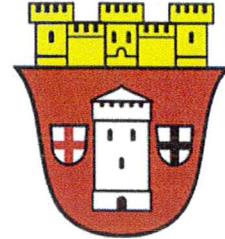


## Bebauungsplan

# Industriepark "Am guten Mann", Teil 1



der Stadt Weißenthurm

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Stadt :	Weißenthurm
Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Gemarkung:	Weißenthurm
Flur:	6

## Satzungsausfertigung

### DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

Dr.-Ing. H. O. Sprengnetter    Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender    Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10    Tel.: 02633/4562-0    E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de  
56656 Brohl-Lützing    Fax: 02633/457277    Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de



Stand: Mai 2016

**Verbandsgemeinde:** Weißenthurm  
**Gemarkung:** Kärlich

**Stadt:** Weißenthurm  
**Flur:** 6

## Inhalt

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>5</b>
3.1. Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze.....	5
3.1.1. Planungsanlass, Planungserfordernis.....	5
3.1.2. Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze .....	7
3.2. Plangebiet .....	8
3.2.1. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich.....	8
3.2.2. Nutzung im Plangebiet .....	8
3.2.3. Umgebung des Plangebietes.....	10
3.3. Planungsgrundlagen .....	11
3.3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	11
3.3.2. Bestehendes Baurecht, angrenzende Bebauungspläne .....	11
3.4. Vorgaben aus überörtlichen Planungen und Fachplanungen, Vorgaben der städtischen Fachbehörden .....	12
3.4.1. Landes- und Regionalplanung .....	12
3.4.2. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	14
3.4.3. Vorgaben aus Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.....	15
3.4.4. Vorbelastungen durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenschätze, Bahnanlagen.....	16
3.5. Planungs- und Standortalternativen .....	17
3.6. Planinhalte .....	17
3.6.1. Art der baulichen Nutzung .....	17
3.6.1.1. Geräuschkontingentierung des Industriegebietes.....	21
3.6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	24
3.6.3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	25
3.6.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
3.6.4.1. Festsetzungen zu Einfriedungen.....	25
3.6.4.2. Festsetzungen zu Werbeanlagen.....	26
3.6.4.3. Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden und Außenwänden von Gebäuden .....	26
3.6.5. Landschaftsplanerische Festsetzungen und Hinweise/Empfehlungen .....	26
3.6.6. Hinweise.....	28
3.7. Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	30
3.7.1. Städtebauliche Auswirkungen .....	30
3.7.2. Auswirkungen auf den Verkehr.....	31
3.7.3. Auswirkungen durch Emissionen.....	33
3.7.4. Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.....	36
3.7.4.1. Landschaftsplanerischer Beitrag .....	36
3.7.4.2. Sichttraumanalyse .....	37
3.7.4.3. FFH-Verträglichkeitsprognose.....	38

3.7.4.4.	Artenschutzrechtlicher Beitrag .....	39
3.8.	Planverwirklichung .....	40
3.8.1.	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	40
3.8.2.	Eigentumsverhältnisse .....	43
3.8.3.	Kosten .....	43
3.8.4.	Flächenbilanz .....	43
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB .....</b>	<b>44</b>
4.1.	Einleitung .....	44
4.1.1.	Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen .....	44
4.1.2.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	44
4.1.2.1.	Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang der Festlegung.....	45
4.1.2.2.	Bedarf an Grund und Boden .....	45
4.1.3.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie des inhaltlichen Umfangs.....	46
4.1.4.	Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....	48
4.2.	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....	51
4.2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands .....	51
4.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	56
4.2.2.1.	Bei Durchführung der Planung .....	56
4.2.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	59
4.2.2.3.	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	60
4.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	62
4.2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches.....	63
4.3.	Zusätzliche Angaben.....	63
4.3.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	63
4.3.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	65
4.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	65
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB .....</b>	<b>68</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

## 2. Verfahren

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes existiert bisher kein Bebauungsplan.

Beabsichtigt ist die Ausweisung von Industriegebieten.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im regulären, umfassenden Verfahren gem. BauGB aufgestellt. Entsprechend wird dem Bebauungsplan eine Begründung beigelegt, in der die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB dargelegt werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3(1) BauGB mit der Durchführung der Bürgerversammlung am 11.06.2014 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 03.06.2014.

Mit Schreiben vom 06.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2(2) BauGB um Stellungnahme zur vorliegenden Planung gebeten.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung befasste sich der Rat der Stadt Weißenthurm am 16.12.2014 mit den Stellungnahmen und beschloss die Durchführung der Offenlage.

Nach fristgerechter Bekanntmachung am 30.06.2015 erfolgte die Offenlage vom 08.07.2015 bis einschließlich 14.08.2015

Mit Schreiben vom 30.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme zur vorliegenden Planung gebeten.

Nach der Durchführung der Beteiligungen nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB befasste sich der Rat der Stadt Weißenthurm am 17.12.2015 mit den Stellungnahmen und beschloss die Durchführung einer erneuten Offenlage.

## 3. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

### 3.1. Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze

#### 3.1.1. Planungsanlass, Planungserfordernis

Das Kernkraftwerk der RWE Power AG in Mülheim-Kärlich wurde nach Planung, Genehmigungsverfahren und Errichtung im Jahr 1986 in Betrieb genommen und erzeugte Mitte des Jahre 1986 die volle Reaktorleistung. Im September 1988 wurde vom Bundesverwaltungsgericht Berlin die erste Teilerrichtungsgenehmigung aufgehoben. Daraufhin wurde das Kraftwerk abgefahren und konserviert. Nachdem es bis zum Jahr 2000 in konserviertem Zustand verblieb, wurde im Juni 2000 Im Rahmen der „Vereinbarung zwischen der Bundesregierung und den Energieversorgungsunternehmen“ beschlossen, das Kernkraftwerk endgültig stillzulegen und abzubauen. Im Jahr 2001 wurde mit dem Abtransport der vorhandenen bestrahlten und unbestrahlten Kernbrennstäben begonnen. Seit Juli 2002 ist die Anlage kernbrennstofffrei.

Mit der Genehmigung zur Stilllegung und zur Abbauphase 1a vom Juli 2004 wurde mit dem Abbau der Anlage begonnen.

Da in der Zwischenzeit weitere Teilbereiche aus dem atomrechtlichen Aufsicht entlassen wurden und die darüber hinausgehenden beantragten Genehmigungen zur Entlassung in absehbarer Zeit erteilt werden, steht das aus der atomrechtlichen Aufsicht entlassenen Anlagengelände zukünftig für eine alternative Nutzung zur Verfügung. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Nutzung ist jedoch nicht Gegenstand eines atomrechtlichen Genehmigungsverfahrens, sondern unterliegt dem Planungsrecht. Sie werden von den Kommunen Weißenthurm und Mülheim-Kärlich in Zusammenarbeit mit dem bisherigen Eigentümer der Grundstücke, der RWE Power AG, in drei Bebauungsplanverfahren geschaffen.

Aus diesen Gründen haben die Stadträte der Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Am guten Mann“, auf dem sich das Kraftwerk der RWE Power AG befindet, aufzustellen. Das Areal, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, umfasst nahezu den gesamten Bereich des Geländes der RWE-Power AG (ca. 35,3 ha). Ausgenommen von dem Plangebiet wurde einzig die noch länger unter Atomrecht stehende mit ca. 2,9 ha Fläche, in der sich das Reaktorgebäude befindet (siehe Abb. 1). Aufgrund der Lage des Plangebietes in zwei verschiedenen Gemarkungen (Weißenthurm und Mülheim-Kärlich) sowie der räumlichen Trennung zwischen der Kraftwerksanlage und der Betriebssportanlage werden insgesamt **drei Bebauungspläne** für das Gesamtgelände aufgestellt.

Der überwiegende Teil des Gesamt- Plangebietes liegt auf der Gemarkung Kärlich. Der vorliegend relevante Teilbereich (**Teil 1**) mit einer Flächengröße von ca. 4.100 m<sup>2</sup> ist der Gemarkung Weißenthurm zuzuordnen. Da somit die Planungshoheit der Stadt Weißenthurm betroffen ist, ist dieser Teil in einem eigenen Bebauungsplanverfahren zu bearbeiten und kann nicht mit dem Teil 2 gemeinsam aufgestellt werden.

Das vorliegende Plangebiet soll planungsrechtlich gesichert werden, weil sich dort einer der beiden Zufahrtbereiche zu dem Gesamt-Areal befindet, der weiterhin zur Verfügung stehen soll. Zudem befindet sich das vorliegende Plangebiet im Eigentum der RWE Power AG und soll mit in die Planungen aufgenommen werden.

Für den weit größeren Teilbereich des Kraftwerksgeländes auf dem Stadtgebiet der Stadt Mülheim-Kärlich wird der Bebauungsplan Industriepark „**Am guten Mann, Teil 2**“ mit einer Flächengröße von ca. 31,8 ha und für den weiter östlich gelegenen Bereich, auf dem sich das Sportgelände des Kraftwerkes befand, der Bebauungsplan Industriepark „**Am guten Mann, Teil 3**“ mit einer Flächengröße von ca. 3,1 ha aufgestellt.

Die Lage der Geltungsbereiche der Bebauungspläne ist in der folgenden Abbildung ersichtlich:



Abb.1: Lageplan mit Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne, o.M.

Mit den Bebauungsplänen Industriepark „Am guten Mann, Teile 1 – 3“ wird das Ziel verfolgt, eine adäquate und bedarfsgerechte Folgenutzung zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geländes zu sichern.

Das Plangebiet des vorliegenden **Teil 1** der Bebauungspläne stand nie unter Atomrecht und steht somit für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung. Es soll im Zusammenhang mit den Teilen 1 und 3 der Bebauungspläne entwickelt werden.

### 3.1.2. Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze

Ziel der Planung ist die Ausweisung neuer industrieller Bauflächen zur Deckung des entsprechenden Bauflächenbedarfes. Es soll vorliegend ein Industriegebiet festgesetzt werden. Dadurch, dass das Plangebiet sowie die an das Plangebiet angrenzenden Flächen bereits durch ihre bisherige Nutzung vorgeprägt und im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, bietet es sich auf dieser Fläche an, die Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Bauflächen zu sichern und eine intensivere Nutzung der Fläche zu ermöglichen. Das Gesamt-Plangebiet ist auch traditionell bereits industriell vorgeprägt, da sich dort vor der Nutzung durch die RWE Power AG mehrere Bimsbaubetriebe befanden. Die Stadt Weißenthurm unterstützt somit im Plangebiet die Fortführung der bisherigen industriellen Nutzung.

Weiterhin liegt das Plangebiet unmittelbar zwischen dem Rhein und der Bahnstrecke Köln-Koblenz und grenzt zudem an die Kreisstraße K 44 an. Damit ist die örtliche, regionale und überregionale Verkehrsanbindung als optimal zu bezeichnen. Aufgrund der dadurch jedoch bestehenden Verkehrsgeräusche wie auch der gewerblichen Emissionen, die durch benachbarte Betriebe verursacht werden, ist eine gewerbliche oder industrielle Nutzung einer Wohnnutzung vorzuziehen.

Mit der Ausweisung eines Industriegebietes wird der Erhaltung, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.

Zur Entwicklung des Areals des ehemaligen Kernkraftwerkes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ziel ist es hierbei, die planungsrechtlichen Vorausset-

zungen zur verträglichen Entwicklung von Baugrundstücken für industrielle Zwecke entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu schaffen. Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln, eine menschenwürdige Umwelt sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln. Auch die Lebensbedingungen im Umfeld des Plangebietes sollen dabei Berücksichtigung finden. Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, sollen möglichst vermieden werden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindert oder ausgeglichen werden.

## 3.2. Plangebiet

### 3.2.1. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Die Lage des Plangebietes in der Verbandsgemeinde Weißenthurm kann dem folgenden Übersichtsplan entnommen werden (rote Kennzeichnung).



Abb.2: Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M., Quelle: LANIS

Das Plangebiet für den vorliegenden **Teil 1** der Bebauungspläne Industriepark „Am guten Mann“ befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Weißenthurm zwischen den Ortslagen von Weißenthurm und Urmitz, unmittelbar südlich des Rheins und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.100 m<sup>2</sup>.

Im Süden wird das Plangebiet von der linksrheinischen Bahnstrecke Köln-Koblenz und im Osten von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriepark „Am guten Mann, Teil 2“, begrenzt. Westlich davon befinden sich weitere Gewerbegebiete. Auch östlich des Plangebietes liegen weitere gewerblich genutzte Flächen.

### 3.2.2. Nutzung im Plangebiet

Das Gesamt- Plangebiet (Teile 1 - 3) ist bereits heute durch die bestehenden baulichen Anlagen der RWE Power AG überformt und zu einem großen Teil versiegelt.

Der vorliegende **Teil 1** des Gesamt-Plangebietes ist unbebaut, als Wiesenfläche angelegt und mit Bäumen und Sträuchern überstellt.



Abb.3: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M., Quelle: RWE Power AG

Große Teile der ehemaligen Kraftwerksgebäude- und Anlagen im Gesamt-Plangebiet einschließlich des Kühlturms sind heute noch vorhanden. Ein Teil der Betriebsanlagen in **Teil 2** wurde bereits zurückgebaut. Der Kühlturm sowie Maschinenhaus und Schaltanlagegebäude sollen abgerissen werden.

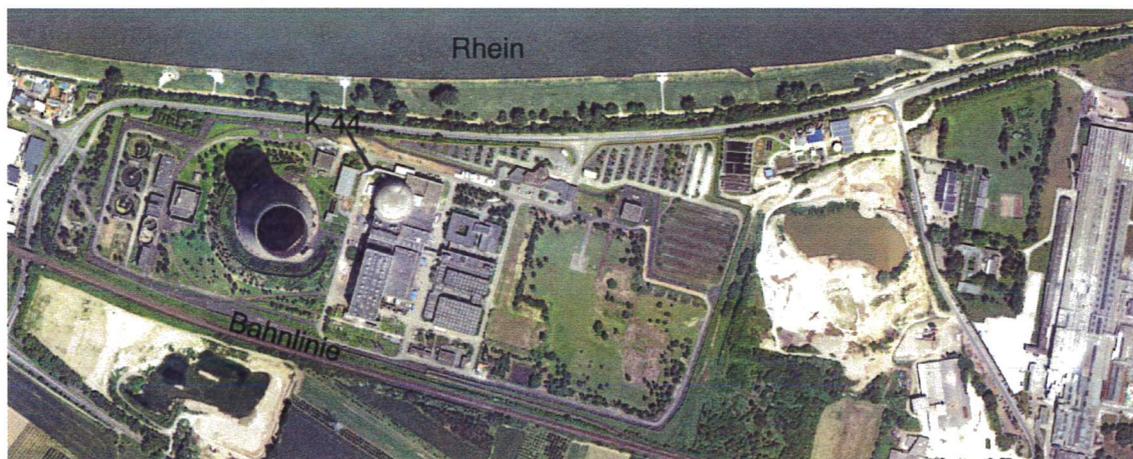


Abb.4: Nutzungsbestand im Gesamt-Plangebiet, o.M., Quelle RWE

Die noch vorhandenen Gebäude können ggf. erhalten bleiben und einer Nachnutzung zugeführt werden.

Die Zufahrt des Gesamt-Plangebietes erfolgt von der Kreisstraße K 44 aus über zwei separate Zufahrtbereiche. Der im vorliegenden **Teil 1** des Gesamtplangebietes, westlich gelegene Zufahrtbereich erschließt im Wesentlichen die betriebseigene Kühlwas-

serzusatz-Aufbereitungsanlage. Der in Teil 2 des Gesamtgebietes, nördlich gelegene Zufahrtsbereich bildet die Hauptzufahrt zu dem Kraftwerksgelände.

Ein Teil des Gesamtgeländes wurde nach der Stilllegung des Kraftwerkes aus der atomrechtlichen Aufsicht entlassen. Der größte Teil des sonstigen Kraftwerksgeländes wird in den nächsten Jahren aus dem Atomrecht entlassen, einzig für die Fläche, auf der sich zurzeit noch das Reaktorgebäude befindet, ist eine Entlassung aus dem Atomrecht erst in ca. 15 bis 20 Jahren vorgesehen und somit nicht unmittelbar absehbar. Aus diesem Grund wird diese Fläche nicht mit in die Planung aufgenommen.

### 3.2.3. Umgebung des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes kann dem Übersichtsplan entnommen werden (rote Kennzeichnung). Um einen besseren Überblick zu erhalten, wird auch die Lage der beiden Plangebiete der Bebauungspläne Industriepark „Am guten Mann, Teil 2 und 3“, die in der Gemarkung Mülheim und Kärlich liegen, dargestellt.

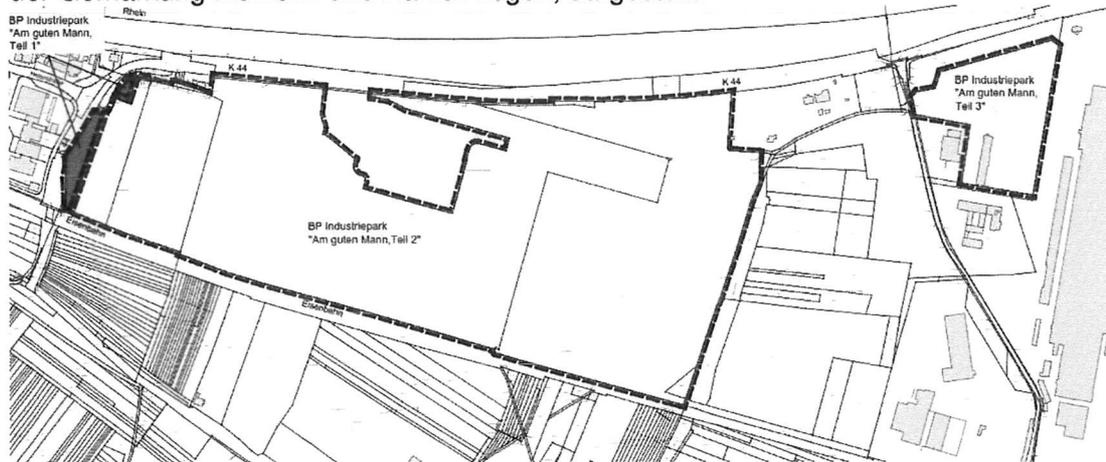


Abb.5: Lageplan mit Kennzeichnung der Plangebiete, o.M.

Im Süden wird das Plangebiet von der linksrheinischen Bahnstrecke Köln-Koblenz und im Westen von der Kreisstraße K 44 begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes Industriepark „Am guten Mann, Teil 2“ an.

Bei der angrenzenden Umgebungsbebauung handelt es sich im Westen – jenseits der K 44 – um gewerblich genutzte Gebäude. Östlich schließt unmittelbar das Klärwerk des ehemaligen Kraftwerkes an. Südlich der Bahnlinie Köln-Koblenz liegt ein stark überformtes Abbaugelände der Kärlicher Ton- und Schamottwerke.

Im Norden grenzt jenseits der K 44 der Rhein an das Plangebiet an; nördlich davon liegt der Hafen der Stadt Neuwied.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m westlich des Plangebietes in der Ortslage Weißenthurm.

### 3.3. Planungsgrundlagen

#### 3.3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“ findet sich im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm die Darstellung „Grünfläche“.

Die östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriepark „Am guten Mann, Teil 2“ ist die „gewerbliche Baufläche mit der Kennzeichnung „Kernkraftwerk Mülheim-Kärlich“ versehen. Südlich des Plangebietes, jenseits der dort verlaufenden Bahnstrecke, ist eine „Abbaufäche für Abgrabungen unter Bergrecht oder unter Aufsicht der unteren Wasserbehörde“ dargestellt.

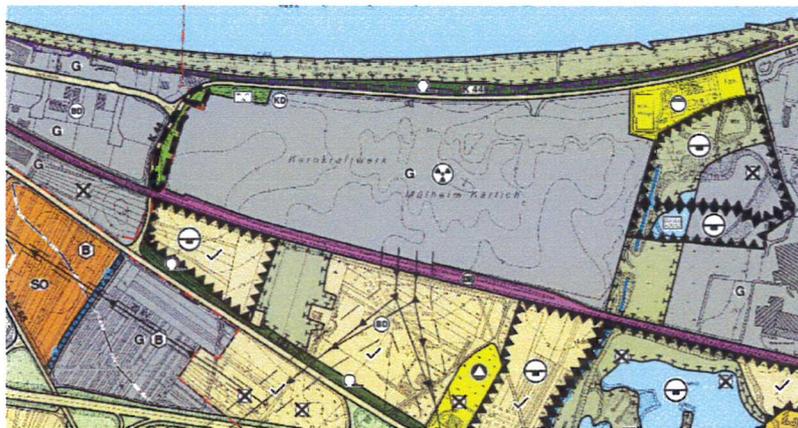


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.

Da im vorliegenden Bebauungsplan noch ein großer Teil des Plangebietes als „private Grünfläche“ dargestellt wird und der FNP nicht parzellenscharf dargestellt werden kann, ist die vorliegende Planung als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.

Weiterhin wird die gesamte östlich und westlich gelegene Umgebung des Plangebietes als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt, welches auch der vorliegenden Planung entspricht. Die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung werden somit durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt anzupassen.

#### 3.3.2. Bestehendes Baurecht, angrenzende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Für den östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich wird der Bebauungsplan Industriegebiet „Am guten Mann, Teil 2“ aufgestellt. Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die bauordnungsrecht-

lichen Festsetzungen dort werden weitestgehend identisch zu den vorliegend getroffenen Festsetzungen sein.

Für den Bereich westlich des Plangebietes wurde im Jahr 1984 der Bebauungsplan „Hafenstraße“ aufgestellt. Dort sind Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8, und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die maximale Geschossigkeit wurde mit ein- bzw. zwei Geschossen bestimmt. Weiterhin wurde eine maximale Traufhöhe von 6,5 m für eingeschossige Gebäude und 8,0 m für zweigeschossige Gebäude bestimmt.

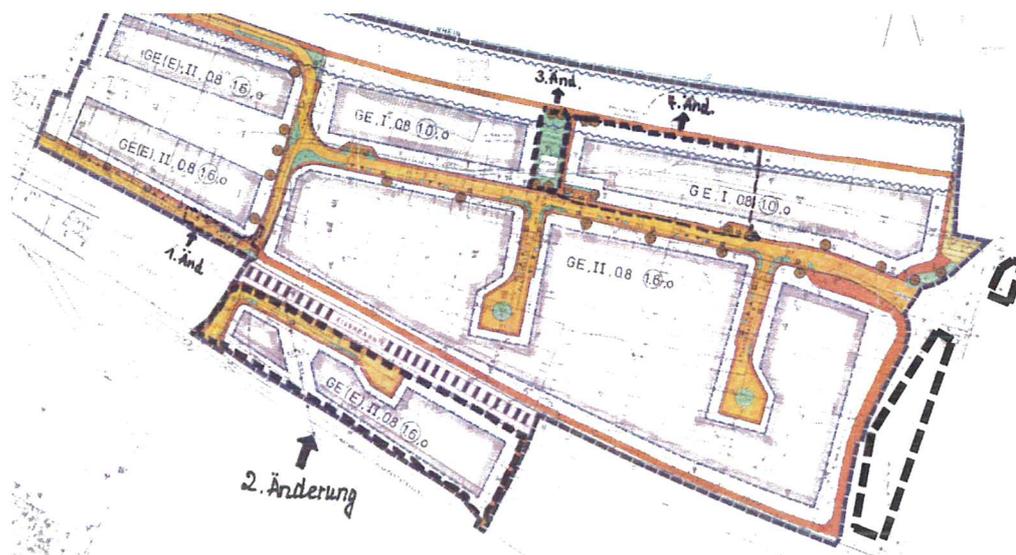


Abb.7: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Hafenstraße“ der Stadt Weißenthurm mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.

Bei den anschließend erfolgten 4 Änderungen des Bebauungsplanes „Hafenstraße“ wurden die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung des Ursprungs- Bebauungsplanes beibehalten.

Für die übrigen angrenzenden Bereiche existieren keine Bebauungspläne. Die Genehmigungen für die dort vorhandenen Gebäude und Betriebe wurden auf der Grundlage des § 35 BauGB erteilt.

### 3.4. Vorgaben aus überörtlichen Planungen und Fachplanungen, Vorgaben der städtischen Fachbehörden

#### 3.4.1. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für das Gebiet der Verbandsgemeinde Weißenthurm durch

- das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV
- den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)
- den Entwurf zur Fortschreibung des RROP (2014)

konkretisiert.

Für die vorliegende Planung relevante Grundsätze und Ziele, die im **LEP IV** formuliert werden, sind u.a.

- Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme 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. (LEP IV Z 31)

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung / Neunutzung des stillgelegten Kernkraftwerkes geschaffen.

- Das bestehende Angebot an Gewerbe und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden (LEP IV G 52)

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um ein überwiegend bereits überformtes und gewerblich / industriell genutztes Gebiet, welches durch die Stilllegung des Kernkraftwerkes und die Herausnahme aus dem Atomrecht einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Im Planteil des **aktuellen Regionalen Raumordnungsplanes** Mittelrhein-Westerwald (RROP) wird das Plangebiet als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (EW) Elektrizitätswerk“ dargestellt. Weitere das Plangebiet betreffende Kennzeichnungen seitens der Regionalplanung bestehen nicht.

Die südlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B9 wird als „großräumige Verbindung“ dargestellt.

Die Stadt Weißenthurm wird als Grundzentrum im Grundnetz eingestuft.

Nördlich und südlich des Plangebietes wird ein „überregionaler Grünzug“ dargestellt; der Rhein wird als „Vorranggebiet für Hochwasserschutz“ dargestellt.

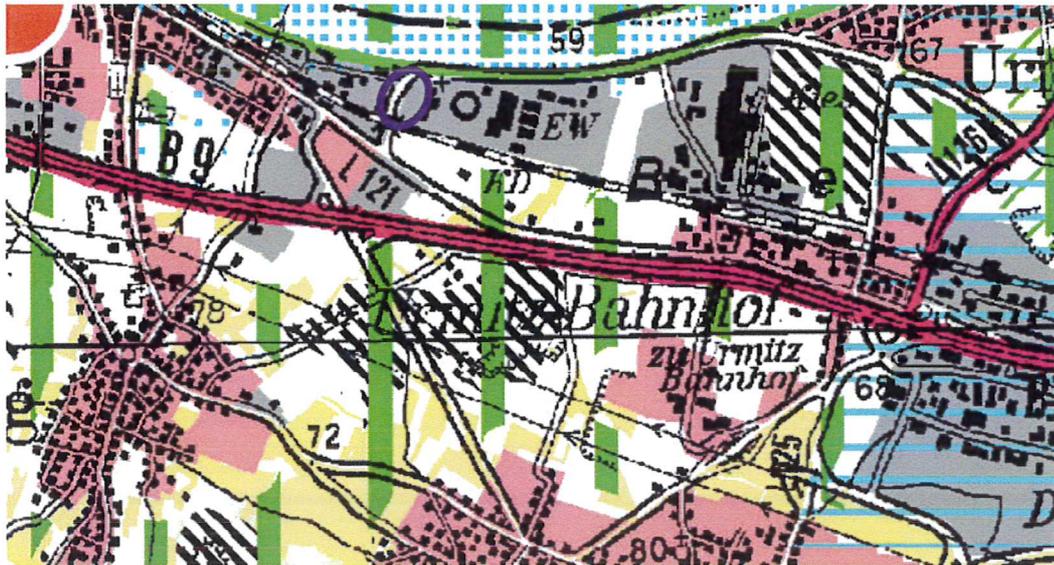


Abb.8: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans sieht die Fläche ebenfalls als Siedlungsfläche für Industrie- und Gewerbe - ohne Darstellung EW - vor.



Abb.9: Auszug aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2014 mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.

### 3.4.2. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm wurde von der BBE Handelsberatung erarbeitet und vom Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 22.06.2011 endgültig festgestellt und beschlossen.

In dem Konzept werden die zentralen Versorgungsbereiche der Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich abgegrenzt sowie deren Funktionen festgelegt.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche.

Weiterhin befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung östlich des Plangebietes der Gewerbe- park Mülheim-Kärlich, der im Bereich des innenstadtrelevanten Einzelhandels einen breiten Einzelhandelsbesatz aufweist.

Für den Umgang mit Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten (oder wie vorlie- gend: Industriegebieten) wird in dem Konzept deutlich empfohlen, dass Einzelhandels- betriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End- verbraucher durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen sind, sofern sich das Kernsortiment aus innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusam- mensetzt.

In dem Gutachten wird dazu Folgendes ausgeführt:

**Zitat:**

*„Innenstadtrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht- zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und die- sem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind. Ausnahmen sind für Ein- zelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer be- grenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z.B. ein Kiosk).*

*Auch sollten Verkaufsflächen von produzierenden und weiterverarbeitenden Be- trieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsflä- che*

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- In betrieblichem Zusammenhang errichtet und
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.“

**Zitatende**

Das Ziel dieser Beschränkung ist es,

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu verhindern,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, funktional unter- geordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüp- fen,
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zuzuge- stehen.

Auf das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißen- thurm vom Februar 2011 wird verwiesen.

### **3.4.3. Vorgaben aus Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten**

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Rheins, befindet sich jedoch nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete werden vom Plangebiet nicht berührt.

Nach Möglichkeit sowie in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bebauung und Nutzung ist nicht klärpflichtiges Niederschlagswasser in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

#### **3.4.4. Vorbelastungen durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenschätze, Bahnanlagen**

Gemäß des RROP 2006 sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen. Innerhalb und im Umfeld des Plangebiets sind keine Altablagerungen bekannt.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, teilt mit Schreiben vom 01.07.2014 mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im letzten Jahrhundert mehrfach vorgeschichtliche und römische Siedlungsbefunde festgestellt wurden. Somit bestünde die Möglichkeit, dass im Plangebiet noch Restflächen mit ungestörten archäologischen Befunden vorhanden sind. Eine geophysikalische Prospektion zur Klärung der Altlasten würde hier eine hilfreiche Planungsgrundlage bilden und böte die Möglichkeit, im Vorfeld der Baumaßnahme eine reibungslose Zusammenarbeit zwischen dem Baubetrieb und der Archäologie zu planen.

Aus diesem Grund ist in den Textlichen Festsetzungen unter 5 ein Hinweis enthalten, der eine geophysikalische Prospektion des Plangebietes vor Beginn der Bauarbeiten anregt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilt mit Schreiben vom 30.06.2014 mit, dass der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Am guten Mann, Teil 1“ von dem auf Braunkohle verliehenen, aufrechterhaltenen Bergwerksfeld „Weißenthurm“ überdeckt wird, dessen Eigentümerin die Firma ThyssenKrupp Rasselstein GmbH, Andernach, ist.

Die Firma Thyssen Krupp Real Estate GmbH, Essen, Abteilung Bodenmanagement, Bergbauangelegenheiten, hat im Verfahren gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB mitgeteilt, dass sie keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorbringt. Jedoch wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet vor der Errichtung neuer Bauvorhaben eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten sei.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darüber hinaus darauf hin, dass einer Mutungsübersichtskarte aus dem Jahre 1900 zu entnehmen ist, dass sich das aufgegebene AKW Mülheim-Kärlich im Bereich einer ehemaligen Schwemmfabrik befindet, dass dazu jedoch keine weiteren Unterlagen vorlägen.

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes jederzeit zu gewährleisten ist. Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen der detaillierten Abstimmung mit der DB Netz AG. Zudem macht die Deutsche Bahn AG darauf aufmerksam,

dass die Oberflächenwässer nicht auf den Bahngrund geleitet werden dürfen, das Lagern von Baumaterialien oder ähnlichem auf Bahngelände und das Betreten der Bahnanlagen nicht gestattet ist, Parkplätze entlang der Bahnanlagen gesichert sein müssen, Zufahrtswege freizuhalten sind. Bei Pflanzmaßnahmen sind die Sicherheitsabstände zur Bahnanlage zu beachten

Hinsichtlich der Oberleitungen und Kabelanlagen wird von der Deutschen Bahn AG auf die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen hingewiesen

### **3.5. Planungs- und Standortalternativen**

Das Kernkraftwerk der RWE Power AG, welches nach ca. einjähriger Laufzeit im Jahr 1988 stillgelegt wurde, soll aufgegeben werden und das Gesamtgelände veräußert werden.

Das vorliegende Plangebiet soll im Gesamtzusammenhang mit dem Kraftwerksgelände einer industriellen Folgenutzung zugeführt werden. Berücksichtigt werden dabei auch mögliche Verkehrs- und Geräuschauswirkungen auf die umliegenden Nutzungen.

Da es sich somit um eine Umnutzung eines bereits etablierten aber aufgegebenen Bestandes handelt, wird kein gänzlich neuer Industriestandort generiert. Gleichzeitig wird die Reaktivierung brachliegender Flächen und bestehender Gebäude erreicht.

Das Plangebiet ist durch seine optimale Verkehrsanbindung sowie seine Vorbelastung durch vorhandene Geräuschimmissionen für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung in besonderer Weise geeignet. Die Inanspruchnahme der baulich vorgeprägten Fläche ist im Vergleich zur städtebaulichen Entwicklung bisheriger Außenbereichsflächen unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten grundsätzlich zu bevorzugen.

Im Hinblick auf die beschriebene Vorprägung des Plangebietes sowie die Absicht der Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich, das Gelände des ehemaligen Kernkraftwerkes städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen, kommen Planungsalternativen nicht in Betracht.

### **3.6. Planinhalte**

Wie unter Kapitel 3.1.1 erläutert, werden für das Gesamtgelände des ehemaligen Kraftwerkes drei Bebauungspläne aufgestellt. Vorliegend werden die Planinhalte für den Geltungsbereich des **Teils 1** dargestellt. Ein Großteil der Festsetzungen gilt jedoch auch für die Teile 2 und 3 des Gesamt-Plangebietes.

#### **3.6.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet können rd. 2.500 m<sup>2</sup> industriell und gewerblich nutzbare Fläche entstehen. Es wird gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet ausgewiesen. Allgemein zulässig sind hier Gewerbebetriebe, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die Stadt Weißenthurm verfolgt als Planungsziel, die Fläche zu einem Standort für Gewerbe- und Industriebetriebe umzunutzen. Ziel der Planung ist es, nachhaltig und

auf Dauer Flächen bauplanungsrechtlich zur Verfügung stellen zu können, die nach derzeitigem Entwicklungsstand der Ausweisung und Inanspruchnahme von Flächen in Weißenthurm und Mülheim-Kärlich sowie der Verbandsgemeinde Weißenthurm so nicht (mehr) vorhanden sind. Es werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Umnutzung der Konversionsfläche => Schonung des Außenbereichs
- Entwicklung zu einem Standort für Gewerbe- und Industrie
- Vorrangige Ansiedlung von Betrieben, die nur in Gewerbe- und Industriegebieten untergebracht werden können
- Bauplanungsrechtliche Ausweisung von Flächen, die auch durch nicht förderfähige Betriebe genutzt werden können
- Bauplanungsrechtliche Ausweisung von Flächen und damit die indirekte Ermöglichung der Schaffung von Arbeitsplätzen
- Soweit möglich zeitnahe Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben
- Vorhaltung der Flächen speziell für diese Betriebe

Damit diese Planungsziele umgesetzt werden können, ist es erforderlich, bestimmte Nutzungen oder Anlagen auszuschließen. Deshalb werden einzelne Nutzungen bzw. Anlagen ausgeschlossen.

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm (siehe Anlage 1a+b zu den Textlichen Festsetzungen)
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.), sowie
- Internet-Cafés
- Rohstoffabbau
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Alle oben gelisteten Nutzungen bzw. Anlagen würden Flächen blockieren, die ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dienen sollen. Neben den sonstigen städtebaulichen Gründen, aus denen diese Nutzungen ausgeschlossen wurden (siehe unten zu den einzelnen Ausschlüssen), sind diese Nutzungen bzw. Anlagen sämtlich auch in Gewerbegebieten und teilweise in Mischgebieten zulässig.

Nicht zulässig in dem Industriegebiet sind in dem Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, Internet-Cafés und Rohstoffabbau.

Mit dem Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie der darüber hinausgehenden Festsetzungen, welche Ausnahmen für untergeordnete Verkaufsstätten in produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie Ausnahmen für nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-nahversorgungs- und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten formuliert, wird entsprechend der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm vom Februar 2011 (siehe Kapitel 3.4.2 dieser Begründung) die unkontrollierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert. Dennoch wird den Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen. Entsprechende Einzelhandelsbetriebe sind daher im Planvollzug einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen werden vorliegend ausgeschlossen, da sie in Industriegebieten (und auch in Gewerbe- und Mischgebieten) als Fremdkörper wirken und die städtebaulich erwünschten Nutzungen verdrängen, insbesondere durch höhere Mietpreise und ihre negative Ausstrahlung.

Schon durch die Ansiedlung einer der o.g. Einrichtungen würde sich der Gebietscharakter im Plangebiet nachhaltig verändern.

Der Ausschluss von Internet-Cafés begründet sich mit der mit der vielfältigen Nutzung solcher Einrichtungen. In der Rechtsprechung ist bis heute nicht abschließend geklärt, ob Internet-Cafés als Vergnügungsstätte (z.B. Spielhalle) oder Gewerbebetrieb einzuordnen sind.

Aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 09.03.2005 (BVerwG 6C 11.04) ist zu entnehmen, dass ein Internet-Café als Spielhalle zu werten ist, wenn die Gesamtumstände darauf schließen lassen, dass die Betriebsräume hauptsächlich dem Spielzweck dienen und die anderweitige Nutzung der Computer (z.B. Internetnutzung, Geschäftsanwendung) dahinter zurücktritt.

Laut Aussagen der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz handelt es sich bei einem Internet-Café nicht mehr um eine Vergnügungsstätte (z. B. Spielhalle), wenn in einem konkreten Bauantragsverfahren aus der Betriebsbeschreibung zu entnehmen ist, dass die Computer so eingerichtet werden, dass diese für Spielzwecke nicht verwendet werden können. In diesem Fall wäre das Internet-Café als Gewerbebetrieb zulässig.

Bei einem Internet-Café, welches nicht den Charakter einer Spielhalle aufweist, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es sich im Laufe der Zeit zu einer Spielhalle oder einem spielhallenähnlichen Unternehmen weiterentwickelt. Dies wäre dann der Fall, wenn die Kunden des Cafés die Computer hauptsächlich zum Spielen nutzen würden.

Weiterer Anlass für den Ausschluss von Internet-Cafés ist die Vorhaltung der Industriegebietsflächen für solche Betriebe, die sich nur in GI-Gebieten ansiedeln können. Internet-Cafés zählen hierzu nicht, da diese auch in Mischgebieten und Kerngebieten zulässig sind.

Schon durch die Ansiedlung eines Internet-Cafés im Plangebiet würde sich der Gebietscharakter nachteilig verändern. Auch hier sind negative Auswirkungen im Sinne eines „Trading-down-Effekts“, die eine Niveauabsenkung und damit eine Strukturveränderung des Gebiets nach sich ziehen würden, zu befürchten.

Um den Gebietscharakter im Plangebiet zu wahren, werden Internet-Cafés vorliegend ausgeschlossen.

Auch Betriebe des Rohstoffabbaus blockieren eine Fläche teilweise über Jahrzehnte, es sind nur sehr wenige Arbeitskräfte auf einer großen Fläche tätig und Rohstoffabbau ist im unbeplanten Außenbereich grundsätzlich zulässig. Für rohstoffabbauende Betriebe ist daher nicht erforderlich, dass ihnen diesen durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten Standortpotenziale geschaffen werden. Von daher stünde Rohstoffabbau den Planungszielen der Stadt Weißenthurm mit einem eigens ausgewiesenen Industriegebiet entgegen.

Da sich durch die Errichtung von „Werkwohnungen“ der derzeit gültige Abstand von den noch unter Atomrecht stehenden Flächen zur nächsten Wohnbebauung deutlich verringern kann und dies nachteilige Auswirkungen auf die aktuell geltende Störfallbetrachtung hätte und ggf. Anforderungen des Strahlen- und sonstigen Gesundheitsschutzes entgegenstehen, sind die gem. § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Plangebiet nicht zulässig.

Da der Planungshorizont bis zur Entlassung der letzten Teilfläche mit dem Reaktorgebäude aus dem Atomrecht (Abb. 1) mit ca. 20 Jahren angenommen wird, ist eine Aufnahme dieser Nutzungen in den Bebauungsplan auch dann noch nach den Maßgaben des § 9 (3) BauNVO möglich. Da aufgrund der Lage der Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu zukünftigen Industrieflächen im Hinblick auf die Immissionssituation aus Sicht der Stadt Weißenthurm davon auszugehen ist, dass sich dort keine anderweitigen, insbesondere also störungsempfindlichen Nutzungen, ansiedeln können, werden sich für die mittel- und langfristige Nutzung des Areals die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht verändern.

Da die gem. § 9 (3) BauVNO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen somit im Plangebiet ausgeschlossen werden, müssen dafür keine passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Thematik wurde jedoch gutachterlich untersucht (siehe Anlage 4) und festgestellt, dass dies notwendig wird, wenn die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der Entlassung der letzten Teilfläche aus dem Atomrecht zugelassen werden sollten. Allerdings sind auch im Plangebiet dieses Bebauungsplans schützenswerte Betriebsräume zulässig (wie etwa Sozialräume, Ruheräume etc.), so dass speziell hierfür ein Hinweis über die Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurde (siehe Kapitel 3.6.6).

Die weiteren Einschränkungen der industriellen Nutzung des Plangebietes stehen im Zusammenhang mit dem erforderlichen Schallschutz im Hinblick auf die bestehenden

Misch- und Wohnbaunutzungen in der weiteren Umgebung des Plangebietes. Auf die folgenden Ausführungen wird verwiesen.

### 3.6.1.1. Geräuschkontingentierung des Industriegebietes

Da die zukünftige Entwicklung der Gesamtfläche (Teile 1 – 3) im Detail noch nicht bekannt ist, wurde aufgrund der zu erwartenden Geräuschemissionen ein Schalltechnische Stellungnahme erstellt (siehe Anlage 3). Das gesamte Areal soll zum Schutz der im weiteren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung und gemischten Bebauung hinsichtlich seiner Geräuschemissionen kontingentiert werden. Ziel der Kontingentierung ist es, dass bei einer späteren vollkommenen industriellen Nutzung des Geländes unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits vorhandene Betriebe in der Umgebung die in der TA-Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte entsprechend der Gebietsnutzung in der Umgebung des Plangebietes eingehalten wird.

Bei der Kontingentierung wurde das bestehende Gewerbegebiet westlich des Plangebietes („Hafenstraße“) sowie die gewerblichen Bauflächen östlich des Plangebietes in Höhe Urmitz/Bhf. und Urmitz/Rh. als Vorbelastung berücksichtigt.

Da im Vergleich zum Planungsstand vor der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ein Teilbereich im Südosten des Gesamt-Plangebietes aus der Planung herausgenommen wurde, ist im Juni 2014 eine Neukontingentierung erfolgt und das die Schalltechnische Stellungnahme im Juni 2015 aktualisiert worden. Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Behörden nach § 4 (2) BauGB erfolgte aufgrund von Stellungnahmen der Gewerbeaufsicht und aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wiederum eine Neuberechnung der Kontingente. Wesentlicher Bestandteil der Neuberechnung ist eine intensivere Untersuchung der Vorbelastung durch die unmittelbar angrenzenden Betriebe mittels Betriebsbefragungen und Messungen sowie eine neue Einstufung der Immissionsorte aufgrund ihrer faktischen Lage.

Für die Berechnung der Geräuschkontingentierung wurden folgende maßgebliche Immissionsort gewählt:

*Immissionsort 1: Mögliche schutzbedürftige Bebauung, nördlich in der Gemarkung Neuwied (MI-Gemengelageregelung)*

*Immissionsort 2: Nächstgelegenes Wohnhaus innerhalb des Wohngebietes von Weißenthurm an der Dammstraße (MI-Gemengelageregelung)*

*Immissionsort 3: Nächstgelegenes schutzbedürftiges Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes „Hafenstraße“ (GE)*

*Immissionsort 4: Nächstgelegenes, schutzbedürftiges Gebäude an der Straße „Rheinau“ im Nahbereich des Planteils 3 (GE)*

*Immissionsort 5: Nächstgelegenes Wohnhaus innerhalb des Wohngebietes von Urmitz/Rh. (WA)*

*Immissionsort 6: Nächstgelegenes Wohnhaus innerhalb der Ortslage Urmitz/Bhf. (MI)*

*Immissionsort 7: Nächstgelegenes Wohnhaus (Betreiberwohnhaus)südlich des Plangebietes (GE)*

*(Auszug aus der Schalltechnischen Stellungnahme Seite 30)*

Für zwei der obigen Immissionsorte IO 1 (Neuwied) und IO 2 (Dammstraße) kann aufgrund ihrer Lage, unmittelbar angrenzend an Gewerbebetriebe, die Gemengelagenregelung der Nr. 6.7 der TA-Lärm angewandt werden. Die Immissionsorte liegen nicht in rechtskräftigen Bebauungsplänen. Eine Gemengelage i. S. von Nr. 6.7 liegt vor, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen. Die Gemengelagenregelung der TA-Lärm besagt, dass Nutzungskonflikte, die durch Lärmimmissionen in sog. Gemengelagen ausgelöst sind, dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechend auszugleichen sind. Angesichts der Belastung der Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme ist eine Art „Mittelwert“ zu bilden, der zwischen den Immissionsrichtwerten liegt, die für benachbarte Gebiete unterschiedlicher Nutzung und damit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit - bei jeweils isolierter Betrachtung - vorgegeben sind. Diese Gemengelagenregelung wird in der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde gelegt und ist aufgrund der Lage der Immissionsort angemessen.

Bei den Immissionsorte 3 bis 5 werden die Baugebietswerte entsprechend der Lage der Gebäude in Bebauungsplänen, Satzungen nach BauGB bzw. Darstellung im Flächennutzungsplan gewählt.

Für alle Immissionsorte ist nach der aktuellen Ermittlung der Vorbelastung sowie der Kontingentierung des Plangebietes keine Überschreitung der Werte der jeweiligen Baugebietstypen zu erwarten.

Das Gesamt-Plangebiet (Bebauungspläne Teil 1, 2 und 3) wurde in 10 Teilflächen aufgeteilt, in denen teilweise unterschiedliche zulässige Emissionspegel  $L_{EK}$  festgelegt wurden.

In den Industriegebieten 1 a und 1b des vorliegenden Bebauungsplans Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“, der in die Teilflächen 1 a und 1b des Gutachtens eingestuft wurde, sind entsprechend der Festsetzung unter Festsetzung Nr. 1.1.5 Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente  $L(EK)$  nach DIN 45 691 weder tags (6:00 – 22:00) noch nachts (22:00 – 6:00) überschreiten:

GI 1a und GI 1b:	$L_{EK, tags}$	= 62 dB(A)
	$L_{EK, nachts}$	= 47 dB(A)

Je nach Lage der Immissionspunkte in den Sektoren A bis G (siehe Anlage 2 der Textfestsetzungen) können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

Sektor	Winkel Anfang	Winkel Ende	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$	
			Tag	Nacht
A	74	122	1	9
B	122	135	4	5
C	135	272	5	10
D	272	279	0	2
E	279	283	2	6
F	283	67	0	5
G	67	74	1	0

Als Referenz für die o.a. Richtungssektoren wurde folgender Koordinatenpunkt im UTM32-Format berücksichtigt:

Referenzpunkt

X	Y
392667	5585100

**Der entsprechende Nachweis ist von den Gewerbetreibenden im Rahmen des Bauantrags durch eine betriebsbezogene Einzelfallprüfung zu erbringen.**

Weiterhin wird auf Folgendes hingewiesen:

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45 691 aus den für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten und ggf. Zusatzkontingenten gemäß obiger Tabelle sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten erfolgt unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse, wie Abschirmung, Boden- oder Luftdämpfung, wobei eine Kugelausbreitung berücksichtigt wird.

Im Anschluss an diese Berechnung wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelfallprüfung für den jeweiligen Betrieb) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (Abschirmung durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfung) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes die an den Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt / errechnet werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden, z.B.:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand schalltechnischer Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z.B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäuden und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder aber Verladebereichen) oder auch durch Lärmschutzwände oder Wälle etc.
- Organisatorische Maßnahmen, wie z.B. Durchführung bestimmter betrieblicher Tätigkeiten ausschließlich zur Tageszeit etc.
- Einhaltung der Regeln der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate, Maschinen und Geräte (z.B. Lüftungs- und Heizungsanlagen etc.).

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass keine Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte durch die gewerbliche Gesamtbelastung (Bestand + Planung) zu erwarten ist.

Mit der Festsetzung der Emissionskontingente nimmt die Stadt Weißenthurm eine Abwägung zwischen dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung und gemischten Bebauung einerseits sowie der optimierten Ausnutzung des Industriegebietes andererseits vor. Es wird beiden Belangen Rechnung getragen, indem die Emissionskontingente so festgesetzt werden, dass sie die umliegende Wohnbebauung und gemischten Bebauung hinreichend schützen und die ansiedlungswilligen Betriebe genügend Planungssicherheit hinsichtlich der zulässigen Nutzung haben.

Ohne die vorgenommene Gliederung wäre die Gesamtimmissionsbelastung ggfls. zu hoch. Die vollständige Verlagerung der potentiellen Konfliktlösung auf die Genehmigungsebene ist nicht angemessen, so dass ein Planerfordernis für die Kontingentierung besteht.

Im Einzelfall, z.B. bei Veränderung der Vorbelastung vom Zeitpunkt der Berechnung der Kontingentierung bis zum Zeitpunkt der Antragstellung für den einzelnen Betrieb, können auch weniger emittierende Betriebe ggfls. nicht genehmigungsfähig sein. Aus diesem Grund ist die betriebsbezogene Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren nach BImSchG bzw. Baugenehmigungsverfahren unabdingbar.

Mit der Schalltechnischen Stellungnahme und der Übernahme der Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplan wird die Vollzugfähigkeit des Bebauungsplans allerdings im Grundsatz sichergestellt.

Auf die Schalltechnische Stellungnahme im Anhang wird verwiesen.

### **3.6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) im „GI“ ein Wert von 0,8 GRZ und 10,0 BMZ festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgt über den Bezugspunkt NN (Normalnull). Da das Gelände sehr eben ist, wird für die Bezugshöhe für das gesamte Plangebiet ein gemittelter Wert von 65,8 gewählt und die Gebäudehöhe auf diesen bezogen, dabei wird aufgrund der geringen Größe des Bebauungsplan Teil 1 die NN-Höhe aus dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan der Stadt Mülheim-Kärlich „Am guten Mann, Teil 2“ übernommen. Die in den Festsetzungen und der Nutzungsschablone angegebene Höhe über Normalnull entspricht:

- 90,8 m ü. NN = 25,0 m über gemitteltem vorhandenen Gelände

Untergeordnete Gebäudeteile können diese Höhe noch geringfügig um 5,0 m bis zu 95,8 m über NN überschreiten.

Die Baumassenzahl gibt an, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 21 (1) BauNVO).

Damit entsprechen die GRZ und die BMZ der zulässigen Obergrenze für Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO. Durch die GRZ wird bestimmt, dass maximal 80 % des Nettobaulandes von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch Garagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sollen aus Gründen des Bodenschutzes unterbleiben, so dass keine abweichende Bestimmung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt wird.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt hinter der bisher im angrenzenden **Teil 2** des Gesamt-Plangebietes bestehenden Gebäudehöhe – beispielsweise des Kühlturms (162 m), des Reaktorgebäudes (44 m) sowie des Maschinenhauses (37,5 m) und anderer Bestandsgebäude – deutlich zurück und orientiert sich an den gängigen Erfordernissen für Industriegebäude, zu denen beispielsweise auch Lagergebäude gehören. Weiterhin nimmt sie die Höhe des angrenzenden Bebauungsplanes Industriepark „Am guten Mann, Teil 2“ auf.

Mit den genannten Festsetzungen wird eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzbarkeit des verfügbaren Geländes im Rahmen der rechtlichen Vorgaben erreicht. Dies gewährleistet die Möglichkeit einer flexiblen Bebaubarkeit des Areals. Weitere Flächeninanspruchnahmen werden damit vermieden.

### **3.6.3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Errichtung von Garagen, überdachten und offenen Stellplätzen und Nebenanlagen wird auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Die festgesetzte GRZ von max. 0,8 des Baugrundstückes für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten darf dabei jedoch nicht überschritten werden. Auch mit dieser Festsetzung wird eine maximale Ausnutzbarkeit der Flächen ermöglicht, um die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen zu vermeiden. Zudem wird mit der Festsetzung klargestellt, dass auch Versickerungsmulden als Nebenanlagen grundsätzlich zulässig sind.

### **3.6.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Um im Baugebiet zukünftig die Errichtung moderner, zeitgemäßer Architekturformen auch unter energetischen Gesichtspunkten zu ermöglichen und im Hinblick auf die zukünftige Nutzung durch industriell geprägte Bauformen, werden nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen gestaltungsrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

#### **3.6.4.1. Festsetzungen zu Einfriedungen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird im Wesentlichen die vorhandene Einfriedung gesichert. Auch Veränderungen oder Erweiterungen der bestehenden Einfriedungen werden damit ermöglicht. Darüber hinaus wird ermöglicht, dass die künftigen Grundstückseigentümer ihre Betriebe in notwendigem Maße vor Diebstahl und Vandalismus sichern können. Durch die eingeschränkte Höhe der Einfriedungen wird jedoch eine zu starke Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes vermieden. Abweichend von den sonstigen Festsetzungen zu Höhen,

wird bei den Einfriedungen als Bezugsgröße nicht die Höhe über NN gewählt, sondern das vorhandene Gelände. Dieser Bezug wurde gewählt, da Einfriedungen sich an das vorhandene Gelände anpassen sollen.

Zur Sicherung einer angemessenen Einpassung der Einfriedungen in die Umgebung werden zusätzlich gestalterische Vorgaben zu den Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese richten sich nach der in der Verbandsgemeinde Weißenthurm üblichen Gestaltung von Einfriedungen, wodurch sowohl eine Gleichbehandlung als auch ein Mindestmaß an Ortstypik gegeben ist.

#### **3.6.4.2. Festsetzungen zu Werbeanlagen**

Durch die Errichtung bodennaher Werbeanlagen auf den Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Straßenfläche kommt es regelmäßig zu Sichtbehinderungen im Bereich der Ein- und Ausfahrten. Die eingeschränkten Sichtverhältnisse stellen eine Gefährdung des öffentlichen Verkehrs dar. Insbesondere für Fußgänger und Radfahrer auf den Gehwegen ergeben sich hierdurch gefährliche Verkehrssituationen.

Um ein sichtfreies Ein- und Ausfahren des Plangebietes zu gewährleisten, wird unter Festsetzung Nr. 2.2 die Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen eingeschränkt. Bauplanungsrechtlich ist die Errichtung von Werbeanlagen, unter Beachtung der textlichen Festsetzung daher auch innerhalb der Bauverbotszone möglich. Unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit muss bei der Errichtung von Werbeanlagen in der Bauverbotszone im Planvollzug die Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität eingeholt werden.

#### **3.6.4.3. Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden und Außenwänden von Gebäuden**

Um die negative Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung von Fassaden und Außenwänden durch stark auffallende glänzende, glasierte, spiegelnde oder grelle Materialien zu vermeiden, werden für die Bereiche des Plangebietes, die zur Kreisstraße K 44 und zur Bahnlinie Köln-Koblenz ausgerichtet sind, die Gestaltung, das Material und Farbgebung für diese Fassaden vorgegeben. Glänzende Materialien sowie grelle Farbtöne werden ausgeschlossen.

Diese Festsetzung erfolgt insbesondere im Hinblick auf die festgesetzte Gebäudehöhe und die damit möglichen sowie in Industriegebieten regelmäßig vorkommenden größer dimensionierten Gebäudekubaturen.

#### **3.6.5. Landschaftsplanerische Festsetzungen und Hinweise/Empfehlungen**

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurden ein Landschaftsplanerischer Beitrag, eine FFH-Verträglichkeitsprognose sowie ein Artenschutzrechtlicher Beitrag erstellt (vgl. Kapitel 3.7.4).

In diesen Unterlagen sind verschiedene landespflegerische Maßnahmen vorgeschlagen, die in ihrer Gesamtheit auf eine Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffintensität sowie deren Ausgleich abzielen. Ferner soll durch die landschaftsplanerischen

Festsetzungen die Integration des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine ansprechende Durchgrünung des Gesamtgebietes sichergestellt werden.

Entsprechend wurden im Bebauungsplan landschaftsplanerische Festsetzungen und Hinweise/Empfehlungen getroffen.

Für das Industriegebiet wird eine Anteilsbepflanzung festgesetzt. Entsprechend der Vorgabe des Landschaftsplanerischen Beitrages sind mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen als Grünflächen zu erhalten und durch die Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern anzulegen (Festsetzung Nr. 3.2.1, M3)

Weiterhin ist auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB der vorhandene Bestand an Gehölzen zu erhalten. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um randlich bereits vorhandene Eingrünungen, die erhalten und entwickelt werden sollen (Festsetzung Nr. 3.2.2, M1) (Fläche A). Auf diese Weise wird die optisch eine landschaftliche Einbindung des Plangebietes erreicht.

Die als M2 formulierte Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Sie wird in dem Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 2“ umgesetzt werden.

Darüber hinaus werden im landschaftsplanerischen Beitrag folgende Maßnahmen formuliert:

1. Abschirmung von Leuchtanlagen für die Außen-/Straßenbeleuchtung im Übergangsbereich zu Grünflächen, Begrenzung des Lichtfalls auf das Baugebiet; Verwendung von Natriumdampflampen bzw. Lampen mit Blau- und UV-Filtern für die Außen-/Straßenbeleuchtung (M4)
2. Beseitigung sämtlicher Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogel- Brutsaison (M5)
3. Erhalt und Entwicklung einer Brachfläche im Anschluss an das Plangebiet, Sicherung und Entwicklung eines Mosaiks aus Gehölzen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren (M6)
4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung (M7)

Die Maßgaben zur Beleuchtung werden unter 4 nach den Textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen. Sie sind auch im landschaftsplanerischen Beitrag als Hinweis formuliert.

Für die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Vogel-Brutsaison ist auf Bebauungsplanebene keine Festsetzung notwendig, da dies bereits im BNatschG geregelt ist. Die Maßnahme wird als Hinweis unter 4 nach den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird auch im Entwässerungsgutachten thematisiert (siehe Kapitel 3.8.1). Sie kann über ein Versickerungsbecken erfolgen oder – in Abhängigkeit von der zu erwartenden Kontamination – in den Rhein eingeleitet werden. Eine Festsetzung dazu wird aufgrund der möglichen Kontamination sowie der Vorgabe durch andere Rechtsvorschriften nicht getroffen. Ebenso

ist die Festsetzung einer Versickerungsfläche im Bebauungsplan nicht erforderlich (siehe Kapitel 3.8.1).

Die genannte Brachfläche zur Entwicklung eines Mosaiks aus Gehölzen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren (M6) liegt südöstlich des Plangebietes von Teil 2. Sie wird dem Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 2“ als Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen für Betriebswohnungen (Nutzungen gem. § 9 (3) BauNVO) sind nicht erforderlich, da diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorliegend ausgeschlossen wurden. Allerdings sind für Büro- und andere betriebsbedingte Sozialräume voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### 3.6.6. Hinweise

Die Hinweise (Landschaftsplanerische Hinweise und Empfehlungen sowie allgemeine Hinweise) zum Bebauungsplan haben keinen Rechtscharakter.

So wird insbesondere auf andere Gesetze, sonstige Normen und Vorschriften verwiesen, die unabhängig von dem Bebauungsplan mit Satzungscharakter einzuhalten sind. Die Hinweise enthalten auch Informationen zum Bebauungsplan, die mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden können und z.B. vertraglich geregelt werden.

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum passiven Schallschutz zur Nutzung der Flächen mit Industriebetrieben zugeordneten Büronutzungen und sonstigen begleitenden störungsempfindlichen Nutzungen, wie Sozialräume etc. aufgenommen. Hierdurch wird klargestellt, dass für störungsempfindliche Nutzungen in dem Lärmpegelbereich VI (siehe „Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes „Am Guten Mann“, Teil 1 bis Teil 3 (ehemaliges Kraftwerksge-lände) in Mülheim-Kärlich vom 11.06.2014“) voraussichtlich Vorkehrungen zum passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109 getroffen werden müssen.

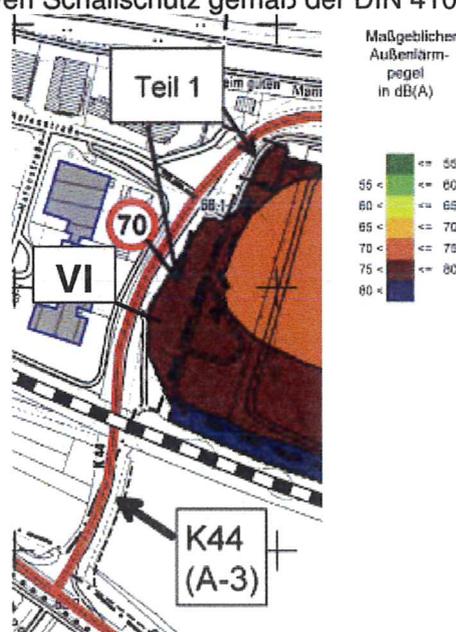


Abb.10: Lärmpegelbereiche

Hintergrund für diesen Hinweis ist, dass westlich und nördlich des Plangebiets die Kreisstraße K 44 und nördlich der Rhein verlaufen und südlich des Plangebietes die Bahnstrecke Köln-Koblenz liegt.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche durch die Straße, die Bahn und die Binnenschifffahrt auf dem Rhein wurden vom Ingenieurbüro Pies gutachterlich geprüft (siehe Anlage 4). Weiterhin wurde seitens des Wasser- und Schifffahrtsamtes Bingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zu dem vorliegenden Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass in Höhe des Kraftwerksgeländes die Einrichtung von 5 Anlegedallen am Rheinufer geplant ist. Da auch von an- und ablegenden Schiffen Geräuschauswirkungen zu erwarten sind, wurde diese Tatsache ebenfalls gutachterlich untersucht (siehe Anlage 6).

Der Gutachter stellt fest, dass die Tagesorientierungswerte der DIN 18005 für ein Industriegebiet /Gewerbegebiet erst ab einem Abstand von 20 m zur Achse der K 44 und einem Abstand von 40 m zur Bahnlinie Köln-Koblenz eingehalten werden. Die Rheinschifffahrt ist nicht einwirkungsrelevant.

Jedoch sind aufgrund der Verkehrsgeräusche von der K 44 und der Bahnstrecke für betriebsbedingte Büronutzungen und sonstige störungsempfindliche Nutzungen, wie Sozialräume etc., voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Aus dem Hinweis geht der Lärmpegelbereich hervor, in dem zum Schutz vor dem von der K 44 ausgehenden Verkehrslärm und der Bahnlinie bei den störungsempfindlichen Nutzungen durch geeignete Grundrissanordnung oder durch geeignete Bauteile (Fassaden, Fenster) voraussichtlich sicherzustellen sein wird, dass innerhalb der schutzbedürftigen Räume keine unzumutbaren Lärmimmissionen vorliegen.

Dafür sind dann Bauteile zu verwenden, die voraussichtlich folgende bewertete Schalldämmmaße in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen einhalten müssen. Der Einbau von schalldämmten Lüftungsanlagen in Räumen mit störungsempfindlichen Nutzungen wird dabei empfohlen.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenwände $R'_{w,w}$ in dB	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Fenster $R'_{w,F}$ in dB	Fenster-schallschutzklasse gemäß VDI 2719
VI	45	50	40	4

Dabei ist die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes in schutzbedürftigen Räumen ist in Bereichen  $\geq 59$  dB(A) zur Nachtzeit bzw.  $69 \geq$  zur Tagzeit nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.

Da bei modernen Bürogebäuden immer häufiger Balkone anzutreffen sind oder Pausenbereiche im Freien, sollen diese in den Bereichen  $\geq 69$  dB(A) ab dem 1. Obergeschoss an der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Die Einhaltung der Anforderungen des Schallschutzes in den Büroräumen und sonstigen Räumen für schutzbedürftige Nutzungen ist regelmäßig im Rahmen des Baugeschäftes zu gewährleisten.

nehmungsverfahrens zu prüfen, insbesondere wenn sich evtl. geplante Büroräume und sonstige Räume für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb eines Industriegebietes befinden. Folglich ist eine verbindliche Festsetzung nicht erforderlich. Der Hinweis auf passiven Schallschutz weist sowohl künftige Bauherren, als auch die Bauaufsicht darauf hin, dass der Schutz von Büroräumen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Industriegebietes im Planvollzug zu beachten ist.

Zu den geplanten Anlegedalben stellt der Gutachter folgendes fest:

**Zitat:**

*„Das Ergebnis ... zeigt, dass das Anlagen, einschließlich An- und Abfahren eines Schiffes, zur Tages- bzw. zur Nachtzeit keine zusätzlichen Geräuschemissionen verursacht, da diese im vorliegenden Fall durch die Verkehrsgeräusche der Kreisstraße K 44, die näher am Plangebiet vorbeiführt, überdeckt werden. Somit zeigt sich, dass die geplanten Anlegedalben keine zusätzlichen Einschränkungen bzw. Anforderungen an aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen der Verkehrsgeräuschemissionen innerhalb des Plangebietsbereiches verursachen.“*

**Zitatende**

Auf die diesbezüglichen Ausführungen in den schalltechnischen Gutachten im Anhang wird verwiesen.

### **3.7. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **3.7.1. Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung schafft die Stadt Weißenthurm die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung des ehemaligen Kernkraftwerksgeländes. Es handelt sich um einen Standort am östlichen Ortsrand der Stadt Weißenthurm sowie – bezogen auf die beiden Teilbereiche 2 und 3 des Gesamt-Plangebietes – am nördlichen Ortsrand von Mülheim-Kärlich.

Die Planung steht im Zusammenhang mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Gesamt-Areals des ehemaligen Kraftwerksgeländes und folgt dem Grundsatz, bestehende und vorgeprägte sowie innerstädtische Bereiche der Außenbereichsentwicklung auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen.

Aufgrund der bestehenden optimalen Verkehrsanbindung sowie der sonstigen überwiegend vorhandenen Infrastruktur profitiert der Standort von den vorhandenen Rahmenbedingungen. Der vorhandene Gebäudebestand kann – bis auf den Kühlturm und das Reaktorgebäude – weitergenutzt werden.

Durch die Ortsrandlage – die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m westlich des Plangebietes – und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, wird die vorgesehene industrielle Nutzung im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Wohnnutzungen haben.

### 3.7.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet wird von Westen aus über eine gesonderte Erschließungsstraße von der K 44 aus erschlossen.

Straßenplanungen klassifizierter Straßen sowie von Gemeindestraßen außerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen des vorliegenden **Teils 1** sowie der Teile 2 und 3 des Bebauungsplanes Industriepark „Am guten Mann“ wurde die Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt (siehe Anlage 1).

Die verkehrsplanerische Begleituntersuchung hatte folgende Aufgabenstellungen:

- Analyse der bestehenden Verkehrsverhältnisse im Planungsgebiet, das sich von der K 96 im Westen, der K 44 im Norden über die L 126 bzw. L 125 im Westen bis zur B 9 (einschl. der Anschlussstellen Mülheim – Kärlich und Kettig) im Süden erstreckt,
- Aufkommensbestimmung der neuen Nutzung,
- Nachweis der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen (Differenzlasten),
- Nachweis von Verkehrsfluss und Leistungsfähigkeit für die maßgebenden Knotenpunkte im Planungsgebiet und
- Bereitstellung von verkehrlichen Planungsdaten, z.B. für lärmtechnische Berechnungen.

Die zu erwartende Verkehrsverteilung innerhalb des Plangebietes war nicht Gegenstand der verkehrsplanerischen Begleituntersuchung. Die innerbetrieblichen Verkehre auf den Betriebsgrundstücken fallen in die Bewertung nach der TA Lärm. Gleiches gilt für betriebliche Zugverkehre.

Eingang fanden ausschließlich die unmittelbaren Anbindungspunkte des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz und die entsprechenden fachtechnischen Nachweise.

Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens der zukünftig als Industriegebiet genutzten und ausgewiesenen Fläche wurde nach dem allgemein anerkannten und gültigen Verfahren nach FGSV vorgenommen. Dieser Ansatz wurde gewählt, da es sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Mit diesem Vorgehen (hohe prognostizierte Gesamtverkehrsmengen) und der Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des zu erwartenden Schwerverkehrs (wegen günstiger Lage zur B9 relativ hoher Schwerverkehrsanteil) wurde das zu erwartende Gesamtverkehrsaufkommen zur sicheren Seite angesetzt.

Aufgrund der Aufgabenstellung hat der Gutachter zunächst die bestehenden Verkehrsverhältnisse im Planungsgebiet (Bereich, auf den sich die Entwicklung des Industriegebietes auswirkt) analysiert. Im Anschluss wurde eine Aufkommensbestimmung der neuen, zu erwartenden Nutzung durchgeführt und der Nachweis der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen erstellt.

Daraufhin wurden der Verkehrsfluss und die Leistungsfähigkeit für die maßgeblichen Knotenpunkte im Planungsgebiet nachgewiesen.

Folgende Knotenpunkte wurden in die Untersuchungen einbezogen:

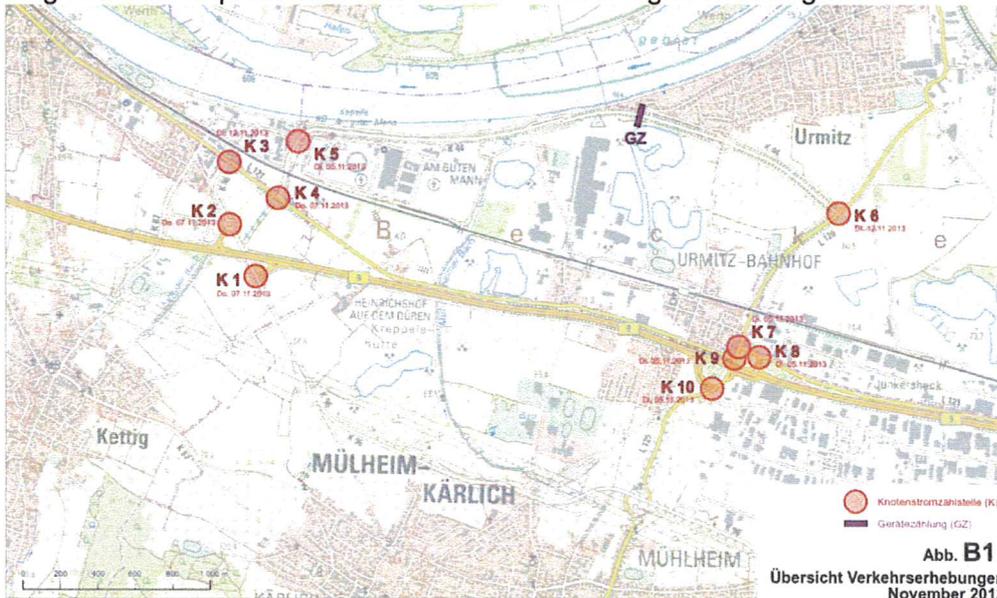


Abb.11: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der maßgeblichen Knotenpunkte, o.M., Quelle Vertec

Das bestehende und das prognostizierte Verkehrsaufkommen an den entsprechenden Knotenpunkten werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	Knotensumme Nachmittagsspitze Analyse Nullfall [Kfz/h]	Qualitätsstufe/ Kapazitätsreserve	Knotensumme Nachmittagsspitze Prognose Nullfall [Kfz/h]	Qualitätsstufe/ Kapazitätsreserve
K1	1.026	(E) -5%	1.073	(E) -7%
K2	1.296	(A) +69%	1.425	(A) +57%
K3	1.090	(D) +0%	1.260	(F) -11%
K4	693	(A) +98%	858	(B) +65%
K5	520	(A) +150%	699	(B) +94%
K6	1.012	(B) +26%	1.099	(B) +14%
K7	1.781	(E) -31%	1.852	(F) -31%
K8	1.734	(F) -22%	1.766	(F) -24%
K9	1.639	(E) -17%	1.667	(E) -17%
K10	2.294	(C) +37%	2.322	(C) +37%

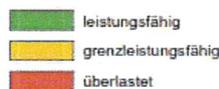


Abb.12: Tabelle mit Darstellung der vorhandenen sowie der prognostizierten Verkehrsbewegungen an den Knotenpunkten, Quelle Vertec

Der Gutachter geht aufgrund der vorgesehenen industriellen Nutzung und der Größe des Gesamt-Plangebiets von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rd. 1.400 Kfz/ 24 h in der Zu- und Abfahrt aus.

Zusammenfassend wird in dem Gutachten festgestellt, dass das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen gegenüber den Ergebnissen der heute vorhandenen Belastung zu keinen maßgeblichen Änderungen hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Ver-

kehrfluss der untersuchten Knotenpunkte führt. Dies ist auch in der Abb. 11 ersichtlich.

Weiterhin führt der Gutachter folgendes aus:

**Zitat:**

*„Die aus leistungstechnischer Sicht bereits heute kritisch zu sehenden Knotenpunkte **K1** (K 96 / Rampe B 9 Süd) und **K3** (K 96 / L 121) können ohne großen baulichen Aufwand durch die Einrichtung eines geschützten Linksabbiegers deutliche Verbesserungen hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss erfahren.“*

*Aus verkehrsplanerischer Sicht führen die zusätzlichen Belastungen im als kritisch einzustufenden Knotenpunktsbereich B 9 / L 121 / L 125 / L 126 / Industriestraße (Knotenpunkte K7 bis K10) zu keinen weiteren Kapazitätseinbußen. Unabhängig von den Vorhaben auf dem ehemaligen Kraftwerksgelände sind hier Maßnahmen zur Sicherung des Verkehrsablaufes aus verkehrsplanerischer Sicht zu empfehlen.*

*Der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz baut derzeit im Einmündungsbereich L 126 / Rampe B 9 Nord einen großen Kreisverkehrsplatz mit Bypass in Richtung Kaltenengers, der sicherlich zu einer spürbaren Verbesserung der Leistungsfähigkeit im gesamten Abschnitt beitragen wird.*

*Alle anderen Knotenpunkte im Untersuchungsraum sind heute und zukünftig aus leistungstechnischen Aspekten als problemlos einzustufen.“*

**Zitatende**

Nach den Aussagen des Gutachters sind somit nur geringe Auswirkungen auf die umliegenden Verkehrswege durch den neu entstehenden Verkehr von und zu dem ehemaligen Kraftwerksgelände zu erwarten, denen mit geringem baulichem Aufwand begegnet werden kann, was auch anlässlich des Planvollzuges möglich ist.

Da zum heutigen Zeitpunkt die tatsächliche zusätzliche Verkehrsbelastung durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht im Detail abschätzbar ist und daher im Verkehrsgutachten ein „worst case“ angenommen wurde, ist die Belastung der Knotenpunkte nach Inbetriebnahme der Industriegebietsflächen im Plangebiet erneut zu prüfen. Anschließend kann anhand der Ergebnisse entschieden werden, ob bauliche Verbesserungsmaßnahmen an den Knotenpunkten notwendig werden, oder nicht.

Auf das Verkehrsgutachten im Anhang wird verwiesen.

### **3.7.3. Auswirkungen durch Emissionen**

Die Untersuchungen zu der Auswirkung der zu erwartenden gewerblichen Emissionen haben in den Festsetzungen zu dem vorliegenden Bebauungsplan Niederschlag gefunden. Durch die entsprechende Kontingentierung des Plangebietes wird sichergestellt, dass keine Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte durch die gewerbliche Gesamtbelastung (Bestand + Planung) zu erwarten ist und die Immissions-

richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Auf Kapitel 3.6.1.1 dieser Begründung wird verwiesen.

Die verkehrliche Untersuchung des Ingenieurbüro Vertec liefert auch Faktoren zur Ermittlung von Eingangswerten für Lärmberechnungen.

Wie schon in dem schalltechnischen Gutachten für die Offenlage wurden bei der Ermittlung der Emissionskontingente die innerbetrieblichen Verkehre berücksichtigt. Diese fallen, anders als Verkehr auf öffentlichen Straßen, in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die Stadt Weißenthurm bestrebt ist, im Plangebiet langfristig Baurecht zu schaffen, auch ohne bereits eine genaue und detaillierte Kenntnis über die dort möglicherweise vorgesehenen Nutzungen zu haben, wird eine realistische, aber konservativ eher überhöhte Verkehrsbelastung angenommen. Diese ist von dem Verkehrsgutachter untersucht und für die Ermittlung der Geräuschbelastung zugrunde gelegt worden.

Dabei wurden insbesondere die Auswirkungen auf die Ortslage Weißenthurm (siehe Anlage 6) und die Ortslage Urmitz (siehe Anlage 5) untersucht, da sie die nächstgelegenen betroffenen Bereiche darstellen.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die Hafestraße in der Ortslage Weißenthurm sowie die Rheintalstraße 90 und 94 in der Ortslage Urmitz/Rhein herangezogen.

Bezüglich der Ortslage Urmitz stellt das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies zusammenfassend folgendes fest:

**Zitat:**

*„Die Berechnung der Verkehrsgeräuschimmissionen, ausgelöst von der K44 auf die Ortslage Urmitz/Rhein zeigt zwar, dass bereits der Analyse-Nullfall (Istsituation) Grenzwertüberschreitungen für ein allgemeines Wohngebiet von tags 59 dB(A) bzw. nachts 49 dB(A) aufweist, jedoch im Zusammenhang mit dem Prognose-Nullfall (Neuplanung des Gewerbe- bzw. Industriegebietes „Am guten Mann Teil 1 – Teil 3“) Pegelerhöhungen von < 3dB auftreten, sodass gemäß den Kriterien der TA-Lärm im Abschnitt 7.4 für Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen keine verkehrslenkenden Maßnahmen für die Nutzung des Plangebietsbereiches erforderlich sind.*

*Auch im Rahmen der Lärmvorsorge gemäß § 16 BImSchV zeigt die Berechnung, dass durch die Pegelerhöhung der Grenzwert von tags 70 dB(A) bzw. nachts 60 dB(A) eingehalten wird und somit Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.“*

**Zitatende**

Bezüglich der Ortslage Weißenthurm stellt das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies zusammenfassend folgendes fest:

**Zitat**

*„Vergleicht man die zuvor aufgeführten Berechnungsergebnisse, so zeigt sich, dass das Kriterium der Pegelerhöhung von 3 dB nicht zutrifft. Somit sind gemäß der TA-Lärm, Abschnitt 7.4 für den anlagebezogenen Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen verkehrslenkende Maßnahmen im Bereich der Ortslage Weißenthurm nicht erforderlich.“*

**Zitatende**

Da seitens der Stadt Neuwied, die sich nördlich des Plangebietes, jenseits des Rheins befindet, mit Schreiben vom 19.08.2014 und 20.07.2015 Befürchtungen über mögliche Geräuschauswirkungen durch die vorliegende Planungen auf eine vorhandene Wohnnutzung im Bereich des Hafenbeckens geäußert wurden, wurden die möglichen Auswirkungen durch Emissionen gewerblicher oder industrieller Betriebe auf diese Nutzungen ebenfalls ergänzend untersucht (siehe Anlage 6).

Das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies hat für die Wohnnutzung im Bereich des Hafenbeckens unter Anwendung der Gemengelagenregelung der TA Lärm eine Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zugrunde gelegt und festgestellt, dass sich an der zuvor durchgeführten Geräuschkontingentierung keine Änderungen der Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) der einzelnen Teilflächen ergeben und die entsprechenden Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden. Die Einstufung des Immissionsortes als Mischgebiet ist mit der Gewerbeaufsicht abgestimmt.

Durch die Planung entstehen nicht nur Emissionen, sondern es wirken auch Immissionen auf das Plangebiet ein. Von außen ist das Plangebiet durch Immissionen der K 44 und der Bahnlinie betroffen. Auch diese wurden gutachterlich untersucht. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

**Zitat**

*„Für die Bewertung sind die Verkehrsgeräuschemissionen (Gesamtlärm) mit den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet zu vergleichen. Als Ausgangsdaten für die Berechnungen wurden die Zugzahlen von der Deutschen Bahn AG und für die Straßen vom Verkehrsgutachter für das jeweilige Prognosejahr 2025 mitgeteilt.*

*Die Berechnungen zeigen, dass innerhalb des Plangebietsbereiches Teil 1 ein Schutzabstand von ca. 20 m zur Achse der K 44 ... erforderlich ist, um den Tagesorientierungswert von 65 dB(A) einzuhalten. ...*

*Für die Nachtzeit zeigt die Immissionsberechnung, dass innerhalb des gesamten Plangebietsbereiches Teil 1 und Teil 2 der maßgebliche Nachtorientierungswert von 55 dB(A) überschritten ... wird. ...*

*Alle Räume, deren Fenster sich in Richtung Bahnlinie orientieren und Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes gemäß 16. BImSchV von 59 dB(A) zur Nachtzeit bzw. 69 dB(A) zur Tageszeit aufweisen, sollten mit schalldämmten Be- und Entlüftungsanlagen ausgestattet werden, da ein ausreichender Schutz der Innenräume nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden kann.“*

**Zitatende**

Zum Schutz der betriebsbedingten Büronutzungen und sonstigen störungsempfindlichen Nutzungen wird deshalb auf voraussichtliche Vorkehrungen zum passiver Schallschutz hingewiesen. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.6.6 wird verwiesen.

### 3.7.4. Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

#### 3.7.4.1. Landschaftsplanerischer Beitrag

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“ wurde aufgrund des räumlichen Zusammenhangs gemeinsam mit dem Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 2“ ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, der die Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Potentialfunktion des Naturhaushaltes darstellt und landschaftsplanerische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in den Naturhaushalt vorschlägt (siehe Anlage 7).

Anhand einer Konfliktanalyse sind die mit der Nutzungsänderung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft für die einzelnen Schutzgüter und in ihren Wechselwirkungen erfasst worden.

Das landschaftsplanerische Zielkonzept stellt ein spezifisches Fachkonzept dar, das unter Berücksichtigung der realen Rahmenbedingungen und nach Abwägung aller konkurrierender Belange aus landschaftsplanerischer Sicht für den Untersuchungsraum in den Bebauungsplanung übernommen werden kann.

Die in den Bebauungsplan integrierten landschaftsplanerischen Festsetzungen zielen in ihrer Gesamtheit auf die Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsintensität sowie deren Ausgleich ab.

Ferner soll durch die landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplans die Integration des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine ansprechende Durchgrünung sichergestellt werden.

Durch die Festsetzungen und Hinweise in dem vorliegenden Bebauungsplan wurden alle Vorgaben und Empfehlungen des landespflegerischen Zielkonzeptes aufgegriffen, sofern sie im Rahmen der Bauleitplanung planungsrechtlich umsetzbar sind (siehe Kapitel 3.6.5 und 3.6.6).

Die **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** hat ergeben, dass durch den mit der Aufstellung der **Teile 1 und 2** des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung des vorgeschlagenen Maßnahmenkonzeptes ein Defizit von insgesamt ca. 31.909 Wertpunkten verbleibt.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass - bezogen auf das Gesamt-Plangebiet - ein Großteil der Flächen innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Industriepark „Am guten Mann, Teil 1 und Teil 2 aus planungsrechtlicher Sicht dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen sind und sich somit der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entziehen. Denn gem. § 1a (3)

Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dabei ist unerheblich, auf welcher Grundlage Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Entscheidend ist allein, dass der Eingriff in zumindest formell legaler Weise erfolgt ist. Dies ist vorliegend der Fall. Vor diesem Hintergrund berücksichtigt die Bilanzierung lediglich die in der folgenden Abbildung dargestellten, derzeit im Außenbereich gelegenen Flächen.

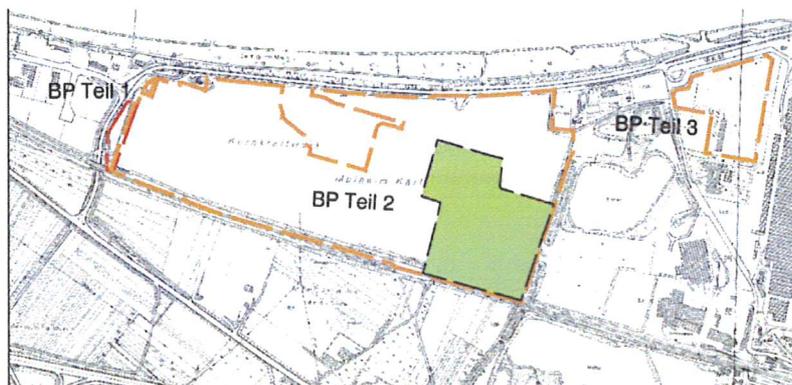


Abb.13: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Außenbereichsflächen, o.M.

Somit ist für den vorliegenden Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“ kein Ausgleich außerhalb des Plangebietes zu erbringen.

#### 3.7.4.2. Sichttraumanalyse

Das Kernkraftwerk mit dem dominanten Kühlturm lässt sich auch als Wahrzeichen und weithin sichtbare Landmarke deuten, welches z.T. noch weit über das Neuwieder Becken hinaus erkennbar ist und die visuelle Wahrnehmung der Landschaft dominiert.

Im Zuge des Rückbaus des Kraftwerkes verpflichtet sich die RWE Power AG bzw. deren Rechtsnachfolger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der RWE Power AG und der Stadt Mühlheim-Kärlich, den Kühlturm zurückzubauen und damit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsprechend zu reduzieren. Der somit entstehende Ausgleich des Landschaftsbildes wurde durch eine Sichtraum-/ Landschaftsbildanalyse ermittelt (siehe Anlage 8).

In der Sichttraumanalyse wird das derzeitige landschaftliche Erscheinungsbild auf Grundlage der Raumeinheiten detailliert dargelegt und bewertet. Die Auswirkungen, die sich durch den Rückbau des Kühlturms einstellen, werden mittels fotorealistischer Simulation wiedergegeben.

Der durch den Abriss entstehende Ausgleich des Landschaftsbildes wurde mit 7,65 ha bewertet. Die positiven Auswirkungen auf alle Belange der Landespflege, die durch den Rückbau des Kraftwerkes entstehen, wurden nicht in die Bilanzierung eingestellt.

Gem. § 1a (3) Satz 1 BauGB unterliegt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz der Abwägung. Damit ist die Gemeinde im Rahmen einer wertenden Betrachtung zu einer Gesamtbilanzierung von Eingriff und Ausgleich berechtigt, die sich

an den örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Zielsetzungen orientiert. Dabei ist die Gemeinde nicht gezwungen, jeweils nur in den Kategorien Landschaftsbildbeeinträchtigung und Kompensation des Landschaftsbildes bzw. Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und dessen Kompensation zu bilanzieren. Eine solche Beschränkung der gemeindlichen Planungs- und Abwägungshoheit ist dem Gesetz nicht zu entnehmen und wäre auch mit der städtebaulichen Zielsetzung dieser Regelung nicht zu vereinbaren. Entscheidend ist, dass eine evtl. Abweichung von einem funktionsbezogenen Ausgleich von Beeinträchtigungen im Einzelfall städtebaulich gerechtfertigt ist und eine positive ökologische Gesamtbilanz gezogen werden kann.

Vorliegend handelt es sich um einen Sonderfall. Die örtliche Situation wird durch die Auswirkungen des vorhandenen Kühlturmes in besonderem Maße geprägt. Diese nachteiligen Auswirkungen können nur über den Rückbau des Kraftwerkes und den Abriss des Kühlturmes zeitnah beseitigt werden. Der Kühlturm soll bei der geplanten Folgenutzung nicht fortbestehen, um diese nicht zu beeinträchtigen.

Bei seinem Neubau würde der Kühlturm einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten, der auch der Eingriffsregelung gem. BNatSchG unterliegen würde. Durch seinen Abriss entsteht eine entscheidende nachhaltige Verbesserung des Landschaftsbildes weit über die Grenzen der Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich hinaus.

Darüber hinaus sollte die mit dem Rückbau des Kühlturmes entlastende Wirkung nicht allein auf die Verbesserung des Landschaftsbildes beschränkt werden. Mülheim-Kärlich liegt im Breitfrontzuggebiet des Vogelzugs. Es ist möglich, dass der etwa 162 m hohe und bis zu circa 110 m breite Kühlturm derzeit ein Hindernis zumindest für niedrig ziehende Vogelarten – wie z.B. Kraniche bei ungünstigen Wetterlagen – darstellt. Eine Verbesserung von Flugbeziehungen für diese Vogelarten kann zwar nicht belegt werden, wird aber seitens der Trägerin der Planungshoheit vermutet bzw. für möglich gehalten. Eine Verbesserung des Lokalklimas kann ebenfalls nicht belegt werden, wird aber seitens der Trägerin der Planungshoheit gleichfalls vermutet bzw. für möglich gehalten.

Aus den vorgenannten Gründen kann diese Verbesserung des Landschaftsbildes und anderer ökologischer Aspekte nach Einschätzung der Stadt Mülheim-Kärlich mit dem vergleichsweise geringen Eingriff in die Biotop- und Nutzungsstrukturen, der sich aus den Bebauungsplänen Industriepark „Am guten Mann, Teil 2 und 3“ ergibt (ca. 4,38 ha), verrechnet werden.

Die verbleibenden 3,27 ha, die durch den Abriss des Kühlturmes abzüglich des Eingriffswertes entstehen, sollen dem Ökokonto der Stadt Mülheim-Kärlich gutgeschrieben werden.

#### **3.7.4.3. FFH-Verträglichkeitsprognose**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Industriepark „Am guten Mann, Teile 1 + 2“ der Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich wurde eine FFH-Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung) unter Berücksichtigung der §§ 34 ff BNatSchG und der FFH-Richt-

linie erstellt (siehe Anlage 9). Das relevante Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (Gebietsnummer 5510-301), welches etwa 50 m nördlich des Plangebiets beginnt.



Abb.14: Übersichtsplan mit der Gebietskulisse des FFH-Gebiets<sup>1</sup> (FFH-Gebiet rötlich hinterlegt), o.M.

Zusammenfassend stellt der Gutachter dazu folgendes fest:

**Zitat:**

*„Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Biotoptypen, welche den kennzeichnenden Lebensraumtypen des FFH-Gebiets (Lebensraumtypen der Anlage zur FFH-Richtlinie) zuzuordnen sind.*

*Beeinträchtigungen von FFH-Lebensraumtypen im räumlichen Umfeld sind nicht zu erwarten, da sich die nächstgelegenen FFH-Lebensraumtypen in Entfernungen von mindestens 680 m zu dem Plangebiet befinden.*

*Von Beeinträchtigungen kennzeichnender Tierarten des FFH-Gebiets ist ebenfalls nicht auszugehen, da es sich dabei ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart handelt.*

*Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass die Bebauungspläne nicht geeignet sind, das FFH-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Sie stehen den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets nicht entgegen. Nach Lage der Dinge besteht daher keine ernsthafte Besorgnis nachteiliger Auswirkungen auf das FFH-Gebiet.*

*Eine vertiefende Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.“*

**Zitatende**

#### 3.7.4.4. Artenschutzrechtlicher Beitrag

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung Industriepark „Am guten Mann, Teile 1 und 2“ der Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich wurde ein Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Nachweis der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Be-

<sup>1</sup> Quelle: [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de)

lange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstellt (Anlage 10). Für den Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann Teil 3“ wurde ein gesonderter artenschutzrechtlicher Beitrag erstellt.

Der Untersuchungsumfang des artenschutzrechtlichen Beitrags bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst sämtliche im Plangebiet nachgewiesenen heimischen europäischen Vogelarten und Fledermausarten.

Der artenschutzrechtliche Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch die konkreten Auswirkungen der Planungen Industriepark „Am guten Mann, Teile 1 und 2“ keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu prognostizieren sind, sofern folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Beseitigung sämtlicher Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogel- Brutsaison (Vermeidungsmaßnahme)
2. Erhalt und Entwicklung einer Brachfläche im Anschluss an das Plangebiet, Sicherung und Entwicklung eines Mosaiks aus Gehölzen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

Für die Beseitigung der Gehölze außerhalb der Vogel-Brutsaison ist auf Bebauungsplanebene keine Festsetzung notwendig, da dies bereits im BNatSchG geregelt ist. Die Maßnahme wird als Hinweis unter 4 nach den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die genannte Brachfläche zur Sicherung und Entwicklung eines Mosaiks aus Gehölzen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren liegt südöstlich des Plangebietes von Teil 2. Sie dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für planbedingte Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch den Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann Teil 2“.

Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“ ist auch ohne Realisierung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen, da planbedingt Vegetationsflächen lediglich in relativ geringfügigem Umfang beansprucht werden.

### **3.8. Planverwirklichung**

#### **3.8.1. Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die K 44 an eine öffentliche Verkehrsanlage angebunden. Eine öffentliche innere Erschließung ist nicht notwendig.

Sofern im Planvollzug eine innere Erschließung beabsichtigt wird, ist mit dem Fachreferat Kreislaufwirtschaft der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz Kontakt aufzunehmen, um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung bzw. die Erreichbarkeit künftiger Betriebe auf dem Industriegelände sicherzustellen.

Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an die bereits bestehenden Leitungen der K 44 sowie des Kraftwerksgeländes angebunden werden kann und die notwendige Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation möglich ist.

Bei der unmittelbar westlich und nördlich des Plangebiets entlang verlaufenden K 44 handelt es sich um eine Kreisstraße, an die nach Landesstraßengesetz nicht unmittelbar angebaut werden darf. Es besteht eine Anbauverbotszone von 15,0 m, gemessen vom äußeren Rand der ausgebauten Fahrbahn.

Innerhalb dieser Bauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Auch die unmittelbare Erschließung von Grundstücken von der K 44 aus ist zunächst unzulässig und mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz abzustimmen.

Für die Aufstellung des vorliegenden Teils 1 sowie der Teile 2 und 3 des Bebauungsplanes Industriepark „Am guten Mann“ wurde seitens des Ingenieurbüros Günster im März 2014 ein „Entwässerungskonzept zur Nachfolgenutzung von Teilflächen des Kernkraftwerkes Mülheim-Kärlich“ erarbeitet (siehe Anlage 2).

Dort wird dargestellt, dass das entstehende Schmutzwasser über die bestehende Anschlussleitung in das Kanalnetz von Weißenthurm bzw. in den Sammler von Mülheim-Kärlich zur Kläranlage geleitet werden kann. Dafür kann die bestehende Kanalisation genutzt werden.

Bezüglich des Niederschlagswassers besteht wie bisher grundsätzlich die Möglichkeit des Einleitens in den Rhein. Dazu ist jedoch Abstimmung/ Genehmigung von Seiten der SGD Nord bzw. die Einholung einer Einleiterlaubnis erforderlich.

Darüber hinaus wird seitens des Gutachters zur Niederschlagsentwässerung folgendes festgehalten:

**Zitat:**

*„Die Entwässerungsbedingungen für die Außenfläche hängen in erster Linie von der zu erwartenden Kontaminierung durch die geplante Nutzung ab. Gemäß Abstimmung mit der SGD Nord als Genehmigungsbehörde kann aber festgehalten werden, dass bei entsprechender Wasserqualität (Nachweis gemäß ATV-DVWK (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser, und Abfall e.V.), Merkblatt 153, einer Einleitung (in den Rhein) in der Höhe der jetzigen Einleitmenge zugestimmt wird.*

*Damit ist auch die Entwässerung der (zunächst unter Atomrecht verbleibenden) Restfläche gewährleistet. Die zurzeit noch nicht befestigten Flächen (östlicher Bereich unterhalb der Parkplatzflächen) müssen nach den aktuellen Anforderungen entwässert werden, wonach eine Versickerung (geeigneter Untergrund vorausgesetzt) zu bevorzugen ist.*

*Nach den folgenden Berechnungen ist das bestehende Kanalnetz bei der aktuellen Erschließungssituation ausreichend dimensioniert. Nach Festlegung der Erschließung muss die Berechnung aktualisiert werden.*

*Die Niederschlagsentwässerung der noch nicht befestigten Flächen könnte über ein Versickerungsbecken mit etwa 1.469 m<sup>3</sup> erfolgen. Das Becken könnte nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde auf eine geringe Häufigkeit bemessen werden, da stärkere Regenereignisse über das bestehende Kanalnetz abgeführt werden können.“*

**Zitatende**

Das Ingenieurbüro Günster schlägt in seinem Gutachten ein Becken am südlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Industriegebiet „Am guten Mann, Teil 2“ vor. Die Lage des Beckens ist jedoch variabel. Es kann auch an anderer Stelle angeordnet werden.

Bezüglich der sonstigen Versorgung stellt der Gutachter fest, dass diese je nach Aufteilung und Nutzung des Plangebietes über die bestehenden Anschlüsse oder über neue Anschlüsse aus der angrenzenden K 44 erfolgen kann.

Aufgrund der im Rahmen der nach § 4 (2) BauGB eingereichten Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz wurde nach der Offenlage des Bebauungsplans nochmals geprüft, inwiefern die Festsetzung einer Fläche für das Versickerungsbecken erforderlich ist. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagswassers nach Aussagen der kommunalen Eigenbetriebe (Verbandsgemeindewerke) nicht in das örtliche Entwässerungssystem eingeleitet werden kann. Somit ist gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept des Ing.-Büros Günster eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Rhein und/oder in ein Versickerungsbecken notwendig.

Eine Einleiterlaubnis ist mit einem wasserrechtlichen Antrag separat bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Koblenz zu beantragen. Für die derzeitige Nutzung liegt der Grundstückseigentümerin, der RWE Power AG, eine Einleiterlaubnis vor. Diese Einleiterlaubnis muss jedoch von jedem Rechtsnachfolger für das Grundstück, das sich bisher im Eigentum der RWE Power AG befindet und veräußert wird, neu beantragt werden. Die SGD Nord signalisiert grundsätzlich ihre Zustimmung zu der Einleiterlaubnis.

Die Einleiterlaubnis ist jedoch nicht zwingend für die Entwässerung des Plangebietes erforderlich. Das Niederschlagswasser kann auch über ein Versickerungsbecken komplett vor Ort verbleiben. Für die neuersiegelten Flächen nach der Umnutzung muss die Entwässerung nach den aktuellen Anforderungen erfolgen, wonach eine Versickerung zu bevorzugen ist. Nach der Berechnung des Ingenieurbüros Günster wäre ein Volumen von 1.469 m<sup>3</sup> gemeinsam für Teil 1 und 2 zu schaffen. Sofern keine Einleitung in den Rhein erfolgen soll, müsste das Versickerungsbecken entsprechend größer dimensioniert werden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist folglich auch ohne eine (neue) Einleiterlaubnis vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gegeben.

Seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde dem Entwässerungskonzept zugestimmt (Stellungnahme vom 10.08.15).

Die Planung sieht als flexible Planung keine Grundstücksaufteilung oder sogar die Anlage von Erschließungsflächen und die Positionierung von baulichen Anlagen vor. Es ist möglich, dass das Gesamtgelände später aufgeteilt und an verschiedene Nutzer veräußert wird. Hier handelt es sich folglich nicht um die übliche Planung eines Industrie-/ Gewerbegebietes mit innerer Erschließung und Grundstücksaufteilung, wie es sonst bei Gewerbegebieten einer Kommune üblich ist. Aus diesem Grund kann die Lage des Sickerbeckens im Plangebiet zurzeit nicht eindeutig bestimmt werden. Hinzu kommt, dass die Gemeinde mit dem Sickerbecken keine bestimmte bauliche Zielvorstellung verfolgt (beispielsweise als Teil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme), sondern bewusst planerische Zurückhaltung übt, um die Flexibilität im Planvollzug nicht einzuschränken. Die Festsetzung eines Versickerungsbeckens oder auch einer sonstigen Entwässerungsmöglichkeit im Bebauungsplan ist nicht zwingend notwendig. Es

handelt sich vorliegend bei dem Versickerungsbecken um eine Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die inner- und auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist. Selbst für eine baugebietsbezogene Entwässerung bestimmt § 14 Abs. 2 BauNVO, dass die der Ableitung von Abwasser aus dem gesamten Baugebiet dienenden Nebenanlagen, also Teile übergreifender Entsorgungssysteme, in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe planerische Konflikte zu lösen oder hinreichend sicherzustellen, dass sie im Planvollzug mit den dort verfügbaren Instrumenten zu lösen sind.

Daher ist eine konkrete Verortung eines Versickerungsbeckens in der Planzeichnung vorliegend nicht notwendig, es muss aber sichergestellt sein, dass das Niederschlagswasser ordnungsgemäß, d.h. nach den Anforderungen der Behörden, bewirtschaftet wird und keine Schäden an anderen Grundstücken auslöst. Deshalb wurde zur Klarstellung ein Hinweis zur Entwässerung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf das Entwässerungsgutachten im Anhang zu der vorliegenden Begründung wird verwiesen.

Für das Plangebiet steht über die bestehende Trinkwasserleitung eine Löschwasserleistung von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Sofern bei einzelnen Bauvorhaben eine Versorgungslücke entsteht, kann der Fehlbedarf durch entsprechende private Löschwasserbevorratung (z.B. Löschwasserteiche oder -tanks) ausgeglichen werden.

### 3.8.2. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Gelände steht im Eigentum der RWE Power AG. Es soll gänzlich an einen Privatinvestor veräußert werden.

### 3.8.3. Kosten

Der Stadt Weißenthurm entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten.

### 3.8.4. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich Gesamt	rd. 4.100
Geltungsbereich A	rd. 500
Geltungsbereich B	rd. 3.600
Industriegebiet	rd. 2.470
Industriegebiet A	rd. 500
Industriegebiet B	rd. 1.970
Private Grünflächen	rd. 1.630

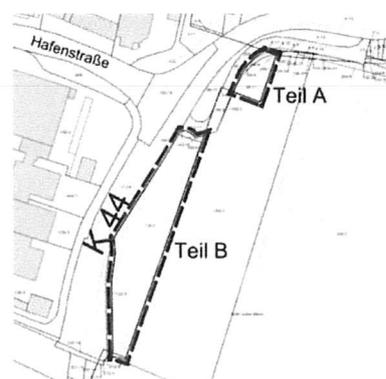


Abb.15: Übersichtsplan mit Darstellung der Geltungsbereiche A und B des Bebauungsplanes Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“

## 4. Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB

### 4.1. Einleitung

#### 4.1.1. Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen

Nach den aktuellen Regelungen des § 2 (4) Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

#### 4.1.2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Kernkraftwerk der RWE Power AG in Mülheim-Kärlich ist seit dem Jahr 2000 konserviert und stillgelegt. Nachdem seit 2004 mit dem Abbau der Anlage begonnen wurde, ein Großteil der Flächen bereits aus der atomrechtlichen Aufsicht entlassen wurde und für eine Restfläche in etwa in der Mitte des Geltungsbereiches des Bebauungsplans der Stadt Mülheim-Kärlich „Am guten Mann, Teil 2“ die Entlassung absehbar ist, wird nun eine Umnutzung des Geländes mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 35 ha angestrebt. Das Gelände soll insgesamt veräußert werden.

Die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm, in deren Gemarkung sich das Gelände befindet, unterstützen dieses Vorhaben.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Nutzung des kleinsten Teils des Gesamtgeländes (Teil 1) mit einer Flächengröße von ca. 4.100 m<sup>2</sup> vorbereitet. Es wird ein Industriegebiet festgesetzt.

Ziel der Planung ist die Reaktivierung der bereits vorgeprägten Fläche, auf der sich das Kraftwerk befand, mit Blick auf den Bedarf an neuen industriellen Bauflächen und der Erhaltung, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region.

#### 4.1.2.1. Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang der Festlegung

Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebietes:

- 0,8 GRZ
- 10,0 BMZ
- 25,0 m max. Gebäudehöhe

Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen sowie Internet-Cafés werden ausgeschlossen, da die Befürchtung einer nachhaltigen Veränderung des Gebietscharakters besteht.

Weiterhin werden Zentren- und innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen aufgrund der Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm ausgeschlossen. Für untergeordnete Verkaufsstätten und produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe werden jedoch Ausnahmen formuliert.

Das Industriegebiet wird zum Schutz vorhandener Wohn- und Mischnutzungen außerhalb des Plangebietes hinsichtlich seiner zulässigen Emissionskontingente in verschiedene Teilflächen gegliedert.

Zum Schutz der innerhalb des Plangebietes zulässigen betriebsbedingten Büronutzungen und sonstige störungsempfindliche Nutzungen, wie Sozialräume etc., wird auf voraussichtlich erforderliche Schallschutzmaßnahmen hingewiesen.

#### 4.1.2.2. Bedarf an Grund und Boden

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich Gesamt	rd. 4.100
Geltungsbereich <b>A</b>	rd. 500
Geltungsbereich <b>B</b>	rd. 3.600
Industriegebiet	rd. 2.470
Industriegebiet <b>A</b>	rd. 500
Industriegebiet <b>B</b>	rd. 1.970
Private Grünflächen	rd. 1.630

#### 4.1.3. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie des inhaltlichen Umfangs

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann“ Teil 1 Stadt Weißenthurm und zum Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann“ Teil 2 Stadt Mülheim-Kärlich
- Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“, Stadt Weißenthurm
- Faunistische Untersuchung (Vogelfauna, Fledermausfauna) und floristische Aufnahme im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“, Stadt Weißenthurm, dem Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 2“, Stadt Mülheim-Kärlich und dem Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 3“, Stadt Mülheim-Kärlich; Vor-Ort-Erhebungen: Diplom-Biologe P. Weisenfeld; Aufnahmen vom 15.04.2013 bis 25.09.2013
- Artenschutzrechtlicher Beitrag im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann Teil 1 und Teil 2“, Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich
- Sichttraumanalyse mit Eingriffs-/Ausgleichsbewertung Kühlturm Kernkraftwerk Mülheim-Kärlich. Stand: Dezember 2015
- Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) „Stilllegung und Abbau der Anlage Mülheim-Kärlich“ Bearbeitung: ERM GmbH. Stand: Dezember 2013
- Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) „Stilllegung und Abbau des Kernkraftwerks Mülheim-Kärlich“; Bearbeitung: ERM Lahmeyer International GmbH. Stand: 2003
- Bodenuntersuchungen des Plangebiets, Projektnummer 86-12-14/1 und 86-12-14/2, aufgestellt am 06.03.2014 von der Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim
- Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsgeräuschmissionen innerhalb des Plangebiets „Am guten Mann“, Teil 1 bis 3 (ehemaliges Kraftwerksgelände) in Mülheim-Kärlich. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard. Stand: 11.06.2014
- Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplangebiet „Am guten Mann“, Teil 1 bis 3 (ehemaliges Kraftwerksgelände) in Mülheim-Kärlich. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard. Stand: 26.11.2015
- Ergänzende schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschmissionen im Nahbereich der Kreisstraße K 44 zur Ortslage Urmitz/ Rhein. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard. Stand: 26.06.2014

- Ergänzende schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Nahbereich der Kreisstraße K 44 zur Ortslage Weißenthurm; Aussagen zu geplanten Anlegedalen und zu Immissionskontingenten in der Gemarkung Neuwied. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard. Stand: 25.08.2014
- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan „Am guten Mann, Teil 1-3“, Mülheim-Kärlich, Stand 30.07.2014 (Ing. Büro Vertec)
- Entwässerungskonzept zur Nachfolgenutzung von Teilflächen des Kernkraftwerks Mülheim-Kärlich. Bearbeitung: Ingenieurbüro Günster, Neuwied. Stand: März 2014
- Baugrund- und Gründungsgutachten Kernkraftwerk Mülheim-Kärlich (Bericht Nr. 1). Bearbeitung: Beratende Ingenieure für Grundbau Prof. Dr.-Ing. Breth, Dipl.-Ing. Romberg, Darmstadt. Stand: 14.12.1973
- Baugrund- und Gründungsgutachten Kernkraftwerk Mülheim-Kärlich (Bericht Nr. 2). Bearbeitung: Beratende Ingenieure für Grundbau Prof. Dr.-Ing. Breth, Dipl.-Ing. Romberg, Darmstadt. Stand: April 1974
- Baugrund- und Gründungsgutachten Kernkraftwerk Mülheim-Kärlich (Bericht Nr. 3). Bearbeitung: Beratende Ingenieure für Grundbau Prof. Dr.-Ing. Breth, Dipl.-Ing. Romberg, Darmstadt. Stand: August 1974
- Zusammenfassende Darstellung der ingenieurgeologischen Verhältnisse im Baugeländes des geplanten Kernkraftwerkes Mülheim-Kärlich. Bearbeitung: Prof. Dr. Heitfeld und Dr. Völtz, Aachen. Stand: April 1974
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))

Im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 (4) Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen eines qualifizierten Landschaftsplanerischen Beitrages unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Beitrags auf Grundlage einer faunistischen Untersuchung (Im Rahmen des Landschaftsplanerischen Beitrags und des artenschutzrechtlichen Beitrags wurden die Bebauungspläne „Am guten Mann, Teil 1“ und „Am guten Mann, Teil 2“ zusammen betrachtet.)

§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein (keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert)	Durchführung einer Verträglichkeitsprognose hinsichtlich des benachbarten FFH-Gebiets „Mittelrhein“ (Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprognose wurden die Bebauungspläne „Am guten Mann, Teil 1“ und „Am guten Mann, Teil 2“ zusammen betrachtet.)
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Erstellung von schalltechnischen Gutachten. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja	Erstellung von schalltechnischen Gutachten.
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

#### 4.1.4. Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

**Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:**

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)  Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li> <li>• Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens</li> <li>• Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der bodenökologischen Bedingungen durch Ausweisung von funktionsgerecht zu begrünenden Grünfreiflächen</li> </ul>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG)  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</li> <li>• Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.</li> </ul>	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushalts, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung von Grünfreiflächen, Ermöglichen einer natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser</li> <li>• Erstellung eines Entwässerungskonzepts, Berücksichtigung der Ergebnisse im Bebauungsplan (Hinweis zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einem entsprechend dimensionierten Versickerungsbecken)</li> </ul>
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>• naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> <li>• artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG</li> </ul>	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Biotopfunktion: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Industriegebiets (Festsetzung eines Mindestanteils an Grünfreiflächen und eines Mindestpflanzgebots)</li> <li>• Ausweisung einer Grünfläche, Erhalt von Gehölzstrukturen</li> <li>• Hinweise zur Reduzierung von Lichtemissionen, Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen</li> <li>• Vorgaben zur zeitlichen Reglementierung von Gehölzbeseitigungen</li> <li>• Durchführung faunistischer Erhebungen zu den Artengruppen „Vögel“ und „Fledermäuse“</li> <li>• Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Beitrags auf Grundlage der durchgeführten faunistischen Untersuchungen (Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Beitrags wurden die Bebauungspläne „Am guten Mann, Teil 1“ und „Am guten Mann, Teil 2“ zusammen betrachtet.)</li> </ul>

	<p>Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FFH-/ Vogelschutzrichtlinie</li> </ul> <p>Fachplanerische Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplanung VG Weißenthurm</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen - Koblenz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung</li> <li>• Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.</li> <li>• Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet</li> <li>• Darstellung einer „Grünfläche“</li> <li>• Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds</li> <li>• keine Darstellung in Bestands-/Zielekarte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht tangiert.</li> <li>• Erstellung einer FFH-Vorprüfung/Verträglichkeitsprognose zur Beurteilung etwaiger Beeinträchtigungen des benachbarten FFH-Gebiets „Mittelrhein“ (Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprognose wurden die Bebauungspläne „Am guten Mann, Teil 1“ und „Am guten Mann, Teil 2“ zusammen betrachtet.)</li> <li>• Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht prognostiziert.</li> </ul> <p>Da im vorliegenden Bebauungsplan noch ein großer Teil des Plangebietes als „private Grünfläche“ dargestellt wird und der FNP nicht parzellenscharf dargestellt werden kann, ist die vorliegende Planung als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.</p> <p>nicht relevant</p>
Land-schaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung des Industriegebiets:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Industriegebietes (Festsetzung eines Mindestanteils an Grünfreiflächen und eines Mindestpflanzgebots)</li> <li>• Ausweisung einer Grünfläche, Erhalt von Gehölzstrukturen</li> <li>• Hinweise zur Reduzierung von Lichtemissionen</li> <li>• Rückbau Kühlturm zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen</li> </ul>
Klima, Luft	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas</li> <li>• Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.</li> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zum Ausgleich von Lufttemperatur und Luftfeuchte, Erhalt bzw. partielle Erhöhung der Evapotranspirationsrate</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Industriegebiets, Ausweisung einer Grünfläche</li> <li>• Erstellung von schalltechnischen Gutachten zur Beachtung des rechtlich geforderten Immissionsschutzes</li> </ul>

		Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))	(vom Plangebiet ausgehende Gewerbegeräusche sowie Verkehrsgeräuschimmissionen auf das Plangebiet selbst und dessen Umfeld einwirken) <ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung entsprechender immissionsschutzrechtlicher Vorgaben zum Immissionsschutz, Festlegung im Bebauungsplan</li> </ul>
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen</li> <li>Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung des Industriegebiets; siehe Pkt. „Landschaftsbild“</li> <li>Erstellung von schalltechnischen Gutachten zur Beachtung des rechtlich geforderten Immissionsschutzes (vom Plangebiet ausgehende Gewerbegeräusche sowie Verkehrsgeräuschimmissionen auf das Plangebiet selbst)</li> <li>Berücksichtigung entsprechender immissionsschutzrechtlicher Vorgaben zum Immissionsschutz, Festlegung im Bebauungsplan</li> </ul>

#### 4.2. Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

##### 4.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von circa 4.100 m<sup>2</sup> befindet sich im unmittelbaren westlichen Anschluss an das Gelände des stillgelegten Kernkraftwerks Mülheim-Kärlich.

Das aus zwei nahe beieinander liegenden Einzelflächen bestehende Plangebiet liegt zwischen dem Kraftwerksgelände und der Kreisstraße K 44. Es ist unbebaut, als Rasenfläche angelegt und mit Gehölzen überstellt.

##### Schutzgut Boden

Das Gelände des stillgelegten Kernkraftwerks Mülheim-Kärlich wurde im Zuge der Errichtung der Anlage vollständig auf ein Höhenniveau aufgefüllt, welches oberhalb der Überschwemmungsgrenze des Rheins liegt (>65,5 m ü.NN). Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet dabei ebenfalls aufgefüllt wurde.

Detaillierte Angaben zu Art und Zusammensetzung des Füllmaterials liegen nicht vor. Anhand der Vegetation lassen sich keine Rückschlüsse auf besondere Standortbedingungen ableiten.

Es gibt keine Hinweise auf Bodenmerkmale wie Staunässe, Verdichtungshorizonte und Wasserzügigkeit oder besondere stoffliche und physikalische Anzeichen, die auf eine spezielle Nährstoff- oder Wasserverfügbarkeit hinweisen.

Auch zu möglichen Bodenbelastungen durch Schadstoffe, technogene Substrate und Bodenkontaminationen usw. können hier keine Aussagen getroffen werden.

#### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins auf einer Höhe von ca. 66 m ü.NN.

Oberflächengewässer treten nicht auf. Nördlich des Plangebiets verläuft der Rhein. Durch die Geländeerhöhung im Bereich des Kernkraftwerks besteht Hochwasserfreiheit (Geländehöhe: >66 m, max. Hochwasserscheitel: 65,5 m).

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Rheins nach § 88 Abs. 1 LWG beginnt ab etwa 50 m nördlich der Plangebietsgrenze.

Der Überflutungsbereich bei HQ-extrem (Extremereignisse, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten) beginnt etwa 35 m nördlich der Plangebietsgrenze.

Eine besondere Gefährdung für den Wasserschutz besteht nicht. Zu beachten ist, dass der Grundwasserspiegel im Mittel nur 10 m unterhalb der Geländeoberfläche liegt und das Grundwasseraquifer überwiegend aus Terrassenschotter und -kiesen besteht und ein großes Porenvolumen und gute Wasserwegsamkeit aufweist. Die Grundwasservorkommen der Niederterrasse im Umfeld des Plangebiets sind von hoher Bedeutung für die Trinkwassergewinnung und -versorgung im Neuwieder Becken.

Die Grundwasserdeckschicht ist als gering bis sehr gering einzustufen. Die Grundwasserneubildung wird als gering (70- 120 mm/a) eingestuft. Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete werden nicht tangiert.

#### **Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

Das Plangebiet ist unbebaut, als Rasenfläche angelegt und mit Gehölzen überstellt. Biotope der „Roten Liste“ bzw. Biotope, die nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt sind, kommen nicht im Plangebiet vor.

Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung werden nicht tangiert. Die Gebietskulisse des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ (FFH-5510-301) beginnt etwa 50 m nördlich des Plangebiets. Vor diesem Hintergrund wurde eine FFH-Verträglichkeitsprognose erstellt.

Die Entfernung zum Vogelschutzgebiet „Engenser Feld“ (am Nordufer des Rheins) beträgt mindestens ca. 320 m; es ist von keinen relevanten Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und diesem Natura 2000-Gebiet auszugehen.

#### **BIOTOP-/NUTZUNGSTYPEN**

Das Gelände ist dem Biotopkomplex und Nutzungstyp der bebauten Bereiche zuzuordnen.

Der Biotopkomplex lässt sich weiter differenzieren:

- Scherrasen, extensiv, im Komplex mit Einzelbäumen und Baumgruppen geringen bis mittleren Baumalters:  
extensiv gepflegte Scherrasenflächen mit der Vegetation des Lolio-perenne-Verbands (Gesellschaft des Belliedetum perennis) und Arten ruderalisierter trockener Glatthaferwiesen, im Komplex mit Einzelbäumen und Baumgruppen.  
Die Baumbestände setzen sich aus überwiegend heimischen Arten zusammen wie *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Acer platanoides*, *Acer campestre*, *Salix alba*.  
*Charakteristische Arten (Rasen)*: *Achillea millefolium*, *Festuca rubra*, *Senecio jacobea*, *Potentilla anserina*, *Cirsium vulgare*, *Cirsium arvense*, *Bellis perennis*, *Arrhenatherum elatius*, *Hypericum spec.*, *Veronica filiformis*, *Plantago lanceolata*, *Poa annua*, *Ranunculus repens*, *Dactylis glomerata*, *Prunella vulgaris*, *Veronica chamaedrys*, *Geranium robertianum*, *Capsella bursa-pastoris*, *Leontodon autumnalis*, *Agrostis capillaris*, *Echium vulgare*, *Bunias orientalis*, *Lotus corniculatus*, *Origanum vulgare*, *Cichorium intybus*, *Trifolium pratense*, *Trifolium repens*, *Galium mollugo*, *Linaria vulgaris*, *Holcus lanatus*,
- Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten: Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Baumarten (Straucharten beigemischt) ohne ausgeprägte Krautschicht.  
*Charakteristische Arten*: *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Fraxinus excelsior*, *Acer platanoides*, *Acer campestre*, *Salix alba*, *Salix caprea*, *Pinus nigra*, *Pinus sylvaticus*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa*, *Amelanchier canadensis*, *Viburnum lantana*

### Tierwelt

Im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Industriepark „Am guten Mann“ Teil 1, Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann“ Teil 2 und Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann“ Teil 3 wurden in 2013 faunistische Untersuchungen durchgeführt. Die Vor-Ort-Erhebungen erfolgten durch Herrn Diplom-Biologe Peter Weisenfeld. Untersucht wurden die Artengruppen „Vögel“ und „Fledermäuse“, ferner erfolgten Zufallsbeobachtungen von Falter- und Heuschreckenarten.

Das Untersuchungsgebiet der Erhebungen umfasste die vorgesehenen räumlichen Geltungsbereiche der genannten Bebauungspläne sowie eine brachliegende Fläche im Anschluss an das Plangebiet.

Nachgewiesen wurden im Rahmen der faunistischen Untersuchungen insgesamt 39 europäische Vogelarten im gesamten Untersuchungsgebiet.

Innerhalb des vorliegenden Plangebiets wurden die Vogelarten Bluthänfling, Rotkehlchen, Kohlmeise, Kernbeißer, Zilpzalp, Ringeltaube und Girlitz erfasst.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um als ungefährdet und ubiquitär einzustufende Vogelarten<sup>2</sup>. Es überwiegen Arten mit Verbreitungsschwerpunkt in Siedlungen bzw. Grünflächen/ Parkanlagen.

<sup>2</sup> vgl. "Gruppen der ungefährdeten und ubiquitären Vogelarten" zum „Mustertext Artenschutz“ des LBM Rheinland-Pfalz

Hinsichtlich der Fledermausfauna wurden im gesamten Untersuchungsgebiet 6 Fledermausarten nachgewiesen, welche im Plangebiet als Jagdgäste auftraten. Innerhalb des vorliegenden Plangebiets wurde die Zwergfledermaus erfasst.

Sämtliche in Deutschland vorkommenden Fledermausarten gelten alle als streng geschützt im Sinne des § 7, Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG.

Eine wesentliche Funktion der für das Plangebiet kennzeichnenden Rasenflächen mit Gehölzbesatz besteht darin, dass sie den vorkommenden, als verbreitet einzustufenden Brutvögeln als Jagd- und Nahrungshabitat dienen.

Die Gehölze stellen Nistgehölze dar und bieten z.T. auch noch Nahrungsgrundlagen für verschiedene Vogel- und Insektenarten. Für Höhlenbrüter bestehen im Plangebiet kaum geeignete Lebensstätten, da die Gehölzbestände im Plangebiet über ein geringes bis mittleres Baumalter verfügen und keine charakteristischen Merkmale aufweisen, auf die Baumhöhlenbewohner oder Nutzer von Nischen an Bäumen (Rindenspalten usw.) wie Fledermäuse angewiesen sind.

### **Schutzgut Klima**

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk `Südwestdeutschland` und gehört zum Klimabereich `Rheindurchbruch`.

Die mittleren Niederschlagswerte liegen bei 650 bis 700 mm/a. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei circa 9,5° -10,5° C.

Das Neuwieder Becken mit seiner Randzone wird als „klimatischer Wirkraum“ eingestuft und gehört zu den Räumen und Siedlungsflächen, die thermisch stark belastet sind und eine schlechte Durchlüftung aufweisen.

Die örtlichen Klimaverhältnisse werden durch die Bebauung und die Freiflächenstrukturen geprägt.

Die Frei- und Grünflächen im Plangebiet weisen günstige Klimaeigenschaften mit deutlichem Luftaustauschpotential auf.

Der Talraum des Rheins fungiert als Luftaustauschbahn; ihm kommt eine besondere Bedeutung in dem klimatischen Wirkraum des Neuwieder Beckens zu.

### Emissionen/ Immissionen

Emissionen gehen zur Zeit insbesondere von den Verkehrsanlagen im Umfeld aus, vor allem durch die unmittelbar am Plangebiet vorbeiführende Bahnstrecke Köln-Koblenz, zudem durch die Bundesstraße 9, die Landesstraße 121 und die Kreisstraße 44 sowie die Rheinschifffahrt.

Weitere Vorbelastungen ergeben sich vor allem durch das bestehende Gewerbegebiet westlich des Plangebiets an der Hafenstraße von Weißenthurm, die gewerblichen Bauflächen östlich in Höhe Urmitz/Bahnhof und Urmitz/Rhein sowie durch Rohstoffabauflächen in der Umgebung des Plangebiets.

Von dem stillgelegten Kernkraftwerk geht nur eine sehr geringe oder keine Lärmemission und Wärmebelastung aus.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich etwa 500 m vom Plangebiet entfernt in Weißenthurm.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Der Landschaftsraum ist durch gewerblich-industrielle Nutzung stark vorgeprägt. Das Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Gewerbe- und Industriezone, welche sich von Koblenz bis Andernach zieht und nur von bewohnten Arealen dazwischen liegender Ortschaften unterbrochen wird.

Landwirtschaftliche Nutzung nimmt nur einen kleinen Teil ein. Dazwischen findet vor allem im Niederungsbereich (pleistozäne Rheinniederungsterrasse) der Abbau von Kies, Sand und Schotter statt und hinterlässt landschaftsprägende Strukturen.

Das Kernkraftwerk mit dem dominanten Kühlturm lässt sich auch als Wahrzeichen und weithin sichtbare Landmarke deuten, welches z.T. noch weit über das Neuwieder Becken hinaus erkennbar ist und die visuelle Wahrnehmung der Landschaft dominiert. Daneben treten die Vegetationselemente wie Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen, die vorwiegend in den Rand- und Übergangsbereichen des Kernkraftwerksgeländes vorkommen, in den Hintergrund und sind nur für die unmittelbare örtliche Wahrnehmung von größerer Bedeutung.

Für die Funktion und Nutzung der Landschaft, zur Freizeitverbringung und Erholung ist der nahe gelegene Rheinuferbereich bedeutsam. Dort verläuft der Rhein-Radweg zwischen Andernach und Koblenz. Die relativ naturnahe Uferzone kennzeichnet den Rhein mit den geschlossenen Baumhecken am Hochufer zur Kreisstraße 41 und macht die mächtige Talweitung des Stroms auf großer Länge sichtbar.

In der Sichttraumanalyse wird das derzeitige landschaftliche Erscheinungsbild auf Grundlage der Raumeinheiten detailliert dargelegt und bewertet. Die Auswirkungen, die sich durch den Rückbau des Kühlturms einstellen, werden mittels fotorealistischer Simulation wiedergegeben.

### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

#### Emissionen/ Immissionen

vgl. Punkt „Klima/Luft“

#### Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Für die Funktion und Nutzung der Landschaft, zur Freizeitverbringung und Erholung ist der nahe gelegene Rheinuferbereich bedeutsam.

Dort verläuft der Rhein-Radweg zwischen Andernach und Koblenz. Die relativ naturnahe Uferzone kennzeichnet den Rhein mit den geschlossenen Baumhecken am Hochufer zur Kreisstraße K 44.

Das Plangebiet selbst weist keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

### **4.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

#### **4.2.2.1. Bei Durchführung der Planung**

In der nachfolgenden Übersicht sind, den Schutzgütern zugeordnet, die voraussichtlichen potentiellen Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans erläutert.

#### Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im Rahmen eines Fachbeitrags Artenschutz erfolgt eine Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten. Dabei wurden die Bebauungspläne Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“ und Industriepark „Am guten Mann, Teil 2“ zusammen betrachtet.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauungspläne werden demnach voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten, sofern folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Beseitigung sämtlicher Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison (Vermeidungsmaßnahme)
- Erhalt und Entwicklung einer Brachfläche im Anschluss an das Plangebiet, Sicherung und Entwicklung eines Mosaiks aus Gehölzen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; Zuordnung als Ausgleichsfläche zu Teilgebiet 2)

(Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“ ist auch ohne Realisierung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen, da planbedingt Vegetationsflächen lediglich in relativ geringfügigem Umfang beansprucht werden.)

#### Natura 2000-Verträglichkeit

Die Gebietskulisse des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ (FFH-5510-301) beginnt etwa 50 m nördlich der Grenze des Plangebiets. Vor diesem Hintergrund wurde eine FFH-Verträglichkeitsprognose erstellt; dabei wurden die Bebauungspläne „Am guten Mann, Teil 1“ und „Am guten Mann, Teil 2“ ebenfalls zusammen betrachtet.

Die Verträglichkeitsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets zu erwarten sind.

Die Entfernung zum Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ (am Nordufer des Rheins) beträgt mindestens ca. 320 m, wobei zwischen Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet der Rhein verläuft. Es ist von keinen relevanten Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und diesem Natura 2000-Gebiet auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets durch die Bauleitplanung werden ausgeschlossen.

Potential	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	Umfang	Beeinträchtigungintensität
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. Befestigung</li> <li>Einschränkung von Bodenfunktionen durch Veränderungen des Profilaufbaus, der Bodenstruktur und -zusammensetzung (Auf-/ Abtrag, Verdichtung, usw.)</li> </ul> <p><i>Vorbelastungen:</i> gestörter, anthropogen veränderter Standort; vorhandene Überbauung, Versiegelung und Befestigung</p>	maximal ~1.970 m <sup>2</sup> Versiegelung/ Befestigung	>  <
<b>Wasser</b>	<p>Verringerung des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser, Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung, Versiegelung</li> <li>Befestigung (wasserdurchlässig)</li> </ul> <p><i>Vorbelastung:</i> vorhandene Überbauung, Versiegelung und Befestigung</p>	maximal ~1.970 m <sup>2</sup> Versiegelung/ Befestigung	±
<b>Pflanzen/ Tiere, Lebens- räume</b>	<p><u>Baubedingte Auswirkungen</u> (Bauvorbereitung und Bauausführung, Anlage von Materialplätzen, Baustraßen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Gründungs- und Fundamentierungsarbeiten, Hoch- und Tiefbau, Verkehrs- und Leitungsbau usw.): Neuherstellung von baulichen Anlagen, Bodenabtrag, Bodenfreilegung, Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeugverkehr und Maschinen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>baubedingte Inanspruchnahme von Biotop-/ Nutzungsausprägungen <ul style="list-style-type: none"> <li>Scherrasen, extensiv, im Komplex mit Bäumen</li> </ul> </li> <li>temporäres Auftreten von Störreizen hinsichtlich der Tierwelt</li> <li>etwaige Gefährdung von Tierindividuen durch Baustellenverkehr o.ä., temporäre Anlockungseffekte durch Licht</li> </ul> <p><u>Anlagenbedingte Auswirkungen (dauerhaft):</u> Flächenversiegelung bzw. Überbauung, permanente Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dauerhafte Inanspruchnahme von Biotop-/ Nutzungsausprägungen:</li> <li>Verlust der Habitatfunktionen für die beanspruchten Strukturen nutzenden Tierarten (v. a. Vogelarten)</li> </ul> <p><u>Betriebs-/nutzungsbedingte Auswirkungen</u> (dauerhafte Auswirkungen durch Aktivitäten und Prozesse in Industriebetrieben sowie durch an- und abfahrende Kfz):</p>	<p>~ 2.470 m<sup>2</sup></p> <p>-</p> <p>-</p> <p>ges. max. ~ 1.970 m<sup>2</sup></p> <p>-</p>	<p>±</p> <p>&lt;±</p> <p>&lt;</p> <p>±</p> <p>±</p>

	<p>Betriebs-/ Produktionsprozesse: Lärm- und Schadstoffemissionen, Licht; Ver- und Entsorgung: Abfälle, Abwässer, Energie-/ Rohstoffverbrauch; Verkehr: Lärm- und Schadstoffemissionen, Bewegungsunruhe, Licht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auftreten von betriebs-/nutzungsbedingten Störreizen hinsichtlich der Tierwelt</li> <li>• Anlockungseffekte durch Licht, Gerüche o. ä. hinsichtlich der Tierwelt</li> <li>• etwaige Gefährdung von Tierindividuen durch Verkehr, Produktionsanlagen o.ä.</li> </ul> <p><i>Vorbelastungen:</i> Störeinwirkungen durch umliegende Verkehrsanlagen, Schiffsverkehr, Abbauflächen, gewerbliche Bauflächen</p>	- - -	± ± <
<b>Klima/ Luft</b>	<p>Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung von Grünflächen, Verringerung der Evapotranspiration, erhöhte Wärmeabstrahlung</p> <p>bau- und nutzungsbedingtes Auftreten von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen (Baustellenlärm in Verbindung mit Abbruch und Neuherstellung von baulichen Anlagen; Aktivitäten und Prozesse in Industriebetrieben, an- und abfahrende Kfz)</p> <p><i>Vorbelastungen:</i> Verkehrsgeräuschmissionen (Bundesbahnstrecke, Landes- und Kreisstraßen, Schiffsverkehr), Immissionen durch Rohstoffabbauflächen und gewerbliche Bauflächen im Umfeld</p>	<p>siehe „Arten- und Biotopschutz“</p> <p>insbesondere abhängig von der Art der zukünftigen gewerblich-industriellen Nutzung</p>	<p>&lt;±</p> <p>siehe Schutzgut „Mensch und Gesundheit“</p>
<b>Land-schafts-/ Siedlungs-bild</b>	<p>Beeinträchtigung des Landschafts-/ Siedlungsbilds durch Verlust von gehölzdurchsetzten Grünfreiflächen</p> <p><i>Vorbelastungen:</i> signifikante visuelle Vorbelastungen durch die baulichen Anlagen des stillgelegten Kernkraftwerks (v.a. Kühlturm), Störeinwirkungen durch umliegende Verkehrsanlagen, gewerbliche Bauflächen, Rohstoffabbauflächen</p>	Geltungsbereich: ~ 4.100 m <sup>2</sup>	±
<b>Mensch und Gesundheit</b>	<p>Beeinträchtigung des Landschafts-/ Siedlungsbilds durch Verlust von teils gehölzdurchsetzten Grünfreiflächen</p> <p>Belästigung von Menschen in umliegenden Siedlungsbereichen aufgrund Zunahme von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen</p> <p>Belästigung von Beschäftigten und Bewohnern (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) in den Industriegebieten durch Einwirken von Verkehrsgeräuschmissionen (von außen)</p>	<p>Geltungsbereich: ~ 4.100 m<sup>2</sup></p> <p>insbesondere abhängig von der Art der zukünftigen gewerblich-industriellen Nutzung</p> <p>-</p>	<p>±</p> <p>Die Immissionsrichtwerte können eingehalten werden, sofern die Bauflächen im Plangebiet hinsichtlich ihrer Schallemissionen gegliedert und entsprechende Emissionskontingente festgesetzt werden.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte können eingehalten werden, sofern Schutzabstände zu umliegenden Verkehrsflächen eingehalten werden und passive</p>

	<p>Belästigungen in umliegenden Siedlungsbereichen aufgrund Zunahme von Verkehrsemissionen</p> <p><i>Vorbelastungen:</i> signifikante visuelle Vorbelastungen durch die baulichen Anlagen des stillgelegten Kernkraftwerks (v.a. Kühlturm), Störeinträge durch umliegende Verkehrsanlagen, gewerbliche Bauflächen, Rohstoffabbauflächen</p> <p><i>Im Übrigen wird für eine Betrachtung der Umweltauswirkungen auf den Menschen aufgrund der vielfältigen Wechselbeziehungen und der anthropozentrischen Betrachtungsweise auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.</i></p>	-	<p>Lärmschutzmaßnahmen bei störungsempfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden.</p> <p>Die Richtwerte werden auch bei der prognostizierten Verkehrszunahme eingehalten</p>
--	--	---	--

**Erläuterungen zur Tabelle:**

>> = sehr hoch  
 > = hoch  
 ± = mittel  
 < = gering

<< = sehr gering  
 - = nicht betroffen  
 ? = individuelle Betroffenheit unklar

#### 4.2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Ausbleiben einer Umnutzung des Gebiets sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand zu erwarten.

Die bioökologische Funktion der Gehölzbestände wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen.

Eine Pflegeaufgabe würde zu einem zunehmenden Verlust der krautigen Vegetationsstrukturen (derzeitig extensive Scherrasenflächen) führen, womit ein Verlust des spezifischen Habitatpotentials insbesondere für Insektenarten einherginge.

#### **4.2.2.3. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Begründung zum Bebauungsplan  
**Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“**, Stadt Weißenthurm

Schutzgut	Wirkung auf	Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulations- funkt.	Wirkintensität	Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdarg.	Wirkintensität	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Wirkintensität	Klima -Klimat. Ausgleichs- funkt. -Luftthygien. Aus- gleichsfunkt.	Wirkintensität	Landschaftsästhet. Funktion, Sied- lungsbild, Erholungsfunkt.	Wirkintensität	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Wirkintensität	Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirkintensität
Wirkung von															
<b>Boden</b>		Anreicherung, Deposition von Stoffen	<	Filterwirkung, Stoffein- trag	>	Lebensraum, Standortgrundlage	>	Mikro-/ Mesoklimabe- dingungen, Boden- temperatur	±	Strukturelemente	>	Lebensgrundlage, Produk- tionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	>	Archivfunktion	-
<b>Wasser</b>		Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	<	Stoffeintrag, Wasser- kreislauf	-	Limnische Lebens- räume, Nahrungs- grundlage	<	Lokalklima, Luftfeuch- te, Nebel, Wolken	-	Struktur-/ Gestal- tungselement	-	Trink- u. Brauchwas- sernutzung, Heilwasser	-	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
<b>Pflanzen, Tiere, Lebens- räume</b>		Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungs- quelle, Kreislauf Boden → Pflanze	<	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	±	Konkurrenz um Standort, Arterhal- tung/Synergien	±	Binden von Schadstof- fen, Sauerstoffprodu- zent	±	Elemente der Landschaft	±	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	±	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
<b>Klima, Luft</b>		Bodenluft, Standortver- hältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	<	Temperaturverhältnis- se, Transportmedium	>	(Teil) Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	>	Beeinflussung regio- naler/lokaler Klimaver- hältnisse	<	Bioklima, bioklimati- sche Belastung	<	Lebensgrundlage, Atem- luft, stadtklimatische Bedingungen	<	Besändig- keit/Zerfall von Kulturgütern	-
<b>Land- schaft inkl. Stadtland- schaft</b>		Bodennutzung	±	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	±	Lebensraumstruktur	±	Stadtklima, Durchlüf- tung, Windströmung	-	Natur- /Kulturlandschaft	±	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	±	Kultur-/ Stadt/ Industrieand- schaft als Kultur- gut	-
<b>Mensch</b>		Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträ- ge	>>	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	>>	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Le- bensräumen	>>	Anthropogene Klima- belastungen, Stadtkli- ma	±	Freizeit-/ Erho- lungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	±	Konkurrierende Raumman- sprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	±	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgü- ter	-
<b>Kultur- u. sonstige Sachgüter</b>		Standörtl. Archivfunktion, natür- u. kulturgeschicht- liche Urkunde	-	Teil von Kulturdenk- mälern und Kultur- landschaftselementen	-	Ensemblewirkung	-	Verwitterung/Zerfall und Schädigung	-	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	-	Kulturerbe, Kulturgeschich- te	-	/	-

Wirkungszusammenhang besteht:

< = Wirkungsintensität gering      > = Wirkungsintensität hoch      ± = Wirkungsintensität mittel  
 << = Wirkungsintensität sehr gering      >> = Wirkungsintensität sehr hoch      - = kein Wirkungszusammenhang

#### 4.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der nachfolgenden Tabelle werden die vorgesehenen Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung und zur Minderung von nachhaltigen Auswirkungen beitragen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist das Plangebiet dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen und entzieht sich somit der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Denn gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Somit ist für den vorliegenden Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“ kein Ausgleich zu erbringen.

Festsetzung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
		B	W	P/T , L	K	L	M
<b>Nr. 3.2.2</b>	Ausweisung einer Grünfläche: Erhalt von Gehölzbestand, natürliche Sukzession auf den übrigen Flächen	X	X	X	X	X	X
<b>Nr. 3.2.1</b>	Vorgaben zur Freiflächengestaltung im Bauland (Erhalt oder Entwicklung von mind. 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen im Bauland als Grünflächen; Erhalt von Vegetationsbeständen aus krautigen Pflanzen und standortheimischen Gehölzen bzw. Umsetzung eines Mindestpflanzgebots)	X	X	X	X	X	X
<b>Hinweis</b>	Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers		X				X
<b>Hinweis</b>	Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison			X			
<b>Hinweis</b>	Abschirmung von Leuchtanlagen für die Außen-/ Straßenbeleuchtung im Übergangsbereich zu Grünflächen, Begrenzung des Lichtfalls auf das Baugebiet; ausschließliche Verwendung von Natriumdampflampen bzw. Lampen mit Blau- und UV-Filtern für die Außen-/ Straßenbeleuchtung			X			X
<b>Nr. 1.1.6</b>	Gliederung der gewerblichen Bauflächen hinsichtlich ihrer Schallemissionen, entsprechende Festsetzung von Emissionskontingenten				X		X
<b>Nicht erforderlich</b>	Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen für Betriebswohnungen						X
<b>Hinweis</b>	Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen für störungsempfindliche Nutzungen						X
<b>Nr. 2.1</b>	Begrenzung der zulässigen Höhe von Einfriedungen					X	X

<b>Nr. 2.2.</b>	Vorgaben zur Gestaltung (ausschließliche Verwendung indirekt beleuchteter, nicht blinkender Werbeanlagen) und Dimensionierung von Werbeanlagen					X	X
<b>Nr. 2.3</b>	Vorgaben zur Fassadengestaltung (Ausschluss greller Farbtöne) bei Gebäuden, die zur K 44 bzw. zur Bahntrasse ausgerichtet sind					X	X

**Erläuterungen:**

B = Boden

W = Wasserhaushalt

P, T, L = Pflanzen, Tiere, Lebensräume

K = Klima

L= Landschafts-/Siedlungsbild

M = Mensch

**4.2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches**

Das Kernkraftwerk der RWE Power AG, welches nach ca. einjähriger Laufzeit im Jahr 1988 sukzessive stillgelegt wurde, soll aufgegeben werden und das Gesamtgelände veräußert werden.

Die vorliegende Bauleitplanung steht im Zusammenhang mit der Absicht, das ehemalige Kernkraftwerk einer industriellen Folgenutzung zuzuführen.

Das Plangebiet ist durch seine optimale Verkehrsanbindung sowie seine Vorbelastung durch vorhandene Geräuschimmissionen für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung in besonderer Weise geeignet. Die bauliche Inanspruchnahme der baulich vorgeprägten Fläche ist im Vergleich zur städtebaulichen Entwicklung bisheriger Außenbereichsflächen unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten grundsätzlich zu bevorzugen.

Im Hinblick auf die beschriebene Vorprägung des Plangebietes sowie die Absicht der Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich, das Gelände des ehemaligen Kernkraftwerkes städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen, kommen Planungs- und Standortalternativen nicht in Betracht.

**4.3. Zusätzliche Angaben****4.3.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen***Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan:*

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Aussagen zur Tierwelt beruhen auf einer faunistischen Untersuchung zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien

- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Ermittlung des etwaigen Bedarfs an zusätzlichen Ausgleichsflächen mittels Gegenüberstellung von eingriffs- und ausgleichserheblichen Flächen (innerhalb des planungsrechtlichen Außenbereichs) unter Berücksichtigung von Wertfaktoren sowie durch verbal-argumentative Herleitung unter Berücksichtigung funktionaler Aspekte

#### *Artenschutzrechtlicher Beitrag:*

- Der Artenschutzrechtliche Beitrag orientiert sich in seiner Methodik an dem „Mustertext Fachbeitrag Artenschutz Rheinland-Pfalz“<sup>3</sup>.
- Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse aus dem Jahr 2013

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Beitrags werden die Bebauungspläne „Am guten Mann, Teil 1“ und „Am guten Mann, Teil 2“ zusammen betrachtet.

#### *FFH-Verträglichkeitsprognose:*

- Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprognose gemäß FFH-Richtlinie und §§ 34 f BNatSchG; Verwendung der Datengrundlagen des Datenblatts zum FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (Gebietsnummer 5510-301)

Im Rahmen der Verträglichkeitsprognose werden die Bebauungspläne „Am guten Mann, Teil 1“ und „Am guten Mann, Teil 2“ zusammen betrachtet

#### *Schalltechnische Untersuchungen:*

- Erstellung einer Schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplangebiet „Am guten Mann“, Teil 1 – Teil 3 in Mülheim-Kärlich, Stand 26.11.2015 (Ing.-Büro Pies)
- Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsrgeräuschen innerhalb des Plangebietes „Am guten Mann“, Teil 1 bis Teil 3 in Mülheim-Kärlich, Stand 11.06.2014 (Ing.-Büro Pies)
- Ergänzende schalltechnische Untersuchung der Verkehrsrgeräuschimmissionen im Nahbereich der Kreisstraße K 44 zur Ortslage Urmitz / Rhein, Stand 26.06.2014 (Ing.-Büro Pies)
- Ergänzende schalltechnische Untersuchung der Verkehrsrgeräuschimmissionen im Nahbereich der Kreisstraße K 44 zur Ortslage Weißenthurm; Aussagen zu geplanten Anlegedalen und zu Immissionskontingenten in der Gemarkung Neuwied, Stand 25.08.2014 (Ing.-Büro Pies)

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

<sup>3</sup> Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz

#### **4.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.

Hinsichtlich der Immissionsschutzthematik wurden im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die entsprechenden Vorgaben zum Immissionsschutz im räumlichen Umfeld mittels Festsetzung entsprechender Emissionskontingente werden in die vorliegende Bauleitplanung übernommen. Zudem wurden auch Vorgaben zum Schutz der ausnahmsweise im Plangebiet zulässigen Wohnungen (gegenüber Verkehrsgeräuschimmissionen von außen) in die vorliegende Planung übernommen.

Die entsprechenden Nachweise hinsichtlich der zulässigen Immissionskontingente sind von den Gewerbetreibenden im Rahmen der Bauanträge durch eine jeweils betriebsbezogene Einzelfallprüfung zu erbringen.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

#### **4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Weißenthurm hat beschlossen, einen Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“ aufzustellen.

Der Grund dafür ist, dass im Bereich des stillgelegten Kernkraftwerks Mülheim-Kärlich ein Industriegebiet entwickelt werden soll.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Das Plangebiet besteht aus zwei nahe beieinander liegenden Teilflächen. Insgesamt umfasst es eine Fläche von etwa 4100 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt zwischen dem abgezaunten Gelände des stillgelegten Kernkraftwerks Mülheim-Kärlich und der Kreisstraße K 44.

Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Köln-Koblenz.

Das Gelände ist derzeit unbebaut. Es ist als Rasenfläche angelegt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Hinsichtlich der Tierwelt wurden das gesamte Gelände des stillgelegten Kernkraftwerks und auch das vorliegende, daran anschließende Plangebiet im Frühjahr/ Sommer 2014 nach Vögeln und Fledermäusen untersucht.

Dabei wurden insgesamt 39 europäische Vogelarten im gesamten Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Innerhalb des vorliegenden Plangebiets wurden sieben verschiedene Vogelarten erfasst. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um ungefährdete und weit verbreitete Vogelarten. Es überwiegen dabei Arten, die zumeist in Siedlungen bzw. in Grünflächen oder Parkanlagen auftreten.

Außerdem wurden im gesamten Untersuchungsgebiet 6 Fledermausarten nachgewiesen. Im Plangebiet Teil 1 wurde dabei eine Fledermausart erfasst. Es gibt aber keine Quartiere für Fledermäuse im Plangebiet. Sämtliche in Deutschland vorkommenden Fledermausarten gelten alle als streng geschützt.

Der natürliche Bodenaufbau wurde erheblich durch den Menschen verändert, da das Gelände im Zuge der Errichtung des Kernkraftwerks vollständig auf ein Höhenniveau aufgefüllt wurde.

In dem Plangebiet befinden sich keine natürlichen Gewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich ausgewiesenen Hochwasserschutzbereichs des Rheins. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Lärmeinwirkungen ergeben sich vor allem durch die nahe gelegene Bahnstrecke sowie Industriebetriebe und Abbauflächen im Umfeld.

Der Landschaftsraum, in dem sich das Plangebiet befindet, ist durch Gewerbe, Industrie, Verkehrsanlagen und Rohstoffabbau stark vorgeprägt.

Auch das Kernkraftwerk mit dem dominanten Kühlturm stellt eine deutliche Vorbelastung der Landschaft dar.

Gerade der Kühlturm lässt sich auch als Wahrzeichen und weithin sichtbare Landmarke deuten, welche z.T. noch weit über das Neuwieder Becken hinaus erkennbar ist und die Landschaft dominiert.

Daneben treten die Gehölzbestände wie Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen, die vorwiegend in den Rand- und Übergangsbereichen des Kernkraftwerksgeländes vorkommen, in den Hintergrund. Sie sind nur für die Wahrnehmung unmittelbar vor Ort von größerer Bedeutung.

Für die Erholungsnutzung weist das Plangelände selbst keine Bedeutung auf. Im nahe gelegenen Rheinuferbereich verläuft der Rhein-Radweg zwischen Andernach und Koblenz.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind nicht betroffen.

Es befindet sich aber ein europäisches Schutzgebiet, das FFH-Gebiet „Mittelrhein“, etwa 50 m vom Plangebiet entfernt. Deshalb wurde eine Verträglichkeitsprognose er-

stellt, um zu klären, ob dieses FFH-Gebiet durch das geplante Industriegebiet erheblich beeinträchtigt werden kann. Das ist aber nicht der Fall.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden sich nicht vermeidbare Umweltauswirkungen ergeben. Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen handelt es sich um:

- Inanspruchnahme von Teilen der Grünflächen im Plangebiet (Rasenflächen mit Bäumen und Sträuchern),
- Verlust der Funktion als Lebensraum für verschiedene Tierarten, v.a. Vogelarten
- Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. Überbauung von Freiflächen,
- Verlust der Versickerungsfähigkeit von Regenwasser durch Versiegelung bzw. Überbauung,
- Auftreten von Lärm- und Schadstoffbelastungen,
- Veränderung des örtlichen Erscheinungsbilds.

Was die im Gebiet nachgewiesenen Tierarten betrifft, ist nicht damit zu rechnen, dass so genannte „Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes“ eintreten werden, sofern bestimmte Vorgaben berücksichtigt werden.

Der Landschaftsplanerische Beitrag zum Bebauungsplan zeigt Maßnahmen auf, welche der Vermeidung und zur Minderung von etwaigen Beeinträchtigungen der Umwelt dienen.

Im Rahmen der Abwägung finden die Maßnahmen Eingang in die verbindliche Planung. Vorgesehen ist im Wesentlichen:

- Ausweisung einer Grünfläche, Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher
- innere Durchgrünung des Industriegebiets durch Sicherung eines Mindestanteils an Grünflächen, auf denen die vorhandenen Pflanzen zu erhalten sind bzw. Gehölze neu zu pflanzen sind,
- Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutsaison der Vogelwelt,
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einem Versickerungsbecken.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 1“ ist kein Ausgleich erforderlich, da sich das Plangebiet im sogenannten Innenbereich befindet.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung eines Industriegebiets im Bereich des Kernkraftwerksgeländes wurden auch Schallschutz-Gutachten erstellt. Demnach können die zulässigen Richtwerte eingehalten werden, sofern bestimmte Vorgaben beachtet werden. Vor allem müssen die Bauflächen hinsichtlich ihrer Schallemissionen gegliedert werden und sogenannte „Emissionskontingente“ festgesetzt werden. Auch diese Vorgaben sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere örtliche Begehung und die Auswertung von Fachliteratur und Fachplanungen angewandt.

Grundsätzliche Planungs- und Standortalternativen kommen nicht in Betracht, da der Bebauungsplan damit im Zusammenhang steht, ein Industriegebiet im Bereich des stillgelegten Kernkraftwerks zu entwickeln. Somit ist die Planung gebunden.

## 5. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die von der vorliegenden Planung berührten **Umweltbelange** wurden im Rahmen des **Umweltberichtes und eines eigenen landschaftsplanerischen Beitrages zum Bebauungsplan** untersucht und bewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass keine der Planung grundsätzlich entgegenstehenden Aspekte vorliegen.

Weitergehende Belange des Natur- und Artenschutzes wurden über eine Sichtraumanalyse mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierungsbewertung für den Kühlturm, eine FFH-Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung) und einen artenschutzrechtlichen Beitrag erfasst und bewertet.

Mittels der **Sichtraumanalyse** wurde die deutliche positive Wirkung des Kühlturmbaus auf das Landschaftsbild nachgewiesen.

Hinsichtlich des angrenzenden FFH-Gebietes „Mittelrhein“ mit der Gebietsnummer 5510-301 kam die **FFH-Verträglichkeitsprognose** zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan nicht geeignet ist, das FFH-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nicht entgegensteht. Demnach war eine vertiefende Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Der **artenschutzrechtliche Beitrag** kommt zu dem Ergebnis, dass durch die konkreten Auswirkungen der Planungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu prognostizieren sind, sofern die Beseitigung sämtlicher Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison erfolgt.

Damit wird eine für die Umwelt verträgliche Realisierung der Planung sichergestellt.

Hinsichtlich des **Immissionsschutzes** wurden schalltechnische Stellungnahmen erstellt, die sich sowohl mit den Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung, als auch mit den auf das Plangebiet wirkenden Verkehrsgeräuschen befassen. Die schalltechnischen Stellungnahmen kommen zu den Ergebnissen, dass zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Umgebungsbebauung das Plangebiet mit Emissionskontingenten gegliedert werden soll und dass die Verkehrsgeräusche, die von außerhalb auf das Plangebiet einwirken, nicht unverträglich sind.

Eine **Verkehrsuntersuchung** berechnete und bewertete die künftigen Verkehre und belegte, dass die betroffenen Knotenpunkte über eine genügende Leistungsfähigkeit verfügen.

Ein **Entwässerungskonzept** weist nach, dass es verschiedene Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung gibt und diese beispielweise über die Anlage eines Versickerungsbeckens sichergestellt werden kann.

Der Bebauungsplan wurde mit den nachfolgenden Planungsschritten durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	20.06.2013
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	29.04.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	06.06.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	03.06.2014
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Bürgerversammlung	11.06.2014
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss	16.12.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	30.06.2015
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	30.06.2015
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	08.07.2015 bis 14.08.2015
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Billigung des geänderten Entwurfs Beschluss der erneuten Offenlage	17.12.2015
erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	02.02.2016
Bekanntmachung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans	02.02.2016
erneute Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	10.02.2016 bis 09.03.2016
Beratung und Beschlussfassung über die erneuten Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	19.05.2016
Satzungsbeschluss	19.05.2016

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

Die Planung wurde am 29.04.2014 vom Stadtrat gebilligt und der Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gefasst.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB** fand mittels einer Bürgerversammlung nach vorheriger Bekanntmachung am 06.06.2014 am 11.06.2014 im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm statt. Von den Teilnehmern wurden **keine Anregungen** zu der vorgestellten Planung geäußert.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 06.06.2014 nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von der Bebauungsplanaufstellung unterrichtet und aufgefordert, sich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf den erforderlichen Um-

fang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (zum Bebauungsplan) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die Rückläufe aus diesem Verfahrensschritt wurden ausgewertet und vom Stadtrat am 16.12.2014 einer Abwägung unterzogen.

Die Stellungnahmen der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB führten teilweise zu inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans.

Die **Versorgungsträger (Syna GmbH, Amprion GmbH, Westnetz GmbH, Energieversorgung Mittelrhein GmbH)** machten auf Leitungen und Schutzbestimmungen dazu aufmerksam. Diese wurden, soweit sie das Plangebiet Teil 1 betrafen, in die Planung übernommen.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie** äußerte Bedenken unter Vorbehalt, da im letzten Jahrhundert mehrfach vorgeschichtliche und römische Siedlungsbefunde festgestellt wurden. Zudem wurde die Durchführung von Geoprospektionen empfohlen. Deshalb wurden zwei Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und die Begründung dahingehend ergänzt, dass Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn der Landesarchäologie anzuzeigen sind und Geoprospektionen vorgenommen werden sollen.

Das **Landesamt für Geologie- und Bergbau** wies darauf hin, dass der Fa. Thyssen Krupp Bergwerksfelder verliehen sind und empfahl eine Kontaktaufnahme. Über tatsächlich erfolgten Abbau lagen keine Unterlagen vor und aktueller Bergbau unter Bergaufsicht findet nicht statt. Zudem sollen bei Eingriffen in den Baugrund die einschlägigen Regelwerke beachtet werden, worauf aber schon im Bebauungsplan hingewiesen war, und Baugrunduntersuchungen wurden empfohlen. Hinsichtlich der Rohstoffsicherung wurden keine Einwände erhoben und Erkenntnisse über das Radonpotential waren nicht vorhanden.

Die **TyssenKrupp Real Estate GmbH** äußerte keine Bedenken gegen die Planung und bat um die Aufnahme eines Hinweises, dass vor Errichtung von neuen Bauvorhaben eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten ist. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt.

Das **Forstamt** bat um die Ergänzung der artenschutzrechtlichen und landschaftsplanerischen Fachbeiträge mit Landschaftsbildanalyse und des Umweltberichtes, was zur Offenlage vorgenommen wurde.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland Pfalz** äußerte keine Bedenken und machte darauf aufmerksam, dass bei der Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden soll.

Der Naturschutzverband **Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.** regte an, die kleinflächigen Gehölzstrukturen in der Randzone zu erhalten, was teilweise schon im Bebauungsplanvorentwurf enthalten war und für die Offenlage, insbesondere im Westen, noch ergänzt wurde. Lediglich der für die Zufahrt vorgesehenen Bereich wurde ausgespart.

Der **Eifelverein** regte an, den Landschaftsplanerischen und Artenschutzrechtlichen Beitrag sowie dem Umweltbericht zu ergänzen, was zur Offenlage vorgenommen wurde.

Die **Schutzgemeinschaft Deutscher Wald** regte an, das gesamte Plangebiet als Naherholungsraum zu entwickeln. Dem wurde aufgrund der Vorprägung und Eigentumsverhältnisse nicht stattgegeben.

Die **Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH** wies auf einige Schutzbestimmungen, das Erfordernis der Abstimmung von Baumaßnahmen sowie Kabelanlagen hin. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt.

Das **Wasser- und Schifffahrtsamt** machte auf ihre Planungen einer Liegestelle für die Berufsschifffahrt und mögliche Konflikte wegen Immissionen aufmerksam und regte an, dies bei Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu berücksichtigen. Daraufhin wurde die schalltechnische Stellungnahme zu den Verkehrsgeräuschen, um die Auswirkungen der Anlagedalben, ergänzt. Die Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wies nach, dass das Plangebiet durch die Liegestelle nicht beeinträchtigt wird.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** äußerte zur Oberflächenwasserbewirtschaftung keine Bedenken, da das Entwässerungskonzept mit der Regionalstelle abgestimmt war. Zur allgemeinen Wasserwirtschaft merkte die Regionalstelle an, dass keine Oberflächengewässer betroffen sind. Weiterhin wies die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz darauf hin, dass Wasserschutzgebiete nicht betroffen sind und keine Altablagerungen oder Altstandort kartiert sind. Die Hinweise hatten keine Auswirkungen auf die Planung.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht** äußerte keine Bedenken gegen die Planung und verwies auf die geplante Kontingentierung nach DIN 45691 entsprechend der schalltechnischen Untersuchung.

Die **Straßenverkehrsbehörde der Verbandsgemeinde Weißenthurm** wies darauf hin, dass eine Zufahrt von der K 44 als klassifizierte Straße ggfls. Forderungen beim Landesbetrieb Mobilität auslösen könnte. Hier würden dann unabhängig von dem Bebauungsplan die erforderlichen Abstimmungen mit dem LBM erforderlich, falls eine Zufahrt von der K 44 verwirklicht werden soll.

Die **Kommunalen Betriebe der Verbandsgemeinde Weißenthurm ,Teilbereich Gebühren und Beitragswesen'** machte auf die künftige Veranlagung für erstmalige und wiederkehrende Beiträge bei Schmutzwasser und Wasserversorgung aufmerksam, wobei der Sachverhalt nicht zu einer Änderung der Planung führte.

Die **Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Weißenthurm** regte an, Bordelle und Internet-Cafés auszuschließen, was in die Entwurfsfassung für die Offenlage aufgenommen wurde.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** regte zur Bauleitplanung an, die Festsetzungen zu Gebäudehöhe zu konkretisieren und Reglementierungen zu Werbeanlagen, Gestaltung und Farbgebung von Fassaden und/oder deren Bepflanzung sowie Nutzungen in-

nerhalb der nicht überbaubaren Flächen anzugeben. Die Anregungen flossen zum Großteil in den Bebauungsplanentwurf ein, die Festsetzung zur Gebäudehöhe wurde konkretisiert und Regelungen zu Werbeanlagen und Farbgestaltung der Fassaden sowie zu Nutzungen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen wurden aufgenommen. Auf die Festsetzung von Fassadenbegrünung wurde verzichtet, um die Marktfähigkeit der künftigen Industriegrundstücke zu erhalten.

Hinsichtlich der Anregungen des Brandschutzes wurde die Begründung zur Löschwasserversorgung ergänzt.

Der Anregung des Naturschutzes, die Unterlagen hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes zu ergänzen, wurde nachgekommen.

Die **Stadtverwaltung Neuwied** wies auf ihren konkreten Folgenbeseitigungsanspruch gegenüber dem Land Rheinland-Pfalz und mittelbar gegenüber dem Kernkraftwerksbetreiber hin und das etwaige vorzeitige Nutzungen bereits aus dem Atomrecht entlassener Flächen dem nicht entgegen stehen dürfen. Zudem sei die Entlassung einzelner Teilbereiche aus dem Atomrecht nicht absehbar, weshalb die Einbeziehung in den Bebauungsplan nicht zweckmäßig sei. Den vorliegenden Bebauungsplan Teil 1 betraf der Hinweis der Stadtverwaltung Neuwied nicht.

Weiterhin äußerte die Stadt Neuwied, wegen der Lage im klimatisch vorbelasteten Raum des Neuwieder Beckens, Bedenken hinsichtlich der möglichen Errichtung eines Heizkraftwerkes. Diesbezüglich wurde keine Anpassung der Planung vorgenommen, da sich die Zulässigkeit von Heizkraftwerken in dem Plangebiet zusätzlich nach den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes richtet, wo die klimatische Situation zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der im Vorentwurf geplanten Gebäudehöhe von 25 m merkte die Stadtverwaltung Neuwied an, dass diese zu hoch und die Gebäudehöhe, beispielweise analog eines Industriegebietes der Stadt Neuwied, auf 14 m zu begrenzen sei. Auch hier fand keine Anpassung statt, da die abzureißenden Baulichkeiten deutlich höher sind und das Landschaftsbild damit schon wesentlich gegenüber der Bestandssituation aufgewertet und die Gebäudehöhe für eine zeitgemäße Vermarktung der Industriegrundstücke benötigt wird.

Die **Stadtverwaltung Andernach** regte an, innenstadtrelevanten Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen und für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel eine maximale Verkaufsfläche festzulegen. Diese Anregung wurde insoweit in die Entwurfsfassung aufgenommen, dass nahversorgungs- und innenstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wurde, bzw. bei nicht-innenstadtrelevantem Einzelhandel die Verkaufsfläche von innenstadtrelevanten Randsortimenten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und max. 80 qm beschränkt wurde. Eine Einschränkung für nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel wurde nicht vorgenommen, da Betriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm in dem ausgewiesenen Industriegebiet von vorneherein nicht zulässig sind.

Zwischen den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf) und den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf) wurden der artenschutzrechtliche und landschaftsplanerische Beitrag, die Sichttraumanalyse und die FFH-Vorprüfung erstellt. Die schalltechnischen Stellungnahmen wurden ebenfalls ergänzt.

Nachdem sich der Stadtrat mit den Stellungnahmen befasst hatte, billigte er den Planentwurf, so dass das Auslegungsverfahren für die **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** nach vorheriger Bekanntmachung am 30.06.2015 vom 08.07. bis 14.08.2015 durchgeführt wurde. **Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein.**

Der Käufer des Areals wandte sich gegen die Emissionskontingentierung, da diese die Nutzung als Industriegebiet auf ein Gewerbegebiet einschränken würde und die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets nicht gewahrt wäre; zudem sei sie städtebaulich nicht erforderlich und die Gliederung zu kleinteilig. Dem Einwand wurde insoweit stattgegeben, dass durch Zeitablauf die Untergliederung nicht mehr so kleinteilig erfolgen musste. Hinsichtlich der Kleinteiligkeit der Untergliederung traf die Stellungnahme auf den vorliegenden Bebauungsplan Teil 1 nicht zu. Durch Neuberechnung in der schalltechnischen Untersuchung, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, d.h. der planerisch zulässigen bzw. faktisch vorhandenen Nutzung an den relevanten Immissionsorten konnten die Emissionskontingente angepasst werden. Die Einschränkung des Industriegebietes über ein Emissionskontingent an sich wurde aber beibehalten, um in Kombination mit der Gliederung des Bebauungsplans Teil 2 sicherzustellen, dass potentielle Konflikte zwischen der künftigen Nutzung und der umgebenden schutzwürdigen Bebauung im Vorfeld planerisch bewältigt werden. Ohne Einschränkung wäre die Gesamtimmissionsbelastung zu hoch.

Zusätzlich äußerte der Käufer des Areals Bedenken, dass der mit der Planung vorbereitete naturschutzfachliche Eingriff nicht ordnungsgemäß ausgeglichen sei. Die „Verrechnung“ des hohen Ausgleichs für das Landschaftsbild durch den Abriss des Kühlturms mit dem Eingriff in andere Schutzgüter wurde bemängelt. Da der vorliegende Teil 1 allerdings keinen Ausgleichsbedarf bewirkt, war dieser Teil der Stellungnahme hierfür nicht von Relevanz.

Der Käufer des Areals wandte sich auch gegen die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, diese habe die innerbetrieblichen Verkehre nicht berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung und auch die schalltechnische Untersuchung bedurfte aber keiner Anpassung, da die Planung nicht vorhabenbezogen ist, die innerbetrieblichen Verkehre keinen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte haben und die Emissionen dem Betriebsgelände zugerechnet werden, d.h. in die Bewertung der TA Lärm fallen.

Eine weitere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit gab zu Bedenken, dass auf der gegenüberliegenden Rheinseite, im Yachthafen Neuwied, hochwertiges Wohnen geplant sei und Beeinträchtigungen durch Emissionen in Lärm und Luft sowie Geruch entstehen können. Diesbezüglich erfuhr die Planung keine Änderung, da nach Planungsstand zum Zeitpunkt der Abwägung der Hafen bei der Festlegung der Immissionsorte als Mischgebiet einzustufen ist. Die Werte hierfür werden durch die Planung eingehalten.

Die Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.06.2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Rückläufe aus diesem Verfahrensschritt wurden wiederum ausgewertet und vom Stadtrat am 05.11.2015 einer Abwägung unterzogen. Die Stellungnahmen der Behör-

den aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB führten teilweise zu inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans.

Die **Versorgungsträger (Amprion GmbH, Energienetze Mittelrhein GmbH)** hielten ihre Stellungnahmen aus den vorherigen Verfahrensschritten aufrecht, die jeweils keine Auswirkungen auf die Planung hatten.

Das **Forstamt** äußerte keine Bedenken, wies aber auf die erforderlichen Sicherheitsabstände zu Wald hin. Dieser Hinweis führte nicht zu einer Planänderung, da im und um das Plangebiet keine Waldbestände vorhanden sind.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** gab eine inhaltsgleiche Stellungnahme ab, wie in der frühzeitigen Beteiligung, so dass hierfür auch keine Plananpassung erforderlich war.

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte** gab ebenfalls eine inhaltsgleiche Stellungnahme wie in der frühzeitigen Beteiligung ab. Die Begründung wurde hierzu nochmals ausführlicher ergänzt.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht** äußerte Bedenken gegen die Planung. Sie bezog sich auf die für eine Kontingentierung nach DIN 45691 erforderliche Ermittlung der Vorbelastung und die Anwendung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm von pauschal 6 dB(A). Dieses könne nur auf eine zu genehmigende Anlage bezogen werden und nicht auf ein komplettes Plangebiet. Die schalltechnische Stellungnahme wurde erneut überarbeitet, wobei die tatsächlichen Vorbelastungen konkret durch Betriebsbefragungen ermittelt und die Gebietseinstufung der Immissionsorte nochmals überprüft wurden. Die neu ermittelten Schallkontingente wurden in die Planung übernommen. Die neu ermittelten Schallkontingente wurden wie auch zuvor unter Zugrundlegen des „Irrelevanzwertes“ nach TA Lärm von 6 dB(A) ermittelt. Dabei ist sich der Stadtrat bewusst, dass sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Schallkontingenten kein Anspruch auf eine Einzelgenehmigung herleiten lässt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind jeweils im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen. In Einzelfällen kann es im späteren Genehmigungsverfahren trotz Einhaltung der Schallkontingente des Bebauungsplans zu einer Versagung der Genehmigung kommen, z.B. wenn sich die Vorbelastung verändert. Der Stadtrat trifft die Entscheidung die Schallkontingente, die auf der Grundlage des 6 dB(A)-Irrelevanzkriteriums nach TA-Lärm, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, neu ermittelt wurden, in den Bebauungsplan zu übernehmen. Der Planvollzug wird dadurch nicht gefährdet.

Der **Landesbetrieb Mobilität** äußerte keine Bedenken gegen die Planung, wies aber auf Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen aus dem Straßenverkehr hin. Diesbezüglich wurde der Bebauungsplan um einen Hinweis zum passiven Schallschutz für störungsempfindliche Nutzungen innerhalb des Industriegebietes ergänzt.

Der **Eifelverein** stimmte der Planung zu, sofern die Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden. Da diese für den vorliegenden Bebauungsplan Teil 1 nicht erforderlich sind, bestand auch hier kein Anpassungsbedarf.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** gab zur Bauleitplanung einige Hinweise zu redaktionellen bzw. konkretisierenden Änderungen, die vorgenommen wurden.

Inhaltlich wurde vorgetragen, dass eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Zufahrten etc. auf bis zu 0,9 nicht mit dem Bodenschutz zu vereinbaren ist. Die Überschreitungsmöglichkeit wurde für die Planfassung der erneuten Offenlage aus den Textlichen Festsetzungen entnommen.

Es wurde angeregt, die Lage des Versickerungsbeckens in der Planzeichnung festzusetzen. Hierauf wurde auch in der Fassung für die erneute Offenlage verzichtet, da Versickerungsanlagen als Nebenanlagen grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig sind, die Dimensionierung von dem künftigen tatsächlichen Versiegelungsgrad abhängt und die Planung hinsichtlich der Errichtung eines größeren oder mehrerer kleinerer Versickerungsanlagen flexibel bleibt. Der Bebauungsplan wurde allerdings um einen Hinweis zur Versickerung ergänzt.

Aufgrund der Anregung der Kreisverwaltung, zu ggfls. erforderlichen Umgestaltungen von zwei Knotenpunkten außerhalb des Plangebietes durch zusätzliche Verkehre, wurde die Begründung dahingehend ergänzt, dass Maßnahmen im Detail bzw. deren Notwendigkeit noch nicht absehbar sei und zu einem späteren Zeitpunkt, nach Aufsiedlung des Plangebietes, entschieden werden können.

Die Anregung zur Festsetzung der Gestaltung von Einfriedungen wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Seitens der Landesplanung wurde auf den Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans hingewiesen, was keine Auswirkungen auf die Planung hatte.

Seitens des Naturschutzes wurde auf die Einhaltung des funktionalen Ausgleichs, wie in der Eingriffs-/Ausgleichsreglung des Bundesnaturschutzgesetzes bestimmt, hingewiesen. So könne bspw. der Eingriff in den Boden und das Arten- und Biotoppotential nicht durch eine Aufwertung des Landschaftsbildes ausgeglichen werden. Für den vorliegenden Teil 1, der keinen Ausgleichsflächenbedarf bewirkt, war diese Stellungnahme nicht von Relevanz.

Hinsichtlich der Anbindung an die Kreisstraße und auch zur Wasserwirtschaft wurden keine Bedenken erhoben

Die **Städte Bendorf und Neuwied** brachten als Anregung vor, mit Ersatzbrennstoffen betriebene Heizkraftwerke wegen der häufigen Inversionswetterlage im Neuwieder Becken auszuschließen. Da sich die Zulässigkeit von Heizkraftwerken zusätzlich nach den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes richtet und diese somit nur unter Berücksichtigung der klimatischen Vorbelastung genehmigt werden können, blieb die Planung unverändert.

Zudem solle zu Gunsten des gesamten Landschaftsbildes des Neuwieder Beckens die Höhe der Gebäude reduziert werden bzw. die Stadt Neuwied verwies auf ein Industriegebiet ihrer Stadt, mit einer Beschränkung auf 14 m Gebäudehöhe. Auch hier blieb die Planung unverändert, da die vorhandenen und abzureißenden Gebäude wesentlich höher sind und das Landschaftsbild damit schon eine deutliche Aufwertung erfährt.

Die **Stadt Neuwied** wies nochmals auf ihren Folgenbeseitigungsanspruch hin und äußerte Bedenken gegen die Anwendung einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB für die Flächen, die noch nicht aus dem Atomrecht entlassen sind. Dieser Teil der Stellungnahme betrifft aber nicht den vorliegenden Bebauungsplan Teil 1.

Die **Stadt Koblenz** äußerte keine Bedenken gegen die Planung, machte aber darauf aufmerksam, dass die geplanten Gebäudehöhen für die unmittelbar benachbarten Kommunen zu einer Belastung des Landschaftsbildes führen könne. Dieser Punkt wurde in die Abwägung zu den Stellungnahmen der Städte Neuwied und Bendorf einbezogen.

Aufgrund der inhaltlichen Änderungen der Planung wurde der angepasste Bebauungsplanentwurf nochmals umfänglich und mit allen Anlagen nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger Bekanntmachung am 02.02.2016 vom 10.02. bis 09.03.2016 öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die **Versorgungsträger (Syna GmbH, Amprion GmbH, Energienetze Mittelrhein GmbH)** machten auf Leitungen und Schutzbestimmungen dazu aufmerksam. Diese waren für den Bebauungsplanentwurf schon in die Planung übernommen worden. Die Stellungnahme der Syna GmbH brachte neuer Erkenntnisse zum Leitungsverlauf, so dass die Planzeichnung um die Lage der Leitungen nachrichtlich ergänzt wurde. Da es sich um eine nachrichtliche Darstellung handelt und diese zudem mit dem betroffene Grundstückseigentümer abgestimmt war, stand diese Ergänzung dem Satzungsbeschluss nicht im Wege.

Die **Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie** bat um Vervollständigung der Kontaktdaten in dem Hinweis zum Denkmalschutz, was redaktionell vorgenommen wurde.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** und die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte** gaben inhaltsgleiche Stellungnahmen ab, wie in den vorherigen Beteiligungen, so dass hierfür keine Plananpassung erforderlich war.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht** äußerte Bedenken gegen die Planung; die Anwendung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm von pauschal 6 dB(A) könne nur auf eine zu genehmigende Anlage bezogen werden und nicht auf ein komplettes Plangebiet. Zu diesem Sachverhalt hielt der Stadtrat an seiner Abwägung aus dem vorherigen Verfahrensschritt fest.

Die Anregungen der **Wasser- und Schifffahrtsverwaltung**, dass die Liegestelle als zu schützender Immissionsort in der Emissionskontingentierung berücksichtigt werden müsse, konnte noch vor Beschlussfassung durch Verweise auf die TA Lärm, nach der es sich bei der Liegestelle nicht um einen maßgeblichen Immissionsort gemäß Nr. A.1.3 des Anhangs zur TA-Lärm handelt, klargestellt werden. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung äußerte daraufhin keine Bedenken mehr.

Der **BUND** trug vor, dass er die Einstufung eines Teils des Plangebietes als zum Innenbereich gehörend und nach § 34 BauGB gewertet, nicht mittragen könne und deshalb der externe Ausgleichsbedarf höher sein müsse. Da sich die Zuordnung des Plangebietes des Bebauungsplans Teil 1 allerdings konkret aus der Örtlichkeit ergibt und die Abgrenzung nachvollziehbar ist, bedarf es auch keinen weiteren Ausgleiches.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** gab zur Bauleitplanung einige Hinweise zu redaktionellen bzw. konkretisierenden Änderungen, die vorgenommen wurden.

Inhaltlich wurde vorgetragen, dass Werbeanlagen nach den textliche Festsetzungen auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig sind. Hierzu wurde eine Klarstellung in der Begründung vorgenommen, dass unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, die Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität im Vollzug einzuholen ist.

Hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen für stöempfindliche Nutzungen (Büro-räume, Sozialräume etc.) wurde vom Fachreferat Bauleitplanung eine verbindliche Festsetzung empfohlen. Diesbezüglich verbleib der passive Schallschutz auch weiterhin als Hinweis, da im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen des Schallschutzes geprüft werden muss und somit kein zwingendes planungsrechtliches Steuerungserfordernis besteht. Die Flexibilität im Planvollzug sollte hier nicht weiter eingeschränkt werden.

Zu den Festsetzungen der Emissionskontingente, hier insbesondere der Fall, dass bei Veränderung der Vorbelastung vom Zeitpunkt der Berechnung der Kontingentierung bis zum Zeitpunkt der Antragstellung für den einzelnen Betrieb, auch weniger emittierende Betriebe ggfls. nicht genehmigungsfähig sein können, wies die Kreisverwaltung darauf hin, dass bei Eintreten eines solchen Sachverhaltes Anpassungsbedarf für den Bebauungsplan bestünde. Da allerdings kein Anspruch auf Genehmigung besteht, sofern im Baugenehmigungsverfahren die Immissionswerte bei geänderter Vorbelastung nicht eingehalten werden können, bedarf der Bebauungsplan in diesen Fällen auch nicht der Anpassung. Der Planvollzug insgesamt ist damit nicht in Frage gestellt, weil es hinreichende Nutzungsmöglichkeiten gibt, die innerhalb des Plangebietes realisierbar sind.

Der Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser wurde aufgrund einer Anregung des Fachreferates Bauleitplanung dahingehend klarstellend ergänzt, dass diese Anlagen als Nebenanlagen im gesamten Industriegebiet zulässig sind.

Aufgrund eines Hinweises des Fachreferats Landesplanung wurde die Begründung um Aussagen aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans 2014 ergänzt und zu einer Teilfortschreibung zu Z 31 des LEP IV aktualisiert.

Hier bestätigte der Stadtrat nochmals die Abwägung dazu. Zusätzlich wurde der Umweltbericht hinsichtlich der Auswirkungen des Kühlturmabrisses auf das Lokalklima und den Kranichvogelzug redaktionell angepasst.

Seitens des Brandschutzes wurde die Stellungnahme zum vorherigen Verfahrensschritt aufrechterhalten, die Begründung wurde diesbezüglich noch auf eine ggfls. erforderlich private Bereitstellung von Löschwasser ergänzt.

Die **Stadt Bendorf** brachte erneut als Anregung vor, mit Ersatzbrennstoffen betriebene Heizkraftwerke wegen der häufigen Inversionswetterlage im Neuwieder Becken auszuschließen und die Gebäudehöhen zu reduzieren. Diesbezüglich hielt die Stadt Weißenthurm an ihrer Abwägung im vorherigen Verfahrensschritt fest.

Im Detail führten die einzelnen Stellungnahmen nicht zu einer inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans. Es wurden im normativen Teil des Bebauungsplans lediglich klarstellende und nachrichtliche Anpassungen vorgenommen und in der Begründung redaktionelle Ergänzungen.

Demnach konnte am 19.05.2016 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

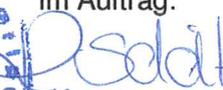
**Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2015 bis 14.08.2015 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

In der Zeit vom 10.02.2016 bis einschließlich 09.03.2016 (einschließlich) erfolgte eine erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Weißenthurm, 10.03.2016

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:  
  
Kathrin Schmidt



**Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 19.05.2016 beschlossen.

Weißenthurm, 20.05.2016

  
Stadt Weißenthurm  
Gerd Heim  
Stadtbürgermeister



**Anlagen:**

1. Verkehrsuntersuchung, Stand August 2014 (Ing. Büro Vertec)
2. Entwässerungskonzept, Stand 12.03.2014 (Ing. Büro Günster)
3. Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplangebiet „Am guten Mann“, Teil 1 - Teil 3 in Mülheim-Kärlich, Stand 26.11.2015 (Ing.-Büro Pies)
4. Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebietes „Am guten Mann“, Teil 1 - Teil 3 in Mülheim-Kärlich, Stand 11.06.2014 (Ing.-Büro Pies)
5. Ergänzende schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Nahbereich der Kreisstraße K 44 zur Ortslage Urmitz/ Rhein, Stand 26.06.2014 (Ing.-Büro Pies)
6. Ergänzende schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Nahbereich der Kreisstraße K 44 zur Ortslage Weißenthurm; Aussagen zu geplanten Anlegedalen und zu Immissionskontingenten in der Gemarkung Neuwied, Stand; 25.08.2014 (Ing.-Büro Pies)
7. Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann, Teil 1 und Teil 2“, Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich, Stand November 2014, aktualisiert Dezember 2015 und Januar 2016
8. Sichtraumanalyse mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierungsbewertung für den Kühlturm des Kernkraftwerkes Mülheim-Kärlich, Stand Dezember 2015
9. FFH- Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung) unter Berücksichtigung der §§ 34 f BNatSchG und der FFH-Richtlinie im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann Teil 1 und Teil 2“, Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich, Stand November 2014
10. Artenschutzrechtlicher Beitrag im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Industriepark „Am guten Mann Teil 1 und Teil 2“, Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich, Stand November 2014, aktualisiert Januar 2016