995 und RROP 1988 und Entwurf des RROP Stand 08/2004, der 2006 in Kraft trat und bis Ende 2017 gültig war) wieder.

Kernaussagen der landesplanerischen Stellungnahme vom 18.10.2005 ist eine Wohnbauflächenermittlung. Sofern die damaligen Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald verwendet würden, ergäbe sich für die Stadt Sinzig keine zulässige Bauflächenausweisung, da der dort definierte Bedarf von 44 ha (von 2004 bis zum Jahr 2015) einem mobilisierungsfähigen Bestand von 50,1 ha gegenüberstände.

Eine Berechnung des Landkreises, mit einer Methodik, die seitens der oberen Landesplanungsbehörde akzeptiert wurde, ergab hingegen ein anderes Bild: Ausgehend von der Bevölkerungszunahme von 1,1 % pro Jahr auf der Basis von 17.768 Personen von 2004 bis 2015, d.h. über 11 Jahre ergibt sich ein Bedarf für 2.150 Einwohner, was bei 2 Einwohnern pro Wohneinheit 1.075 Wohneinheiten entspricht. Hinzu kommen noch eine sogenannte Wohlstandsnachfrage (nur noch 2,0 Einwohner pro Wohneinheit, anstatt 2,3 Einwohner pro Wohneinheit) in Höhe von 1.160 Wohneinheiten und ein Sanierungsbedarf mit 1 % pro Jahr für die vor 1918 errichteten Wohneinheiten in Höhe von 66 Wohneinheiten. In der Summe aus Bevölkerungsentwicklung, Wohlstandsnachfrage und Sanierungsbedarf beträgt der Gesamtbedarf für 4.602 Einwohner 2.301 Wohneinheiten. Bei einer Einwohnerdichte von 50 Einwohnern pro Hektar bzw. 25 Wohneinheiten pro Hektar ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 92,0 ha. Diesem steht ein anrechenbares Bruttowohnbauland von 50,1 ha gegenüber, so dass 41,9 ha Wohnbauland neu ausgewiesen werden können.

Der Bestand an anrechenbarem Bruttowohnbauland wurde dabei anhand einer Erhebung, die Bestandteil der Antragsunterlagen war, mit 841 Baumöglichkeiten berechnet. Für die Baumöglichkeiten wurde in Faktor von 80 % für Baulücken und 100 % für Baumöglichkeiten in

Darstellungen des FNP angesetzt. Weiterhin wurde die Zahl der Baumöglichkeiten auf Fläche umgerechnet. Dabei wurde eine Größe der Baumöglichkeiten von 650 m<sup>2</sup> für die ländlichen Stadtteile und von 450 m<sup>2</sup> für die Kernstadt Sinzig angesetzt sowie ein Zuschlag für nicht mehr erforderliche Erschließung von 30 %. Die detaillierte Berechnung kann der landesplanerischen Stellungnahme entnommen werden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Von Bedeutung ist das Ergebnis der Berechnung, nach welchem die Stadt Sinzig 41,9 ha Wohnbaulandflächen neu ausweisen dürfte, so dass sie gegenüber der Fassung der Antragsunterlagen aus 2004 die beantragten Flächen um 17,6 ha reduzieren musste.

Zu gewerblichen Bauflächen wurde in der landesplanerischen Stellungnahme die Aussage getroffen, dass für die Stadt eine Ausweisung von 21,8 ha zusätzlicher gewerblicher Baufläche als zulässig erachtet wird. Beantragt waren 32,1 ha, so dass auch hier eine Korrektur nach unten erwartet wurde.

Die landesplanerische Stellungnahme gab nach den Aussagen zu den Flächenbedarfen die Aussagen der angehörten Behörden wieder und beurteilt die Einzelflächen ausführlich, was jeweils in eine Abwägung und Entscheidung zu jeder Einzelfläche mündet.

### **Ergänzende Landesplanerische Stellungnahme vom 13.02.2013**

Nach der ersten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Jahr 2008, in der die Unterlagen noch 49,7 ha neue Wohnbaufläche, keine gewerblichen Bauflächen und 9,1 ha sonstige Bauflächen (4,2 ha Freizeitnutzung bei Bad Bodendorf, 3,0 ha Gemeinbedarfsfläche und 1,9 ha Grünfläche Naherholung südlich Westum) beinhalteten, wurde mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 07.07.2010 eine ergänzende landesplanerische Stellungnahme beantragt. Diese war notwendig, da sich die landesplanerischen Grundlagen mit dem LEP IV aus 2008 und dem RROP aus 2006 seit der vorherigen landesplanerischen Stellungnahme geändert hatten. Wesentliche Änderung in den überörtlichen Planwerken war der verbindliche Handlungsauftrag des Landes über Z 32 des LEP IV, Schwellenwerte als Ziel der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung festzulegen. Zudem soll nach Grundsatz G1 des LEP IV bei allen Planungsprozessen, auch auf kommunaler Ebene die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes in der jeweils aktuellen Fassung als Abwägungsgrundlage berücksichtigt werden.

Die Schwellenwertberechnung ergab für das Zieljahr 2030 14,6 ha Bruttowohnbaulandfläche. Die detaillierte Berechnung kann der landesplanerischen Stellungnahme entnommen werden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

## Teil A3 - Die einzelnen Sachbereiche - Geplante Entwicklung der verbandsfreien Stadt

Die geplante Entwicklung der verbandsfreien Stadt Sinzig ergibt sich u. a. aus den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Die vorhandenen, intakten Funktionen der Stadt 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 Stadt nicht so stark verdichtet ist, wie z.B. Oberzentren und aus dieser Sicht eine Ausdehnung der Bauflächen in den Freiraum nicht so gravierend ist, 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 Stadt Sinzig besteht aus 6 Stadtteilen. Die Einwohnerzahlen der Stadtteile liegen zwischen 499 im Stadtteil Franken und 3.860 in Bad Bodendorf. Die mit Abstand meisten Einwohner (9.696) hat die Kernstadt Sinzig als Verwaltungssitz. Folgender Tabelle liegen die Daten der Gemeindestatistik aus dem landeseinheitlichen System EWOISneu zugrunde (Stand 2016).

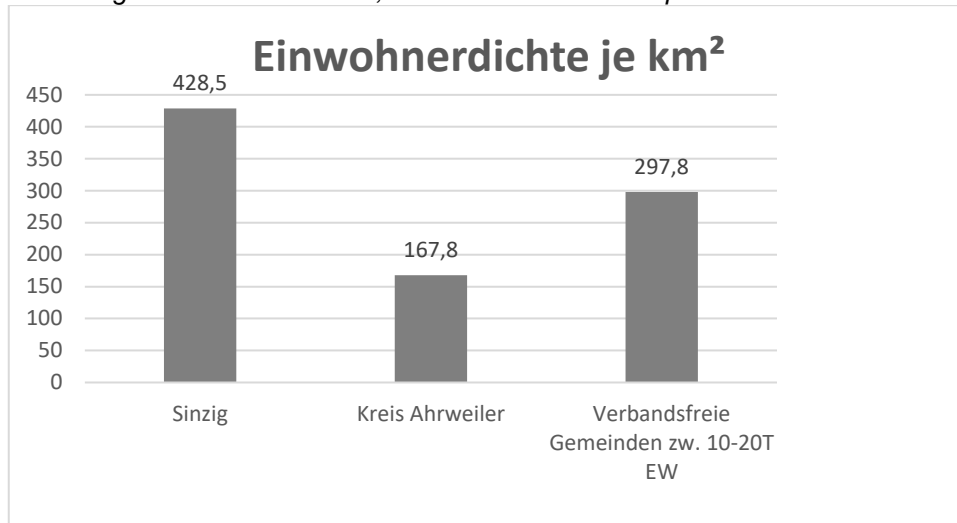
Tabelle 5: Einwohner 2016

| Ortsteil      | Einwohner 2016 |
|---------------|----------------|
| Sinzig        | 9.696          |
| Bad Bodendorf | 3.860          |
| Franken       | 499            |
| Koisdorf      | 853            |
| Löhndorf      | 1.322          |
| Westum        | 1.733          |
| <b>Gesamt</b> | <b>17.963</b>  |

Quelle: Gemeindestatistik aus dem landeseinheitlichen System EWOISneu (Stand: 30.06.2016)

Die Einwohnerdichte beträgt 422 Einwohner je km<sup>2</sup> und liegt somit mehr als doppelt so hoch wie im Landkreis Ahrweiler mit 162 Einwohner je km<sup>2</sup> (hier Bevölkerungsdaten 31.12.2015 vom statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz).

Abbildung 3: Einwohnerdichte, Einwohner 31.12.2018 pro km<sup>2</sup>

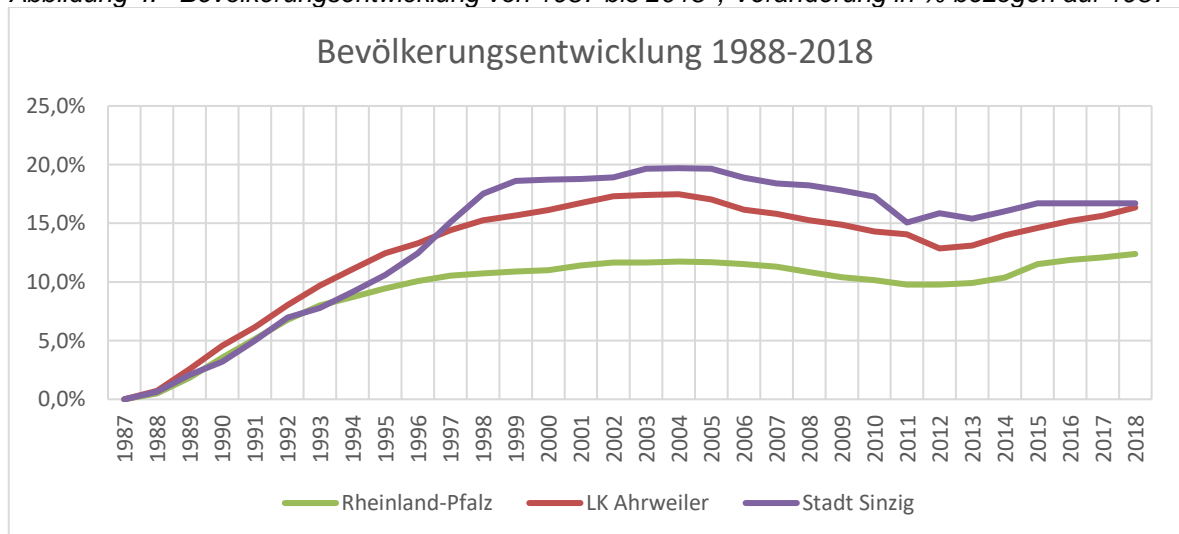


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### 1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung Sinzigs verlief seit dem Jahr 1975 bis 2003 kontinuierlich steigend (mit Ausnahme des Jahres 1983 und 1987). Seit 2003 schwanken die prozentualen Wachstumsraten von Jahr zu Jahr und liegen zwischen einem Wachstum von - 1,9 % und + 0,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung liegt über dem des Kreises und des Bundeslandes, schwankt jedoch sehr stark. Es zeigt sich der Trend, dass mehr Menschen sterben als geboren werden. Eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit Jahrzehnten bundesweit zu beobachten. Eine negative Tendenz lässt sich für die nächsten Jahre daher nicht ausschließen, zumal auch der Landkreis im Vergleich weniger Neugeborene als Verstorbene verzeichnet.

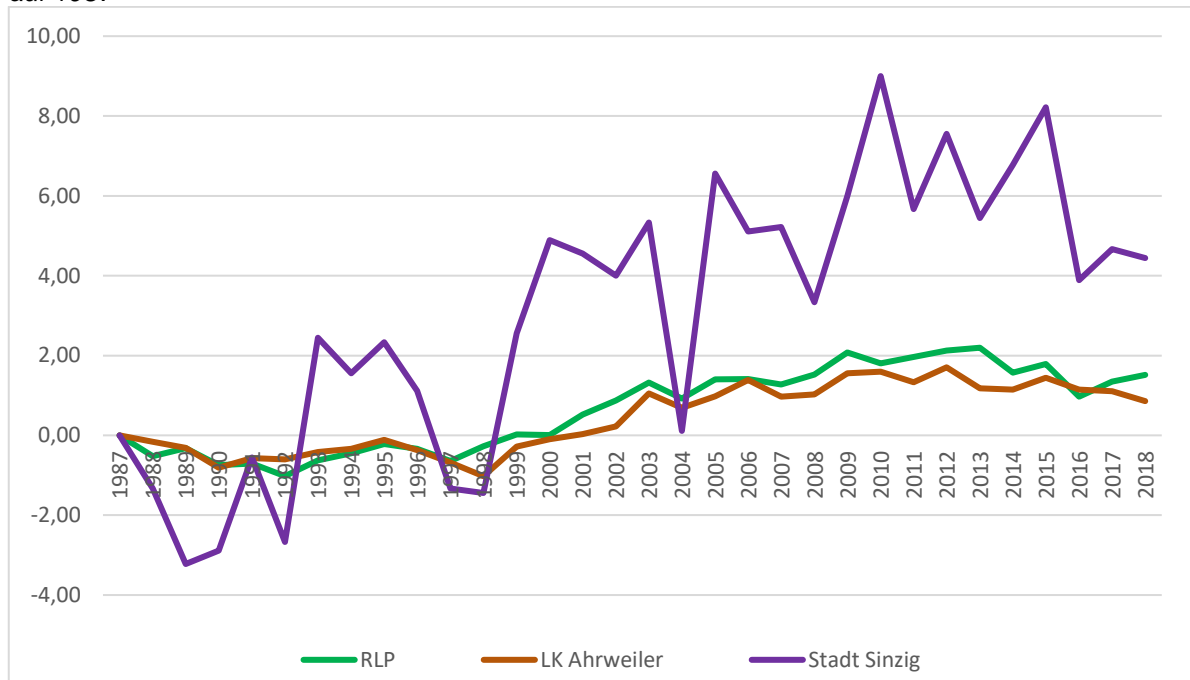
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2018<sup>1</sup>, Veränderung in % bezogen auf 1987



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

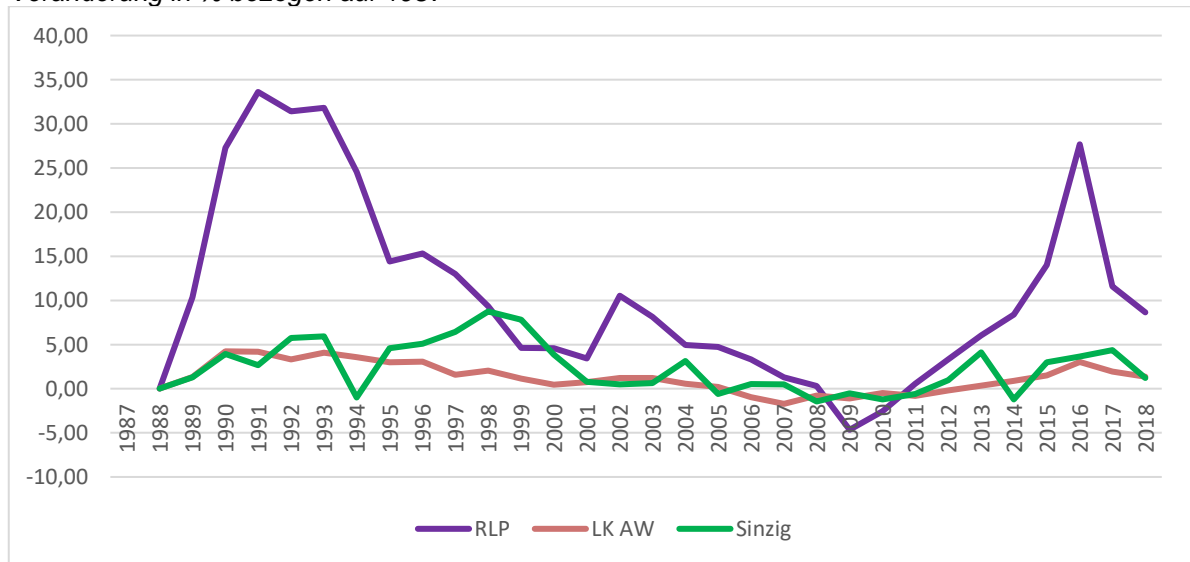
<sup>1</sup> die Daten für das Land Rheinland-Pfalz liegen aktuell (02/2018) erst für den Stichtag 31.12.2015 vor, daher wird die Berechnung auch für die folgenden Abbildungen zu diesem Stichtag vorgenommen

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 sowohl von dem natürlichen Saldo als auch von dem Wanderungssaldo beeinflusst. Das natürliche Saldo und das Wanderungssaldo der Stadt Sinzig unterliegt dabei extremen Schwankungen, was mit der relativ kleinen statischen Einheit begründet werden kann.

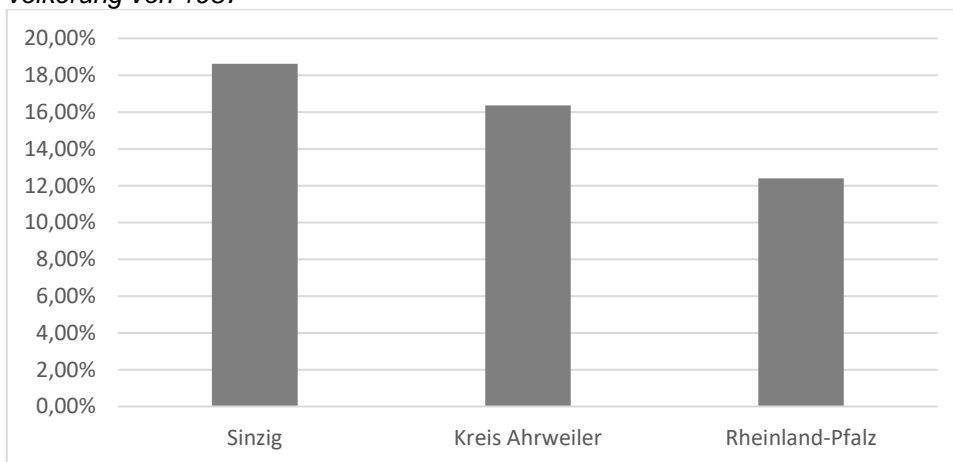


Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung insgesamt

| Gebietseinheit  | Bevölkerung insgesamt |           | Veränderungen insgesamt |        |
|-----------------|-----------------------|-----------|-------------------------|--------|
|                 | 1987                  | 2018      | absolut                 | in %   |
| Sinzig          | 14.849                | 17.614    | 2.765                   | 18,62% |
| Kreis Ahrweiler | 111.491               | 129.727   | 18.236                  | 16,36% |
| Rheinland-Pfalz | 3.634.557             | 4.084.844 | 450.287                 | 12,39% |

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 Stadt Sinzig insgesamt um 18,62 % seit 1987 gestiegen ist. Damit liegt Sinzig oberhalb der Entwicklung in Rheinland-Pfalz und des Landkreises Ahrweiler. Das Bevölkerungswachstum liegt 6,23% über dem Landesdurchschnitt.

Abbildung 4 zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Sinzig von 1987 bis 2004 stark ansteigt, ab 2005 ein negatives Wachstum zu verzeichnen war und zwischen 2011 und 2013 ein schwankendes Wachstum beobachtet werden konnte. Seit 2014 steigt die Bevölkerung wieder an.

### 1.1.2 Altersstruktur der Bevölkerung

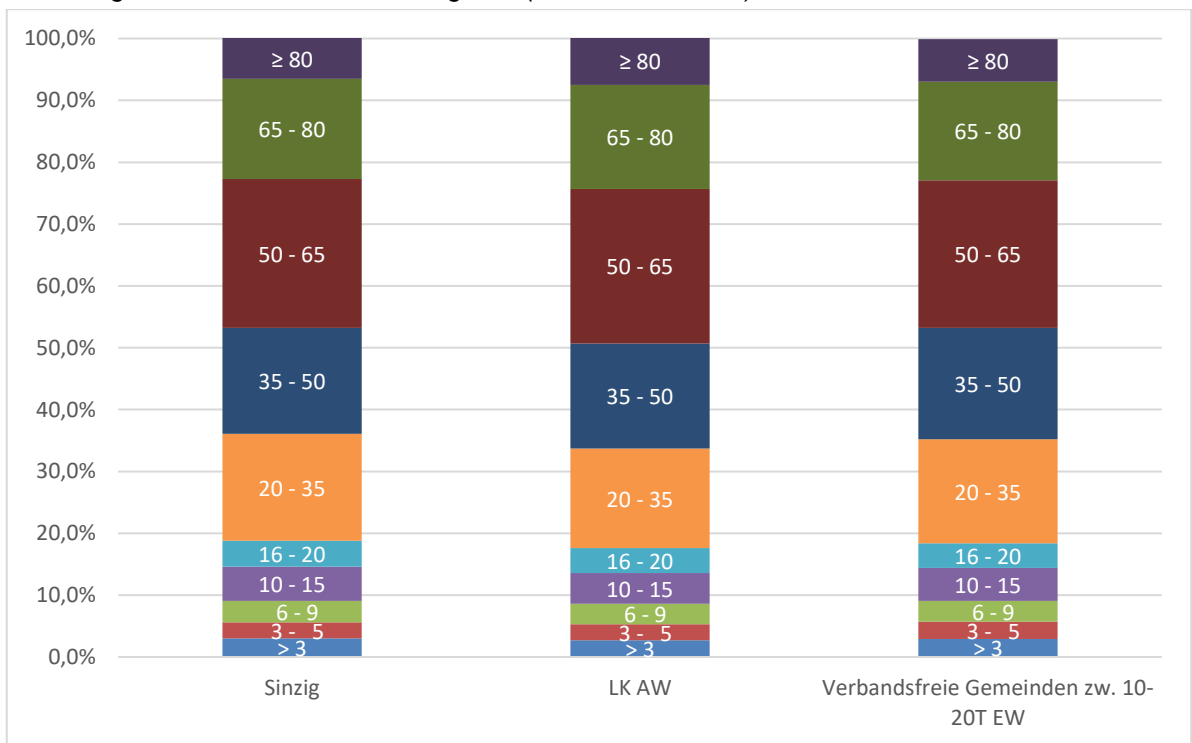
Wie aus folgender Tabelle und Abbildung deutlich wird, weicht die Altersstruktur der Stadt Sinzig nicht wesentlich von denen der übergeordneten Planungsebenen ab. Im Vergleich zum Landkreis Ahrweiler liegt die Stadt Sinzig bei den Altersstrukturen im Verhältnis unter denen des Landkreises. Das bedeutet, dass innerhalb der Stadt Sinzig jüngere Altersstrukturen vorherrschen, als in der übergeordneten Planungsebene des Landkreises Ahrweiler.

Tabelle 7: Altersstruktur in der Stadt und den übergeordneten/vergleichbaren Planungsebenen

| Altersgruppen      | Sinzig | LK AW | Verbandsfreie Gemeinden zw. 10-20T EW |
|--------------------|--------|-------|---------------------------------------|
| unter 3 Jahre      | 3,0%   | 2,7%  | 2,9%                                  |
| 3 - 5 Jahre        | 2,6%   | 2,6%  | 2,8%                                  |
| 6 - 9 Jahre        | 3,5%   | 3,3%  | 3,4%                                  |
| 10 - 15 Jahre      | 5,5%   | 5,0%  | 5,3%                                  |
| 16 - 20 Jahre      | 4,2%   | 4,0%  | 4,0%                                  |
| 20 - 35 Jahre      | 17,3%  | 16,1% | 16,8%                                 |
| 35 - 50 Jahre      | 17,1%  | 17,0% | 18,0%                                 |
| 50 - 65 Jahre      | 24,1%  | 25,0% | 23,9%                                 |
| 65 - 80 Jahre      | 16,2%  | 16,8% | 15,9%                                 |
| 80 Jahre und älter | 6,6%   | 7,7%  | 6,9%                                  |
| unter 20 Jahre     | 18,7%  | 17,4% | 18,4%                                 |
| 20 - 65 Jahre      | 58,6%  | 58,0% | 58,7%                                 |
| 65 Jahre und älter | 22,7%  | 24,5% | 22,8%                                 |

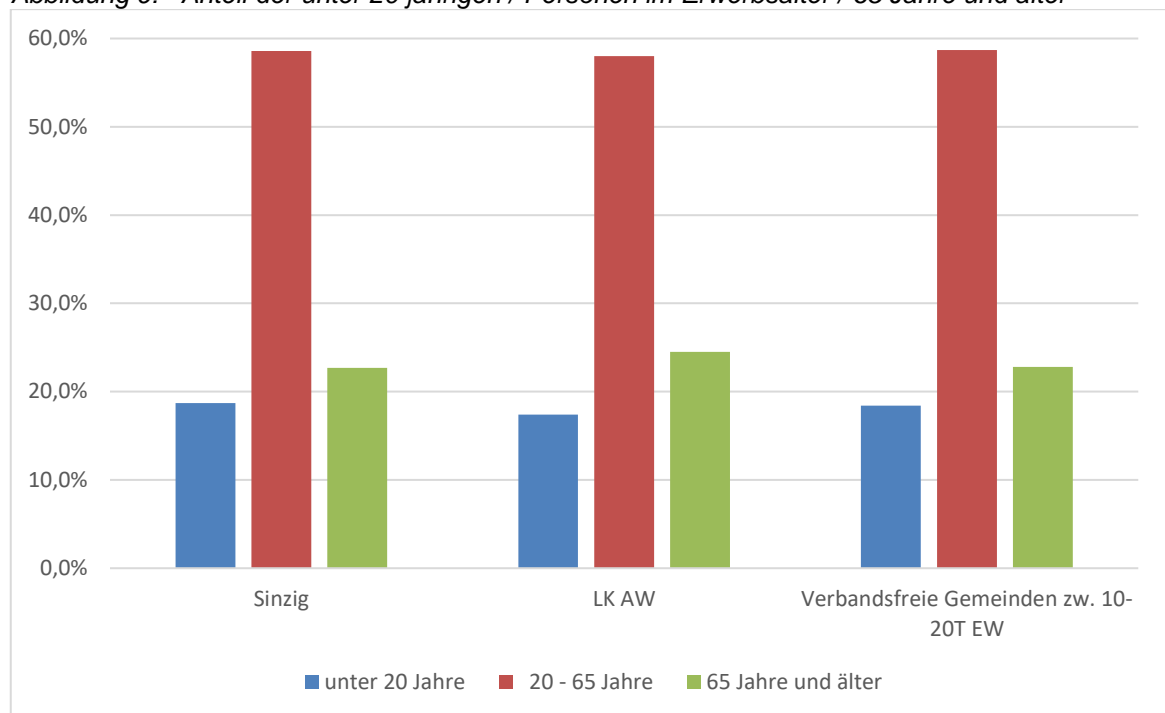
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Abbildung 8: Altersstrukturen im Vergleich (Stand 31.12.2018)



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

Abbildung 9: Anteil der unter 20 jährigen / Personen im Erwerbsalter / 65 Jahre und älter



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

Der Anteil der ab 65-jährigen liegt mit 22,7% in der Stadt Sinzig unter dem Anteil im gesamten Kreisgebiet mit 24,5%, jedoch ähnlich, wie in verbandsfreien Städten gleicher Größenordnung.

Die Verteilung der Altersstufen zeigt die Attraktivität, die von Sinzig ausgeht. Hier können sich ältere Einwohner gut versorgen, aber auch für junge Familien ist Sinzig ein guter Wohnstandort. Der hohe Anteil der Bevölkerung zwischen 20 und 35 Jahren könnte seinen Ursprung ggfls. in der guten infrastrukturellen Ausstattung der Stadt Sinzig und seiner begünstigten Lage zu Oberzentren wie Koblenz oder Bonn 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 bis zum Prognosejahr 2040 für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden basiert dem Jahr 2017. Das Statistische Landesamt geht von folgenden Annahmen aus:

*„Annahmen der mittleren Variante (bezogen auf Rheinland-Pfalz): Die **Geburtenrate** sinkt bis 2025 von 1,6 auf 1,5 Kinder je Frau und bleibt danach bis 2040 konstant. Die **Lebenserwartung** nimmt – im Vergleich zur Sterbetafel 2015/17 – bis 2040 bei Frauen von 83 auf 86 Jahre und bei Männern von 79 auf 82 Jahre zu. Der **Wanderungssaldo** sinkt bis 2025 von etwa +17 500 Personen im Jahr 2017 auf +9 000 Personen und bleibt danach bis 2040 konstant.*

*Die **Verteilung** der Geburten und Sterbefälle, der Zuzüge und Fortzüge über die Kreisgrenze sowie der Wanderungen innerhalb des Landkreises auf die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden wurde anhand der **durchschnittlichen Entwicklung** im Stützzeitraum der mittleren Variante vorgenommen.*

*Die Vorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden erfolgt nur für eine **mittlere Frist**, also **bis zum Jahr 2040**. Angesichts der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen bei kleinräumigen Vorausberechnungen ist eine längerfristige Projektion nicht sinnvoll.*

*Die Durchführung von Bevölkerungsvorausberechnungen ist umso schwieriger, je kleiner die Gebietseinheiten sind, für die sie erstellt werden. Insbesondere das kleinräumige Wanderungsgeschehen ist schwankungsanfällig. So kann z. B. die Ausweisung eines Baugebietes, die Ansiedlung oder Vergrößerung eines Gewerbebetriebs oder der Ausbau einer Verkehrsachse für eine kurze Zeit zu einem stärkeren Anstieg der Zuzüge führen. Trotz dieser Schwierigkeiten können kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnungen für einen mittelfristigen Zeitraum gute Planungsgrundlagen liefern, wenn sie von den Nutzern – um **Vor-Ort-Kenntnisse** ergänzt – interpretiert werden.“<sup>2</sup>*

Tabelle 8: 5. kleinräumige Bevölkerungsprognose

| Gebietseinheit         | Bevölkerung insgesamt |           | Bevölkerungsverlust |        |
|------------------------|-----------------------|-----------|---------------------|--------|
|                        | 2017                  | 2040      | absolut             | in %   |
| <b>Sinzig</b>          | 17.540                | 17.425    | -115                | -0,66% |
| <b>Kreis Ahrweiler</b> | 128.914               | 125.363   | -3.551              | -2,75% |
| <b>RLP</b>             | 4.073.679             | 3.968.076 | -105.603            | -2,59% |

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.

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017), Ergebnisse für den Landkreis Ahrweiler, Herausgegeben Mai 2019

Ungeachtet oben dargestellter Abhängigkeiten, wird in dem Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig durch die Ausweisung von Wohnbaufläche versucht, den zusätzlichen Wohnungsbedarf laut Schwellenwertberechnung in Kapitel 1.3 zu decken.

Laut 5. kleinräumiger Bevölkerungsprognose sinkt die Bevölkerung der Stadt Sinzig von 17.540 Einwohnern im Jahr 2017 auf 17.425 Einwohner im Jahr 2040; dies entspricht einem Rückgang von lediglich – 0,66 %. Damit liegt der prognostizierte Bevölkerungsverlust der Stadt Sinzig unter dem des Landkreises Ahrweiler mit – 2,75 und des Landes mit 2,59 %.

## 1.2 Wohnungsentwicklung

Für die nachfolgenden Analysen wurde als Basisjahr 1987 gewählt. Die Entwicklung des Wohnungsneubaus verläuft in der verbandsfreien Stadt Sinzig insgesamt schwankend mit 7 bis 211 neuerrichteten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zwischen 1987 bis 2018. Im Vergleich zum Kreisgebiet ist die Veränderungsrate um 3,28 % geringer.

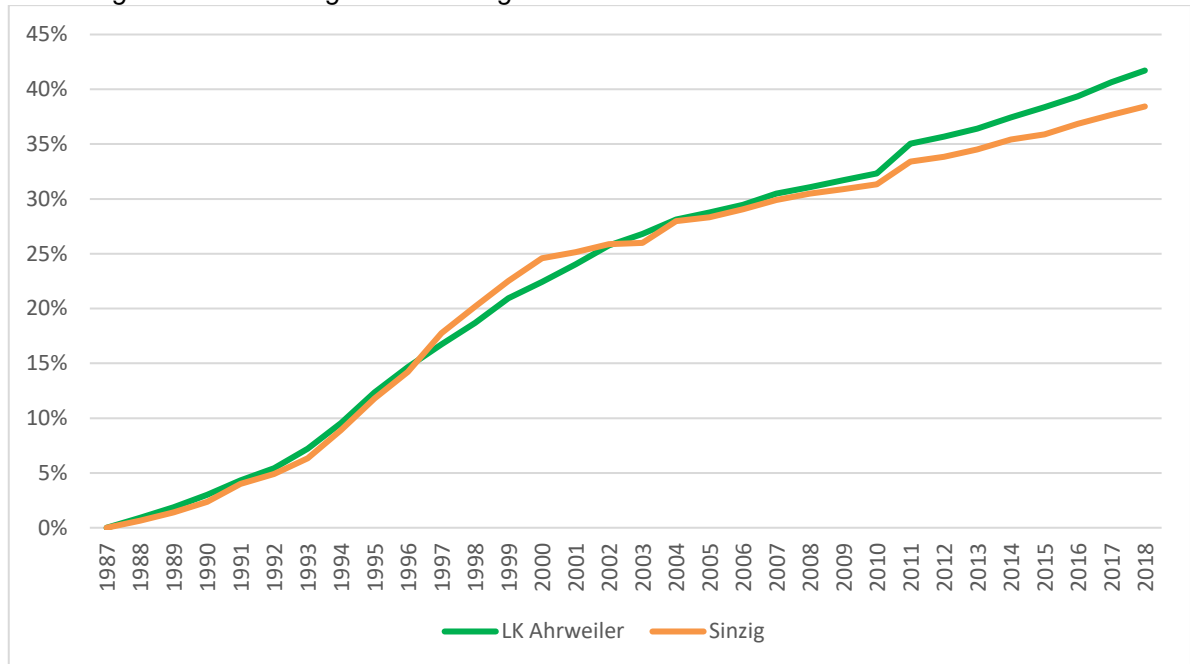
Tabelle 9: Wohnungsentwicklung von 1987 bis 2018

|                 | Wohnungsbestand |        | Veränderungsrate 1987 bis 2015 |        | Durchschnittliche Zunahme des Wohnungsbestandes im Jahr |       |
|-----------------|-----------------|--------|--------------------------------|--------|---------------------------------------------------------|-------|
|                 | 1987            | 2018   | absolut                        | in %   | absolut                                                 | in %  |
| Sinzig          | 5.953           | 8.241  | 2.288                          | 38,43% | 73,8                                                    | 1,24% |
| Kreis Ahrweiler | 45.931          | 65.091 | 19.160                         | 41,71% | 618,1                                                   | 1,35% |

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

Innerhalb der Stadt hat die Wohnungsentwicklung seit 1987 kontinuierlich zugenommen. Von 1987 bis 2018 kamen innerhalb der verbandsfreien Stadt Sinzig im Durchschnitt jedes Jahr 73,8 Wohnungen hinzu. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wurden die Veränderungsrate seit 1987 und die jährliche Zunahme des Wohnungsbestandes prozentual berechnet. Dabei ist zu erkennen, dass die Veränderungsrate von 1987 bis 2018 in der Stadt Sinzig und dem Landkreis Ahrweiler in etwa gleich sind.

Abbildung 10: Veränderung des Wohnungsbestandes in % von 1987 bis 2018



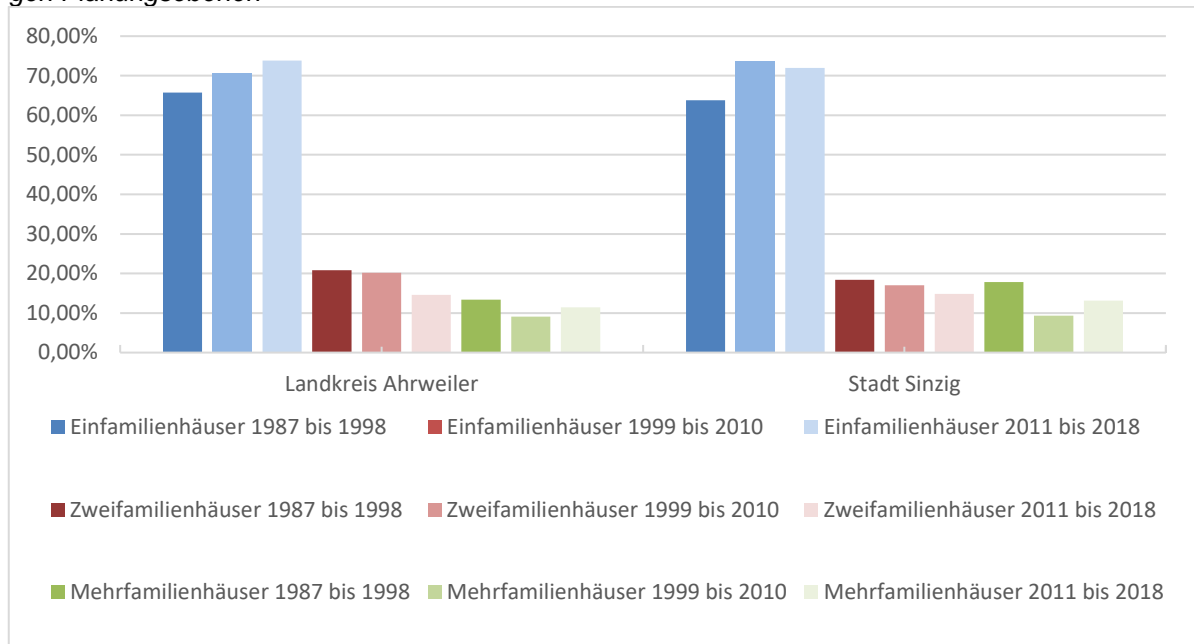
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Für die künftige Wohnbauflächenausweisung und noch mehr für die folgende Stufe der verbindlichen Bauleitplanung ist von Bedeutung, welche Gebäudearten den Wohnungsbestand mehren. 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 zum Landkreis wird dabei ebenfalls gezogen.

Tabelle 10: Anteil Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser bei Neuerrichtungen nach Zeitabschnitten

|           | Landkreis Ahrweiler        |                    |                    | Stadt Sinzig               |                    |                    |
|-----------|----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
|           | Anteil bei Neuerrichtungen |                    |                    | Anteil bei Neuerrichtungen |                    |                    |
|           | Einfamilienhäuser          | Zweifamilienhäuser | Mehrfamilienhäuser | Einfamilienhäuser          | Zweifamilienhäuser | Mehrfamilienhäuser |
| 1987-1997 | 66,06%                     | 20,65%             | 13,30%             | 64,84%                     | 17,68%             | 17,48%             |
| 1998-2010 | 69,55%                     | 20,46%             | 9,99%              | 73,17%                     | 16,34%             | 10,49%             |
| 2011-2018 | 73,87%                     | 14,60%             | 11,41%             | 72,00%                     | 14,86%             | 13,14%             |

Abbildung 11: Gebäudebestand nach Gebäudeart in verschiedenen Zeitabschnitten in den jeweiligen Planungsebenen



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

Aus obiger Tabelle und Abbildung ist deutlich zu erkennen, dass der Anteil der neu errichteten Einfamilienhäuser in der Stadt Sinzig im Zeitraum von 1987 bis 2018 bei knapp 80 % lag, was auch dem Anteil im Landkreis Ahrweiler entspricht. Dabei war der Anteil an Einfamilienhäusern bei den Neuerrichtungen zwischen 1987 und 1998 am geringsten. Der Anteil der neu erbauten Zweifamilienhäuser liegt in Sinzig während des gesamten Zeitraums zwischen rund 14 % und 18 %. Im Landkreis verhält es sich ähnlich, wobei in den Jahren bis 2010 der Anteil noch bei ca. 20 % lag und danach auf ca. 15 % zurückging. Der Anteil der neu errichteten Mehrfamilienhäuser in Sinzig lag im Zeitraum von liegt zwischen rund 10 % und 17 %. Die Verteilung ähnelt der innerhalb des Landkreises Ahrweiler.

Die Daten des Wohnungsbestandes zeigen, dass dieser steigt, während die Bevölkerungsentwicklung Verluste zu verzeichnen hat. Es zeigt sich ebenfalls, dass vorrangig Einfamilienhäuser errichtet werden. Zwei- und Mehrfamilienhäuser machen zusammen nur rund ¼ der Neuerrichtungen aus.

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

### 1.3 Schwellenwertberechnung

Ein wesentlicher Bestandteil der Flächennutzungsplanung ist mittlerweile die sogenannte Schwellenwertberechnung<sup>3</sup>, die als Ziel der Landesplanung und Raumordnung Grundlage der Gesamtfortschreibung ist. Diese Vorgaben beruhen auf Ziel 31 und 32 des LEP IV.

#### Z 31

*Die quantitative Flächenneuanspruchnahmen 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 Entwurfsfassung 2016 und die mittlerweile In-Kraft-Getretene Fassung vom 11.12.2017 wurde die Methodik beibehalten.

Mit LEP IV und der noch zu genehmigenden Fortschreibung des RROP 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 Sinzig für 2040**

**Schwellenwert = Bedarfswert - Potentialwert**

---

<sup>3</sup> 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 verbandsfreie Stadt Sinzig 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 Stadt vor.

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 das Mittelzentrum Sinzig 3,0 WE/1.000 EW/a.

Aufgrund der Gebietskörperschaft als Stadt wird keine Unterscheidung zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen vorgenommen.

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

Er beträgt für das Mittelzentrum Sinzig mindestens 25 WE/ha.

Als **Planreichweite** wird von aktuell 2020 bis 2040 = 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 Stadt Sinzig mit Planungsprozessen wird das Prognosejahr 2040 als Zielhorizont gewählt, was einer Planreichweite von 21 Jahren entspricht.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig, der immer noch wirksam ist, wurde am 21.09.1990 bekanntgemacht und hat demnach bislang eine Planreichweite von 30 Jahren.

Es ergibt sich folgender Bedarfswert:

**17.425 EW x 3 WE/1.000 EW/a : 25 WE/ha x 21 a = 43,91 ha**

### 1.3.2 Potentialwert für die verbandsfreie Stadt Sinzig

Von dem Bedarfswert von 43,91 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 und Städte 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 und Städte das Ziel 31 des LEP IV besser im Auge behalten und erreichen.

Die Raum+ Daten sind von der Stadt Sinzig 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 m<sup>2</sup> bestehen.

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

Tabelle 11: Innenpotentiale

| Nummer | Lage                                | Fläche in qm | anzurechnen | Ausweisung im FNP |
|--------|-------------------------------------|--------------|-------------|-------------------|
| 502    | Bad Bodendorf, westlich Bäderstraße | 4015         | 4015        | W                 |
| 102    | Franken, südlich Frankenstraße      | 2665         | 1333        | M                 |
| 708    | Sinzig, Koisdorfer Straße           | 2397         | 2397        | W                 |
| 709    | Sinzig, Rheinallee                  | 3714         | 1857        | M                 |
|        | <b>Gesamtstadt</b>                  | <b>12791</b> | <b>9602</b> |                   |

Hinsichtlich der Baulücken wurden die Daten von Raum+ verwandt.

Von der insgesamt 4 Innenpotentialen sind allerdings 3 durch blockiert, d.h. sie stehen nicht zur Verfügung.

Es verbleibt lediglich das Innenpotential 709 an der Rheinallee in Sinzig mit 3.714 m<sup>2</sup>, von der wegen der Lage in gemischter Baufläche die Hälfte mit 1.857 m<sup>2</sup> anzurechnen ist,

In der Stadt liegen 384 Baulücken vor, sie verfügen gesamt über 23,72 ha.

Von den 384 Baulücken liegen 67 in gemischten Bauflächen und 317 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. Bei einer Stadt in der Größenordnung wie Sinzig ist die Personenkenntnis zur Einschätzung des Veräußerungs- oder eigenen Bauwillens der Eigentümer nicht mehr gegeben. 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 Stadt Sinzig beabsichtigt aufgrund obiger Unwägbarkeiten keine Eigentümerbefragung vorzunehmen.

Allerdings ist bei einigen wenigen Baulücke eine Blockade bekannt. Innerhalb der gemischten Bauflächen sind 2 Baulücken blockiert. Innerhalb der Wohnbauflächen befinden sich 3 blockierte Baulücken und 19 nicht blockierte Baulücken. Zu den übrigen Baulücken liegt keine Angabe über eine Blockade vor.

Die als blockiert bekannten Baulücken werden in der Schwellenwertberechnung nicht berücksichtigt, die nicht blockierten werden voll angerechnet. Hinsichtlich der Baulücken, bei denen die Verfügbarkeit nicht bekannt ist, greift die Stadt auf Angaben des Landes zurück.

Die Broschüre des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ setzt sich mit der Mobilisierbarkeit der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage auseinander. Hier wird eine regionale Betrachtung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass in der Region Mittelrhein-Westerwald nur weniger als 25 % der Flächen ohne Hinderungsgründe aktivierbar sind. Diese Zahl stimmt bei allen Unwägbarkeiten auch mit den Erfahrungen aus Befragungsergebnissen in der Region überein.

Daher setzt die Stadt Sinzig die Verfügbarkeit ebenfalls mit 25 % der Baulücken an.

Die Innenpotentiale in Form von Baulücken werden als Nettobauland geführt, hier kann ein Zuschlag gegenüber dem Bruttobauland der sonstigen Innenpotentiale und Außenpotentiale erhoben werden. Einen derartigen Zuschlag sieht die Stadt Sinzig aufgrund von Erfahrungswerten mit 25 % vor.

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

Tabelle 12: Baulücken

| Lage               | Anzahl           | Fläche in qm  | Ausweisung im FNP | davon nicht blockiert | Blockade-status unbekannt | anzurechnen wg. M od. W | anzurechnen wg. Blockade |
|--------------------|------------------|---------------|-------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Bad Bodendorf      | 7                | 4433          | M                 |                       | 4433                      | 2217                    | 554                      |
|                    | 74               | 44108         | W                 |                       | 44108                     | 44108                   | 11027                    |
| Franken            | 3                | 1255          | M                 |                       | 1255                      | 628                     | 157                      |
|                    | 35               | 15634         | W                 |                       | 15634                     | 15634                   | 3908                     |
| Koisdorf           | 13               | 9503          | M                 |                       | 9502                      | 4751                    | 1188                     |
|                    | 6                | 3879          | W                 |                       | 3879                      | 3879                    | 970                      |
| Löhndorf           | 5                | 1480          | M                 |                       | 1480                      | 740                     | 185                      |
|                    | 23 <sup>1</sup>  | 16654         | W                 |                       | 15583                     | 15583                   | 3896                     |
| Sinzig             | 30 <sup>2</sup>  | 15293         | M                 |                       | 14555                     | 7278                    | 1819                     |
|                    | 115 <sup>3</sup> | 67611         | W                 |                       | 66583                     | 66583                   | 16646                    |
| Westum             | 9                | 5766          | M                 |                       | 5766                      | 2883                    | 721                      |
|                    | 64               | 51582         | W                 | 21610                 | 29972                     | 51582                   | 29103                    |
| <b>Gesamtstadt</b> | <b>412</b>       | <b>237198</b> |                   | <b>21610</b>          | <b>212749</b>             | <b>229873</b>           | <b>70174</b>             |

(Anmerkung: die Kompletliste ist als Anhang beigefügt)

- 1 davon 1 blockiert  
 2 davon 2 blockiert  
 3 davon 2 blockiert

Baulücken sind dadurch definiert, dass sie sofort bebaubar sind, weil Baurecht besteht (über einen Bebauungsplan oder wegen der Lage im unbeplanten Innenbereich) und sie erschlossen sind. Aus diesem Grund wird auf die anzurechnende Fläche von 70.174 m<sup>2</sup> ein Zuschlag für die Umrechnung für Nettobauland in Bruttobauland (eingesparte Erschließungsfläche) von 25 % vorgenommen.

Es ergibt sich daher:

$$70.174 \text{ m}^2 + 25\% = 87.717 \text{ m}^2$$

### Außenpotential:

Das Außenpotential ergibt sich aus den bislang nicht genutzten Darstellungen des Flächennutzungsplans aus 2006, wobei geplante Wohnbauflächen zu 100 % und geplante gemischte Bauflächen zu 50 % anzurechnen sind.

Für die Stadt Sinzig ergibt sich ein Außenpotential mit einer Größe von 6,70 ha, die zu 100% angerechnet wird.

Tabelle 13: Außenpotential

| Nummer | Lage                                                  | Fläche in qm  | anzurechnen   | Ausweisung im FNP |
|--------|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| 553    | Bad Bodendorf, Verlängerung Schillerstraße nach Osten | 3.487         | 3.487         | W                 |
| 601    | Bad Bodendorf, südlich „Am Kurgarten“                 | 9.273         | 9.273         | W                 |
| 251    | Koisdorf, westlich Im Rossbüsch                       | 18.614        | 18.614        | W                 |
| 754    | Sinzig, nordöstlich Burggrafenstraße                  | 2.939         | 2.939         | W                 |
| 755    | Sinzig, beidseitig Mühlenbergweg                      | 21.283        | 21.283        | W                 |
| 759    | Sinzig, südlich Mühlenbergweg                         | 2.633         | 2.633         | W                 |
| 756    | Sinzig, nördlich Am Hellenberg                        | 6.581         | 6.581         | W                 |
|        | <b>Gesamtstadt</b>                                    | <b>64.810</b> | <b>64.810</b> |                   |

**Alle Außenpotentiale an Wohnbauflächen werden in die Neuaufstellung übernommen.**

### 1.3.3 Ergebnis der Schwellenwertberechnung

#### Zwischenwert:

Bedarfswert – Innenpotential – verfügbare Baulücken als Bruttobauland = Zwischenwert

$$43,91 \text{ ha} - 0,19 \text{ ha} - 8,77 \text{ ha} = 34,95 \text{ ha}$$

Nach Subtraktion der verfügbaren Innenpotentiale 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.

Tabelle 14: Schwellenwerte in ha

|                                                                            |                 |               |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Einwohnervorausberechnung 2040 für die Stadt Sinzig</b>                 | 17425 EW        |               |
| Bedarfsausgangswert                                                        | 3               | WE/1.000 EW/a |
| Wohnbaudichte:                                                             | 25              | WE/ha         |
| Planreichweite:                                                            | 21 Jahre        |               |
| <b>Bedarfswert</b>                                                         | <b>43,91 ha</b> |               |
| <b>Innenpotential</b>                                                      | <b>0,19 ha</b>  |               |
| <b>Baulücken (25% Verfügbarkeit; zzgl. 25% Erschließungsflächenanteil)</b> | <b>8,77 ha</b>  |               |
| <b>Zwischensumme</b>                                                       | <b>34,95 ha</b> |               |
| <b>Außenpotential</b>                                                      | <b>6,48 ha</b>  |               |
| <b>Schwellenwert</b>                                                       | <b>28,47 ha</b> |               |

Wie aus obiger Tabelle erkennbar, dürften rein rechnerisch im Rahmen dieser Neuaufstellung des FNP Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von 28,47 ha im Stadtgebiet ausgewiesen werden.

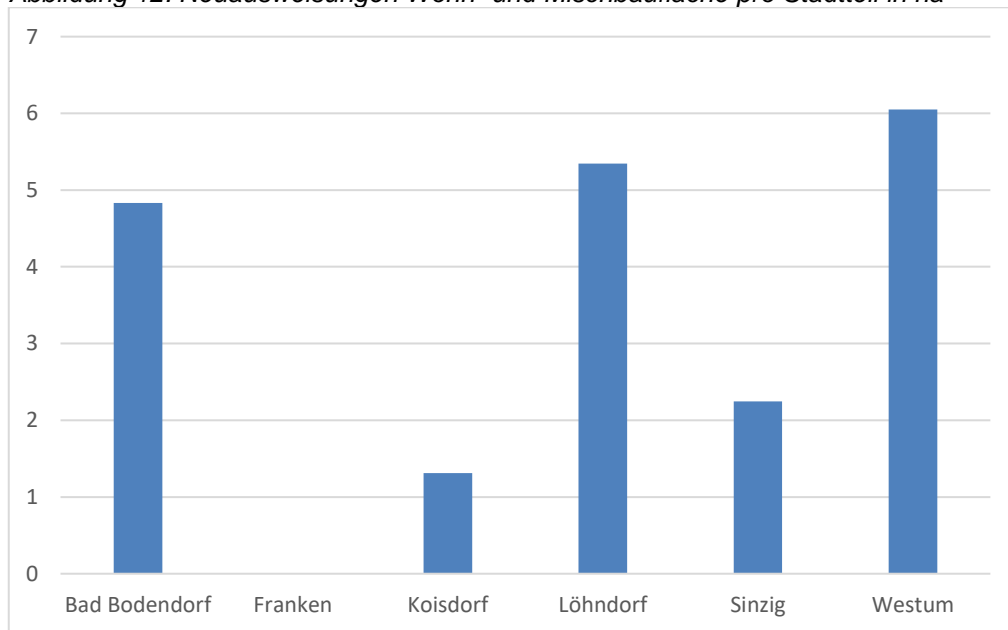
Es liegt in der Planungshoheit der Stadt als Trägerin der Flächennutzungsplanung die Flächen planerisch sinnvoll im gesamten Stadtgebiet zu verteilen.

### 1.4 Wohnbauflächenausweisung

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

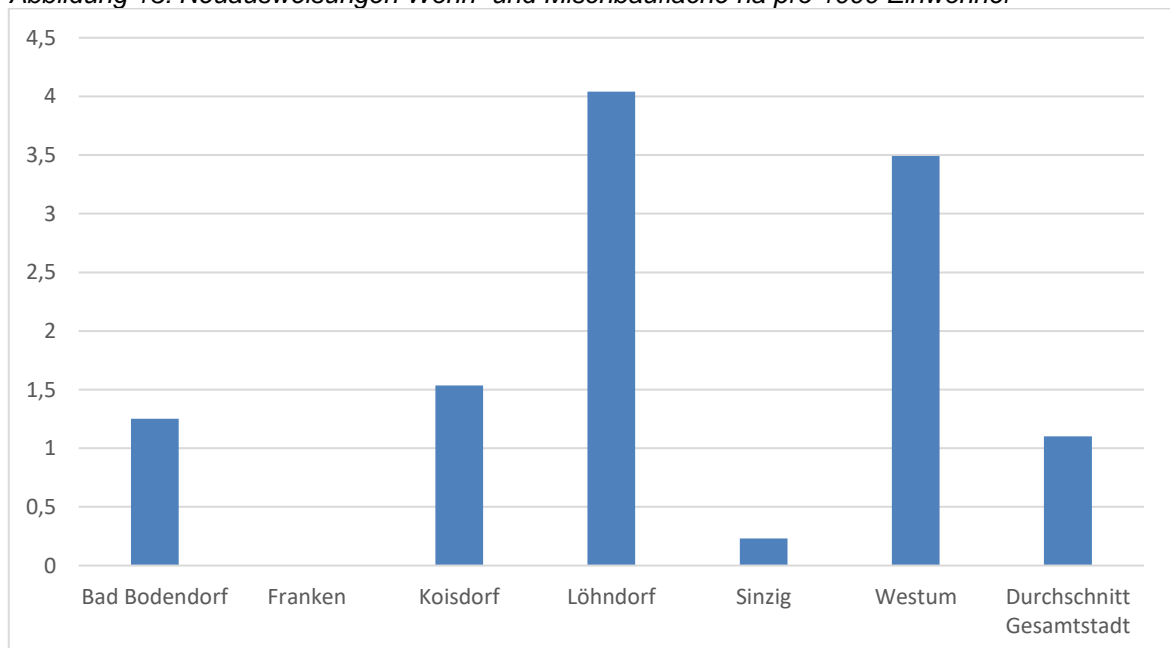
Als Prämisse für jede neue (Wohn-) Bauflächenausweisung gilt, dass ein verbindliches Bauleitplanverfahren erst eingeleitet wird, wenn der Bedarf hierfür besteht. Die an mehreren Stellen gleichzeitig ausgewiesen Bauflächen verbessern die Auswahlmöglichkeit der Stadt für ihre bauliche Entwicklung und schafft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

Abbildung 12: Neuausweisungen Wohn- und Mischbaufläche pro Stadtteil in ha



Quelle: eigene Berechnung

Abbildung 13: Neuausweisungen Wohn- und Mischbaufläche ha pro 1000 Einwohner



Quelle: eigene Berechnung

## 2 Funktion „Arbeiten“

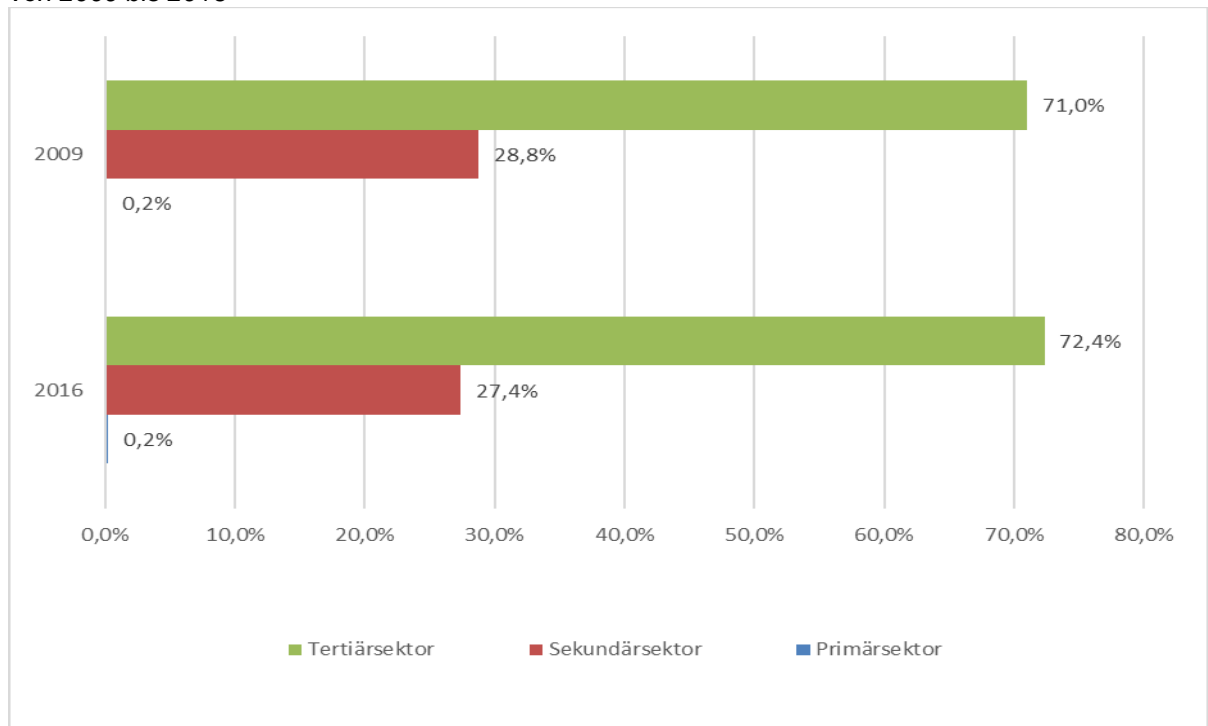
### 2.1 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Sinzig wurde, der Aufgabe eines Flächennutzungsplans entsprechend, nur grob untersucht. Mittels der Beschäftigtenstatistik sowie der Pendlerdaten von 2016 wurde die Wirtschaftsstruktur analysiert.

Die Zahl der Beschäftigten in der Stadt Sinzig entwickelte sich in den Jahren 2009 bis 2016 von 2910 sozialpflichtigen Beschäftigten zu 3199 im Jahr 2016, was einem Wachstum von 9,9 % entspricht.

Innerhalb der Stadt Sinzig stellt sich die Beschäftigtenentwicklung wie folgt dar:

Abbildung 14: sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen von 2009 bis 2016



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

Ein Wachstum ist im Bereich des Tertiärsektors zu verzeichnen. Der Tertiär- oder auch Dienstleistungssektor umfasst alle Dienstleistungen, die von eigenständigen Unternehmen als auch von öffentlichen Einrichtungen erbracht werden. Dazu zählen neben Handel zum Beispiel auch Informationstechnik, Gesundheitswesen sowie öffentliche Verwaltung.

Ein Rückgang um 1,4% trat im Sekundärsektor, dem produzierenden Sektor auf. Er umfasst alle produzierenden Gewerbe wie das verarbeitende Gewerbe, handwerkliche Produktion, Versorgung von Energie und Wasser und Industrie sowie das Baugewerbe. Im Primärsektor zu dem die Land- und Forstwirtschaft zählt, sind prozentuell keine Unterschiede zu verzeichnen.

Insgesamt sind jedoch in der verbandsfreien Stadt Sinzig keine größeren Veränderungen in der Beschäftigtenstruktur zu erkennen.

## **2.2 Pendlerverflechtungen**

Als Pendler gelten alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, 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 sozialversicherungspflichtigen 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 Stadt Sinzig sind das 5.232 Beschäftigte, die um zu ihrer Arbeitsstätte zu gelangen aus der Stadt heraus pendeln müssen. Dies entspricht einem Anteil von 50,7% der Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren in der Stadt.

### **2.2.2 Einpendler**

Für die Stadt Sinzig kommen nur wenige Gemeinden als Zielort für Pendler in Betracht. Grundvoraussetzung ist ein überörtliches Arbeitsplatzangebot. Einpendler sind diejenigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die nicht in der Stadt wohnen, jedoch dort arbeiten. In der Stadt Sinzig sind 2.084 Personen Einpendler.

### **2.2.3 Fazit**

Aus der Stadt Sinzig pendeln mehr Einwohner aus als Einwohner von außerhalb, die ihren Arbeitsplatz in der Stadt haben. Das Pendlersaldo beträgt -3148 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Es könnte daraus geschlossen werden, dass Sinzig ein attraktiver Wohnort ist, in dem Menschen verbleiben bzw. nach Sinzig ziehen, auch wenn sie nur außerhalb Arbeit finden und/oder um Sinzig herum mehr oder attraktivere Arbeitsplätze zur Verfügung stehen als in der Stadt selbst. Zur vollen Erfüllung der Funktion als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum sollte Sinzig die Schaffung von mehr Arbeitsplätzen in der Stadt anstreben.

## **2.3 Gewerbeflächen**

### **2.3.1 Gewerbeflächenprognose**

Eine zuverlässige Gewerbeflächenbedarfsprognose lässt sich für die verbandsfreie Stadt Sinzig nicht erstellen. Hinzu kommt eine relativ geringe Anzahl an Beschäftigten in gewerbeflächen-nachfragenden Branchen (Sekundärsektor), 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.

Gemäß der (überholten) landesplanerischen Stellungnahme 2005, die sich auf Orientierungswerte zum gewerblichen Bauflächenbedarf für den Zeitraum 2000 bis 2015 der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald stützt, könnte die Stadt Sinzig ein Potential von rd. 21,8 ha gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan neu darstellen.

Der neue RROP 2017 sieht keine Orientierungswerte oder Berechnungsmethodik zur Ermittlung des gewerblichen Bauflächenbedarfs vor.



### 2.3.2 Bestand und Ausweisung von Gewerbeflächen

Generell ist festzustellen, dass der Stadt Sinzig sowohl nach Landesentwicklungsprogramm, als auch nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums, d.h. auch gewerblichen Standorts zukommt. Laut G 34 des neuen RROP sind zentrale Orte auch Gewerbestandorte.

2004 waren für die Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme zwei potentielle Standorte angefragt. Eine autobahnahe Fläche nordwestlich von Löhndorf „Auf der Albach“ in einer Größenordnung von ca. 28,1 ha und eine westlich entlang der B9 „Am roten Kreuz“ mit ca. 4,0 ha. Die Fläche nordwestlich von Löhndorf wurde seitens der Landesplanung im Jahr 2005 grundsätzlich positiv betrachtet, da die Anforderungen an ein großflächiges Gewerbegebiet vor dem Hintergrund der unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahn A 61 und der grundsätzlich geeigneten Topographie des Geländes generell als gegeben angesehen wurde, wenn potentielle Immissionskonflikte aufgrund der Nähe zur Ortslagen von Löhndorf planerisch gelöst werden und die Fläche reduziert wird. Die Fläche westlich der B 9 sollte laut landesplanerischer Stellungnahme 2005 vor dem Hintergrund der konfliktfreien Fläche an den Autobahnen und aufgrund anderer städtebaulicher und landespflegerischer Aspekte nochmals kritisch geprüft werden.

Beide Flächen wurden für die weiteren Verfahrensschritte nicht weiterverfolgt.

In der Stadt Sinzig sind aktuell gewerbliche Bauflächen mit einer Größe von 85 ha im Planwerk verzeichnet. Diese liegen im Rheintal im Gebiet der Kernstadt Sinzig. In den umgebenden Stadtteilen Bad Bodendorf, Westum, Löhndorf, Koisdorf und Franken sind keine gewerblichen Bauflächen dargestellt.

Ebenso wie für die Wohnbauflächen sind in Raum+ Monitor gewerbliche Flächenpotentiale enthalten. In der Stadt Sinzig sind dies folgende Flächen:

*Tabelle 15: Gewerbeflächenpotentiale Außenpotential*

| Nr. Raum* | Lage                                                     | Größe   | Anmerkungen                                                                                                                                                                         |
|-----------|----------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 751       | Östlich Kölner Straße, südlich Bahnlinie, nördlich B 266 | 5,37 ha | BP „Gewerbegebiet Bereich Alte B9/ Süd, östlicher Teil“, Verfahren ruht, potentielle Konflikte Immissionsschutz, Biotopschutz, Leitungen, Klima etc. sind zu lösen                  |
| 752       | Westlich Kölner Straße, nördlich Bahnlinie               | 1,17 ha | BP „Alte B 9 / Nord“ bis Offenlage, Verfahren ruht seit 2009, Dreiecksflächen, die über die Neudarstellung S5 hinsichtlich des Zuschnitts und Erschließung optimiert werden sollen. |
| 758       | Zwischen Kranzweiher Weg und Rheinallee                  | 0,43 ha | Lage im WSG Goldene Meile, Sinzig, Zone III A                                                                                                                                       |
| 753       | Beidseitig Grüner Weg, östlich B 9, südlich B 266        | 5,56 ha | Aussiedler mitten im Gebiet, Bahnlinie durchneidet das Gebiet                                                                                                                       |

Baulücken

| Nr. Raum <sup>+</sup> | Lage                                                                                   | Größe | Anmerkungen |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|
|                       | alle im BP Rheinallee-Sandkaulenweg von 1979 und WSG Goldene Meile, Sinzig, Zone III A |       |             |
| 952                   | Rastenweg                                                                              | 0,46  | GE          |
| 953                   | Kranzweiherweg                                                                         | 0,15  | GE          |
| 827                   | Eisenbahnstraße                                                                        | 0,19  | GE          |
| 954                   | Rastenweg                                                                              | 0,35  | GE          |
| 955                   | Kranzweiherweg                                                                         | 0,28  | GI          |
| 958                   | Mosaikweg                                                                              | 0,14  | GI          |
| 960                   | Mosaikweg                                                                              | 0,13  | GI          |
| 957                   | Entenweiherweg                                                                         | 0,62  | GI          |
| 959                   | Mosaikweg                                                                              | 0,35  | GI          |

An größeren Außenpotentialflächen, die nicht durch ihre Lage im Wasserschutzgebiet eingeschränkt sind, befinden sich im Flächennutzungsplan noch über 12,1 ha, die noch nicht verbindlich überplant und erschlossen sind. Nach derzeitigem Sachstand können diese Plangebiete, teilweise wegen der Erschließung bzw. Restriktionen aus Leitungen und Abständen zu überörtlichen Straßen sowie aufgrund der Eigentümersituation, nur mit besonderem Aufwand auch tatsächlich einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. In der aktuellen Neuaufstellung sind keine Neuausweisungen in der Stadt Sinzig vorgesehen.

### 3 Funktion „Verkehr“

Die verbandsfreie Stadt Sinzig liegt an der großräumig bedeutsamen Achse

- Bonn – Koblenz

Dieser Achse folgen auch die vorhandenen großräumigen bedeutsamen Verkehrswege (Bundesstraßen und Schienen). Ebenso verfügt die Stadt über einen direkten Anschluss an die Autobahn A61, die die westlichste deutsche Autobahnverbindung von den Niederlanden und Belgien zum süddeutschen Autobahnnetz darstellt. Da die Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort zwischen einem Oberzentrum und mehreren Mittelzentren liegt, besteht ein hohes Verkehrsaufkommen durch das Stadtgebiet, allerdings ohne die Ortslagen wesentlich zu tangieren.

#### 3.1 Straßenverkehr

Die Anbindung der einzelnen Stadtteile an das überörtliche Straßenverkehrsnetz ist, je nach Lage der Stadtteile, unterschiedlich. Die bedeutendsten überörtlichen Verbindungen stellen die A 61, B 9, B 266 sowie die L 86 und K 44 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 (Autobahn, Bundesstraßen, Landesstraßen, Kreisstraßen und innergemeindliche Hauptverbindungsstraßen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 dargestellt.

Bei der Erschließung neuer Baugebiete ist grundsätzlich zu beachten, dass neue Plangebiete über Erschließungsstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrten oder in unmittelbarer Nähe zur Ortsdurchfahrtsgrenze an klassifizierte Straßen angeschlossen werden sollen. Anbindungen der Erschließungsstraßen an freie Strecken sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Zufahrten der Grundstücke zu den freien Strecken von klassifizierten Straßen dürfen nicht angelegt werden. Auf Bebauungsplanebene ist der Landesbetrieb Mobilität frühzeitig im Verfahren zu beteiligen. Bezüglich der einzuhaltenden Abstände der Bebauung von den Fahrbahnrandern klassifizierter Straßen sind die Bauverbots- und Baubeschränkungs Vorschriften der jeweiligen Fachgesetze zu beachten.

Ebenfalls sind die Belange des Verkehrslärmschutzes bei der Bebauungsplanung entsprechend zu beachten. Ggf. ist auch die Leistungsfähigkeit der Anbindungsstraßen bei Konkretisierung der Planung nachzuweisen.

Grundsätzlich sind folgende Aspekte auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten:

- Die Bundesautobahn(en) einschließlich ihrer Bestandteile nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen nur nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.
- Entlang der BAB A 61 sollte die Anbauverbotszone/ Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG mit einem Abstand von 40 m bzw. 100 m, jeweils vom befestigten Rand der Fahrbahn der BAB, in den nachfolgenden Bebauungsplänen eingetragen werden.
- Diese Abstandsflächen sind, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, parallel zur Hauptfahrbahn der BAB und der Anschlussstellen sowie gegenüber den Anschlussstellen nach örtlichem Aufmaß festzulegen. Zu der befestigten Fahrbahn rechnen auch Beschleunigungstreifen, Standspuren usw..

- Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten im Sinne des FStrG errichtet werden. Hochbauten im Sinne des FStrG sind alle baulichen Anlagen, die sich über die Erdgleiche erheben. Hierzu rechnen auch Tiefbauten und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie die nach Landesrecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (z.B. Lagerplätze, Ausstellungsplätze).
- Innerhalb der Baubeschränkungszone darf die Höhe der baulichen Anlagen max. 10 m über dem Niveau der BAB oder des natürlichen Geländes sein.
- Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnmanages.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine Industrieansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung zugelassen werden.
- Den autobahneigenen Flächen und Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden.
- Die Planungsträger haben durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zu nachfolgenden Bebauungsplänen den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Träger der Bauleitplanung zu erbringen. Es ist somit sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritte bezüglich Lärmschutz freigestellt wird.

Als eine Maßnahme zur Stabilisierung und Verbesserung des ausgewiesenen funktionalen Straßennetzes ist die geplante Ortsumgehung Bad Bodendorf anzuführen, die im Textteil des neuen RROP in G 129 als Straßenplanung, die begonnen bzw. weitergeführt und umgesetzt werden soll aufgeführt ist, im Plan zum RROP allerdings nicht enthalten ist. Da die Planung in der Finanzierung von Bund/Land keine Priorität genießt, ist auch nicht in einen mittleren Planungszeitraum mit der Umsetzung zu rechnen, so dass die Planung aus 2001 nicht im Flächennutzungsplan dargestellt wird. In der Planzeichnung berücksichtigt wurde eine potentielle Verbreiterung der Bundesstraße.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung der jeweiligen Änderungsflächen wird auf die entsprechenden Einzeldarlegungen verwiesen.

### **3.2 Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr bestehen in der Stadt mehrere größere Parkplätze. So finden sich beispielweise vor den öffentlichen Gebäuden Parkplätze ebenso wie bei den privaten Bildungseinrichtungen, Sportanlagen, Friedhöfen, Einzelhandelsunternehmen etc.. Größere öffentliche Parkplätze sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Sofern die Parkplätze Einrichtungen zugeordnet sind, erhalten sie dieselbe Nutzungsdarstellung wie die Hauptnutzung.

### **3.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr**

Das Gebiet der Stadt Sinzig liegt in einem Überlappungsbereich des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel (VRM) und des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg (VRS).

Das Stadtgebiet wird mit einer Vielzahl von Buslinien bedient. Die Taktfrequenz ist jedoch teilweise, vor allem in den Neben- und Schwachverkehrszeiten, gering.

Dieser nicht von der Flächennutzungsplanung beeinflussbare Faktor trägt jedoch häufig maßgeblich zur Attraktivität und Nutzerfreundlichkeit der Buslinien bei, als z.B. die Entfernung der Haltestellen vom Wohnstandort.

Das ÖPNV-Konzept wird unter der Federführung des Landkreises Ahrweiler gestaltet. Weitere Informationen zum Thema Bus und Bahn, Fahrplanauskünfte und Tarifinformationen bieten die Verkehrsgesellschaften und Verkehrsverbände an.

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 Stadt Sinzig verfügt über eigene Bahnhaltepunkte, die per Bus und Bahn Verbindungen Richtung Koblenz und Bonn ermöglichen.

Im straßengebundenen ÖPNV stehen Busverbindungen in die größeren Zentren zur Verfügung. Neue Linienbusse und barrierefreie Haltestellen sorgen für Kundenfreundlichkeit und mehr Mobilität für alle Altersklassen.

#### **3.3.1 Schienengebundener ÖPNV**

Die Schienenstrecken in der verbandsfreien Stadt Sinzig verlaufen entlang des Rheins und der Ahr.

Ein Regionalexpress fährt halbstündlich von dem Bahnhof Sinzig (Rhein) Richtung Koblenz sowie Richtung Köln Messe/Deutz. Von dem Bahnhof Bad Bodendorf fährt ebenfalls halbstündlich ein Regionalexpress, sowohl Richtung Ahrweiler als auch Richtung Remagen. Diese Zugverbindungen bieten sowohl Pendlern als auch Touristen eine optimale Verbindung in die benachbarten Zentren.

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 angebotenen Stadtteile verfügen nahezu alle über eine direkte, jedoch nur z.T. vertaktete Busverbindung nach Sinzig und die benachbarten kooperierenden Mittelzentren des Zentrenverbunds Ahrweiler.

Der bereifte ÖPNV besitzt eine Grundversorgungsfunktion in der verbandsfreien Stadt und bietet eine Alternative zum Schienenverkehr, um abseits der Bahnstrecken ins Umland zu gelangen.

Derzeit bietet das Verkehrsunternehmen Stadtwerke Bonn Verkehrs-GmbH (SWB) alle Busverbindungen innerhalb des Kreises Ahrweiler an.

Nachfolgend wird das heutige Angebot dargestellt:

*Tabelle 16: Busverbindungen, Stand 2017*

| Linie und Betreiber         | Gemeinde                                                                            | Takt                                                                |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Überregionale Busverbindung |                                                                                     |                                                                     |
| 801(SWB)                    | Remagen – Sinzig – Niederzissen – Burgbrohl – Wehr – Kempenich                      | zu Schulanfangs- und Endzeiten                                      |
| 802 (SWB)                   | Remagen – Sinzig – Bad Breisig – Brohl – Burgbrohl – Niederzissen – Brenk           |                                                                     |
| 809                         | Ahrweiler – Bad Neuenahr – Königsfeld – Waldorf – Bad Breisig                       |                                                                     |
| 819 (SWB)                   | Niederzissen – Waldorf – Bad Breisig – Sinzig                                       | Sa.: 3 mal täglich,<br>So & Feiertage.:<br>2 mal täglich<br>TaxiBus |
| 841(SWB)                    | Remagen – Sinzig – Bad Bodendorf – Bad Neuenahr – Ahrweiler – Altenahr – Kreuzberg  | unregelmäßig                                                        |
| 850 (SWB)                   | Sinzig – Westum – Löhndorf – Bad Neuenahr – Ahrweiler                               |                                                                     |
| 852 (SWB)                   | Koisdorf – Sinzig – Remagen – Unkelbach – Oberwinter – Rolandswerth – Bad Godesberg | stündlich                                                           |

Die Verkehrsverbünde Rhein-Mosel (VRM) und Rhein-Sieg (VRS) sehen künftig die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsarten Bahn, Bus, PKW und Fahrrad vor. Außerdem sollen P+R-Plätze sowie gesicherte Fahrradabstellanlagen eingerichtet werden. Fahrradabstellanlagen sind besonders im Hinblick auf die touristische Nutzung an allen stärker frequentierten Haltestellen erforderlich.

### 3.3.3 Tarife

Die Tarife des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel (VRM) und des Verkehrsbundes Rhein-Sieg (VRS) gelten für die Beförderung von Personen, Sachen und Hunden innerhalb des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel beziehungsweise Rhein-Sieg auf den Linien und Linienabschnitten der Verkehrsunternehmen. Sie gelten in allen Bussen und in den Zügen des Nahverkehrs (z.B. RegionalBahn, RegionalExpress,) sowie gegen entsprechenden Aufpreis in InterCity-Zügen; Abweichungen hiervon können im Fahrplan oder durch Aushang bekannt gegeben werden. Sondertarife und besondere Fahrausweise (z.B. für Schüler, Studenten, Senioren, Pendler, etc.), die im Geltungsbereich des VRM oder VRS von den Verkehrsunternehmen anerkannt werden, sind gesondert zu erwerben. Für die Preisbildung ist der Verbundraum in Tarifwaben unterteilt. Die Kennzeichnung der Tarifwaben erfolgt durch Nummerierung.

Die weitere Aufgabe des Verkehrsverbundes ist die verbesserte Fahrgastinformation und ein koordiniertes Marketingkonzept. Dadurch wird der Bürger besser über die Möglichkeiten der ÖPNV-Nutzung informiert. Die Bündelung und Abstimmung des gesamten ÖPNV ist ebenfalls Aufgabe des Verkehrsverbundes und dient der Verbesserung und Attraktivierung des Angebotes.

Insgesamt betrachtet bedarf der ÖPNV vor allem in den Stadtteilen, die nur über Buslinien erreichbar sind, einer fortlaufenden Förderung. Bezogen auf die verbandsfreie Stadt Sinzig besteht eine gute Verknüpfung zwischen Bus- und Bahnangeboten, die für jede Altersklasse individuell gestaltbar ist. Eine Erweiterung des Straßen- und Schienenverkehrs zur Entlastung des motorisierten Individualverkehrs soll weiterhin angestrebt werden.

### 3.3.4 Haltestellen und Haltepunkte

„Haltestellen und Haltepunkte sind die Visitenkarten des ÖPNV“.

Der Nahverkehrsplan hat deshalb Mindeststandards für die Ausstattung von Haltestellen festgelegt.

Dies sind:

- Einrichtung einer Haltestelle bei nachgewiesener verkehrlicher Sinnhaftigkeit;
- Einbau der Hochborde in gerade verlaufenden Straßenabschnitten (nicht in Krümmungen oder Kurvenlagen);
- Länge der Hochborde analog zu den eingesetzten Busfahrzeugen;
- ausreichend breite Warteflächen (mindestens 2,5 m);
- transparenter Wetterschutz mit Sitzgelegenheiten;
- Ausbildung von taktilen Leitelementen als geschlossene Kette;
- bei Haltestellen außerorts verkehrssichere Anlage und Zugangsmöglichkeiten

Des Weiteren sind Haltestellen so anzulegen, dass

- sie hinsichtlich Erreichbarkeit und Aufenthalt verkehrssicher sind (gegenüber Gefahren durch den Straßenverkehr),
- sich Fahrgäste bei Zugang und Aufenthalt objektiv und subjektiv sicher fühlen (soziale Sicherheit),
- keine Konfliktsituationen zwischen ein- und aussteigenden Fahrgästen entstehen,
- Belange mobilitätseingeschränkter Personen berücksichtigt bzw. eingehalten werden,
- sie lage- und verkehrsgünstig zu Quell- und Zielorten liegen,
- sie sich baulich in das Stadt- bzw. Ortsbild integrieren, dennoch aus Gründen der Verkehrssicherheit zwar auffällig, aber dennoch dezent gestaltet sind

Die Haltestellen im Landkreis Ahrweiler sollen an jeder Abfahrtsstelle über eine Aushangmöglichkeit eines Fahrplans für jede Linie und ein Haltestellenzeichen nach Straßenverkehrsordnung verfügen. Für die Stadt Sinzig empfiehlt sich eine einheitliche Haltestellenausstattung mit einheitlichen Wartehallen. Damit erhält der ÖPNV in Sinzig für den Kunden einen höheren Wiedererkennungswert.

Verlegungen von Haltestellen zu den Kunden hin sind erforderlich, wenn weite Wege zum Erreichen zurückgelegt werden müssen. Bei Ausweisung von Neubaugebieten sollten das Liniennetz und die Einrichtung von weiteren Haltestellen entsprechend überprüft werden.

### 3.3.5 Nahverkehrskonzept des Landkreises Ahrweiler, Aktualisierung 2016

Der Nahverkehrsplan beinhaltet eine zielgerichtete Untersuchung des ÖPNV, die entsprechend dem Nahverkehrsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (§ 2 NVG) eine ausreichende Bedienung der Bevölkerung mit Verkehrsleistungen sicherstellt. Das bedeutet, den Nahverkehr angepasst an die Einwohnerdichten in den jeweiligen Bereichen des Landkreises zu gestalten und dabei die finanziellen Möglichkeiten des Landkreises zu berücksichtigen.

Das Nahverkehrskonzept wurde 2016 aktualisiert, weil sich die Bedingungen an den ÖPNV aufgrund der Auswirkungen des demografischen Wandels verändert haben und der Anpassung bedürfen. Der Kreistag des Landkreises Ahrweiler hat in seiner Sitzung vom 22. April 2016 den Nahverkehrsplan für den Landkreis Ahrweiler beschlossen.

Durch die Lage der Stadt zwischen mehreren Mittelzentren und Oberzentren ist die tägliche Verbindung, besonders für Pendler und Schüler an Schulzentren, gut ausgebaut und bedarf keiner weiteren Verbindungen. Die Taktung sowie die Erreichbarkeit der nächstgelegenen Zentren soll auch in Zukunft weiterhin verbessert bzw. an die Bedingungen der Bevölkerung vor Ort angepasst werden. Die Maßnahmenentwicklung beschränkt sich auf eine landkreisweite Verbesserung der Mindestausstattung von Haltestellen sowie dem Umbau zu barrierefreien Zuwegungen der Haltestellenbereiche.

### 3.3.6 Konsequenzen für die Bauleitplanung

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Sinzig sollen auch die künftigen Wohnbauflächen sowie die großräumige Erschließung berücksichtigt werden. Die Lage an überörtlichen Straßen ist nicht nur für den 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 Stadtteilen auf Wege innerhalb der Ortslagen, ausgenommen Freizeitverkehre. Für den Radverkehr gilt ähnliches, wobei hier schon größere Entfernungen z.T. auch zwischen den Stadtteilen, der Kernstadt, Remagen und Bad Neuenahr-Ahrweiler zurückgelegt werden können. Hauptaugenmerk wird hierbei auf den Rheinradweg gelegt, der als Fernradweg an den Städten Remagen, Sinzig Bad Breisig vorbeiführt. Innerhalb der Stadt Sinzig wird das Fahrrad eher im Freizeitverkehr und weniger im Alltagsverkehr genutzt.

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 Stadt Sinzig besonders der Freizeitverkehr berücksichtigt werden.



Die Hauptachsen der Freizeitrouten, die überwiegend überörtliche Relationen abdecken, verlaufen entlang des Rheins und der Ahr.

Zwischen den Stadtteilen und benachbarten 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 Stadt,
- ebener und witterungsfester Fahrbahnbelag auf allen Strecken,
- Fahrradabstellanlagen, besonders an Bahnhöfen und stärker frequentierten Haltestellen,
- besonders an Steigungen sind Radwege einzurichten, um den Radfahrern mehr Sicherheit zu gewähren.

## 4 Funktion „Freizeit und Fremdenverkehr“

### 4.1 Sportvereine und Sportstätten

Die Darstellung von Sporteinrichtungen erfolgt im Flächennutzungsplan nach den Bereichen Sportfreianlage (Sport- und Tennisplätze), Sporthallen, Schwimmbäder, Schießanlage, Bogenschiessanlage, Hundesportanlage sowie Bolzplätze.

Tabelle 17: Sportanlagen

| Stadtteil     | Sportstadien und Sportplätze | Turn- und Sporthallen | Tennisportanlagen, Freianlagen | sonstige Sportanlagen |
|---------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Sinzig        | 2                            | 2                     | 1                              | 2                     |
| Bad Bodendorf | 1                            | 1                     | 1                              | 3                     |
| Franken       | 1                            | -                     | -                              | 1                     |
| Koisdorf      | -                            | -                     | -                              | 1                     |
| Löhndorf      | 1                            | -                     | -                              | 2                     |
| Westum        | 1                            | 2                     | -                              | 2                     |
| <b>Gesamt</b> | <b>6</b>                     | <b>5</b>              | <b>2</b>                       | <b>11</b>             |

Quelle: eigene Aufnahme

### 4.2 Reitanlagen

Die Darstellung von Reitanlagen erfolgt im Flächennutzungsplan gesondert. Im Stadtteil Löhndorf sind zwei Reitanlagen, Lindenhof und Gerhardshof, dargestellt.

### 4.3 Kinderspielplätze

Jeder Stadtteil der Stadt Sinzig verfügt über mindestens einen Kinderspielplatz. In der Kernstadt Sinzig befinden sich 11 Spielplätze, von denen die meisten in der Nähe von bzw. mitten in Wohngebieten platziert sind. 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 geprüft.

Tabelle 18: Kinderspielplätze

| Stadtteil     | Kinderspielplätze |
|---------------|-------------------|
| Sinzig        | 11                |
| Bad Bodendorf | 5                 |
| Franken       | 2                 |
| Koisdorf      | 3                 |
| Löhndorf      | 3                 |
| Westum        | 4                 |
| <b>Gesamt</b> | <b>31</b>         |

Quelle: eigene Aufnahme und Daten der Stadtverwaltung

#### 4.4 Fremdenverkehr

Zwischen der Ahrmündung und den Randhöhen der Eifel gelegen, gibt es in der Kernstadt Sinzig zahlreiche Sehenswürdigkeiten zu entdecken. Unübersehbar ist der Zentralturm der spätromanischen Basilika St. Peter, die seit 1998 laut Haager Konvention zum schützenswerten Kulturerbe zählt. Nur wenige Schritte von der Pfarrkirche entfernt findet man den Zehnthof, der auf den Grundmauern der einstigen Kaiserpfalzen gebaut wurde und dessen Geschichte bis in das Jahr 762 zurückreicht. Angrenzend an den historischen Ortskern befindet sich das Sinziger Schloss, welches 1854 bis 1858 von einem wohlhabenden Kölner Kaufmann als Sommervilla im neugotischen Stil errichtet wurde. Heute ist hier das Heimatmuseum untergebracht. Auch das überlebensgroße Denkmal von Stauferkaiser Friedrich I. Barbarossa und die Reste der 700 Jahre alten Stadtmauer sind Zeugen der bewegten Geschichte der Barbarossastadt.

Bad Bodendorf ist der größte Stadtteil von Sinzig. Hier beginnt Deutschlands größtes geschlossenes Rotwein-Anbaugebiet. Der historische Weinberg am Bahnhof ist Startpunkt für den Rotweinwanderweg, der über 35 km mitten durch die Weinberge des Ahrtales führt. Das Ortsbild ist durch Bauten aus Fachwerk geprägt. Bekannt wurde der Ortsteil durch die Heilkraft des St. Josef Sprudels, einem der hochwertigsten Heilwasser in Rheinland-Pfalz. Das Thermal Freibad in Bad Bodendorf ist mit seinem 26°C warmen Thermalwasser aus dem vulkanischen Gestein der Eifel, beliebt. Besonders erwähnenswert sind die Fachwerkbauten in der Denkmalzone von Bad Bodendorf.

Der südlichste Stadtteil von Sinzig ist Franken. Die Pfarrkirche St. Michael mit ihren Deckenmalereien stellt ein architektonisches Kleinod dar. Fachwerkhäuser prägen das Ortsbild. Franken hatte insbesondere im 1900 Jahrhundert einen bedeutenden Stellenwert mit seinem Obstbau. Und auch heute bietet sich dem Besucher im Frühjahr in der Apfelblütezeit ein herrliches Bild der alten Baumbestände.

Auf einer Anhöhe, deutlich oberhalb der Kernstadt Sinzig gelegen, befindet sich der Stadtteil Koisdorf mit seiner mehr als 800 Jahre alten Wendelinuskapelle. Spaziergänger und Wanderer kommen hier aufgrund des Ausblicks über die Goldene Meile bis hin zum Drachenfels im Siebengebirge auf ihre Kosten.

Löhndorf ist eines von bundesweit insgesamt sechs anerkannten Rosendörfern. Die das Ortsbild prägenden Fachwerkbauten erlangten 1997 und 1998 auch eine besondere Beachtung: Löhndorf wurde als schönstes Dorf in Rheinland-Pfalz prämiert.

Im Zentrum des Ortsteils Westum befinden sich die Pfarrkirche St. Peter und der neugestaltete Dorfmitteplatz. Das aus dem Jahre 1855 stammende, restaurierte Backes erinnert an die frühe Dorfgeschichte. Das Naherholungsgebiet Mühlenberg bietet viele Möglichkeiten von Freizeitaktivitäten.

Das Naturschutzgebiet an der Ahrmündung ist innerhalb Deutschlands die einzige noch nahezu natürliche Flussmündung in den Rhein. Durch freies, vom Menschen unbeeinflusstes mäandrieren werden selten gewordene Lebensräume erhalten und gefördert.

Neben einer Vielzahl an abwechslungsreichen Rundwanderwegen in und um Sinzig, hat die Stadt mit dem Rheinburgenweg und dem AhrSteig, gleich zwei Prädikatswanderwege vorzuweisen. Während der Rheinburgenweg die Kernstadt und den Ortsteil Bad Bodendorf durchläuft, bildet Sinzig als Tor zum Ahrtal den Startpunkt des AhrSteigs. Hinzu kommen weitere regional bedeutsame Routen wie die Aachen-Frankfurter Heerstraße und der Rotweinwanderweg, der seinen Startpunkt in Bad Bodendorf hat. Radwege führen entlang von Ahr und Rhein. Für ambitionierte Radfahrer bietet die Voreifel bis hinauf zum Nürburgring anspruchsvolle Strecken.

Sinzig und seine Ortsteile bieten das ~~runde~~ Jahr über interessante Veranstaltungen. Neben Weihnachtsmärkten und Dorffesten sind traditionell der Barbarossamarkt, „Sprudelndes Sinzig“, das kleinste Weinfest im Ahrtal und „Rhein in Flammen“ zu nennen.

Sinzig bildet mit seiner zentralen Lage aber auch den idealen Ausgangspunkt für einen Besuch vielfältiger Attraktionen in der Region. Beispielsweise liegen die Sehenswürdigkeiten Kloster Maria Laach mit 23 km, der Nürburgring mit 45 km, das Arp-Museum mit 12 km und die Dokumentationsstätte Regierungsbunker mit 15 km in guter Entfernung für einen Tagesausflug.

Das touristische Angebot der verbandsfreien Stadt kann als gut bewertet werden. Eine Mischung aus aktiven Erlebnissen und stadtbildprägenden Kulturdenkmälern bieten besonders Tagestouristen einen naturnahen und kulturellen Eindruck der Region.

Der Gesundheits- und Wellness-tourismus kann aufgrund der vorhandenen landschaftlichen Reize und heilklimatischen Gegebenheiten der Region intensiviert werden. Das kulturelle Angebot kann durch die weitere Hervorhebung traditioneller Industrie- und Handwerkszweige gefördert werden.

*Tabelle 19: Betriebe und Einrichtungen für den Fremdenverkehr*

| Ortsgemeinde  | Hotels,<br>Pensionen | private<br>Unterkünfte | Gastro-<br>nomie | Camping-<br>plätze |
|---------------|----------------------|------------------------|------------------|--------------------|
| Sinzig        |                      | 5                      | 27               | 1                  |
| Bad Bodendorf | 2                    | 8                      | 7                |                    |
| Franken       |                      | 1                      |                  |                    |
| Koisdorf      |                      | 1                      |                  |                    |
| Löhndorf      |                      | 4                      |                  |                    |
| Westum        | 1                    | 2                      | 3                |                    |
| <b>Gesamt</b> | <b>3</b>             | <b>21</b>              | <b>37</b>        |                    |

*Quelle: eigene Aufnahme, Branchenverzeichnis, Unterkunftsverzeichnis, Internetportale*

Da das statistische Material aus Datenschutzgründen (in folgender Tabelle mit \*) gekennzeichnet) nicht für alle 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 verbandsfreien Stadt Sinzig Planungsziele herleiten.

Tabelle 20: Entwicklung im Fremdenverkehr 2001 bis 2018, Betriebe und Betten

|                 | Fremdenverkehrs-<br>betriebe<br>insgesamt | Anzahl der<br>Betten | Gäste | Übernach-<br>tungen | Fremdenverkehrs-<br>betriebe<br>insgesamt | Anzahl der<br>Betten | Gäste   | Übernach-<br>tungen |
|-----------------|-------------------------------------------|----------------------|-------|---------------------|-------------------------------------------|----------------------|---------|---------------------|
|                 | 1995                                      |                      |       |                     | 2018                                      |                      |         |                     |
| Kreis Ahrweiler | 254                                       | 11.471               | 581   | 1.458.110           | 581                                       | 11.390               | 558.232 | 1.421.912           |
| Sinzig          | 6                                         | 172                  | 27    | *)                  | 27                                        | 270                  | *)      | *)                  |

Quelle: Statistisches Landesamt RLP

\*) Zahl unbekannt oder aus Datenschutzgründen nicht angegeben.

Tabelle 21: Entwicklung der Bettenzahl insgesamt von 1994 bis 2015

|                 | Entwicklung der Bettenzahl 1995 bis 2018,<br>insgesamt |        |
|-----------------|--------------------------------------------------------|--------|
|                 | absolut                                                | in %   |
| Kreis Ahrweiler | -81                                                    | 0,71%  |
| Sinzig          | 98                                                     | 56,98% |

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Von 1995 bis 2018 ist die Anzahl der Betten in der Stadt Sinzig um ca. 57 % gestiegen. Die Auswertung der Daten ist jedoch unter Vorbehalt zu stellen, da für die Stadt Sinzig einige Jahreszahlen fehlen, die ggf. das Ergebnis beeinflussen könnten.

Mangels vollständiger Daten für die Stadt Sinzig wird nachfolgend der Vergleich zwischen 2001 und 2013 vorgenommen.

Tabelle 22: Entwicklung im Fremdenverkehr 1995 bis 2013, Übernachtungen

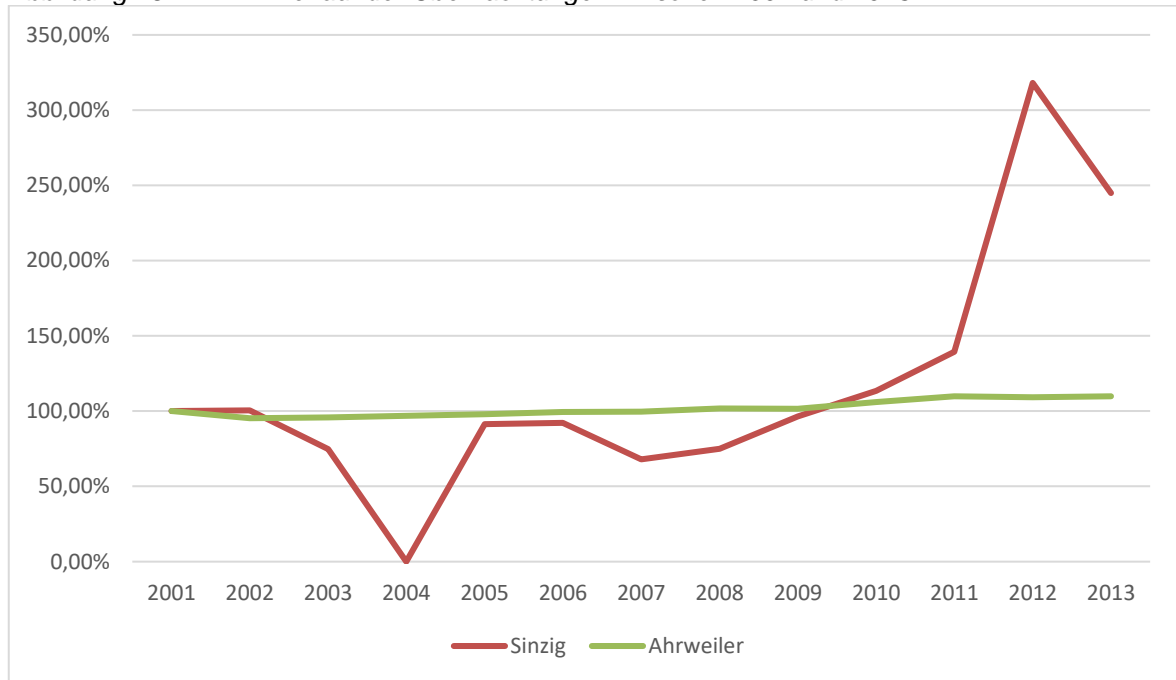
|                 | Übernachtungen<br>insgesamt |           | Entwicklung der<br>Übernachtungen<br>2001 bis 2013, insgesamt |        |
|-----------------|-----------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|--------|
|                 | 2001                        | 2013      |                                                               | in %   |
| Kreis Ahrweiler | 1.325.153                   | 1.455.729 | 130.576                                                       | 9,85   |
| Sinzig          | 11066                       | 24.583    | 13.517                                                        | 122,15 |

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Bei der Entwicklung der Übernachtungen lässt sich auf Stadtebene aus den Daten des statistischen Landesamtes keine Aussage über die Entwicklungen der Übernachtungen bis 2018 treffen. Es liegen keine detaillierten Daten vor, sodass nur festgestellt werden kann, dass die Übernachtungszahlen seit 2001 gestiegen sind. Im Vergleich zu den übergeordneten Planungsebenen ist prozentual ein enormer Anstieg zu erkennen, da in Sinzig eine positive Entwicklung von über 100 % vorliegt, wohingegen im Kreis Ahrweiler lediglich eine Steigerung von 10% zu verzeichnen ist.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Zahlen der Übernachtungen von 2001 bis 2013. Daraus lässt sich ein Wachstum der Gästeankünfte und Übernachtungszahlen seit 2005 innerhalb der Stadt Sinzig erkennen. Des Weiteren ist zu erkennen, dass die Übernachtungszahlen stark schwanken, wohingegen die kontinuierliche Steigerung im Landkreis sehr ruhig verläuft.

Abbildung 15: Verlauf der Übernachtungen zwischen 2001 und 2013



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Die Verweildauer in Beherbergungsbetrieben in der Stadt Sinzig liegt zwischen 1,8 (2006) und 2,4 ((2001). In den letzten Jahren der Erfassung für die Ebene der Stadt pendelt sich die Verweildauer bei 2,1 bis 2,2 ein. Im Landkreis ist sie mit 2,5 (2018) bis 3,1 (2001) etwas höher. Dies kann damit zusammenhängen, dass in Sinzig viele Besucher Tagesbesucher sind, die am nächsten Morgen wieder abreisen und somit nur eine Nacht in der Stadt verbringen.

Als Planungsziele für den Bereich Fremdenverkehr/Touristik kann dennoch festgehalten werden, dass die Entwicklung in der Stadt Sinzig durch Ausschöpfung vorhandener Potentiale fortgesetzt werden soll. Zusammenfassend kann angemerkt werden, dass Sinzig durch die vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bereits viele (Tages-)Touristen anzieht. Dennoch ist dieses Potential mit Sicherheit noch nicht ausgeschöpft und es lohnt sich, hier weiter zu investieren, gerade auch im Hinblick auf die örtliche Wirtschaft: so gaben Tagestouristen durchschnittlich pro Tag 25,20 € aus.

## 5 Funktion „Versorgung“

### 5.1 Versorgung mit Gütern

Aufgrund der teilweise geringen Größe der einzelnen Stadtteile existieren nicht in jedem Stadtteil Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Die Versorgungssituation stellt insbesondere für die weniger mobilen Bevölkerungsschichten ein Problem dar, welches aber häufig durch „fahrende Händler“ zumindest in Teilbereichen gelöst wird. Güter des mittelfristigen Bedarfs sind nur noch zum Teil in der Kernstadt Sinzig zu erhalten. Ein Teil des mittelfristigen Bedarfs und der langfristige Bedarf muss in den nahe gelegenen Mittel- und Oberzentren Bad Neuenahr-Ahrweiler, Bonn und Koblenz gedeckt werden. Teilweise ist in den Stadtteilen sogar die Nahversorgung nicht gegeben.

Die Kernstadt Sinzig, Bad Bodendorf und Westum verfügen über Geldautomaten.

#### 5.1.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sinzig

(Es folgen Aussagen und Textpassagen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sinzig, die im Folgenden jeweils kursiv geschrieben sind.)

Die Kernstadt Sinzig ist mit 9.696 Einwohnern (Stand 31.12.2015) der zentrale Einkaufs- und Dienstleistungsstandort innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Die Einzelhandelsentwicklung in Sinzig wird maßgeblich bestimmt durch die Größe der Stadt, die Nachbarschaft zu vergleichbaren Städten (u.a. Remagen oder Bad Neuenahr-Ahrweiler), die Nähe zu den Oberzentren Koblenz und Bonn sowie das regionale Einzelhandelsangebot.

Die Stadt Sinzig beauftragte im Jahr 2016 die bdS Kommunalberatung, Münster, mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes. Es soll einen Orientierungsleitfaden zur mittel- und langfristigen Entwicklung des Einzelhandels darstellen und sowohl Politik, als auch Verwaltung und Einzelhandel der Gemeinde, auch ein für die ortsspezifischen Gegebenheiten und Möglichkeiten entsprechendes Handlungsprogramm mit verbindlichen Aussagen bilden. Dabei sollen folgende Punkte gesondert betrachtet werden:

- *gewandelte Standortanforderungen des Einzelhandels*
- *Zielvorstellungen und gesetzlichen Grundlagen der Landesplanung*
- *Versorgungsfunktion als Mittelzentrum*
- *Sicherung der Nahversorgung*
- *Bewahrung und Förderung einer lebendigen Ortsmitte*

*... Seit dem letzten Einzelhandelsgutachten von 2010 haben tiefgreifende Veränderungen der großflächigen Einzelhandelslandschaft in Sinzig stattgefunden, und dieser Veränderungsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Der Einzelhandel befindet sich seit Jahren im Wandel. Die Ursachen dafür sind in den Dynamiken der Angebots- und Nachfrageseite zu finden, aber auch in den bundesweit immer größeren Konzentrationsprozessen der Unternehmen und den sich stetig ändernden Standortanforderungen und Betriebsgrößen. Dies macht sich auch in Sinzig bemerkbar: so sind die Verkaufsflächen einiger ansässiger Betriebe nicht mehr marktkonform. Gerade aber mit entsprechenden Betriebsgrößen und Betriebsmischen trägt der Einzelhandel entscheidend zu Attraktivität, Lebensqualität und Ausstrahlung eines Ortes bei. Von besonders entscheidender Bedeutung sind dabei die wohnortnahe Grundversorgung als auch eine ausgeglichene Einzelhandelsstruktur. <sup>4</sup>*

<sup>4</sup> Bds Kommunalberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Sinzig- Genehmigungsfassung, Stand 20.06.2016, Seite 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (**Nichtbeeinträchtigungsgesetz**). 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. <sup>5</sup>*

### **Einzelhandel in den Einzelbereichen**

Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Sinzig ist neben den Rahmenvorgaben des LEP IV eine eingehende Bestandsaufnahme des Einzelhandels in Sinzig.

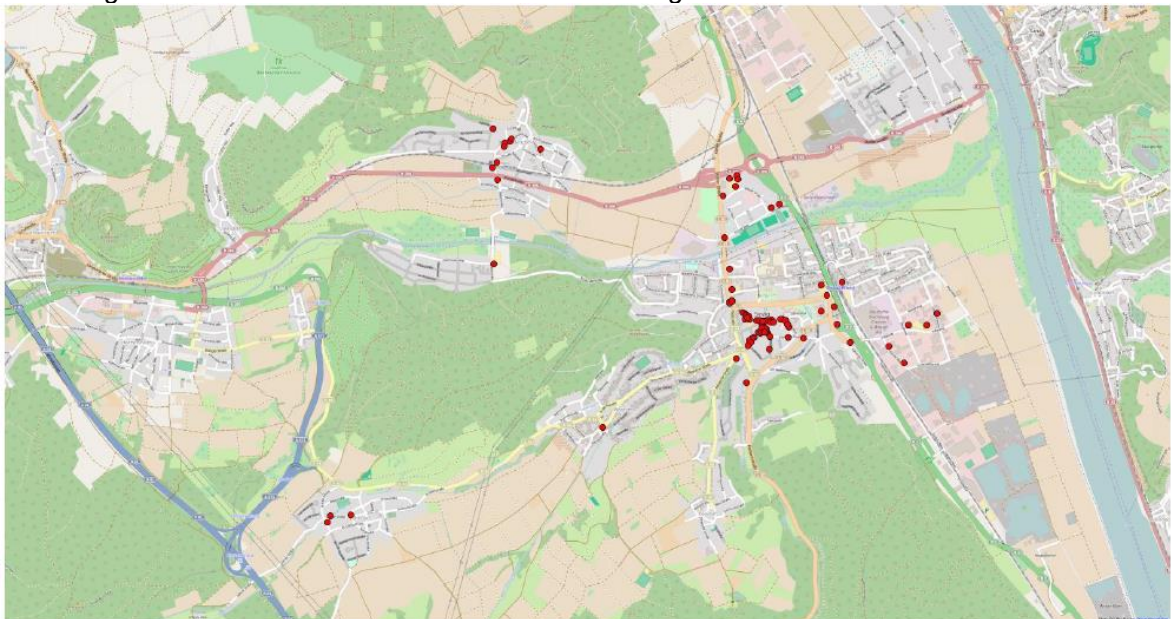
*Tabelle 23: Einzelhandelsbestand in der Stadt Sinzig (Frühjahr/Sommer 2015)*

|                            | Anzahl der Betriebe | Anteil in % | Gesamtverkaufsf. in m <sup>2</sup> | Anteil in % | Flächenausstattung je Einwohner | Flächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel je EW in m <sup>2</sup> |
|----------------------------|---------------------|-------------|------------------------------------|-------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Bad Bodendorf              | 11                  | 12,9        | 269                                | 1           | 0,07                            | 0,02                                                                  |
| Franken                    | -                   | -           | -                                  | -           | -                               | -                                                                     |
| Koisdorf                   | -                   | -           | -                                  | -           | -                               | -                                                                     |
| Löhndorf                   | 3                   | 3,5         | 86                                 | 0,3         | 0,07                            | 0,06                                                                  |
| Sinzig                     | 70                  | 82,4        | 29.916                             | 98,7        | 3,1                             | 0,83                                                                  |
| Westum                     | 1                   | 1,2         | 25                                 | 0,1         | 0,01                            | 0,01                                                                  |
| <b>Gesamt Stadt Sinzig</b> | <b>85</b>           | <b>100</b>  | <b>30.296</b>                      | <b>100</b>  | <b>1,7</b>                      | <b>0,46</b>                                                           |

*Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung bdS Kommunalberatung Frühjahr/Sommer 2015 (transformiert), Seite 43*

*Flächenausstattung kompletter Einzelhandel im Bundesdurchschnitt: 1,3 – 1,5  
Flächenausstattung NuG im Bundesdurchschnitt: ca. 0,4/0,5*

*Abbildung 16: Einzelhandelsübersicht Gesamtstadt Sinzig 2015*



*Quelle: bdS Kommunalberatung, Einzelhandels und Zentrenkonzept Stadt Sinzig, Seite 49*

<sup>5</sup> ebenda Seite 4 f

Die kleinräumige Analyse des Sinziger Einzelhandels wurde in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der bds Kommunalberatung in fünf Bereiche unterschieden:

### **A1: Bestehender Zentraler Versorgungsbereich OT Sinzig**

*Die 2010 erfolgte Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Sinzig umfasste Grundstücke, auf denen im November 2010 Kaufland und im August 2013 ein neuer Rewe-Markt eröffnet wurden. Beide großflächigen Einzelhandelsbetriebe entstanden im Randbereich des 2010 definierten ZVB auf ehemals gewerblich genutzten Arealen (Industriebrachen). ...*

*In direkter Nachbarschaft des Kauflands haben sich westlich der Verkehrsachse Bahn/B 9 der Rewe-Discounter Penny und der Drogeriemarkt DM (Nachfolger von Rewe) angesiedelt und die existierenden Anbieter Hagebau Moeren und Bäckerei Hoefler im Bereich Lindenstraße ergänzt. Allerdings besteht hier noch hoher Optimierungsbedarf insbesondere hinsichtlich der fußläufigen Verbindung der Anbieter. So fehlt bislang der barrierefreie Fußgänger- und Fahrradunnel unter der Bahn auf Höhe des Bahnhofs, um Kaufland mit DM und Hagebau als einheitliche Einzelhandels-Agglomeration wahrnehmen zu können. Das Angebot des Kauflands hat die zuvor völlig unzureichende Nahversorgung im Bereich Sinzig-Ost entscheidend verbessert und zusammen mit dem Penny-Markt eine große Bedeutung bei preissensiblen Käuferschichten. Aktuell sind Kaufland, Penny, DM und Hagebau-Markt vier benachbarte Kundenmagnete, die noch keine vom Kunden wahrnehmbare Einheit bilden. Das Potential für eine solche wünschenswerte Einkaufsagglomeration am Bahnhof als Scharnier zwischen Kernstadt und Sinzig-Ost ist gegeben, aber noch nicht verwirklicht. ...*

*Ergänzend finden sich hier Zeitungen und Zeitschriften, Bekleidung, Hausrat, Kleinmöbel und Elektro, insbesondere im Non-Food-Bereich entsprechend den dauerhaften und temporären Angeboten der Unternehmen Kaufland und Penny. Kundenfrequenz ergibt sich zudem durch die beiden Poststellen der Kernstadt, die kaum 600 m voneinander entfernt liegen (Kaufland östlich der Bahn, Hoefler westlich der Bahn), aber von den Kunden nicht als Dopplung an einem Standort wahrgenommen werden. ...*

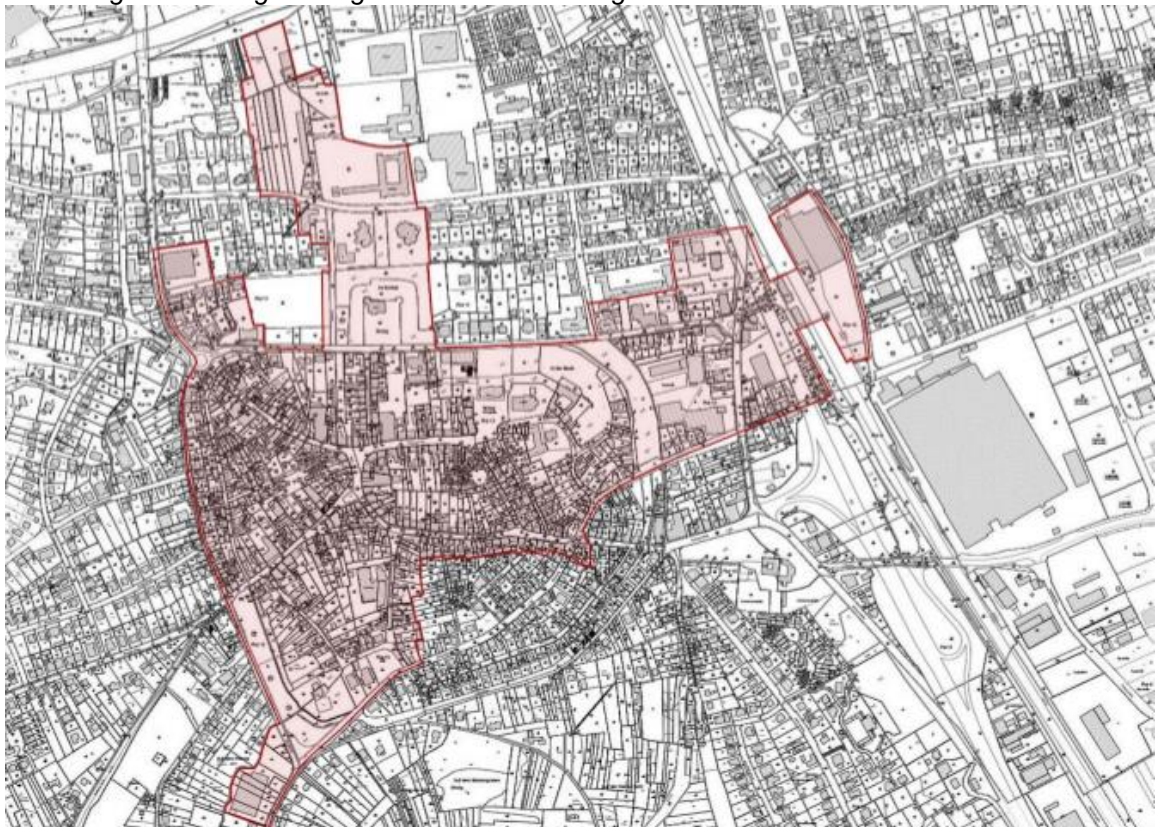
*Die Kernstadt Sinzig ist das traditionelle Einzelhandelszentrum der Stadt. Die Zweipoligkeit Markt – Kirchplatz ist historisch bedingt .... Zentrum des Einzelhandels war aber immer der Bereich Markt, von dem sich der Einzelhandel nebst Gastronomie und Dienstleistungen auf angrenzende Straßenzüge ausdehnte. ... Dem zentral gelegenen Parkplatz an der Kaiserstraße kommt jedoch große Bedeutung für die Erreichbarkeit der Kernstadt aus Kundensicht zu. Der Bereich Markt, obere Mühlenbachstraße und Bachovenstraße bildet aktuell die Haupteinkaufslage in der Kernstadt (und damit der Gesamtstadt): sie ist geprägt von kleinen Geschäften unterschiedlichster Ausprägung, vielfältiger Gastronomie mit viel Außenbestuhlung, einer gelungenen Ortsbildgestaltung und einer vergleichsweise geringen Leerstandsquote. ...*

*Außerhalb des Altstadtbereiches (aber innerhalb des ZVB) an bedeutsamen Ausfallstraßen befinden sich an der Kölner Straße der Edeka-Markt Thiele, am Kreisverkehr Harbachstraße/Rheinstraße der bereits angesprochene Rewe-Markt. Er entspricht mit derzeit etwas über 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht mehr den Anforderungen an einen Vollsortimenter und hat zudem keine benachbarten zusätzlichen Frequenzbringer. Auch bietet der Standort – ein ehemaliger Autohandel – keine Erweiterungsmöglichkeiten. <sup>6</sup>*

---

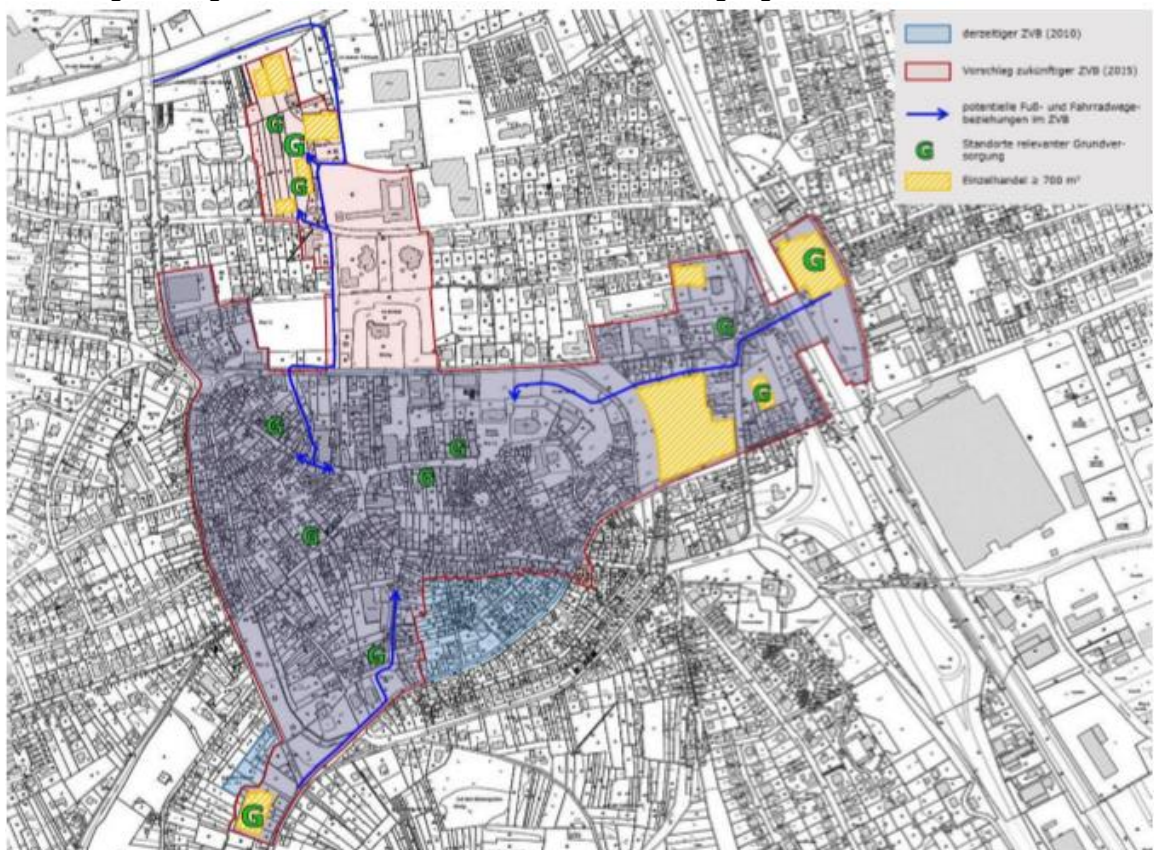
<sup>6</sup> Ebenda Seite 43 f

Abbildung 17: Neuabgrenzung ZVB Kernstadt Sinzig



Quelle: bdS Kommunalberatung, Einzelhandels und Zentrenkonzept Stadt Sinzig, Seite 75

Abbildung 18: Angestrebte Grundstruktur mit drei Nahversorgungsbereichen



Quelle: bdS Kommunalberatung, Einzelhandels und Zentrenkonzept Stadt Sinzig, Seite 105

## **A2: Ortskern OT Bad Bodendorf**

*Bad Bodendorf ist mit 3.852 Einwohnern zweitgrößter Ortsteil der Stadt Sinzig und besitzt mit der Hauptstraße im historischen Ortskern das Potential für die Definition eines Zentralen Versorgungsbereiches. ... Kein Betrieb verfügt über mehr als 70 m<sup>2</sup> VF. Diese Kleinteiligkeit trägt zur Attraktivität des historischen Ortskerns bei, ist aber auch besonders gefährdet. Großflächiger Einzelhandel – derzeit in Bad Bodendorf nicht vorhanden und nicht geplant – wäre ausschließlich innerhalb der Grenzen des Zentralen Versorgungsbereiches zulässig. Das Ziel für Bad Bodendorf ist die Verbesserung der Nahversorgung sowie die Ausdifferenzierung von Einzelhandel und Dienstleistung für die örtliche Bevölkerung sowie für die Touristen nach Möglichkeit fußläufig im Bereich des alten Dorfkerns. ...<sup>7</sup>*

## **B1: Bereiche außerhalb ZVB OT Sinzig**

### a) Südosten (Lindenstraße ab Nr. 8/29, Koblenzer Straße ab Nr. 43/66, Sandkauler Weg, Trifterweg, Kranzweiherweg)

*Hier befinden sich Einzelhandelsbetriebe, die z.T. Reisebedarf (Tankstelle), zum Teil auch Spezialsortimente wie osteuropäische Lebensmittel, Angelbedarf und Aquaristik abdecken, ... (aber auch) großflächige Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie der Baumarkt Obi ... oder der Anbieter Parkettwelt. ... Die Fleischerei Felgro existierte schon, als in Sinzig-Ost noch keinerlei Nahversorgung vorhanden war ...*

### b) Kölner Straße, Grüner Weg und Kripper Straße

*Entlang der Kölner Straße existieren in Streulage Anbieter, die sich auf Reisebedarf spezialisiert und die ihr Angebot auf Autofahrer ausgerichtet haben (Tankstelle, Obstmarkt, Getränkemarkt). Mit dem Restaurant Vieux Sinzig ist allerdings auch ein Anbieter hochwertiger Lebensmittel vertreten. Am Grünen Weg befinden sich in direkter Nachbarschaft zwei großflächige Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ... PE Bodenbeläge ... WasserSteinGarten Heinemann.*

*Einen besonderen Fall stellt die Einzelhandelsagglomeration an der Kripper Straße dar. Entstanden am Kreisel der Kreuzung B 9 und B 266 hat dieser Standort seit seiner Entstehung in beträchtlichem Maße Kaufkraft aus Kripp (Remagen), Bad Bodendorf (Sinzig) und Teilen des Sinziger Nordens abgezogen. Derzeit befinden sich hier in Standortgemeinschaft (Agglomeration) der Discounter Aldi-Süd, der Drogeriemarkt Rossmann, der Textildiscounter KiK sowie der örtliche Getränkemarkt Juchem.*

### c) Gartenmarkt Hammer

*Der Gartenbaubetrieb Hammer befindet sich in Einzellage an der Ecke Westumer Straße/Harbachstraße. Eine Agglomeration mit dem Luftlinie ca. 900 m entfernten Rewe-Markt ist nicht gegeben. Der Sortimentsschwerpunkt liegt derzeit im Bereich Outdoor-Pflanzen/Gartenbedarf und Grabbepflanzung, wozu auch die Nähe zum Friedhof beiträgt. Die Verkaufsfläche liegt deutlich unterhalb der Großflächigkeit, das Sortiment ist nicht zentrenrelevant.<sup>8</sup>*

---

<sup>7</sup> Ebenda Seite 46

<sup>8</sup> Ebenda Seite 46f

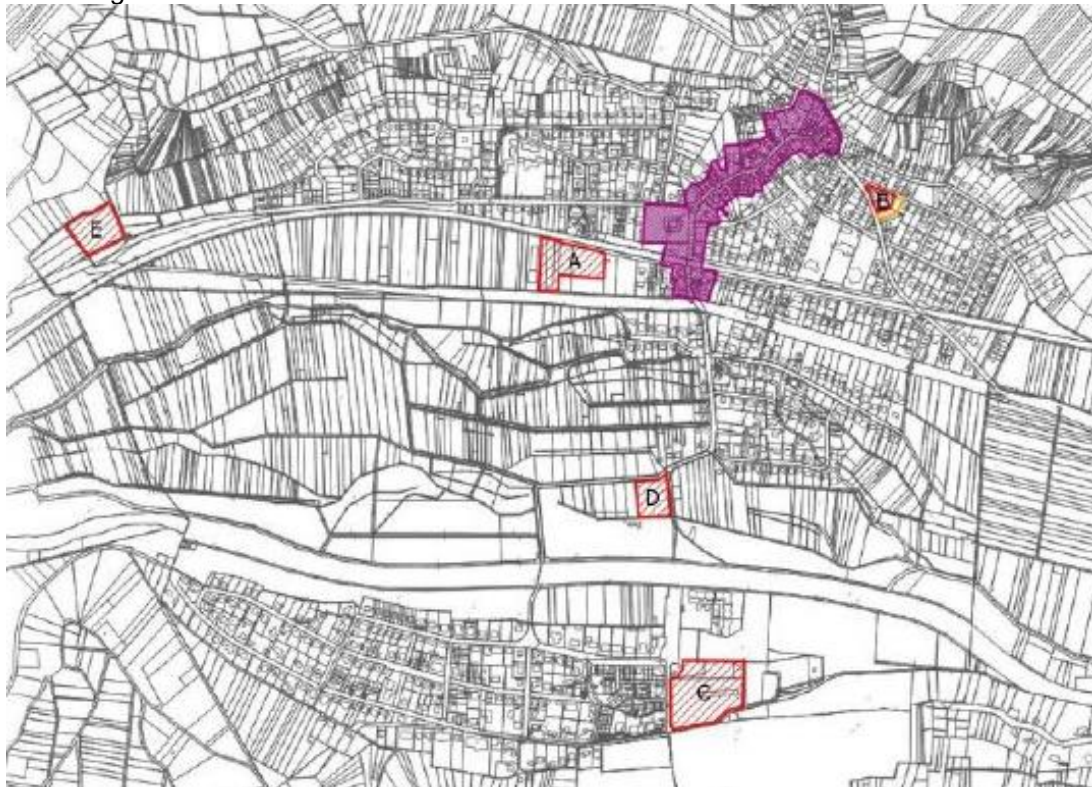
**B2 Bereiche außerhalb ZVB OT Bad Bodendorf**

Im Bereich südlich der B 266 wohnt mittlerweile ein Drittel der Bevölkerung des Ortsteiles. Aus historischen Gründen hat sich jedoch insbesondere im Bereich südlich der Ahr (Kurgebiet) kein Einzelhandel entwickelt. Die Filiale der Bäckerei Schmickler an der Ecke Bäderstraße/Josef Hardt Allee kann bestenfalls Ansätze der Nahversorgung bieten.

Die erstmals erfolgte Ausweisung des ZVB im OT Bad Bodendorf im Bereich des historischen Dorfkerns zielt darauf, hier (in einer Entfernung von 850 m) Angebote auch für die Bewohner des Kurviertels und des Wohnbereiches südlich der B 266 zu schaffen. Der OT Bad Bodendorf hätte theoretisch genügend Kaufkraftpotential für 5.000 m<sup>2</sup> Einzelhandel, es gibt dafür jedoch keine geeigneten Flächen. ...<sup>9</sup>

Für den Ortsteil Bad Bodendorf wurden in Einzelhandels- und Zentrenkonzept verschiedene Potentialflächen zur Grundversorgung geprüft.

Abbildung 19: Übersicht aller Prüfflächen inkl. ZVB Bad Bodendorf



Quelle: bdS Kommunalberatung, Einzelhandels und Zentrenkonzept Stadt Sinzig (zugeschnitten), Seite 54

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine der Potentialflächen alle Prüfkriterien (Ergänzung ZVB, Siedlungsbereich, Erreichbarkeit, Grundstück größer 5.000 m<sup>2</sup>, Relief, Denkmalschutz, Naturschutz, Städtebau, Anbindung an überörtliche Straßen, ÖPNV-Anbindung) optimal erfüllt. Am ehesten erfüllt der Standort der ehemaligen MPG-Hallen die Kriterien. Laut Bebauungsplan aus 2016 ist hier Einzelhandel allerdings nicht zulässig.

<sup>9</sup> Ebenda Seite 48

**B3: Ortsteile Löhndorf und Westum**

*Im Ortsteil Löhndorf gibt es drei Einzelhändler, die – über das Dorf verteilt – eine gewisse Grundversorgung sicherstellen: das Lebensmittelgeschäft Fuchs, die Metzgerei Gemein und eine Bäckereifiliale (neben der Kreissparkassen-Filiale). Diese Versorgungsstruktur trägt maßgeblich zur Lebens- und Wohnqualität im Dorf bei; ein Nahversorgungszentrum ist jedoch aufgrund der Einzellagen nicht darstellbar. Mit 1.288 EW hat Löhndorf ein zu geringes Kaufkraftpotential für derzeit operierende Einzelhandelsunternehmen (Mindestanforderung 3.000-5.000 EW).*

*In Westum ist die zentral an der Kirche gelegene Bäckerei Krahe als einziger Einzelhändler im Ortsteil verblieben. Auch dieses Angebot trägt zur Belebung des Dorfes bei, ist allerdings für die Nahversorgung des Ortsteiles nicht ausreichend.<sup>10</sup>*

**Fazit**

*Der Ortsteil Sinzig hat als Zentraler Versorgungsbereich die Aufgabe, bei der Einzelhandelsausstattung neben der eigenen Bevölkerung von knapp 9.700 Einwohnern auch die Bedürfnisse der knapp 8.200 Bewohner der Ortsteile Bad Bodendorf, Löhndorf, Westum, Koisdorf und Franken hinsichtlich Preisniveau, Sortiment und Erreichbarkeit in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies gelingt am besten, wenn den bestehenden Anbietern vor Ort im Rahmen der Gesetze die Anpassung an geänderte Anforderungen und veränderte Kundenwünsche möglich gemacht werden kann. ...<sup>11</sup>*

**5.1.2 Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung**

Zentrale Versorgungsbereiche nach § 5 Abs. 2 Nr. 2d) BauGB sind keine eigenständige Flächendarstellung, sondern überlagernde Abgrenzungen über den Bauflächentypen der Baunutzungsverordnung. Die Flächendarstellung müsste daher "G" oder "M" sein und der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) als Linie darüberliegend oder ohne Abgrenzung als Symbol. Die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen erfolgt in dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Sinzig, für die eine detaillierte Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe erfolgte. Abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereiche, entfalten Außenwirkung auf die Nachbargemeinden und die Raumordnung, so dass eine Abstimmung mit der Regionalplanung erforderlich ist. Die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen obliegt den zentralen Orten. Hierfür ist der Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ausreichend. Eine Übernahme der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in die Flächennutzungsplanung ist hierfür nicht erforderlich. Unter dem Blickwinkel der Flexibilität und Reaktionszeiten bei Ansiedlungsinteresse von (großflächigem) Einzelhandel könnte die Übernahme der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplan sogar ein Hemmnis darstellen.

(Nahversorgungs-)Einzelhandel bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist auch in Mischgebieten und Gewerbegebieten zulässig, sofern über verbindliche Bauleitplanung kein Ausschluss festgesetzt wurde.

---

<sup>10</sup> Ebenda Seite 48

<sup>11</sup> Ebenda Seite 48

## 5.2 Ver- und Entsorgung

### 5.2.1 Wasser- und Gasversorgung, Abwasserbeseitigung

Zu einem Großteil der Bauflächen lag im Vorfeld zum landesplanerischen Verfahren eine Stellungnahme der Stadtwerke Sinzig zu den technischen Belangen vor. Diese wurden während des bisherigen Verfahrens ergänzt.

Diese Flächenbewertungen haben Eingang in den Kriterienkatalog der Einzelflächen gefunden.

Die Wasserversorgung der Stadt Sinzig wird durch die Stadtwerke Sinzig gesichert. Sie versorgen das Stadtgebiet mit Trink- und Brauchwasser. Der Betrieb wird als sogenannter Eigenbetrieb der Stadt Sinzig unterhalten. Bezüglich der möglichen Versorgung der einzelnen Bauflächen mit Wasser wird auf die Einzeldarlegungen zu der jeweiligen Änderungsfläche verwiesen. Eine Prüfung, insbesondere der verfügbaren Wassermenge und des Wasserdruckes, ist im Einzelfall auf Bebauungsplanebene jedoch immer erforderlich.

Neuplanungen bei der Wasserversorgung sind derzeit nicht geplant. Im Planteil des Flächennutzungsplans sind die Wassergewinnungsanlagen, Wasserbehälter sowie Brunnen dargestellt.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Hauptgasleitungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Auf eine Darstellung der übrigen vorhandenen Gas-Versorgungsleitungen wurde aufgrund der Kleinmaßstäblichkeit der Flächennutzungsplan-Darstellung verzichtet. Ob eine Gasversorgung bei neuen Bauflächen möglich ist, muss im jeweiligen Einzelfall geprüft werden.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) flossen die Anregungen der Stadtwerke ebenfalls in die Beschreibung der Einzelflächen ein. Zentrale Abwasseranlagen sind in der Planzeichnung dargestellt. Insbesondere hinsichtlich des Niederschlagswassers sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Vorgaben des Landeswassergesetzes (u.a. § 55 Abs. 2 WHG) zu berücksichtigen.

### 5.2.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung in der verbandsfreien Stadt Sinzig wird von der Westnetz GmbH geleistet. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die Hoch- und Mittelspannungsfreileitungen inklusive Schutzstreifendarstellung nach den Angaben der Netzbetreiber in die Planzeichnung übernommen.

Eine separate Flächennutzungsplan Teilfortschreibung zur Windenergie innerhalb der Stadt befindet sich in Aufstellung, ruht allerdings zurzeit.

Zur Sicherung der Stromversorgung verläuft über das Gebiet der verbandsfreien Stadt Sinzig eine Vielzahl von Freileitungen. 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 großen Maßstabes nicht in dem Flächennutzungsplan dargestellt.

Die bestehenden Hochspannungsfreileitungen sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert. In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden oder Montage- und Unterhaltungsarbeiten behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitung gefährdenden Bäume ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen.

Sollten geplante Bauflächen hiervon betroffen sein, so sind diese in den Beschreibungen der Einzelflächen enthalten und die Belange der Westnetz oder anderer Netzbetreiber finden in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Berücksichtigung.



## **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 Stadt Sinzig bemerkbar. Mit dem Planungsinstrument des Flächennutzungsplans kann dieser Entwicklung allerdings nicht entgegengesteuert werden. In jedem Ortsteil befindet sich ein Feuerwehrgerätehaus, Postfilialen (im Einzelhandel) sind nur in Sinzig und Bad Bodendorf ansässig.

### **6.2 Kirchliche Einrichtungen**

In der verbandsfreien Stadt Sinzig sind evangelische, römisch-katholische Pfarreien sowie Stätten der islamischen Glaubenslehre vertreten. Die Pfarreien Gemeinschaft Sinzig bestehen aus den Pfarreien St. Peter (Sinzig), St. Sebastianus (Bad Bodendorf), St. Peter (Westum), St. Georg (Löhdorf) und St. Michael (Franken). Ein evangelisches Gemeindezentrum, der evangelischen Kirchengemeinde Remagen-Sinzig befindet sich im Stadtteil Sinzig. Des Weiteren besteht die Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten in Bad Bodendorf und ein Haus der Zusammenkunft der Zeugen Jehovas in der Kernstadt Sinzig.

Neben den christlich geprägten Glaubenseinrichtungen befindet sich in Sinzig auch eine Moschee.

### **6.3 Kindertagesstätten und Bildung**

In Sinzig befinden sich insgesamt 7 Kindergärten alle Einrichtungen bieten Ganztagsplätze an und bieten für Kinder ab der Vollendung des 1. Lebensjahres Betreuungsplätze in verschiedenen Gruppenformen an.

Von den 7 zur Verfügung stehenden Einrichtungen stehen 2 in kirchlicher und 5 in städtischer Trägerschaft.

- Kindertagesstätte Storchennest in Sinzig
- Kindertagesstätte Spatzennest in Sinzig
- Kindertagesstätte St. Peter, Träger: Kath. Kirchengemeinde Sinzig
- Kindertagesstätte Max und Moritz in Bad Bodendorf
- integrative Kindertagesstätte Zwergentreff in Sinzig-Franken Träger: Heilpädagogisch-Therapeutisches Zentrum (HTZ)
- Kindertagesstätte Hellenbach Westum
- Kindertagesstätte St. Georg in Sinzig-Löhdorf, Träger: Kath. Kirchengemeinde

Neubauten oder Erweiterungen von Kindertagesstätten, die sich auf die Flächennutzungsplanung auswirken, sind nicht geplant.

In der Stadt Sinzig gibt es zurzeit 6 Schulen.

Das Bildungsangebot deckt das komplette Schulspektrum ab. Die Anzahl der Grundschulen beträgt im Stadtgebiet insgesamt 3. Die Mehrzahl der Kinder und Jugendlichen im Stadtgebiet

besucht nach der Grundschule eine der Realschulen oder Gymnasien in Sinzig, Remagen oder Bad Neuenahr-Ahrweiler. Neben den Grundschulen befinden sich in Sinzig eine Realschule Plus mit Qualifiziertem Sekundarabschluss I, ein Gymnasium und eine Förderschule. Neben der Fachhochschule „RheinAhrCampus“ in der Nachbarstadt Remagen bieten auch die benachbarten Universitäten und Fachhochschulen in Bonn und Koblenz, Rheinbach und St. Augustin vielfältige attraktive Studienmöglichkeiten.

- Grundschule Sinzig (Regenbogenschule)  
Schulbezirk: Stadtteile Sinzig-Stadtkern, Franken, Koisdorf
- Hellenbachschule Grundschule Westum  
Schulbezirk: Stadtteile Westum, Löhndorf
- Grundschule Bad Bodendorf (St. Sebastianusschule)  
Schulbezirk: Stadtteil Bad Bodendorf
- Realschule Plus (Barbarossaschule)
- Staatl. Rhein-Gymnasium Sinzig, Dreifaltigkeitsweg
- Schule mit dem Förderschwerpunkt Lernen (Janusz-Korczak)

Weiterbildungsträger im Bereich der Erwachsenenbildung ist die Volkshochschule der Stadt Sinzig (VHS Sinzig).

#### **6.4 Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendeinrichtungen**

In der verbandsfreien Stadt Sinzig befindet pro Stadtteil jeweils ein Gemeindehaus, oftmals in Form der alten Schule der jeweiligen Dörfer. Der Standort des Rathauses der verbandsfreien Stadt hat seinen Sitz in der Kernstadt Sinzig.

Das Angebot an Jugendfreizeiteinrichtungen ist in der Stadt Sinzig 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.

Jugendtreffs werden oft direkt an Kirchen angeboten oder in öffentlichen Räumen wie in dem Stadtteil Bad Bodendorf und der Kernstadt Sinzig. Ein weiteres Jugendhaus, das Hennes-Schneider-Haus, befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Sportplatz der benachbarten Gemeinde. Eine Zentralbibliothek befindet sich in Verbindung mit dem Rhein-Gymnasium innerhalb der Kernstadt Sinzig. Außerdem gibt es im Stadtgebiet 4 katholische öffentliche Büchereien in Bad Bodendorf, Franken, Westum und Löhndorf.

#### **6.5 Senioreneinrichtungen**

Das Angebot an Seniorenfreizeiteinrichtungen kann in der Stadt Sinzig als gut zu bewerten werden. Die Einrichtungen für Senioren über Vereine und Kirchengemeinden bieten eine Vielfalt an Programmen zur Freizeitgestaltung. Seniorentreffs in öffentlichen Räumlichkeiten bieten eine ideale Plattform, um im generationenübergreifenden Austausch voneinander zu lernen. In der Stadt Sinzig gibt es zurzeit 3 Senioreneinrichtungen. Diese bieten neben der Versorgung der Bewohner auch Ausflüge und Tagesbetreuung in Form einer Tagespflege an. In der Kernstadt Sinzig besteht das Johanniter Haus Sinzig-Franziskushaus, welches 112 pflegebedürftigen Menschen ein zu Hause bietet. Die Tagesstätte verfügt über 15 Plätze für Tagesgäste. Das

Seniorenzentrum Maranatha im Stadtteil Bad Bodendorf ist der zweitgrößte Arbeitgeber der Stadt Sinzig. Rund 240 Bewohner werden hier in 7 Häusern betreut. Im Jahr 2004 wurde die zwischenzeitlich in das Unternehmen integrierte Ahrpark-Residenz an der Josef-Hardt-Allee mit 22 seniorenrechtlichen Wohnungen wiedereröffnet.

## **6.6 Gesundheitswirtschaft**

Die Stadt Sinzig bietet der Bevölkerung eine gute Versorgung an allgemeinen Ärzten und Fachärzten. Außer mehreren Ärzten für Allgemeinmedizin sind in der Stadt Sinzig noch diverse Fachärzte, wie Facharzt für Anästhesiologie, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Hals-, Nasen-, Ohrenheilkunde, Haut- und Geschlechtskrankheiten, Psychiatrie einschließlich Nervenheilkunde/Neurologie, Kinder- und Jugendmediziner und Zahnärzte niedergelassen.

Es befinden sich 3 Apotheken in der Stadt. Sonstige Heileinrichtungen, zum Beispiel Physiotherapeuten, ein Krankenhaus für Angiologie und Kardiologie sowie Heilpraktiker sind ebenfalls in einer guten Erreichbarkeit innerhalb der Stadt ansässig.

## **6.7 Fazit**

Die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist gemäß der Struktur der Stadt im Wesentlichen vollständig. Neben öffentlichen Einrichtungen werden viele Belange gerade im Bereich Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendeinrichtungen von Vereinen übernommen. Die verbandsfreien Stadt Sinzig bietet Kinderbetreuung in 7 Kindertagesstätten an. Für die schulische Ausbildung stehen neben 3 Grundschulen auch 2 Weiterführende Schulen und eine Förderschule zur Verfügung. Im Bereich der Senioreneinrichtungen sind 352 Heimplätze in der Stadt vorhanden. Darüber hinaus werden Betreutes Wohnen und Mobile Pflege angeboten.

Es wird künftig jedoch aufgrund des erheblichen Anstiegs der Zahl älterer Mitbürger verstärkte Aufmerksamkeit auf Infrastruktureinrichtungen für die älteren Bevölkerungsschichten zu legen sein.

## 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:

- Siedlungs- und landschaftsstrukturierende Grünflächen sowie Verkehrsgrünflächen
- Grünflächen
  - Parkanlage
  - Badeplatz/Freibad
  - Friedhof
  - Freizeitnutzung
  - Sportplatz
  - Schießanlage
  - Bogenschiessanlage
  - Spielplatz
  - Tennisanlage
  - Hundesportanlage
  - Zeltplatz
  - Bolzplatz

Die innerörtlichen Grünflächen wurden aus dem Bestand übernommen. Ein Teil der Darstellungen erfolgt zudem aus der Übernahme aus Bebauungsplänen. Neuausweisungen erfolgen nicht. Insbesondere bei den Friedhöfen sind aufgrund moderner Bestattungsformen keine Erweiterungen erforderlich.

Zu Sportanlagen und Spielplätzen siehe Teil A3 Kapitel 4.

### 7.2 Landschaftsplan

Im Vorgriff zu der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde der Landschaftsplan für die Stadt erstellt. Aufbauend auf einer detaillierten Bestandsaufnahme wurde ein Landschaftsplannerisches Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept erstellt. In der Bestandsaufnahme wurden die naturräumlichen Grundlagen

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

ermittelt.

Daraufhin wurden diese Grundlagen in Bezug auf die Schutzgüter

- 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

beurteilt.

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

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

Das Ziel- und Entwicklungskonzept ist in vier Karten dargestellt:

- Schutzgebiete nach BNatSchG/ LNatSchG, WHG, LWaldG, BImSchG, BodSchG, Flächen und Strukturen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege
- Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Landschaftsplanerischen Maßnahmen
- Ziel- und Maßnahmenräume der Bewirtschaftungspläne zu FFH-Gebieten
- Lokaler Biotopverbund

Einzelheiten zu der Situation und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie den geplanten Entwicklungen und Maßnahmen für die Stadt 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 Landschaftspflege 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 orientiert sich das Leitbild an der Vorstellung einer multifunktional, nachhaltig genutzten Kulturlandschaft, die den unterschiedlichen Ansprüchen der Bevölkerung Rechnung tragen muss.

Unter dem Begriff des integrierten Leitbilds ist zu verstehen, dass auf der Ebene des Landschaftsplanes versucht wird, die naturschutzfachlichen Forderungen mit den Belangen der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft und Erholung in Einklang zu bringen und die Landschaft als Ganzes betrachtet wird.

Die landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption beinhaltet somit ein komplexes Bündel von Maßnahmen zur Realisierung der Zielvorstellung von Naturschutz und Landespflege.

Sie stellen das Ergebnis der Bestandserhebung und Analyse des Zustandes von Natur und Landschaft dar, welche nach entsprechender Abwägung und Würdigung durch die kommunalen Gremien in den Flächennutzungsplan integriert werden.

Die Phase der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan begann mit der Annahme des Landschaftsplans durch die Gremien der Stadt im Jahr 2006. Da es bei der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten gibt, hat die Stadt bei der Integration ein hohes Maß an Planungshoheit. Dabei wurde in der Stadt Sinzig zwischen den z.T. konträren Belangen der Betroffenen eine Abwägung durchgeführt. Zu den von der Integration Betroffenen zählen vorrangig die Landwirtschaft, der Weinbau 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 Städten 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 Stadt festgelegt werden, sollte im Vorfeld von Seiten der Stadt 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 Stadtrat hat auch zu den Anregungen aus dem landesplanerischen Verfahren eine Abwägung der landschaftsplanerischen Belange vorgenommen. Dies sowohl zu den thematisierten Einzelflächen als auch zu den landschaftsplanerischen Belangen insgesamt. Bei der Auswahl der Einzelflächen wurde bereits seitens der Stadtteile darauf geachtet, die im Landschaftsplan formulierten Zielvorstellungen bei der Flächenauswahl, soweit wie möglich, zu berücksichtigen. Die sich aus der Landschaftsplanung ergebenden relevanten Aspekte wurden in den Beschreibungen der Neudarstellungen entsprechend aufgeführt und in Verbindung mit den Anregungen der unteren Naturschutzbehörde abgewogen.

Nach den jeweiligen Beratungen sind bis zur zweiten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit auch verschiedene Flächen aufgrund von Konfliktlagen geändert, reduziert und auch ganz von der Planung ausgenommen worden.

Nach Ansicht des Stadtrates kann die Landschaftsplanung somit im vorliegenden Flächennutzungsplanverfahren ihre zentralen Aufgaben, wie die nachhaltige Sicherung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes, die Wahrung der Belange des Biotop- und Artenschutzes, der Bodenfunktion des Wasserhaushaltes, der bioklimatischen Funktion sowie des Naturerlebnisses und der Erholungsfunktion vollständig erfüllen.

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

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 wurden 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 sind in der FNP-Darstellung 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.) aufgrund anderer Gesetzgebungen sind, unabhängig von der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan, übernommen worden. Weiterhin wurden Flächen mit Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG übernommen. Geplante Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete werden in dem Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da diese aufgrund anderer Gesetzgebungen festgestellt werden. Die Lage geplanter Schutzgebiete kann dem Landschaftsplan entnommen werden. Der Bestand an Wanderwegen, Radwegen und Aussichtspunkte 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) sind überlagernd als Hinweise aufgenommen worden.
- Bei Vorliegen zusätzlicher schutzwürdiger Belange (z.B. Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete) wurden diese als überlagernde Hinweise aufgenommen worden.

### **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) wurden diese als überlagernde Hinweise aufgenommen worden.

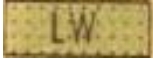




### **7.4.5 Sonstige Flächen**




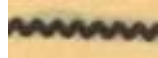






Bei den sonstigen Flächen handelt es sich um Siedlungs- und Landschaftsstrukturierende Grünflächen sowie Verkehrsgrünflächen, Gewässer und Flächen mit Kleinstrukturen, die zum Teil anthropogen bedingt sind


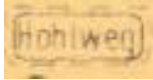

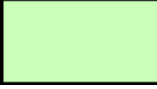




Aus folgender Gegenüberstellung kann die Tiefe der Integration entnommen werden:


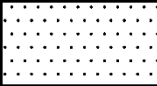












Abbildung 20: Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan

| Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept |                                                                                                                                       | Flächennutzungsplan [1990] FNP-Entwurf [2020]                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ackerflächen</b>                                   |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>A</b>                                              | Offenland, Halboffenland, ackerbaulich geprägt einschl. Erwerbsobstbau                                                                |  Flächen für die Landwirtschaft                                     |  Flächen für die Landwirtschaft (Acker) Bewirtschaftung nach den Grundsätzen der „Guten fachlichen Praxis“       |
| <b>A Ü</b>                                            | in Überschwemmungsgebieten und Abflussbereichen                                                                                       |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>A W</b>                                            | in Wasserschutzgebieten besondere Berücksichtigung von Wasserschutzgebieten der Zonen II-III innerhalb landwirtschaftlich Nutzflächen |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>A E</b>                                            | Erwerbsobstanbauflächen                                                                                                               |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>A B</b>                                            | Erosions- und Bodenschutz                                                                                                             |                                                                                                                                                        |  Flächen für die Landwirtschaft (Acker) mit Maßnahmen zum Bodenschutz                                            |
| <b>Grünland</b>                                       |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>GR F</b>                                           | Grünland, Frischwiesen und -weiden mittlerer Standorte                                                                                |  Grünflächen, die in ihrem gegenwärtigen Zustand zu erhalten sind |  Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) Bewirtschaftung nach den Grundsätzen der „Guten fachlichen Praxis“ |
| <b>GR M</b>                                           | Magerwiesen, trockene Talwiesen                                                                                                       |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>GR N</b>                                           | Feuchtwiesen                                                                                                                          |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>GR R</b>                                           | Röhrichte und Großseggenriede                                                                                                         |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>GR S</b>                                           | Streuobstwiesen und –weiden                                                                                                           |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| <b>GR K</b>                                           | Kraut-, Ruderalfluren, Brachen, verbuschte Krautbestände, Pionierfluren                                                               |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |

| Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept |                                                                                                      | Flächennutzungsplan [1990] FNP-Entwurf [2020]                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wald</b>                                           |                                                                                                      |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>W N</b>                                            | Biotoptypen naturnaher Wälder                                                                        |                                                                                                                                                            |  <b>Flächen für Wald und Gehölz</b><br>Bewirtschaftung nach den Prinzipien der naturnahen Waldbewirtschaftung |
| <b>W L</b>                                            | Laub-, Laubmischwälder vorwiegend mit heimischen Laubbaumarten                                       |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>W F</b>                                            | Laub-, Laubmisch- und Nadelwälder mit vorw. gebietsfremden Arten                                     |  Flächen für die Forstwirtschaft                                        |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>W V</b>                                            | Vor-, Pionierwälder, Aufforstungen, Wildäcker                                                        |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>W K</b>                                            | Kleingehölze, Feldgehölze, Gebüsche, Bäume (von Gehölzen geprägte Landschaftselemente außer Wald)    |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>W A</b>                                            | Wälder auf Auenstandorten                                                                            |  Entwicklung von Auwald                                                 |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Gewässer</b>                                       |                                                                                                      |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>GF I</b>                                           | Fließgewässer Gewässertyp 10: Rhein (Gewässer I. Ordnung)                                            |  Naturnahe zu erhaltende Fließgewässer                                  |  Fließgewässer                                                                                              |
| <b>GF II</b>                                          | Ahr Gewässertyp 5 (Gewässer II. Ordnung)                                                             |  Zu renaturierende Fließgewässer                                       |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>GF III</b>                                         | Übrige Bäche Gewässertyp 5 (Gewässer III. Ordnung)                                                   |  Zu renaturierende Fließgewässer                                      |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>G Q</b>                                            | Quellen, Quellbäche                                                                                  |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>G S</b>                                            | Stillgewässer einschließlich der Ufer-/ Verlandungszonen, Abgrabungsgewässer, Weiher, Teiche, Tümpel |  Wertvolle zu erhaltende stehende Gewässer einschließlich Uferbereich |  Stehende Gewässer (Seen, Teiche, Tümpel)                                                                   |
|                                                       |                                                                                                      |  Wasserflächen/ Hafen                                                 |                                                                                                                                                                                                  |

| Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                      | Flächennutzungsplan [1990] FNP-Entwurf [2020]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>sonstige Flächen</b>                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <p><b>S</b> Siedlungsräume, bebaute und umbaute Flächen im Siedlungsbereich</p> <p><b>S G</b> öffentliche Grünflächen, Freianlagen; Spielplätze, Sportanlagen, Erholungs-/Freizeitanlagen, Friedhöfe, ...</p>                     |  Verkehrsflächenengrün<br> Wertvolle zu erhaltende Hohlwege                                    |  Siedlungs- und Landschaftsstrukturierende Grünflächen sowie Verkehrsgrün oder<br> öffentliche Grünflächen oder<br> private Grünflächen |  |
| <p><b>KS</b> Kleinstrukturen in der freien Landschaft, anthropogen bedingt</p> <p><b>KS G</b> Boden-, Gesteinsbiotop, Lösslehmwände</p> <p><b>KS M</b> Gebäude, Mauerwerk, Stütz-, Trockenmauern, Bildstöcke, Lesesteinhaufen</p> |  Wertvolle zu erhaltende Gehölze und Hecken<br> Wertvolle zu erhaltende Baumgruppen und Bäume |  Sonstige Flächen und Kleinstrukturen                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |

| Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept                               |                                                          | Flächennutzungsplan [1990] FNP-Entwurf [2020] |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Flächen mit besonderem Schutz</b>                                                |                                                          |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Erhalt von Biotopen                                      |                                               | <p>Flächen für die Landwirtschaft (Acker)<br/>mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Boden- und Biotopfunktion</p> <p>oder</p> <p>Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker)<br/>mit Maßnahmen zum Bodenschutz und zum Erhalt/<br/>Entwicklung der natürlichen Boden- und Biotopfunktion</p> <p>oder</p> <p> Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland)<br/>mit Maßnahmen zum Bodenschutz und zum Erhalt/<br/>Entwicklung der natürlichen Boden- und Biotopfunktion</p> <p>oder</p> <p>Flächen für Wald und Gehölze<br/>Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Funktion des Waldes</p> <p><b>je nach überlagelter Grundfläche<br/>(Acker, Grünland oder Wald)</b></p> |
|    | Entwicklung von Biotopen                                 |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Biototypen §30 BNatSchG + §15 LNatSchG                   |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | BK schutzwürdige Biotope                                 |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Landesweiter Biotopverbund Kernflächen/Kernzonen         |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Landesweiter Biotopverbund Verbindungsflächen Gewässer   |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Vorranggebiet regionaler Biotopverbund                   |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Lokaler Biotopverbund in den verschiedenen Funktionsbereichen                       |                                                          |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Wälder, Forst (waldgeprägte Biotopkomplexe)              |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Offen-/ Halboffenland (Grünland- / Ackerbaulich geprägt) |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Gewässer (gewässerbestimmte Biotopkomplexe)              |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Bedeutame Grünzüge im Siedlungsbereich                   |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 8 Sonstiges

### 8.1 Sonderbauflächen

Hinsichtlich der Sonderbauflächen wurde im Wesentlichen die Darstellung des Flächennutzungsplans 1990 übernommen. Im Einzelnen enthält der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen von Sonderbauflächen:

Kernstadt Sinzig:

- Großflächiger Einzelhandel
- Einzelhandel
- Baumarkt-Gartencenter und andere Fachmärkte

Bad Bodendorf:

- Kurgebiet
- Thermalbad
- Kurmitteleinrichtungen

### 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. Die letzte Aktualisierung erfolgte aufgrund von Unterlagen der Denkmalschutzbehörden aus 2017.

### 8.3 Stadterneuerung

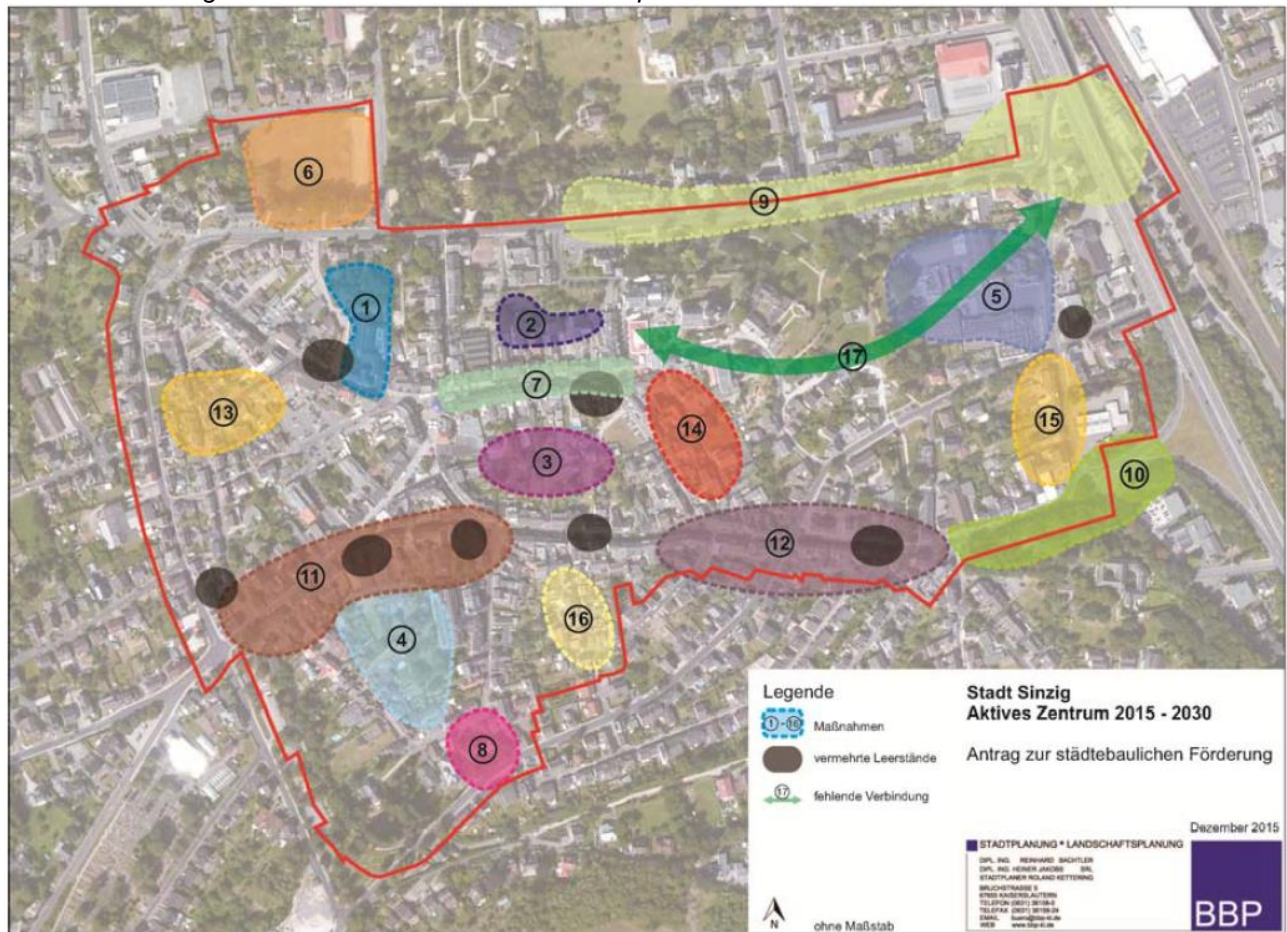
Die Stadt Sinzig hat, um in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung aufgenommen zu werden, im Juli 2016 einen Antrag zur städtebaulichen Förderung durch das Büro Stadtplanung Landschaftsplanung BBP, Kaiserslautern erstellen lassen.

In dem Antrag auf städtebauliche Förderung sind folgenden Ziele definiert:

- Städtebauliche und sonstige Maßnahmen im öffentlichen und privaten Raum zur qualitativen Aufwertung des Standortes Innenstadt
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und der Gastronomie
- Schaffung von Arbeitsplätzen im nichtstörenden, nachbarschaftsverträglichen Gewerbe
- Förderung des kulturellen Angebots
- Schaffung von Investitionsanreizen Anreize für „Wohnen im Stadtkern“; Beratung und Unterstützung
- Generationenübergreifende Maßnahmen zur Belebung des Stadtzentrums
- Herausarbeitung der „Marke und Identität Sinzig“ für eine stärkere Positionierung und Vernetzung im räumlichen Umfeld.
- Stärkung der Innenstadt im gesamtstädtischen Kontext bzw. der gegenseitigen Wechselwirkungen zwischen Innenstadt und Bahnhofsquartier

Die zuvor beschriebenen Ziele wurden in 17 Bereichen zu Handlungsschwerpunkten beziehungsweise Maßnahmen zusammengefasst.

Abbildung 21: Stadtbau – Rahmenplan – Maßnahmenbereiche



(Quelle: Stadt Sinzig, Aktives Stadtzentrum, Antrag zur städtebaulichen Förderung, BBP Stadtplanung, Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Juli 2016)

## 8.4 Dorferneuerung

Innerhalb der verbandsfreien Stadt Sinzig wurden für die Stadtteile Bad Bodendorf, Koisdorf und Westum jeweils ein Dorferneuerungskonzept erarbeitet. Diese sind allerdings teilweise über 30 Jahre alt und nur noch bedingt aussagekräftig.

### 8.4.1 Dorferneuerungskonzept Bad Bodendorf

Im Februar 1986 wurde für den Stadtteil Bad Bodendorf von dem Stadtplanungs- und Ingenieurbüro Dr.-Ing. H.-O. Sprengnetter und Dr.-Ing. J. Fritz ein Dorferneuerungsplan erarbeitet.

Im Rahmen des Dorfentwicklungsplanes wurden insbesondere Vorschläge zur Ortsgestaltung erarbeitet. 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 Förderungsmittel zu schaffen.

Das Dorferneuerungskonzept empfiehlt für den Ortskern von Bad Bodendorf und insbesondere die Hauptstraße, verkehrsberuhigende Maßnahmen und Straßenraumgestaltungen. Auch soll das charakteristische Ortsbild Bad Bodendorfs als Winzerort stärker hervorgehoben werden. In einem Entwicklungsgutachten für Bad Bodendorf wird zusätzlich die Einrichtung einer Fußgängerzone in der Hauptstraße (autofrei oder Einbahnstraße mit erweiterter Fußgängerfläche), der kurortgemäße Ausbau des Ortes und die Steigerung der Bettenzahl und Fassadengestaltung im Ortskern anregt.

Im Konzept sind verschiedene Schwerpunkte gesetzt:

- Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtortbildes
- Verkehrstechnische Maßnahmen
- Gestaltungsmaßnahmen im innerörtlichen Bereich
  - Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich
    - Vorplatz Bahnhof
    - Vorplatz Pfarrhaus
    - Straßenumgestaltung Ecke Hauptstraße/ Bahnhofstraße
    - Straßenumgestaltung Am Finkenstein
    - Umgestaltung Bäderstraße
    - Umfeld Schützenhalle
  - Gestaltungsmaßnahmen im privaten Bereich

Viele Maßnahmen, die bereits umgesetzt wurden, haben - auch aus städtebaulicher Sicht- zur Wohnumfeldverbesserung und Verkehrsberuhigung innerhalb des Stadtteils beigetragen. Spiel- und Sportflächen für Kinder und Jugendliche bieten ausreichend Möglichkeiten, Angebote für die Bürger zu schaffen.

### 8.4.2 Dorferneuerungskonzept Koisdorf

Für den Stadtteil Koisdorf wurde im Januar 1994 ein Dorferneuerungskonzept vom Stadtplanungs- und Ingenieurbüro Dr. Sprengnetter und Partner erarbeitet.

Der Stadtteil Koisdorf gilt als eigenständiger Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum und soll laut Konzept erhalten und weiterentwickelt werden. Der heute noch erkennbare individuelle Charakter bzw. das Ortsbild von Koisdorf soll erhalten bleiben. Um die Zielsetzungen zu verfolgen ist öffentliches und privates Engagement erforderlich. Besonderer Wert ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen auf die Einbindung des Dorfes in die Landschaft und den Schutz des Dorfrandes vor weiterer Zersiedlung zu legen. Die Schaffung einer dorfgerechten Durchgrünung des Ortskernes im privaten und öffentlichen Bereich und der Dorfrandzonen findet in der Bevölkerung breite Zustimmung. In der Zukunft Koisdorfs spielt die Landwirtschaft keine wesentliche Rolle mehr. Es hat sich eine Umstrukturierung, die an städtischer Wohnbevölkerung orientiert ist, vollzogen.

Im Konzept sind verschiedene Schwerpunkte gesetzt:

- Öffentliche Maßnahmen
  - Gestaltung der Koisdorfer Straße/ K45
  - Dorfgerechte Straßengestaltung im Ortskern
  - Gestaltung Umfeld Kapelle/Gemeindehaus
  - Gestaltung südlicher Ortsausgang
  - Gestaltungssatzung Ortskern
  - Grünkonzept Koisdorfer Straße/ Mariengrotte
- Private Maßnahmen
  - Ortbildprägende und dorfcharakteristische Gebäude
  - Umnutzung leerstehender Bausubstanz
- Maßnahmen in der freien Landschaft
  - Erhaltung und Pflege von Streuobsthängen/ Obstwiesen
  - Erhaltung der vorhandenen Biotopstrukturen
  - Ausbildung von Ackerrandstreifen
  - Ausweisung und Ausbau eines Wanderweges
  - Einbindung der westlichen Ortsrandbereiche
  - Herstellung der Siefen als naturnahe Bachläufe



### 8.4.3 Dorferneuerungskonzept Westum

Für den Stadtteil Westum wurde im Juli 1992 ein Dorferneuerungskonzept vom Stadtplanungs- und Ingenieurbüro Dr. Sprengnetter und Partner erarbeitet.

Anhand der Bürgerbeteiligung wurde ersichtlich, dass die Verkehrsführung im Ortskern von Westum das zentrale Problem der zukünftigen Entwicklung des Dorfes darstellt. Unter diesem Aspekt sind folgende Ziele für die mittel- und langfristige Entwicklung von Westum formuliert worden.

Zeitraum A von 1993-1998 (kurzfristig)

- Umgestaltung Krechelheimer Straße (mit Kreuzungsbereich vor der Schule)
- Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Turmstraße/Bachstraße/ In der Rausch unter Einbeziehung des Kirchplatzes
- Umgestaltung In der Rausch zum Zweibahnverkehr
- Umgestaltung Ecke Westumer Straße/ In der Rausch
- Umgestaltung Bachstraße
- Schaffung einer Ortseingangssituation am westlichen und östlichen Ortseingang
- Sanierung und Nutzung des leerstehenden Gebäudes Sternstraße 5
- Raumbildung durch Pflanzung von Großgrün im Bereich des Speditionsgeländes (Private Maßnahme)
- Entfernung der ~~negativen~~ Einzäunung an der Sonnenstraße (private Maßnahme)

Zeitraum B von 1999- 2005 (mittelfristig)

- Grünordnerische Ortskerngestaltung
- Umbau der Westumer Straße zum verkehrsberuhigten Bereich
- Raumbildung durch Baumpflanzung an der Westumer Straße, Schaffung einer Allee
- Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Sternstraße/Sonnenstraße/ In der Galters unter Einbeziehung der vorhandenen Parkplätze
- Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Turmstraße/ Westumer Straße/Sternstraße und Krechelheimer Straße
- Gestaltungsmaßnahmen im Bereich des Bildstockes an der Krechelheimer Straße
- Grünordnerische Ausgestaltung des Schulhofes
- Gestaltungsmaßnahmen im Kreuzungsbereich Krechelheimer Straße/ Lerchenweg und Finkengasse
- Abriss und Neugestaltung des Buswartehäuschens an der Bachstraße
- Umgestaltung des Kreuzungsbereichs In der Rausch/ in der Ahrbrück/ Kegelbahnstraße unter Einbeziehung des vorhandenen Parkplatzes
- Ergänzende Gestaltung des Spielplatzes In der Rausch

Zeitraum C von 2005-2010 (mittel- bis langfristig)

- Begrünung des Spielplatzes In der Galter
- Ergänzende Gestaltungsmaßnahme am Ehrenmalplatz unter teilweise Freilegung des Hellenbaches
- Umgestaltungsmaßnahmen der Straßen Brunnenstraße, Kegelbahnstraße, Angerstraße von Brunnenstraße bis Bachstraße

Des Weiteren sollen im Rahmen der Dorferneuerung bei Maßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden negativ ortsbildprägende Garten- und Hofbereiche und versiegelte Flächen, ebenfalls neu gestaltet werden, um ökologischen Aspekten gerecht zu werden und um das Ortsbild wirkungsvoll zu gestalten.

## 8.5 Bodendenkmäler

Die zum Zeitpunkt der Erstellung der Unterlagen bekannten Bodendenkmäler, Kultur- und Naturdenkmäler sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere hinsichtlich der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden sind auf Bebauungsplanebene zu beachten.

## 8.6 Ablagerungen

Flächen mit Ablagerungen sind in der Flächennutzungsplanzeichnung symbolisch gekennzeichnet. Auf Bebauungsplanebene ist die Thematik ggfs. vertieft zu behandeln und mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

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

## 8.7 Flächen für die Rohstoffgewinnung

Die Rohstoffsicherungsflächen wurden gemäß der Darstellung im derzeit gültigen RROP Mittelrhein-Westerwald in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Zudem wurden die genehmigten Abbauflächen nachrichtlich dargestellt.

Bei Betroffenheit einer Änderungsfläche wird dies im Änderungskatalog entsprechend thematisiert.

## 8.8 Überschwemmungsgrenzen

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