

Stadt Andernach



2. Änderung des Flächennutzungsplanes

für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen

Bebauungsplanes „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“

im Parallelverfahren

Begründung

Stand:

Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Leitziele	4
2.	Lage und Geltungsbereich der FNP-Änderung	6
3.	Erfordernisse der Raumordnung	7
3.1	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)	7
3.2	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
3.3	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	9
3.4	Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPiG vom 03.08.2020	12
3.5	Wirksamer Flächennutzungsplan	13
3.6	Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes	14
4.	Beschreibung der Änderungen und Auswirkungen im Einzelnen und Flächenbilanz	15
4.1	Erschließung, Gebietsentwässerung und Versorgung	15
4.2	Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete	16
4.3	Fachbeitrag Naturschutz, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und Landschaftspflegerische Maßnahmen	17
4.4	Artenschutz	17
4.5	Wasserrechtlich geschützte Gebiete / Hochwasserbelange	18
4.6	Denkmalpflege / Landesarchäologie	19
4.7	Altablagerungen, Altlastenstandorte, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen	20
4.8	Immissionsschutz	21
4.9	Flächenbilanz	22
5.	Wesentliche Planungsvarianten	22
6.	Umweltbericht	23

2. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ im Parallelverfahren

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereiches (rote Abgrenzung)	6
Abb. 2:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	10
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan	13
Abb. 4:	Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes	14

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenbilanz wirksamer FNP und geplante FNP-Änderung	22
---------	---	----

Anlage: Bebauungsplan „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“, **Umweltbericht mit integrierten Fachbeiträgen zum Natur- und Artenschutz**; Kocks Consult GmbH, Koblenz; Februar 2025

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

1. Planungsanlass und Leitziele

Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Umstrukturierung und der zwischenzeitlichen Betriebseinstellung des langjährig im Plangebiet ansässigen Autohauses sind u.a. die im südwestlichen Betriebsgelände befindlichen Lagerflächen und -hallen für eine gewerbliche Folgenutzung nicht mehr zwingend erforderlich. Das Betriebsareal soll daher durch den Bebauungsplan "Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette" überplant werden. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI). Der Geltungsbereich umfasst insb. die bebauten Betriebsflächen inkl. Betriebsleiterwohnungen bzw. Gebäude sowie die aufgegebene Lagerflächennutzung inkl. der zwischenzeitlich demontierten Lagerhallen im Südwesten, private Grünflächen und Flächen für die Regenwasserrückhaltung sowie für den Retentionsraumausgleich.

Durch die Überplanung des Geltungsbereiches sollen mindergenutzte bzw. aktuell leerstehende gewerbliche Flächen aufgewertet bzw. umgenutzt und somit einer neuen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden.

Als Maßnahme der Innenentwicklung wird aktuell durch den Vorhabenträger ein Entwicklungskonzept verfolgt, welches insbesondere den bestehenden Bedarf an Alten-Pflegeplätzen, Tagespflege, Altenwohnungen sowie medizinische / gesundheitsorientierte Versorgungsangebote erfüllen soll.

Das geplante Baugebiet soll zur offenen Landschaft hin im Süden des Geltungsbereiches eingegrünt werden. Weiterhin sollen die Gewässerbelange durch die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens entlang der östlich angrenzenden Nette und des westlich angrenzenden Mühlgrabens der Nette beachtet werden. Die innere Erschließung soll über private Verkehrsflächen / Zuwegungen erfolgen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Andernach aus dem Jahr 2005 stellt den Bereich des o.a. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Daher ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Der angestrebte Bebauungsplan würde nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung dann dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird weiterhin gemäß § 2 (2) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten und die bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2a BauGB werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Planbegründung dargelegt, s. Anlage.

Begründung der erneuten Beteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB: Nach rechtlicher Prüfung der im Verfahren mittlerweile eingetretenen bzw. aktuellen Gegebenheiten kann der Bereich des „ehemaligen Lagerplatzbereichs, der L-förmig von Hallenbauten umschlossen war“ aber nicht mehr vom Anwendungsbereich des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ausgenommen werden, da dieser Bereich bauplanungsrechtlich aktuell nicht mehr dem Innenbereich zugeordnet werden kann. Dem nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG geltenden Verbot der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich unterliegen auch solche Flächen,

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

die wie hier vorliegend zwar bebaut waren, deren Nutzung aber endgültig aufgegeben wurde, ohne dass nach Verkehrsauffassung mit einer Wiederaufnahme der aufgegebenen Nutzung zu rechnen sei. Auch eine weiterhin bestehende baurechtlich prägende Wirkung durch die zwischenzeitlich abgerissenen Lagerhallen und der eingestellten Lagerflächennutzung wird vorliegend verneint. Diesem Flächenbereich komme auch „keine eigene maßstabsbildende Kraft (mehr) zu.“

Aufgrund der im Laufe des Verfahrens erfolgten Änderungen der örtlichen Verhältnisse (u.a. Nutzungsaufgabe, Abriss von baulichen Anlagen) und der daraufhin erneut durchgeführten rechtlichen Prüfung (s.o.), wird der zuvor beschriebene Planbereich, der nun als dem Außenbereich (i.S.v. § 35 BauGB) zugehörig einzustufen ist, nicht mehr als gemischte Baufläche, sondern als Grünfläche dargestellt. Die Maßgaben des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG werden somit im Rahmen der vorliegenden Planfortschreibung beachtet.

Der im Planbereich befindliche Altstandort „ehem. Autohaus Ibal, Miesenheim, Nettestr. 25“ (Reg.-Nr. 137 00 003 – 5507) wird im Bodenschutzkataster des Landes Rhein-land-Pfalz als „hinreichend altlastverdächtig“ geführt. Dementsprechend erfolgte in der Planzeichnung der FNP-Änderung gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB eine entsprechende lagemäßige Symboldarstellung „Kennzeichnung der Lage der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“.

Durch die im fortgeschriebenen im FNP-Änderungs-Entwurf erfolgte Rücknahme von Bauflächen im Bereich der ehemaligen Lagerhallen und -flächen und der o.a. „Kennzeichnung der Lage der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“, ist nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB somit der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung erneut auszulegen, da dieser nach dem bereits durchgeführten Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zu ändern oder zu ergänzen ist.

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

2. Lage und Geltungsbereich der FNP-Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung befindet sich östlich des Stadtteiles Miesenheim.

Der Änderungsbereich besitzt eine Gesamtgröße von ca. 3,28 ha und befindet sich am östlich Ortsausgang des Stadtteils Miesenheim.

Im Westen grenzt Wohnbebauung sowie der Verlauf des Mühlgrabens an den Änderungsbereich an. Östlich orientiert sich der Änderungsbereich an der Katastergrenze des Gewässerverlaufs der Nette, einem Gewässer 2. Ordnung. Südlich grenzen aufgeschüttete Flächen, aber auch natürliche Grünflächen und Landwirtschaftsflächen an den Geltungsbereich an. Im Norden wird der Änderungsbereich durch die Nettestraße / Kreisstraße K 63 begrenzt.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (rote Abgrenzung)

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

3. Erfordernisse der Raumordnung

3.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)

„Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. (...) Entsprechend bezweckt der Raumordnungsplan des Bundes eine länderübergreifende Sicherung im Hinblick auf Hochwasserrisikomanagement vor dem Hintergrund der raumordnerischen Leitvorstellung einer nachhaltigen Entwicklung und Ordnung des Gesamtraums. (...)“¹

Hochwasserrisikomanagement: Gemäß Ziel I.1.1 sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Klimawandel und -anpassung: Gemäß Ziel I.2.1 sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Hochwasserrisiken wurden umfassend nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten geprüft, bewertet und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, siehe insbesondere Umweltbericht, Planzeichnung, Text und Begründung zum B-Plan.

¹ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712) (Auszug Präambel)

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG und ergänzende Festlegung für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG: Gemäß Ziel II. 2.3 und Grundsatz II.3 dürfen in „Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG (Ziel II. 2.3) bzw. wie hier vorliegend in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG (Grundsatz II.3) bestimmte Infrastrukturen und Anlagen (= Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung, weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind und Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen), sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden.

Wie zuvor angeführt, wurden die Hochwasserrisiken umfassend nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten geprüft, bewertet und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, siehe insbesondere Umweltbericht, Planzeichnung, Text und Begründung zum B-Plan. Weiterhin sind keine Infrastrukturen und Anlagen geplant oder zu erwarten, welche die o.a. Kriterien erfüllen würden.

3.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Der LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Die Stadt Andernach ist als Mittelzentrum und als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt ausgewiesen. Die im LEP IV dargestellten Bundesstraßen 9 (Koblenz - Bonn) und 256 (Mayen - Neuwied) sind im Bezug zum Plangebiet die nächstgelegenen, überregionalen Straßen und können in einer Entfernung von ca. 3 km angefahren werden. Für das Plangebiet selbst erfolgen keine zeichnerischen Darstellungen. Östlich grenzen Flächen für den großräumig bedeutsamen Freiraumschutz an.

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“.¹

Laut Ziel 31 soll die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit reduziert sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ verbessert und optimiert werden. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.²

Durch die Überplanung des Geltungsbereiches sollen mindergenutzte gewerbliche Flächen aufgewertet bzw. umgenutzt und somit einer neuen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Im Planbereich kann somit als Maßnahme der Innenentwicklung insbesondere der bestehende Bedarf an Alten-Pflegeplätzen, Tagespflege, Altenwohnungen und medizinische / gesundheitsorientierte Versorgungs-

¹ Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz, S. 76

² ebenda, S. 78

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

angebote erfüllt werden. Durch die direkte Nähe zur westlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung von Miesenheim ist eine räumliche und funktionale Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten gegeben (siehe Z 34)¹.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanverfahren berücksichtigten Retentionsraumausgleichsflächen und der dort neu ausgewiesenen Gewässerrandstreifen werden keine erheblichen wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen für die östlich angrenzend verlaufende Nette inkl. des westlich angrenzenden Mühlgrabens erwartet, sodass der Grundsatz 100, „Bei der Flächen- und Gewässernutzung sowie der Gewässerunterhaltung sollen ein umfassender Gewässerschutz und eine nachhaltige Gewässerentwicklung erreicht werden“² angemessen beachtet wird.

Durch die im parallel geführten Bebauungsplanverfahren festgesetzte Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens von Hochbauten bzw. der rückwärtigen Zuwegung, den vorgenommenen Nutzungsbeschränkungen innerhalb von bei Extremhochwassern überschwemmungsgefährdeten Erdgeschossbereichen sowie dem Verbot einer Unterkellerung innerhalb des „gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes“ wird weiterhin planerisch im Rahmen des Bebauungsplans die „hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben“ beachtet bzw. sichergestellt.

Die Zielsetzungen der Flächennutzungsplanänderung und des im Parallelverfahren verfolgten Bebauungsplanes entsprechen den o.g. Vorgaben und Zielen des LEP IV. Die hier verfolgten Planungsziele dienen insbesondere der Revitalisierung von mindergenutzten Flächen, der Wohnraumsicherung und -entwicklung sowie der Förderung von Arbeitsstätten innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles / Siedlungsbereiches.

3.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) wurde der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald am 11. Dezember 2017 wirksam.

Die Stadt Andernach ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum im Grundnetz ausgewiesen. In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum B-Plan „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

¹ Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz, S. 78

² ebenda, S. 121

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

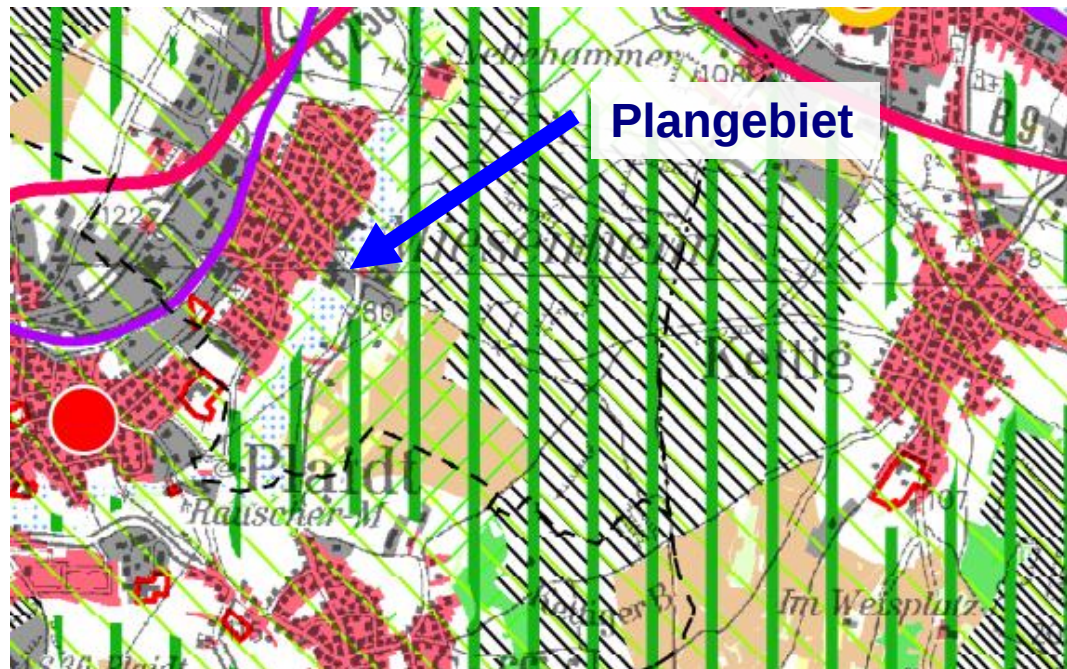


Abb. 2: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)

Es handelt sich um die Darstellung von

- Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe (grau) und im Nordosten und Osten zum Plangebiet angrenzend,
- weiße Fläche ohne Darstellung im Süden und
- Vorbehaltsgebiet Hochwasser (blau gepunktet)
- Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (gelb-grün schraffiert)
- im Westen zum Plangebiet angrenzend: Siedlungsflächen für Wohnen (rosa)
- südlich zum Plangebiet angrenzend: Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (seitlich grün schraffiert)
- östlich der Nette zum Plangebiet angrenzend: Regionaler Grünzug (grün schraffiert)

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

Kapitel 1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

„G 21: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes werden die aktuellen gewerblichen Nutzungen gesichert, aber auch neue Flächen mit der Option für Wohnnutzung entwickelt. Von der zukünftig zulässigen Nutzung entspricht das Plangebiet somit den vorhandenen, ebenfalls gemischten Nutzungen mit "Dorfgebietscharakter" des westlich angrenzenden Siedlungsbestandes und wird somit ebenfalls städtebaulich besser integriert.

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Kapitel 2.1.2 Kulturlandschaften und Erholungsräume

„G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Die südlich im Plangebiet vorhandenen, unbebauten Flächen werden durch die Planung als private Grünflächen erhalten. Die bisher gewerblichen Lagerflächen im Südwesten sollen in eine Grünfläche (private Erholungs- / Park- Ausgleichsfläche gemäß B-Plan) umgewandelt werden. Eine bauliche Nutzung erfolgt im Wesentlichen nur auf Flächen, welche bereits durch die bestehende gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen waren. Durch die neu ausgewiesenen Gewässer- randstreifen entlang der Nette und des Mühlgrabens sowie die im Plan südlich der Baugebiete festgesetzten Gehölzbepflanzungen sollen die Ortsrandeingrünung des Siedlungsbereiches verbessert und der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (hier des angrenzenden Außenbereiches) besonders beachtet werden.

Kapitel 2.1.3.2 Wasser und Hochwasserschutz

„G 69: In den Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Wie zuvor dargestellt, ergeben sich planungsbedingt unter Berücksichtigung der geplanten Retentionsraumausgleichsflächen, der neu ausgewiesenen Gewässer- randstreifen und der Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bebauung voraussichtlich keine wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen. Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden in der Planung besonders gewürdigt.

Kapitel 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Nach Grundsatz 74 zu Kapitel 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP sollen hierin besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem dazu entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und den Untersuchungsergebnissen in der weiteren Planung Rechnung getragen wird, siehe auch die folgenden Ausführungen im nachfolgenden Punkt „Landesplanerische Stellungnahme“.

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Kapitel 2.2.4 Freizeit, Erholung, Tourismus

„G 97: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Im Umfeld liegende Flächen, die der Erholung und dem Tourismus dienen (z.B. die Sportplatzanlage südlich des Geltungsbereiches), werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die im Bebauungsplan südlich der Baugebiete festgesetzten Gehölzbepflanzungen sollen die Ortsrandeingrünung des Siedlungsbereiches zur offenen Landschaft hin verbessern. Die bisher gewerblich genutzten Lagerflächen im Südwesten sollen in eine Grünfläche (private Erholungs- / Park- Ausgleichsfläche gemäß B-Plan) umgewandelt werden. Hierdurch wird gemäß G 97 der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten und nachhaltig weiterentwickelt.

3.4 Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG vom 03.08.2020

Im Folgenden wird aus dieser Stellungnahme in Auszügen (s. kursiv) zitiert.

„Bei den Ausführungen zum Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion ist Folgendes zu beachten: Dem Grundsatz ist Rechnung zu tragen, indem entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und den Untersuchungsergebnissen in der weiteren Planung Rechnung getragen wird.“

Gemäß dem o.a. Grundsatz (G 74) wurden die Klimabelange im Umweltbericht zum B-Planverfahren untersucht und bewertet sowie für die privaten Baugrundstücke im Bebauungsplanverfahren detaillierte Festsetzungen zur Mindestflächenbegrünung, zur Festsetzung von privaten Grünflächen sowie deren Bepflanzungsqualität und zur Dachbegrünung getroffen. Zudem werden ca. 1,59 ha von ehemals gewerblichen Bauflächen und ca. 0,12 ha ehemaligen Landwirtschaftsflächen neu als Grünflächen (insgesamt ca. 1,71 ha) dargestellt. Die o. a. Maßnahmen auf Basis der verbindlichen Bauleitplanung dienen somit der Verbesserung der klimatischen Situation eines thermisch stark belasteten Raumes, sodass vorliegend dem o.a. Grundsatz Rechnung getragen wird.

„Da es sich vorliegend um die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M) handelt, die bereits als gewerbliche Baufläche (G) im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Andernach dargestellt ist, finden die Kapitel 2.4.2 "Nachhaltige Siedlungsentwicklung" des LEP IV und Kapitel 1.3.2 "Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung" des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 keine Anwendung.

Entsprechend der Begründung (siehe Seite 9) wird ausgeführt, dass die Darstellung der Bauflächen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund der zu beachtenden Hochwasserbelange zugunsten der Darstellung von Grünflächen flächenmäßig erheblich reduziert wird. Wir empfehlen die wasserrechtlichen Belange im weiteren Planungsverfahren mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen.“

Diese Abstimmung erfolgte bereits zu Beginn des Verfahrens im Rahmen eines Scoping-Termins am 11.04.2019¹ mit Beteiligung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Koblenz.

¹ Scoping-Termin am 11.04.2019 zum Bebauungsplan „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“, Miesenheim

2. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ im Parallelverfahren

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

„Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung stehen der beabsichtigten Planung keine erkennbaren Belange entgegen.“

Herstellung des Benehmens mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald und Zustimmung der Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanung

Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 LPlG gibt die zuständige Landesplanungsbehörde im Benehmen mit der regionalen Planungsgemeinschaft die landesplanerische Stellungnahme bekannt. Mit E-Mail vom 22.07.2020, Az.: 14 91 137 00 003/41 MW wurde durch die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald das Benehmen hergestellt. Darüber hinaus bedarf es gem. § 1 Abs. 2 Ziffer 2 der Anordnung über die Zuständigkeit nach § 20 LPlG vom 29.03.1974 der Zustimmung der oberen Landesplanungsbehörde, wenn es sich bei der anfragenden Gemeinde um ein Mittelzentrum handelt. Die obere Landesplanungsbehörde erteilte mit Schreiben vom 29.07.2020, Az.: 14 900-137 003/41 der landesplanerischen Stellungnahme, die erforderliche Zustimmung.“

3.5

Wirksamer Flächennutzungsplan

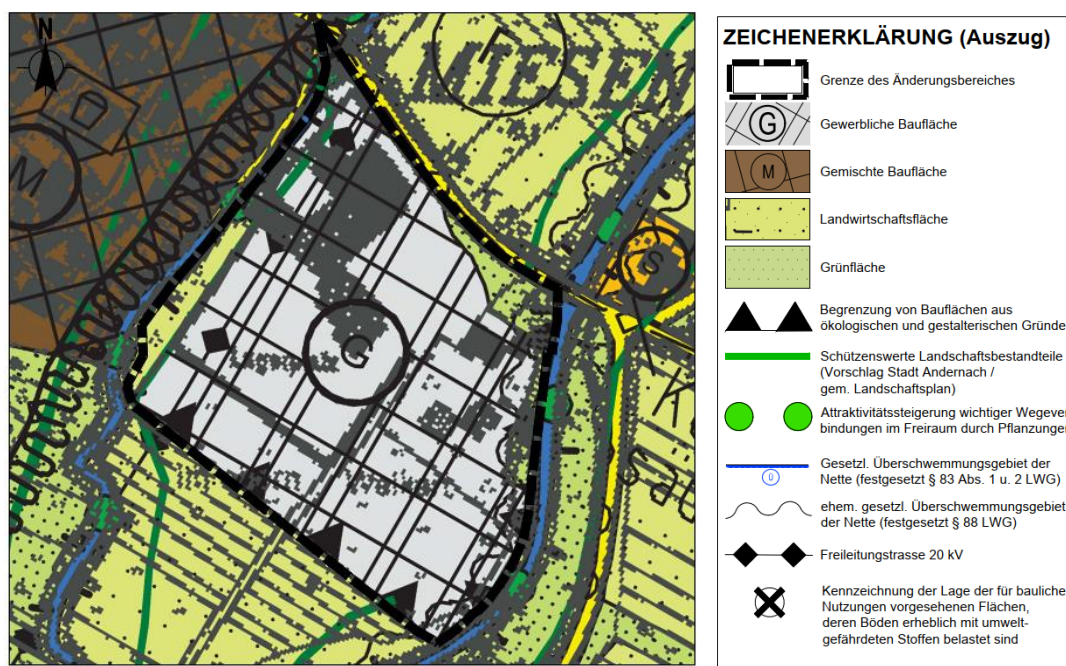


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht im Großteil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (gestrichelte Abgrenzung) die Nutzung als gewerbliche Baufläche vor. Zum Mühlgraben westlich, zur Nette östlich und südlich sind Flächen für die Landwirtschaft mit einem Mindestanteil von 5 % naturnaher Elemente (Säume, Raine, Hecken, Brachen, extensive Nutzung, Bimsanten etc.) dargestellt. Von Süden nach Norden verläuft in der Plandarstellung eine Freileitungsstrasse (> 20kV), die inzwischen abgebaut wurde. Im Süden bzw. Südosten wird in der Flächennutzungsplandarstellung eine Begrenzung / ein Abschluss der Siedlungsentwicklung aus ökologischen und gestalterischen Gründen (Landschaftsbild) zwischen den Gewerbe- und den südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen als Planungsziel festgelegt.

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Hinweis: Die Darstellung des Überschwemmungsgebietes der Nette im Flächennutzungsplan (Stand 2005) entspricht nicht mehr den heutigen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten. Durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord wurde per Rechtsverordnung in 2014 ein neues Überschwemmungsgebiet an der Nette festgesetzt, das zur Optimierung des vorbeugenden Hochwasserschutzes weiter beitragen soll.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Andernach den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche darstellt, wird für das im Bebauungsplanverfahren planerisch verfolgte Mischgebiet (Gewerbebetriebe, Wohngebäude etc.) eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt, damit der angestrebte Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

3.6

Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes

Die bisherige Darstellung von gewerblichen Bauflächen entfällt im Änderungsbereich. Die weiterhin für eine bauliche Nutzung (Gewerbe- und Wohnnutzung) vorgesehenen Flächen werden als gemischte Bauflächen neu dargestellt. Die Darstellung der Bauflächen wird gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund der zu beachtenden Hochwasserbelange nun zugunsten der Darstellung von Grünflächen flächenmäßig erheblich reduziert, s. Kapitel 4.9 „Flächenbilanz“.

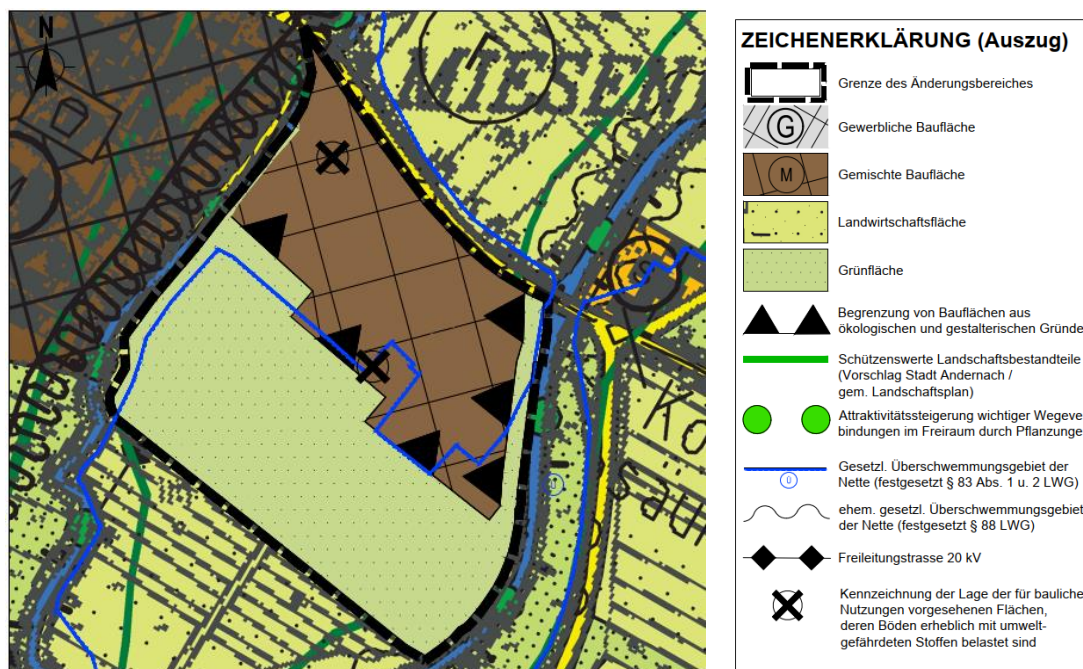


Abb. 4: Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Belangen wichtigen Gewässerrandstreifen der Nette und des Mühlgrabens werden nun als "durchgehende"¹ Grünflächen dargestellt.

Da die Darstellung des Überschwemmungsgebietes der Nette im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2005) nicht mehr den heutigen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, wurde das durch Rechtsverordnung im Jahr 2014 neu festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Nette (nachrichtlich) neu dargestellt.

Weiterhin wurde das im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan vorgeschlagene und im wirksamen Flächennutzungsplan integrierte Ziel "Begrenzung von Bauflächen aus ökologischen und gestalterischen Gründen" entsprechend der o.a. Bauflächenrücknahme zeichnerisch im Änderungsbereich angepasst.

Der aktuellen Nutzung und dem o.a. Entwicklungsziel eine "Gewässerrandstreifen" entsprechend wurde die Darstellung von kleinflächigen Landwirtschaftsflächen östlich des Mühlgrabens in Grünflächen umgewandelt.

Der im Planbereich befindliche Altstandort „ehem. Autohaus Ibal, Miesenheim, Nettestraße 25“ (Reg.-Nr. 137 00 003 – 5507) wird im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als „hinreichend altlastverdächtig“ geführt.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die als „altlastverdächtig“ eingestuften Verdachtsflächen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ in der Planzeichnung flächig gekennzeichnet. Aufgrund der Größe der Verdachtsfläche, der Vorerkundungsergebnisse, der geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie der Maßstabsgröße der hier vorliegenden 2. Flächennutzungsplanänderung erfolgt in der Planzeichnung der FNP-Änderung gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB eine entsprechende lagemäßige Symboldarstellung „Kennzeichnung der Lage der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“.

4. Beschreibung der Änderungen und Auswirkungen im Einzelnen und Flächenbilanz

4.1 Erschließung, Gebietsentwässerung und Versorgung

Die innere Erschließung der gemischten Baufläche soll über eine private Zuwegung mit Anbindung an die Nettestraße erfolgen. Eine Darstellung dieser Zuwegung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Das Plangebiet soll im Trennverfahren entwässert werden. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt weiterhin wie im Bestand über den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Bereich der Nettestraße und wird anschließend über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage Andernach abgeführt. Die Erlaubnis der

¹ soweit auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes möglich

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Kläranlage umfasst auch das Plangebiet. Das anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser sollte bei Eignung gemäß den Hinweisen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans primär auf den Privatgrundstücken des Baugebiets selbst über die belebte Oberbodenzone, z.B. in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen versickert werden. Hierbei sind insbesondere die Maßgaben der Rechtsverordnung des Trinkwasserschutzbereiches Feldfrieden, hier die Zone III B, zu beachten.

Von einer gezielten / dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlags innerhalb einzelner Baugebiete wird gemäß der Untersuchung des Labors (Bodenmechanisches Labor Gumm) aufgrund des schlecht durchlässigen anstehenden Bodens und des ungünstigen Grundwasserstandes abgeraten. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Nette bzw. zum Mühlgraben und der bereits für die Bestandsbebauung bestehenden Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in diese Vorfluter bietet es sich alternativ zur o.a. dezentralen Versickerung an, auch für die neu festgesetzten Baugebiete und für die private Verkehrsanlage / Zuwegungen (nach Rückhaltung) eine gedrosselte Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in die Nette bzw. in den Mühlgraben vorzusehen.

Da das anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser aufgrund der o.a. örtlichen Verhältnisse nicht gezielt auf den Baugrundstücken, z.B. in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen, versickert werden kann / sollte, wird die Anlage eines naturnahgestalteten Regenrückhaltebeckens innerhalb des in der Planzeichnung als private Grünfläche mit der Ordnungsziffer ② festgesetzten Bereichs für zulässig erklärt und somit für diese Funktion planerisch gesichert.

Über die Nettestraße und den dort vorhandenen Versorgungsanlagen (Trink- und Löschwasser, Energie, Telekommunikation) kann das Plangebiet weiterhin versorgt werden.

4.2 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind

- Naturschutzgebiete, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und Flächen des Biotopkatasters RLP

nicht vorhanden.

Die außerhalb des Planbereichs angrenzende Nette und der Mühlgraben ist ein NATURA 2000 Gebiet (FFH-Gebiet Nettetal; FFH-5610-301) und ein schutzwürdiges Biotop (Nette zwischen Haagsmühle und Miesenheim; BK-5610-0083-2007).

Die Belange des FFH-Gebietes/ der schutzwürdigen Biotope sind und werden in den Bauleitplanverfahren besonders berücksichtigt, s. Anlage "Umweltbericht / mit

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

integrierten Fachbeiträgen zum Natur- und Artenschutz" und (hier Anlage zum parallelen Bebauungsplanverfahren) "FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. "5610-301 Nettetal". Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und der schutzwürdigen Biotope wird gemäß diesen Fachbeiträgen planerisch nicht vorbereitet bzw. ist planungsbedingt nicht zu erwarten.

4.3 Fachbeitrag Naturschutz, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und Landschaftspflegerische Maßnahmen

Durch den die Flächennutzungsplanänderung und durch den im Parallelverfahren verfolgtem Bebauungsplan werden potenziell erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG planerisch vorbereitet. Im Wesentlichen sind potenziell bei Neubau-maßnahmen Eingriffe durch flächenhafte Inanspruchnahme ökologisch bedeutsamer Strukturen, durch Trennung und Zerschneidung vorhandener ökologischer und nutzungsbedingter Wechselbeziehungen, durch Versiegelung biotisch aktiver Flächen sowie durch zusätzliche Immissionen zu erwarten. Darüber hinaus können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes eintreten. Daher wurde ein Fachbeitrag Naturschutz im Sinne eines Grünordnungsplanes mit "Eingriffs- und Ausgleichsermittlung" nach dem BNatSchG erarbeitet und in den Umweltbericht integriert. Innerhalb dieses Fachbeitrages wurde eine Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichskonzeption für die Planung entwickelt. Zur Ermittlung der Betroffenheit der besonders und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wurde auch eine Vorprüfung zum Artenschutz durchgeführt. Dessen Ergebnisse sind ebenfalls im o.a. Umweltbericht integriert.

Der naturschutzfachliche erforderliche Ausgleich (Ausgleich Versiegelung, Struktur- und Lebensraumverlust) kann innerhalb des B-Plangebietes durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (insbesondere durch die Bepflanzungsmaßnahmen) vollständig erbracht werden.

Die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben, siehe Kapitel 6. "Gegenüberstellung der Eingriffe (Konflikte) und Maßnahmen". Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplanverfahren (Planurkunde und Text) planungsrechtlich vollständig integriert.

Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben gemäß Umweltbericht **keine erheblichen** Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

4.4 Artenschutz

Die national besonders geschützten Arten werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet (§ 44 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG). Die artenschutzrechtliche Prüfung bzgl. potenzieller Auswirkungen auf streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

"Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen treten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf. Voraussetzung sei eine sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Ausnahmevoraussetzungen i. S. eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Kap. 7.2 des Gutachtens) sei nicht erforderlich."

4.5 Wasserrechtlich geschützte Gebiete / Hochwasserbelange

Wasserschutzgebiet Feldfrieden Zone III B: Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich weiterhin vollständig im Wasserschutzgebiet Feldfrieden Zone III B. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die geplante Nutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen (gewerbliche Bauflächen) in gemischte Bauflächen (Gewerbe- und Wohnnutzung) den Maßgaben und Zielen der Schutzgebietsverordnung entgegensteht.

Überschwemmungsgebietes der Nette: Die geplanten gemischten Bauflächen liegen weiterhin in (kleinen) Teilbereichen noch innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nette. Gemäß § 78 WHG wird nur der bereits bebaute Bereich (sog. "Innenbereich nach § 34 BauGB") als Baugebiet festgesetzt. In Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz wurden weiterhin im Bebauungsplanverfahren die Baugrenzen im Bereich der östlichen Bestandsbebauung so festgelegt, dass diese zum Schutz vor schnell ansteigendem Hochwasser und möglichen Hochwasserschäden außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegen.

Der nach § 78 WHG erforderliche Retentionsraumausgleich soll im Plangebiet, hier innerhalb der südöstlichen Grünflächendarstellung an der Nette, anhand einer landschaftsangepasst hergestellten Geländevertiefung (Retentionsausgleichsmulde bzw. -fläche) sichergestellt werden. Anzumerken ist hierbei, dass die Baugebiete des Plangebiets allerdings in der Vergangenheit bereits großflächig aufgeschüttet wurden und somit höher als der südlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Auenbereich liegen. Der auszugleichende Retentionsraumverlust ist somit relativ (ca. 714 m³, hier unter der Annahme eines ca. 30 cm hohen Mutterbodenauftrags / Aufschüttung insbesondere im Bereich der geplanten privaten Grünfläche / Parkanlage) gering.

Die Maßgaben des § 78 (2) WHG (keine Hochwassergefährdung / eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben, keine nachteilige Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses und der Hochwasserhöhen, des Hochwasserschutzes, Retentionsraumausgleich, keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger etc.) werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wie folgt beachtet:

- Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Retentionsraumausgleichsfläche (s.o.) wird „die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger“ berücksichtigt bzw. sichergestellt.
- Es werden auch keine Hochwasserschutzmaßnahmen (da nicht vorhanden) durch die geplante Baumaßnahmen negativ beeinträchtigt.

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

- Der Wasserstand und das Abflussverhalten der Nette werden nicht nachteilig verändert, da die geplanten Baugebiete außerhalb der ausgewiesenen Streichlinie des Abflussquerschnittes der Nette liegen.

Durch

- die festgesetzte Mindesthöhe (des Erdgeschossfertigfußbodens von Hochbauten bzw. der rückwärtigen Zuwegung des Baugebiets MI 5) von 78,5 m ü. NHN (ca. 0,2 m oberhalb des HQ_{Extrem} Stand 27.04.2022),
- den getroffenen Nutzungsbeschränkungen (keine Aufenthaltsräume mit Schlafzimmerfunktion) innerhalb von überschwemmungsgefährdeten Erdgeschossbereichen sowie
- dem Verbot einer Unterkellerung innerhalb des „gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes“

wird weiterhin planerisch im Rahmen des Bebauungsplans die „hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben“ beachtet bzw. sichergestellt.

Durch die Lage der festgesetzten „Baufenster“ wird weiterhin eine potenzielle Abflussrinne / Notwasserweg (hier zwischen den Baugebietsbereichen MI 2 / MI 5 und MI 3 / MI 4, s. Planzeichnung) von einer potenziell abflussbehindernden Bebauung freigehalten, sodass hierüber im Falle eines Extrem-Ereignisses ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden könnte.

In der als Anlage der Begründung des Bebauungsplans „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ beigefügten Wasserbilanz wurden die Bestandsbebauung und die geplante, maximal zulässige Bebauung des Bebauungsplans verglichen. Die Angaben zu den Eigenschaften der einzelnen Flächen wurden auf die maximal zulässige Grundflächenzahl reduziert. Im Vergleich zur Bestandsbebauung ist für die geplante Bebauung mit der geplanten Nachverdichtung und der geplanten Umwandlung der ehemaligen Lagerfläche als Grünfläche / Parkanlage eine leichte Verbesserung der Wasserbilanz erkennbar.

4.6 Denkmalpflege / Landesarchäologie

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich nördlich der Nettestraße eine kleine Kapelle (neugotischer Backsteinbau, Ende 19. Jh.), die als Kulturdenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Mayen Koblenz gelistet ist. Eine durch die geplante Flächennutzungsplanänderung bedingte Beeinträchtigung von denkmalschutzrechtlichen Belangen ist nicht ersichtlich.

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

**4.7 Altablagerungen, Altlastenstandorte, schädliche Bodenveränderungen, Ver-
dachtsflächen**

Teilbereiche des Plangebietes sind durch die gewerbliche Nutzung als Autohaus vorbelastet. Der im Planbereich befindliche Altstandort „Ehem. Autohaus Ibold, Miesenheim, Nettestr. 25“ (Reg.-Nr. 137 00 003 – 5507) wird im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als „hinreichend altlastverdächtig“ geführt. Durch das Bodenmechanische Labor Gumm wurde am 22.11.2022 ein altlasten- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht für das Gelände „Ehemaliges Autohaus Ibold in Andernach, Nettestr. 25“ vorgelegt. Die Untersuchungen ergaben, dass auf dem Grundstück drei kleinräumige Schadensbereiche vorhanden sind. Die aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehenden Bedenken der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz *„können verworfen werden, wenn die o. g. Schadensbereiche wie vom Gutachter beschrieben saniert werden oder der hinreichende Verdacht durch weitergehende Untersuchungen (Detailuntersuchungen) ausgeräumt wird“*.¹

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die als „altlastverdächtig“ eingestuftten Flächen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ in der Planzeichnung flächig gekennzeichnet und in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen umfassend die erforderlichen Maßnahmen beschrieben. Aufgrund der Größe der Verdachtsfläche, der Vorerkundungsergebnisse, der geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie der Maßstabsgröße der hier vorliegenden 2. Flächennutzungsplanänderung erfolgt in der Planzeichnung der FNP-Änderung gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB eine entsprechende lagemäßige Symboldarstellung „Kennzeichnung der Lage der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“.

Die Grundzüge der im Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgten Planungsziele (Entfall der Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Neuausweisung – in einem nun erheblich reduziertem Flächenumfang – von gemischten Bauflächen) sind durch die Ergebnisse der durchgeführten orientierenden Untersuchungen und der gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung vorgenommenen symbolhaften Kennzeichnungen nicht erheblich betroffen und werden weiterverfolgt

¹ Auszug Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 24.08.2023

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

4.8 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage) wurde durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Gewerbe- geräuschsituation im Plangebiet und des benachbarten Umfelds zeigt, dass zur Tageszeit sowohl die Immissionsricht- als auch Spitzenpegelwerte der TA Lärm sicher eingehalten werden¹. Auch in Bezug auf die Sportgeräuschsituation bzgl. des südlich gelegenen Sportplatzes von Miesenheim sind keine Richtwertüberschreitung zu der hier relevanten Tageszeit werktags und sonntags zu erwarten.

Bei Rechtskraft des Bebauungsplans „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ wird bei einer gewerblichen Um- / Nachfolgenutzung der Gebäude bzw. der Betriebsfläche nur die „Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ zulässig sein. Somit werden planerisch durch die Umnutzung der gewerblichen Lagerflächen in Mischgebietsflächen (mit einer allgemein zulässigen Wohnnutzung) keine Nutzungskonflikte zwischen der neuen Gewerbe-/ Wohnnutzung und der bestehenden Sportplatznutzung vorbereitet bzw. sind diese zu erwarten.

Bei den Verkehrsgeräuschen der Nettestraße (K 63) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht im Plangebiet sicher eingehalten. Für Mischgebiete beträgt der Orientierungswert 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Lediglich im Nahbereich der Nettestraße am nördlichen Rand des Plangebiets wird gemäß Berechnung der schalltechnischen Untersuchung eine Überschreitung der o.a. Orientierungswerte prognostiziert. Die Überschreitung betrifft aber nur einen schmalen Randstreifen im Plangebiet von ca. 5 m.

Die Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte „wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“ In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen wie hier vorliegend, lassen sich die Orientierungswerte oft aber nicht (oder nicht überall) einhalten. Auf Ebene der Bauleitplanung werden durch das Abrücken der Baugrenzen im Hinblick auf die gewerbliche Bestandsbebauung (hier im Bereich des ehem. Autohaus bzw. im Nahbereich der Nettestraße) und ergänzende Hinweise in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans potenzielle Immissionskonflikte (hier durch Verkehrsgeräusche der Nettestraße) angemessen vermieden.

¹ Hinweis: Hier zum Zeitpunkt des Autohausbetriebs

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

4.9 Flächenbilanz

Der nachfolgende tabellarische Vergleich stellt die geplanten Flächennutzungsänderungen im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan im Geltungsbereich dar.

Flächennutzung	wirksamer FNP [ha]	Anteil [%]	FNP-Änderung [ha]	Anteil [%]	Änderung [ha]
Gewerbliche Baufläche	2,99	91,2%	0,00	0	-2,99
Gemischte Bauflächen	0,00	0	1,40	43%	+1,40
Landwirt. Fläche	0,12	3,7%	0,00	0	-0,12
Grünflächen	0,17	5,2%	1,88	57%	+ 1,71
Gesamtfläche	3,28	100,0%	3,28	100%	

Tab. 1: Flächenbilanz wirksamer FNP und geplante FNP-Änderung

Es erfolgt somit eine Umwidmung von ca. 1,40 ha gewerblicher Baufläche zugunsten einer Darstellung als gemischte Baufläche. Weitere 1,59 ha ehemals gewerblicher Bauflächen und ca. 0,12 ha Landwirtschaftsflächen werden neu als Grünfläche (insgesamt ca. 1,71 ha) dargestellt.

5. Wesentliche Planungsvarianten

Als Planungsalternativen kommen gemäß gängiger Rechtsprechung nur solche Varianten in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Ein Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung kann aber ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen.

Im Vorfeld dieser Planungskonzeption wurde als Planungsalternative eine Vergrößerung der gemischten Baufläche in südöstlicher Richtung mit dem Ziel einer städtebaulichen Abrundung hin untersucht. Nach Vorabstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz besteht aus wasserrechtlicher Sicht keine Möglichkeit, der geplanten Abrundung im südlichen Bereich des Plangebietes zuzustimmen. Daher wurde diese Planungsalternative nicht weiter verfolgt.

Die planerische Umsetzung der in Kapitel 1 dargestellten primären Planungsziele (Aufwertung und Umnutzung von mindergenutzten bzw. leerstehenden gewerblichen Flächen, Sicherung von gewerblichen Nachnutzungsoptionen, Zulässigkeit von Wohngebäuden / Sonderbauten (hier Alten- / Tagespflegeplätze, Altenwohnungen sowie medizinische / gesundheitsorientierte Versorgungsangebote) gibt die Art der planerisch verfolgten baulichen Nutzung vor.

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Aufgrund der im Laufe des Verfahrens erfolgten Änderungen der örtlichen Verhältnisse (u.a. Nutzungsaufgabe, Abriss von baulichen Anlagen) und der daraufhin erneut durchgeführten rechtlichen Prüfung, wurde der ehemals als Lagerfläche genutzte südwestliche Planbereich, der nun als dem Außenbereich (i.S.v. § 35 BauGB) zugehörig einzustufen ist, nicht mehr als Baufläche, sondern als Grünfläche dargestellt.

Durch den Vorhabenträger wird daher innerhalb der erheblich reduzierten Bauflächen ein Entwicklungskonzept verfolgt, welches insbesondere einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Alten- / Tagespflegeplätzen, Altenwohnungen sowie medizinische / gesundheitsorientierte Versorgungsangebote im Bereich des Stadtteils Miesenheim sowie innerhalb der Region erfüllen soll. Aufgrund der o.a. Planungsziele und der vorliegenden Eigentumsverhältnisse (Privatbesitz) drängen sich keine alternativen Flächennutzungen auf.

6. Umweltbericht

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung ist nahezu deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt (wie für den in Aufstellung und im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes vorliegend) soll nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren (hier FNP-Änderung) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Im Vergleich zum o.a. Bebauungsplanverfahren „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ liegen bei der hier verfolgten FNP-Änderung keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen vor. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher an dieser Stelle auf den Umweltbericht des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ verwiesen, s. Anlage dieser Begründung.

Gemäß der als Anlage der Begründung des Bebauungsplans „Nettestraße zwischen Mühlgraben und Nette“ beigefügten Wasserbilanz ist im Vergleich zur Bestandsbebauung für die geplante Bebauung mit der hier geplanten Nachverdichtung und der geplanten Umwandlung der ehemaligen Lagerfläche als Grünfläche / Parkanlage eine leichte Verbesserung der Wasserbilanz erkennbar.

Begründung

(Entwurf: Erneute Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die Belange des Wasserschutzgebiets Feldfrieden Zone III B sowie des Überschwemmungsgebietes der Nette (keine Hochwassergefährdung / eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben, keine nachteilige Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses und der Hochwasserhöhen, des Hochwasserschutzes, Retentionsraumausgleich, keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger etc.) werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) planerisch beachtet.

Durch die Ausgleichmaßnahmen, die im B-Plangeltungsbereich festgesetzt werden, erfolgt gemäß Umweltbericht eine Verbesserung von Lebensräumen für im Plangebiet vorkommende Tierarten (Vögel, Fledermäuse). Es werden strukturreiche Gehölzanpflanzungen/ Heckenpflanzungen, Gewässerrandstreifen und Extensivgrünland angelegt. So werden die Gehölzflächen gleichzeitig das Baugebiet in die Landschaft einbinden.

Die landespflegerische Neu-Bilanzierung / Eingriffsbewertung gemäß Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP für den geänderten B-Plan-Entwurf ergibt, dass keine externen Ausgleichsmaßnahmen mehr erforderlich sind.

Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben gemäß Umweltbericht keine planungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Koblenz, Februar 2025

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure