

Stadt Nastätten Verbandsgemeinde Nastätten

Bebauungsplan „Römerstraße/Hoster“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: August 2024

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Nastätten



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

B) Begründung	4
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	4
1.2 Bauleitplanverfahren	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	7
1.4 Strukturanalyse.....	9
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz.....	12
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung .	13
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP).....	13
2.2 Flächennutzungsplanung.....	16
2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	17
2.4 Förderprogramm „Stadtumbau – Innenstadt / Stadtkern Nastätten“	17
2.5 Sanierungsgebiet „Innenstadt Nastätten“	19
2.6 Konzepte zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten	20
2.7 Örtliches Hochwasser- und Starkregenkonzept.....	23
2.8 Bestandssituation/ Sonstige Planungen/ Zwangspunkte	24
2.9 Bestandssituation/ Sonstige Planungen/ Zwangspunkte	25
2.10 Planungs- und Standortalternativen.....	27
3. Planung	28
3.1 Planungskonzeption	28
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	29
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	38
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen	41
4. Ver- und Entsorgung	41
5. Bodenordnung	41
6. Realisierung und Kosten	42
7. Umweltbelange	43
7.1 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	43
7.1.1 Bestandsanalyse der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB	43
7.2 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme 46	46
7.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	47
8. Auswirkungen des Bebauungsplans	47
8.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit von Auswirkungen	47
8.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	47
8.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7a) BauGB	48
8.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	50



8.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.....	50
8.6 Gebiete	50
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG	50
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	50
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	51
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 des BNatSchG	51
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG.....	51
Wasserschutzgebiete gem. § 51 des WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. § 54 Abs. 4 des WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 des WHG.....	51
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	51
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	51
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	51
8.7 Maßnahmen	52
9. Zusätzliche Angaben.....	52
9.1 Methodik und Kenntnislücken	52
9.2 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB.....	52
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	54

Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Römerstraße/ Hoster“ Nastätten, Konzept dB plus GmbH 66606 Sankt Wendel, Stand Mai 2024



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Für Nastätten wurde ein integriertes städtebauliches Konzept erarbeitet und im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplans „Quartier Römerplatz“ weiter verfeinert.

Die Stadt Nastätten beabsichtigt, im Sinne einer zukunftsorientierten, qualitätsvollen Stadtentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich zwischen Römerstraße, Rheingaustraße, Hoster und Rheinstraße. Das Plangebiet rund um den neuen „Römerplatz“ ist durch unterschiedliche Nutzungen und Baudichten gekennzeichnet. Eine vielfältige Mischung aus Handels- und Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen Einrichtungen im Umfeld des Platzes zeigt einen Nutzungsmix insbesondere im nordwestlichen Bereich der „Römerstraße“. Im Bereich „Hoster“ zeigen sich starke Funktionsschwächen. Teilweise prägen kleinteilige Baustrukturen, überalterte Bausubstanzen und Gartenzonen das Gebiet.

Zielsetzung der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im innerstädtischen Sanierungsgebiet mit einer deutlichen Image- und Wertsteigerung des Quartiers, insbesondere als Wohnstandort. Einen besonderen Schwerpunkt des Bebauungsplans bildet die Schaffung der funktionalen und bodenordnerischen Voraussetzungen einer zentral gelegenen repräsentativen Platzfläche (Römerplatz).

Weitere wesentliche Bausteine sind die Schaffung wirtschaftlicher Grundstückseinheiten durch die Neuordnung von Erschließung (Straßen, Wege und Plätze), eine der historischen Innenstadt angemessene Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie eine klimafolgenangepasste Schaffung von Blau-Grünen Infrastrukturen (Wasserlauf und Regenwassermanagement), die Sicherung erhaltenswerter Baum- und Vegetationsbestände sowie der Baukultur des Altstadtquartiers entsprechende Definition von Erhaltungs- und Gestaltungsregeln.

Zur Umsetzung der neuen Quartiersgestaltung wird es erforderlich, einen Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufzustellen. Hierzu erfolgt die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO mit einer breiten Nutzungsspanne. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten entwickelt werden. Das vorliegende Verfahren stellt eine Neuauflage des niemals abgeschlossenen Verfahrens zum Bebauungsplan „Römerplatz“ aus dem Jahr 2014 mit angepassten Plangrenzen und -inhalten dar.

Durch die teilweise bauliche Nachverdichtung wird im besonderen Maße der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen. Darüber hinaus soll im Sinne der Stadt der kurzen Wege weiterhin eine Nutzungsmischung erfolgen, in der u.a. innerstädtischer Wohnbedarf mit einem attraktiven Wohnumfeld (neue Mühlbachau) gedeckt werden soll.



Der Bebauungsplan grenzt nördlich unmittelbar an den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Poststraße“ und südlich an die 2023 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne „Römerplatz - Rheinstraße/Brückwiese/B 274“ sowie „Römerplatz - Rheingaustraße/Mühlbach“.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) 2. 1 Nr. 2,1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden. Eine Anpassung ist jedoch nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn er eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festsetzt, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Überprüfung der zulässigen Grundfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Römerstraße/Hoster“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **23.074 m²**, davon ca. **15.321 m²** relevante Flächen (urbanes Gebiet). Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen (0,8 und 0,3) ergibt sich eine Grundflächengröße von ca. **11.349 m²**.

Gemäß § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Im Folgenden erfolgt die Berechnung der zulässigen Gesamtgrundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO der im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne nach § 13a BauGB:

Bebauungsplangebiet	Zulässige Grundfläche
In der Au	900 m ²
Römerplatz - Rheingaustraße/ Mühlbach	9.518 m ²
Römerplatz - Rheinstraße/Brückwiese/B274	5.941 m ²



Poststraße	5.402 m ²
Römerstraße/Hoster	11.349 m²
Summe	33.110 m ²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche, die unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 70.000 m² liegt. Damit wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Berücksichtigung der Umweltbelange / Vorprüfung des Einzelfalls

Da die zulässige Gesamtgrundfläche der im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne gemäß § 13a (1) S.2 Nr. 2 BauGB zwischen 20.000 und 70.000 m² liegt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, um zu der Einschätzung zu gelangen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können. Hierfür wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (s. Anlage).

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen zusammenfassend erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt Nastätten hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Römerstraße/Hoster“ beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.



1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Stadt	Nastätten
Verbandsgemeinde	Nastätten
Kreis	Rhein-Lahn-Kreis
Einwohnerzahl	4.409 Stand: 31.12.2022 ¹
Gemarkung	ca. 13,05 km ²
Lage & Topografie	Das zwischen ca. 247 m und 250 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist leicht in nordwestliche Richtung geneigt. Das Plangebiet liegt in der „Nastätter Mulde“ in der „Großlandschaft Taunus“.
Fließgewässer in der Ortslage	Durch Plangebiet verläuft zentral verrohrt der Lohbach (Gewässer 3. Ordnung), südwestlich vom Plangebiet der Mühlbach (Gewässer 2. Ordnung) in ca. 20 m Entfernung.
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	B 274 – Bogel – Nastätten – Holzhausen an der Haide L 337 – Miehlen – Nastätten – Lautert Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV 2015) der Bundesstraße B 274: 6.243 (7) ²
Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Miehlen Osten: Holzhausen an der Haide Süden: Lautert Westen: Oelsberg

Das ca. 2,45 ha große Plangebiet liegt inmitten des dicht bebauten Zentrums von Nastätten. Das Plangebiet wird

- westlich durch die Rheinstraße und die Straße Hoster,
- nördlich durch die Rheinstraße und die Römerstraße,
- östlich durch die Römerstraße und die Rheingaustraße,
- südlich durch die Rheingaustraße und die Straße Hoster umgrenzt.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird über die K77 (Rheinstraße) im Anschluss an die Bundesstraße B 274 erschlossen. Nastätten ist mit der B274 sowie der L337 und L335 verkehrsgünstig angebunden. Die Fläche ist geprägt durch Bestandsgebäude und umgebende, versiegelte Flächen. Zentral befinden sich einige grüne Gartenflächen.

¹ <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0714107092&tp=1027> (abgerufen am 12.02.2024)

² Querschnittsbelastung in Kfz/24 h mit % - Anteil des Schwerverkehrs



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

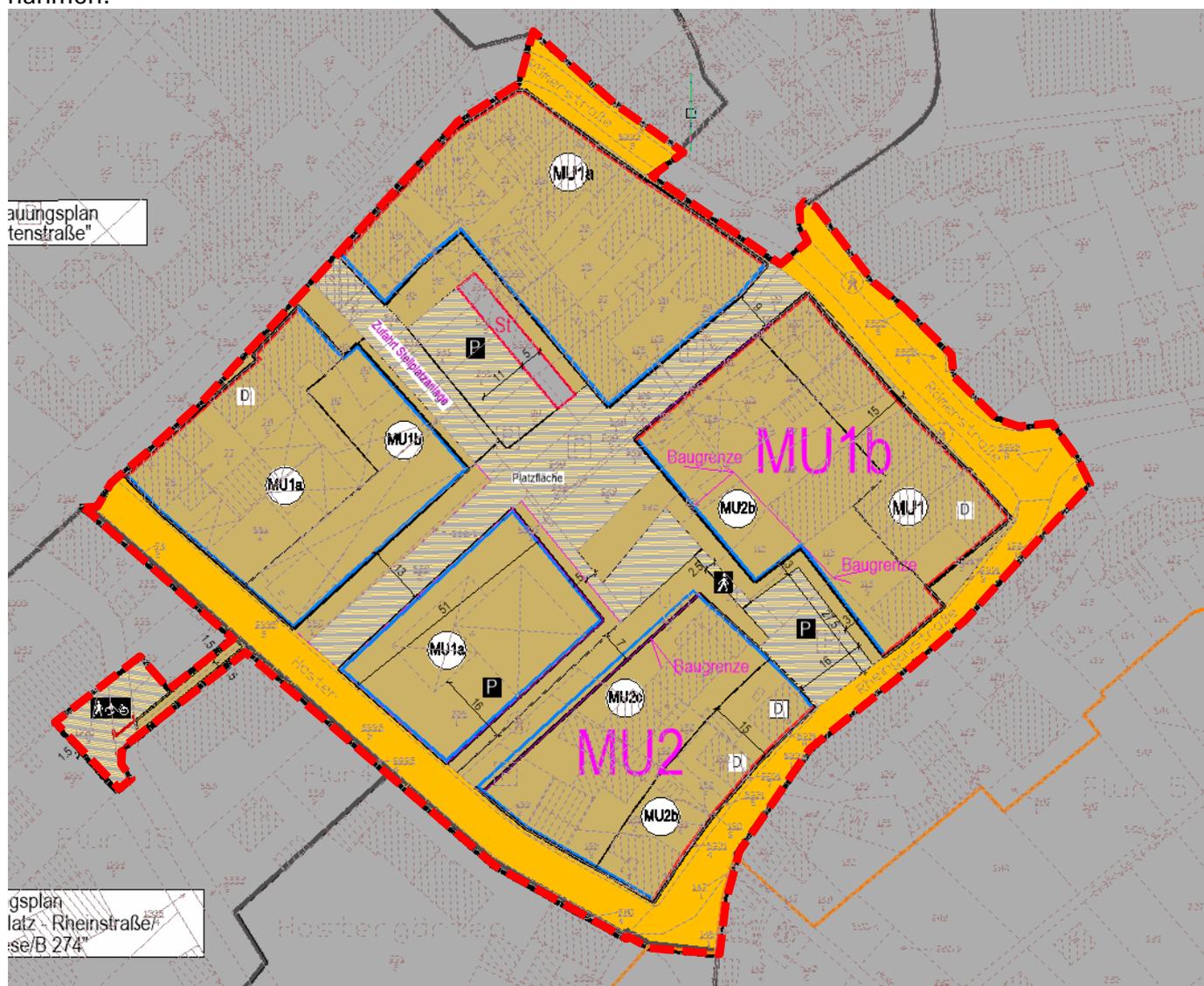


1.4 Strukturanalyse

Das Plangebiet und sein Umfeld werden von einer Mischnutzung eingenommen. Neben dem Wohnen, das einen erheblichen Teil der Flächen ausmacht, gibt es ein Kino am östlichen Ende des Plangebiets, Werkshallen und ein Autohaus im südwestlichen sowie mehrere gastronomische Betriebe verteilt über das Gesamtgebiet.

Zentral existieren neben einigen Stellplätzen auch private Gartenanlagen, welche den einzigen Grünanteil im Plangebiet ausmachen.

Die Gebäudestruktur im Plangebiet variiert stark, von relativ niedrigen Hallenbauten bis hin zu Gebäuden mit 3 Vollgeschossen und über 13 m Gesamthöhe. Als Dachform dominiert das Satteldach im Plangebiet. Andere Dachformen wie Flachdächer sind seltene Ausnahmen.





Impressionen des Planbereichs



Blick vom südlichen Rand Richtung Nordosten entlang „Rheingaustraße“



Blick entlang „Hoster“, Blickrichtung Südosten



Blick in Richtung Nordwesten entlang „Römerstraße“



Blick Richtung Südwesten entlang Rheinstraße



Blick über das Zentrum, Blickrichtung Südwesten



Blick über „Hoster“ Richtung Norden



1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.



Rheinstraße 12



Römerstraße 2



Rheingaustraße 3



Rheingaustraße 5

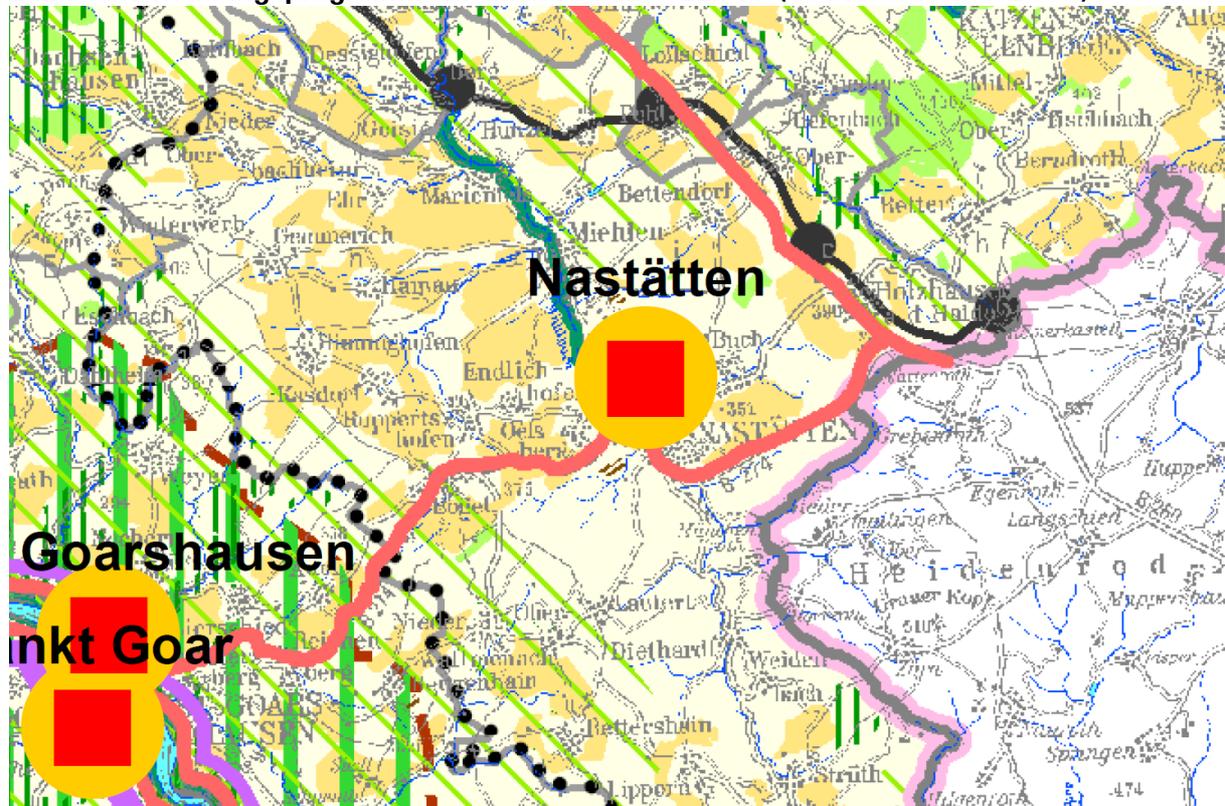


2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017). Die Stadt Nastätten gehört zur Verbandsgemeinde Nastätten und liegt im Rhein-Lahn-Kreis. Für die Stadt und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz – LEP IV (Stand: Oktober 2008)



Auszug LEP IV, unmaßstäblich

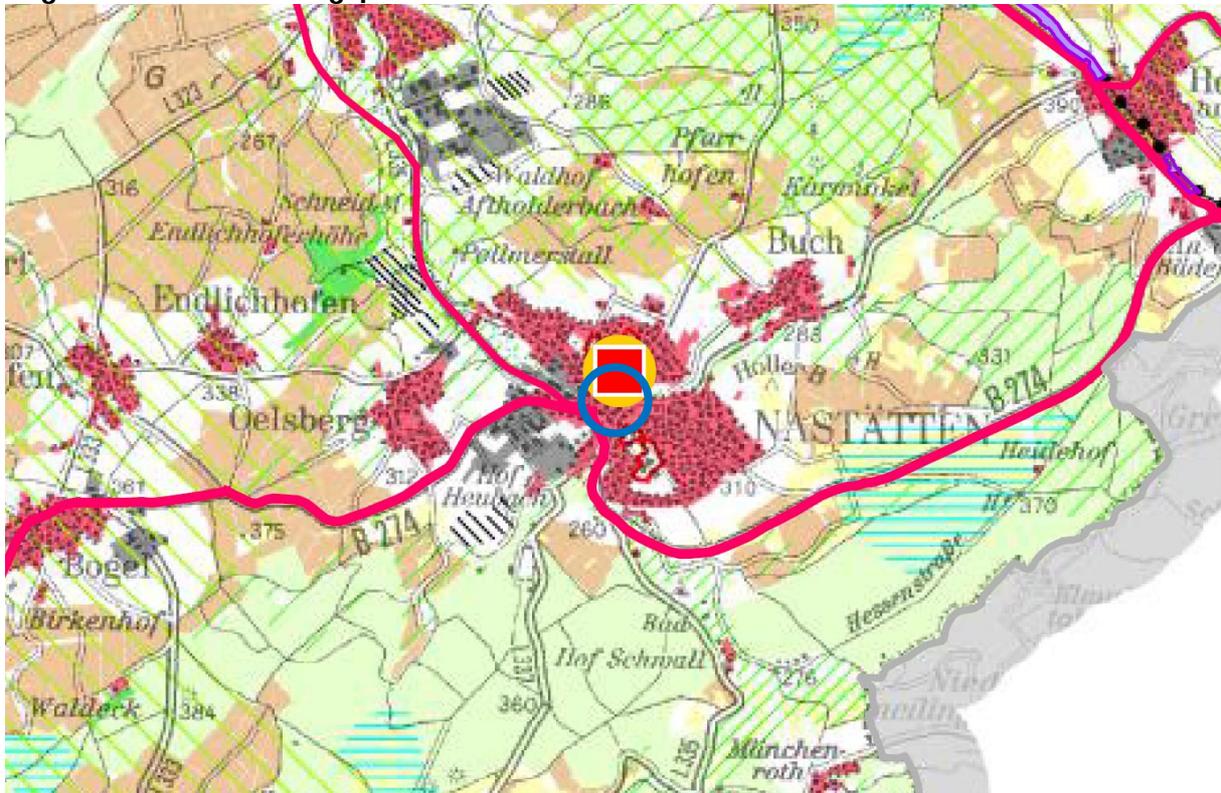
Raumstrukturgliederung:	Ländliche Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 33 %)
Leitbild Entwicklung:	Kooperierendes Mittelzentrum (verpflichtend), Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung
Landschaftstyp:	Offenlandbetonte Mosaiklandschaft
Funktionales Verkehrsnetz:	Überregionale Verbindung



Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur

Regionale Grünzüge	keine Vorgabe
Landschaftstyp	offenlandbetonte Mosaiklandschaft
Erholungsräume	keine Vorgabe
Kulturlandschaft	keine Vorgabe
Biotopverbund	keine Vorgabe
Grundwasserschutz	keine Vorgabe
Hochwasserschutz	keine Vorgabe
Klima	kein klimaökologischer Ausgleichsraum
Land- und Forstwirtschaft	keine Vorgabe (ländlicher Raum)
Rohstoffvorkommen	keine Vorgabe (ländlicher Raum)
Freizeit, Erholung, Tourismus	ländlicher Raum

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Ausschnitt RROP Mittelrhein-Westerwald, Plangebiet in blau, unmaßstäblich

Zentrale Orte und Versorgungsbereiche:	Verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs	Regionale Busverbindung
Funktionales Radwegenetz	Regionales Radwegenetz



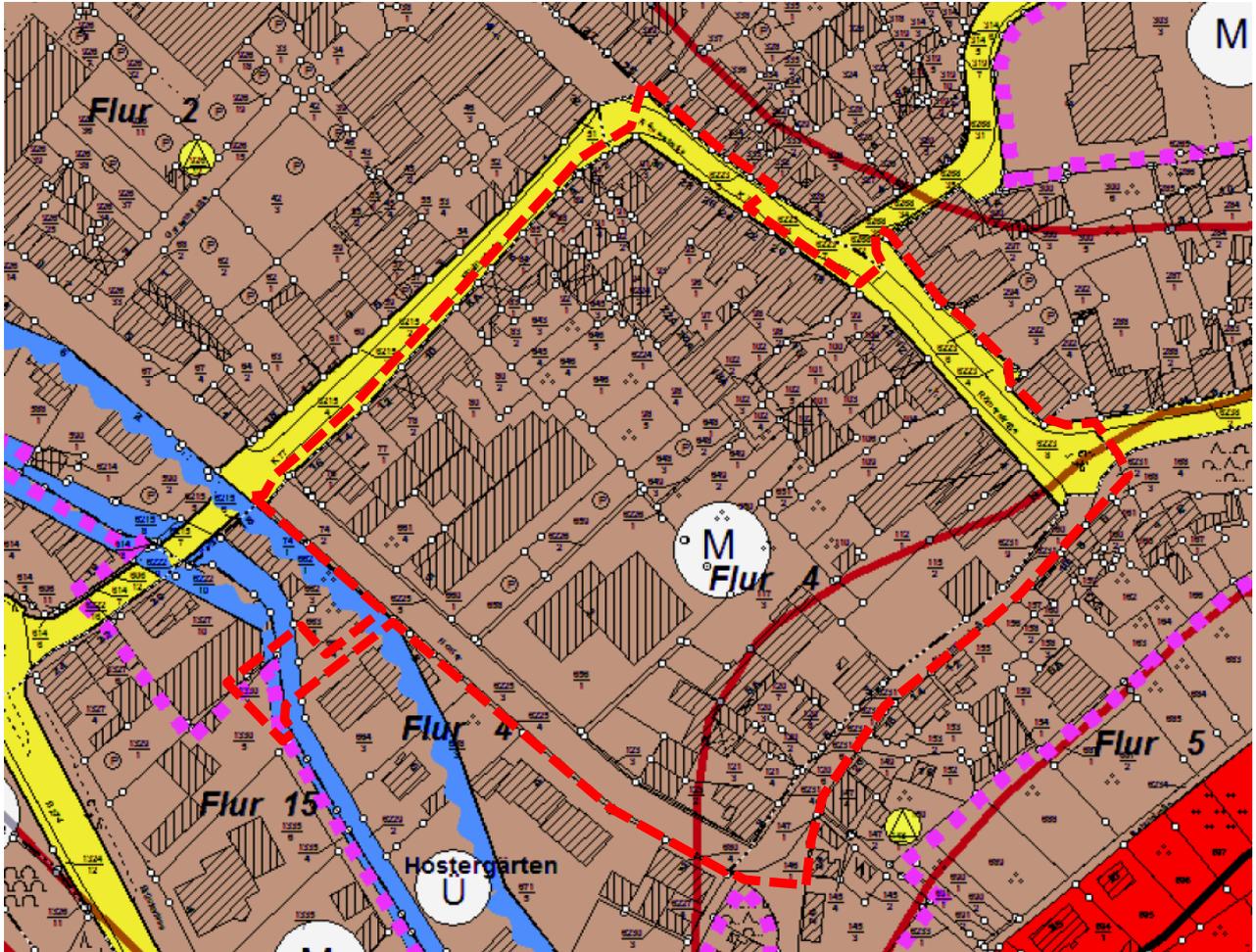
Vorrang- und Vorbehaltsflächen der Freiraumstruktur

Regionale Grünzüge/Grünzäsuren	keine Vorgabe
Ressourcenschutz	keine Vorgabe
Regionaler Biotopverbund	Keine Vorgabe
Grundwasserschutz	keine Vorgabe
Hochwasserschutz	Vorrang- und Vorbehaltsflächen entlang des Mühlbachs knapp außerhalb des Plangebiets.
Besondere Klimafunktionen	keine Vorgabe
Landwirtschaft	keine Vorgabe
Windenergie	keine Vorgabe
Grundwasserchemie	schlechter Zustand
Forstwirtschaft	keine Vorgabe
Rohstoffabbau	keine Vorgabe
Erholungs- und Erlebnisräume	keine Vorgabe

Der RROP stellt im Plangebiet eine Siedlungsfläche dar. Vorrang- und Vorbehaltsflächen für den regionalen Biotopverbund finden sich nicht innerhalb des Plangebiets. Die entsprechenden Flächen für den Hochwasserschutz am Mühlbach liegen westlich des Plangebietes. Sonstige Grundsätze und Ziele des RROP stehen dem Planvorhaben nicht entgegen. Die Planung ist daher mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar.



2.2 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus der rechtswirksamen 7. Fortschreibung der Neufassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kastellaun vom Juni 2020, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kastellaun ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Durch das Plangebiet verlaufen Verkehrsflächen. Am westlichen Rand ragt das Plangebiet im Bereich von Verkehrsflächen in das Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet grenzt an drei rechtsgültige und einen im Verfahren befindlichen Bebauungsplan.

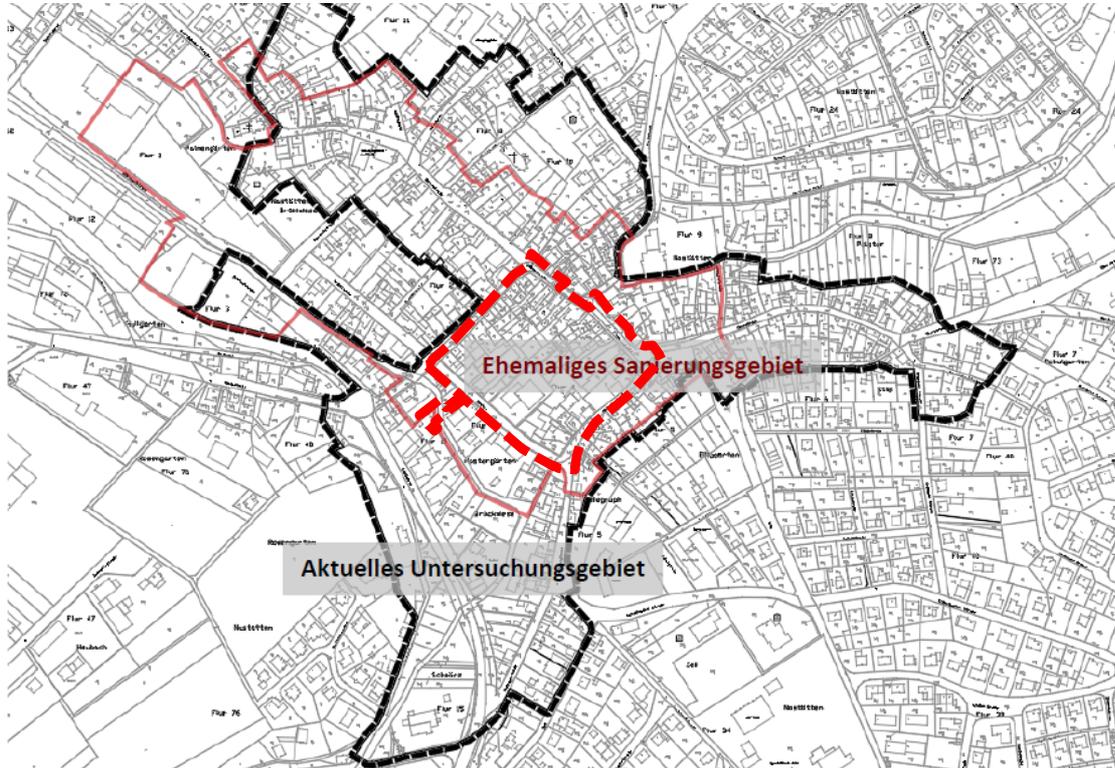
Name	Lage	Verfahrensstand
Römerplatz - Rheingaustraße/ Mühlbach	angrenzend	rechtskräftig
Römerplatz - Rheinstraße/Brückwiese/B274	angrenzend	rechtskräftig
Poststraße	angrenzend	im Verfahren
Gartenstraße	angrenzend	rechtskräftig

Für weite Bereiche des Plangebiets wurde außerdem 2014 ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Römerplatz“ begonnen. Das Verfahren wurde nicht weitergeführt.

2.4 Förderprogramm „Stadtumbau – Innenstadt / Stadtkern Nastätten“

Als Grundlage für die Gebietsentwicklung und zur Realisierung von städtebaulich und freiraumplanerischen Projekten wurde nach erfolgreicher Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau – Innenstadt/Stadtkern Nastätten“ im Jahr 2019 durch die WSW & Partner GmbH ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)³ erarbeitet und durch den Stadtrat Nastätten beschlossen. Mit dem Förderprogramm sollen vor allem strukturelle Anpassungsmaßnahmen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen oder wirtschaftsstrukturellen Funktionsverlusten bedroht oder betroffen sind, gefördert werden. Das Förderprogramm dient zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher, wirtschaftlicher oder technologischer Strukturen und zur Stärkung der Innenstadtbereiche.

³ Quelle: Stadt Nastätten. Stadtumbaugebiet „Stadtkern“. Vorbereitende Untersuchungen. ISEK. WSW & Partner GmbH, Juni 2019.



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie Abgrenzungen des ehemaligen Sanierungsgebietes mit Plangebiet (Rot) (WSW & Partner GmbH, Stand: April 2018), unmaßstäblich

Wesentliche Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB⁴

Im Folgenden werden die für das Plangebiet wesentlichen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung nachrichtlich dargestellt:

- Im Rahmen der Bestandserhebung wurde im Bereich von Rhein- und Römerstraße ein mittlerer bis hoher, im übrigen Bereich ein mittlerer bis niedriger Sanierungsbedarf festgestellt.
- Im Plangebiet wurde eine gering bis durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,4 festgestellt.
- Es werden keine Grünflächen oder entsprechende Potenziale für das Plangebiet dargestellt.
- Quer durch das Zentrum des Plangebiets verlaufen Fußgängerverbindungen.
- Rheingau- und Römerstraße besitzen einige ortsbildprägende Gebäude.
- Im Plangebiet wurden 3 leerstehende Gebäude festgestellt.
- Das Plangebiet befindet sich im „Versorgungsbereich Innenstadt“.
- Die K77 verläuft am nördlichen Rand des Plangebiets, die Ringverbindung Römerstraße/Rheinstraße/Hoster/Rheingaustraße ist nur in eine Richtung befahrbar.
- In der Hoster und in der Römerstraße befinden sich Bushaltestellen.

Maßnahmen für das Plangebiet

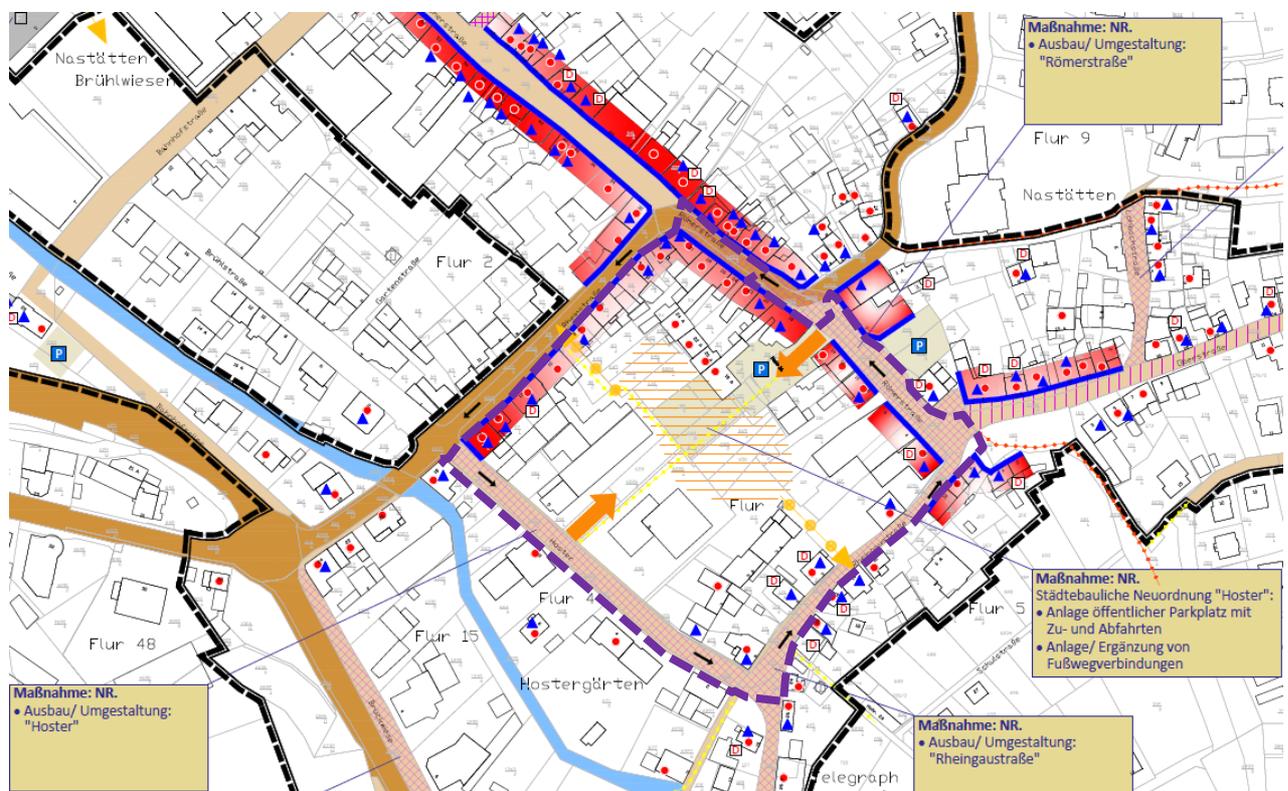
⁴ Quelle: Stadt Nastätten. Stadtumbaugebiet „Stadtkern“. Vorbereitende Untersuchungen. ISEK. WSW & Partner GmbH, Juni 2019.



Aus den Vorbereitenden Untersuchungen wurden unterschiedliche städtebauliche Defizite, aber vor allem auch Entwicklungschancen für den Kernstadtbereich von Nastätten deutlich. Für das Plangebiet wurden folgende Maßnahmen im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept gemäß Rahmenplan formuliert:

- Sanierung der Gemeindestraßen Rheingaustraße, Hoster, Römerstraße
- Anlage öffentlicher Parkplatz mit Zu- und Abfahrten zentral im Plangebiet
- Schaffung von Zu- bzw. Durchfahrtsmöglichkeiten
- Aufwertung bestehender Fußwegeverbindungen
- Erhalt städtebaulich relevanter Raumkanten entlang Römerstraße, Rheinstraße

Diese Maßnahmen wurden im städtebaulichen Rahmenplan berücksichtigt und werden in diesem Bebauungsplan entsprechend bauplanungsrechtlich vorbereitet.



Auszug Rahmenplan, Quelle WSW & Partner GmbH mir Plangebiet (lila), unmaßstäblich

2.5 Sanierungsgebiet „Innenstadt Nastätten“

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB hat der Stadtrat Nastätten am 12.08.2019 den Satzungsbeschluss über die Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Nastätten“ im Förderprogramm Stadtumbau gefasst. Das Plangebiet „Römerplatz – Rheingaustraße / Mühlbach“ liegt zu einem großen Anteil innerhalb des Sanierungsgebietes (vgl. nachstehende Abbildung).



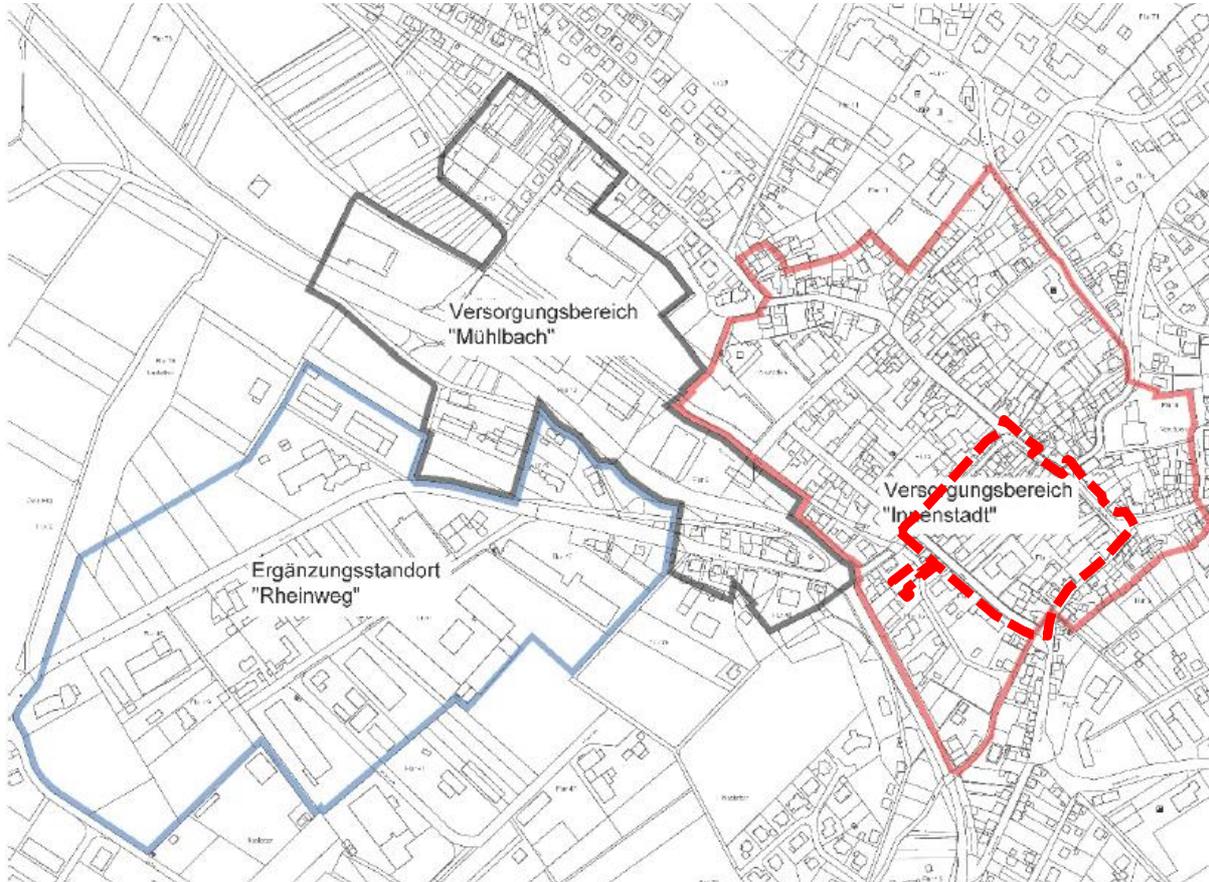
„Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wurden unterschiedliche städtebauliche Defizite aber auch Entwicklungschancen für den Kernstadtbereich von Nastätten deutlich. Dabei wurde festgestellt, dass sowohl substanzuell / gestalterische Mängel, insbesondere im Bereich der privaten Bausubstanz, als auch funktionale Defizite vorliegen, die den heutigen Ansprüchen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nicht mehr entsprechen und von denen bereits nachteilige Auswirkungen auf die Gesamtfunktion des Stadtkerns als Wohnstandort mit den dazugehörigen Ergänzungsfunktionen in den Bereichen Dienstleistung und kleinteiliger Einzelhandel, ausgehen. Die festgestellten städtebaulichen Missstände erstrecken sich -zum Teil in unterschiedlichen Ausprägungen- über das gesamte Untersuchungsgebiet.“ (§ 1 der Sanierungssatzung)



Anlage 1 der Sanierungssatzung: Geltungsbereich des Sanierungsgebiets, Lage des Plangebiets in Rot, unmaßstäblich

2.6 Konzepte zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten

Für die Stadt Nastätten wurde im Jahr 2017 ein „Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten“ beschlossen. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Versorgungsbereichs „Innenstadt“ (Ordnungsbereich MU 1). Der Ordnungsbereich MU 2 liegt außerhalb eines Versorgungsbereichs (vgl. nachstehende Abbildung).



Abgrenzung „Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Nastätten“, Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (04/2018), Lage des Plangebiets in Rot gestrichelt, unmaßstäblich

Definition des Versorgungsbereichs „Innenstadt“:

Der Versorgungsbereich „Innenstadt“ übernimmt über die Stadtgrenzen hinausgehende Funktionen in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen (öffentlich und privatwirtschaftlich) und Kultur. In Nastätten ist ein herausgehobenes städtebauliches Ambiente (historische Altstadt), ein vielfältiger, überwiegend kleinteiliger Branchenmix und Wettbewerb unter den Anbietern vorhanden. Es sind unterschiedliche Betriebstypen und -genre vorzufinden, die einen geringen Filialisierungsgrad aufweisen. Aufgrund der überwiegend kleinparzellierten Grundstücksstrukturen sind nur wenige, für heutige Handelsanforderungen geeignete, Entwicklungsflächen in der Innenstadt vorhanden.⁵

Definition des Versorgungsbereichs „Mühlbach“:

Der Versorgungsbereich „Mühlbach“ ist ein Nebenzentrum, das in erster Linie verkehrsorientierte Einzelhandelsstandorte sowohl mit zentrenrelevanten als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten umfasst. Geprägt wird das Nebenzentrum durch mittelgroße und großflächige Anbieter, die über Einzelhandelsangebote des periodischen und

⁵ Quelle: Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, 04/2018, S. 14



*aperiodischen Bedarfsbereiches verfügen. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente und baumarktspezifischer Sortimente*⁶

Mit der Aufstellung des Konzepts wurden die zentralen Grundlagen zur zukünftigen planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels in Nastätten geschaffen. Die im Konzept aufgestellten Instrumente sind im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis verpflichtend zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. In diesem sind ebenfalls Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² sind im Urbanen Gebiet grundsätzlich nicht zulässig.

Im Versorgungsbereich „Innenstadt“ sind gemäß der „Nastätter Liste“

- nahversorgungsrelevante Sortimente,
- zentrenrelevante Sortimente,
- sowie nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Im Versorgungsbereich „Mühlbach“ sind gemäß der „Nastätter Liste“ ebenfalls

- nahversorgungsrelevante Sortimente,
- zentrenrelevante Sortimente,
- sowie nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Gemäß Konzept sind bestimmte zentrenrelevante Sortimente im Versorgungsbereich „Mühlbach“ im Bebauungsplan gesondert zu regeln.

Die in der Sortimentsliste für den Versorgungsbereich „Mühlbach“ nicht gekennzeichneten zentrenrelevanten Sortimente werden daher allgemein zugelassen. Dazu zählen: Blumen; Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Büroartikel; Einrichtungszubehör, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe; Kunst/Antiquitäten; Optik, Augenoptik/Akustik; Spielwaren und Uhren/Schmuck. Aufgrund der Lage des Baufeldes in unmittelbarer Nähe zum Versorgungsbereich „Innenstadt“ sollen hier keine weitergehenden Einschränkungen für den Einzelhandel erfolgen.

Im Weiteren wurden Handlungsempfehlungen zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels hinsichtlich der Kriterien „Verkaufsfläche“ und „angebotenes Sortiment“ gegeben. Nachfolgend werden für den Versorgungsbereich „Innenstadt“ folgende Empfehlungen wiedergegeben:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- *Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment von unter 500 m² Verkaufsfläche sind grundsätzlich innerhalb der Wohn- und Mischbauflächen der Stadt Nastätten ohne Standorteinschränkung zulässig.*
- *Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zwischen 500 m² und 800 m² Verkaufsfläche sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche*

⁶ Quelle: Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, 04/2018, S. 15



zulässig, wenn einzelfallbezogen nachgewiesen wird, dass es sich um eine integrierte Lage handelt und die Ansiedlung keine wesentliche Überdeckung der am Ort vorhandenen Kaufkraft erzeugt und/oder keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

- *Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment von unter 100 m² Verkaufsfläche sind ausschließlich innerhalb der Wohn- und Mischbauflächen der Stadt Nastätten ohne weitere Standorteinschränkung zulässig.*
- *Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment zwischen 100 m² und 800 m² Verkaufsfläche sowie großflächige Betriebseinheiten⁷ (d.h. Verkaufsfläche größer 800 m²) sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt“ und „Mühlbach“ zulässig.*

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten

- *Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten größer 100 m² Verkaufsfläche sind nur im Ergänzungsstandort „Rheinweg“ und in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt“ und „Mühlbach“ zulässig.*

Die Handlungsempfehlungen sind in den textlichen Festsetzungen aufgenommen und die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts werden mit diesem Bebauungsplan umgesetzt.

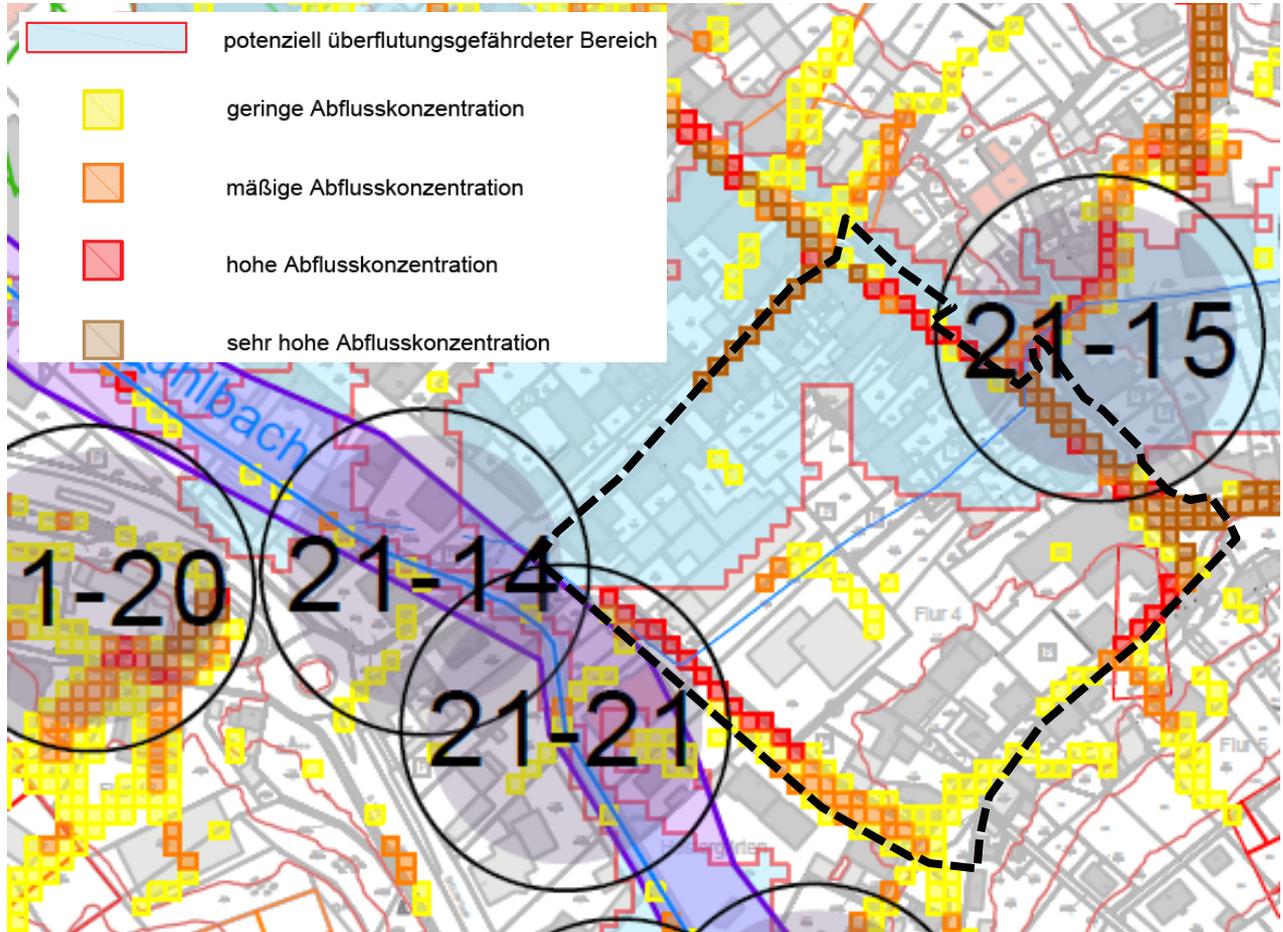
2.7 Örtliches Hochwasser- und Starkregenkonzept

Seit April 2023 existiert für die Verbandsgemeinde Nastätten ein Hochwasser- und Starkregenkonzept⁸, welches für das Plangebiet folgende Aussagen tätigt:

- Die das Plangebiet rahmenden Straßen stellen Abflussrinnen mit teils sehr hohen Abflusskonzentrationen dar.
- Der Bereich um Römer- und Rheinstraße ist potenziell überschwemmungsgefährdet.
- Lösungsansätze durch vorbeugende Maßnahmen befinden sich außerhalb des Plangebiets.
- Allgemeine Maßnahmenvorschläge umfassen das Verhindern einer Bebauung gesetzlich festgelegter Überschwemmungsgebiete. Der Bebauungsplan befindet sich vollständig außerhalb solcher Bereiche.

⁷ Anmerkung: Dies gilt nicht für die im Bebauungsplan festgesetzten Urbanen Gebiete

⁸ Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept für die Verbandsgemeinde Nastätten, GBi kommunale Infrastruktur GmbH & Co. KG, 91074 Herzogenaurach, April 2023

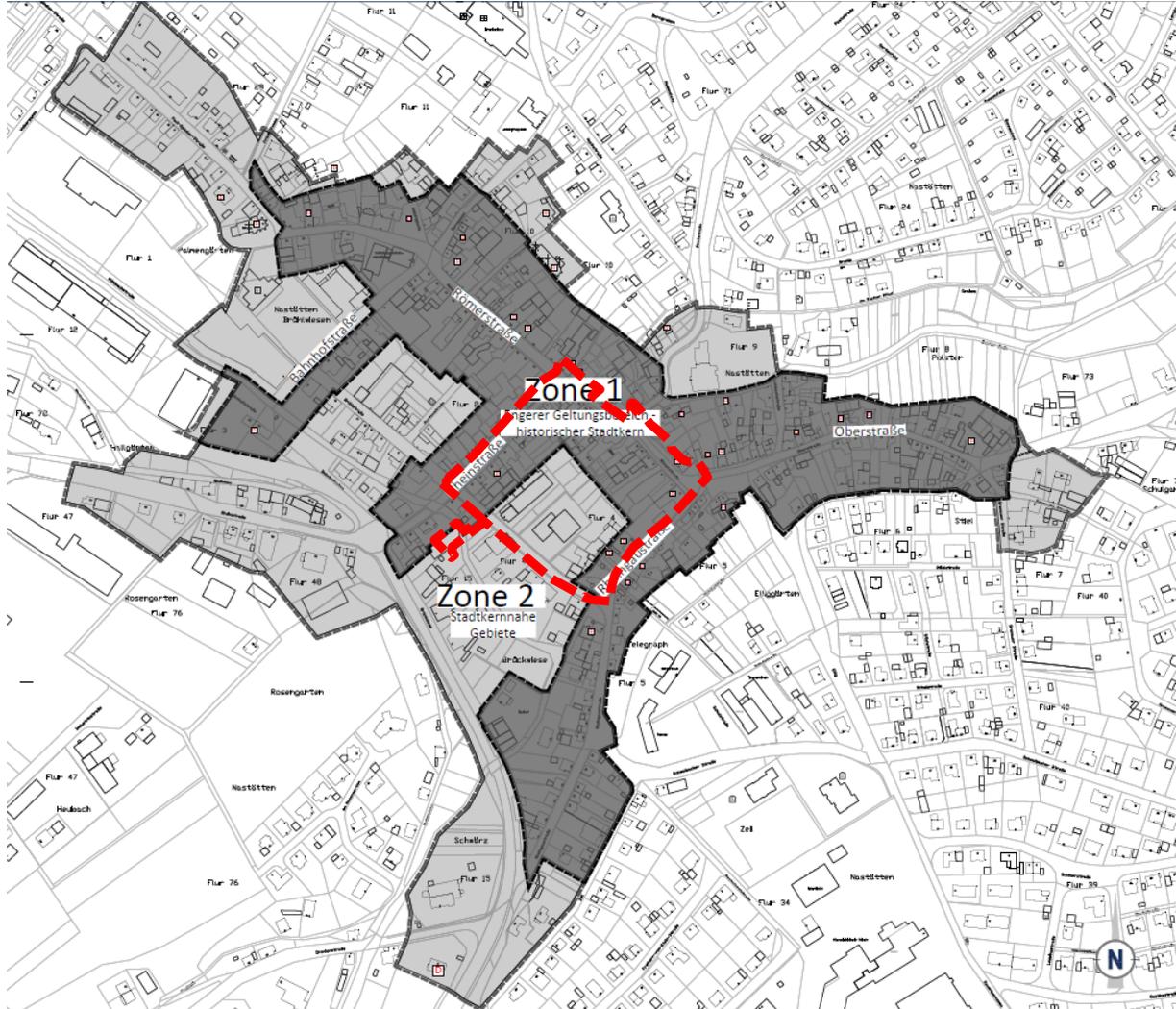


Auszug der Karte zur Gefährdungsbeurteilung mit Maßnahmen und ergänztem Plangebiet (Schwarz)

2.8 Bestandssituation/ Sonstige Planungen/ Zwangspunkte

Werbeanlagen- und Automatenatzung

Zur Abwehr der Gefahren, die dem historischen Stadtbild durch Beeinträchtigungen von unmaßstäblichen, aufdringlich wirkenden und punktuell verdichteten Werbeanlagen und Automaten drohen, wurde am 24.07.2008 eine Werbeanlagen- und Automatenatzung erlassen, in der allgemeine Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten formuliert wurden. Im Juli 2021 wurde eine neue Fassung der Satzung beschlossen. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Zonen 1 und 2 des Geltungsbereichs der Satzung (vgl. nachstehende Abbildung).

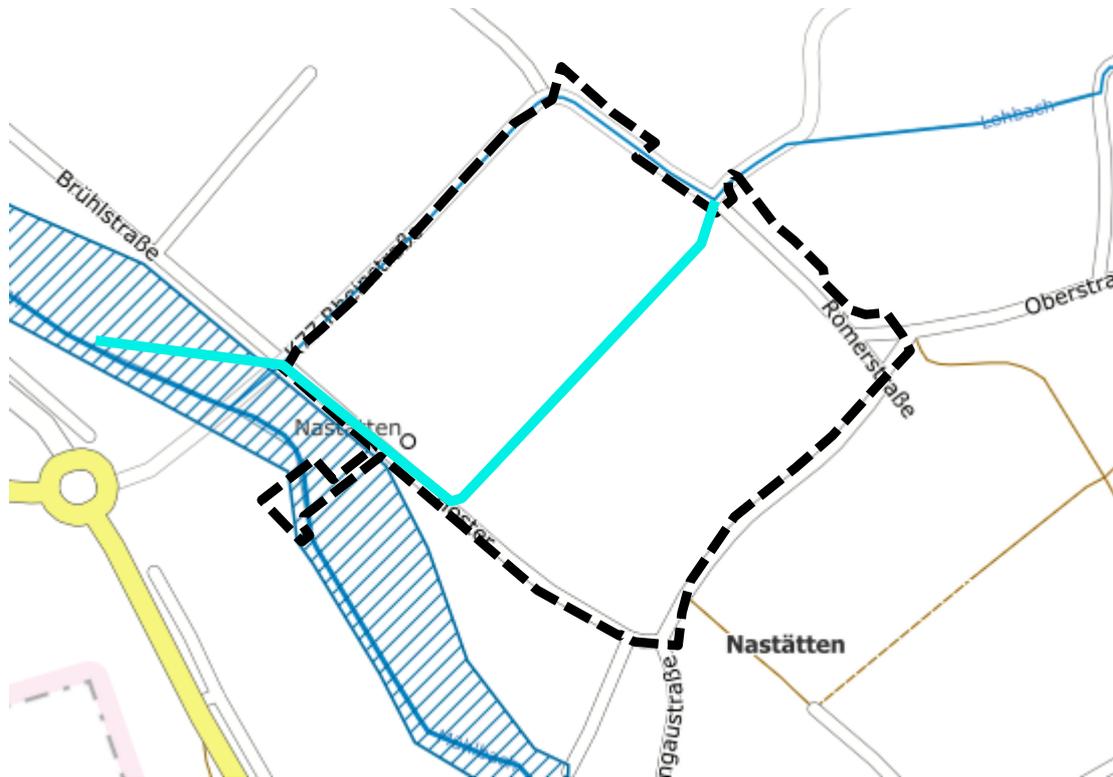


Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Werbeanlagen- und Automatenansatzung, Lage des Plangebiets in Rot, unmaßstäblich. Quelle: WSW & PARTNER GMBH

2.9 Bestandssituation/ Sonstige Planungen/ Zwangspunkte

Wasserrechtliche Belange

Der Lohbach verläuft abweichend von den öffentlich zugänglichen Karten (vgl. nachfolgende Abbildung) in verrohrter Form quer durch das Plangebiet.



Auszug des Portals <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer> mit tatsächlichem Verlauf des Lohbachs (türkis), Plangebiet in Schwarz, ohne Maßstab

Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zu gentechnikfreien Gebieten nach § 19 LNatSchG. Demnach „sind in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten sowie in einem Streifen von 3 000 Metern Breite um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten“.

Natura 2000-Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in deutlicher Entfernung zu Natura 2000-Gebieten.

Weitere Schutzgebiete

Im Gebiet und dessen Umgebung befinden sich keine weiteren von der Planung betroffenen Schutzgebiete.

Biotopkartierte Flächen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb biotopkartierter Bereiche.

Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.



2.10 Planungs- und Standortalternativen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Flächen im Anschluss an die umgebenden Siedlungsbereiche vorgesehen, welche zu einem überwiegenden Anteil bereits besteht. Folglich ist es zusammenfassend nicht erforderlich, Planungs- und Standortalternativen zu ermitteln.



Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßenverkehrsflächen.

Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind keine wertvollen Grün- oder Gehölzstrukturen anzutreffen.

Entwässerung

Eine Entwässerung des weitgehend versiegelten Plangebiets existiert im Bestand.

Immissionen

Basierend auf der vorliegenden Planung wird zum nächsten Verfahrensschritt ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Städtebauliche Kenndaten

Gebietstyp	Fläche
Urbanes Gebiet	1,53 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,37 ha
Flächen für Stellplätze	0,02 ha
Straßenverkehrsflächen	0,39 ha
Summe	2,31 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Im Bebauungsplan wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO mit vier Ordnungsbereichen festgesetzt. Die Gliederung erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen, sowie der vorliegenden und geplanten Bauweisen. Die Aufteilung erfolgt dabei in 3 einzelne Teilbereiche:

- MU1 erstreckt sich entlang des Stadtkerns von Nastätten von einer dichten und hohen Bebauung.
- In MU2 ist die Entwicklung eines relativ offenen Bereichs als optische Erweiterung des zentralen Platzes vorgesehen.
- MU3 dient einer verdichteten Bebauung, wie sie auch im Bestand existiert, jedoch mit restriktiveren Höhenbegrenzungen um einen Maßstabsverlust der dort befindlichen Baudenkmäler zu vermeiden.

Aufgrund der bestehenden und geplanten, hochverdichteten Mischnutzung mit unterschiedlich hohen Anteilen an Gewerbe und Wohnen ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes vorgesehen. Der Anteil der Wohngebäude in Bezug auf das gesamte Plangebiet ist als mittel bis hoch einzustufen. Da einerseits dem Bestand Rechnung getragen werden soll, andererseits eine städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit im Hinblick auf eine Mischnutzung angestrebt wird, erfolgt eine Festsetzung urbaner Gebiete. Gemäß § 6a (1) S. 2 BauNVO muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.



Zusammenfassend ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, ein innerstädtisches belebtes Quartier im Plangebiet zu schaffen, ein weites Spektrum an allgemein zulässigen Nutzungen festzusetzen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Besondere Bestimmungen:

Mit dem „Konzept zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und Erstellung einer Sortimentsliste für die Stadt Nastätten“ besteht für die Stadt Nastätten ein Einzelhandelskonzept, das im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Entsprechend der Empfehlung wurden die Vorgaben über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. auch Kapitel 2.5). Zusammenfassend sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unter Berücksichtigung der Verkaufsfläche und Sortimente zulässig.

Im Urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe aus besonderen städtebaulichen Gründen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Bordelle und bordellähnliche Betriebe zählen zum Baunutzungstyp Gewerbebetrieb und bedürfen daher eines expliziten Ausschlusses. Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da durch eine Ansiedlung solcher Betriebe negative Auswirkungen auf das Quartier zu erwarten sind und dem städtebaulichen Ziel, ein belebtes, kulturell geprägtes Quartier mit Gastronomie und attraktiver Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualitäten zu entwickeln, widersprechen. Auch im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot gegenüber der bestehenden Wohnbebauung, die als sensible schutzbedürftige Nutzung einzustufen ist, wären Nutzungskonflikte insbesondere entlang der Rheinstraße zu erwarten, die durch einen Bebauungsplan nicht ausgelöst werden sollen und dürfen. Mögliche Nutzungskonflikte können hier insbesondere Ruhestörungen während der Nachtzeiten darstellen. Der Schutz der Wohnnutzung steht hier im Vordergrund.

Die Errichtung von Tankstellen ist ebenso nicht zulässig, da für diese Nutzung kein Bedarf besteht und darüber hinaus keine potenziellen Flächen vorhanden sind, da Tankstellen einen gewissen Raumbedarf, sowie Störeffekt durch starkes Verkehrsaufkommen aufweisen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Platzfläche

Zentral im Plangebiet ist die Entwicklung einer attraktiven Platzfläche vorgesehen. Die vorliegenden Festsetzungen sind weit gefasst, um dem späteren Planungsprozess der Freifläche die notwendigen Freiheiten zu geben.



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt Stellplatzanlage/ Parkfläche

Zentral im Plangebiet ist die Ausweisung von Parkflächen für den Automobilverkehr vorgesehen, um die relativ angespannte Lage im Stadtkern von Nastätten zu entlasten. Die Flächen werden auf einer Teilfläche kombiniert mit privaten Stellplatzanlagen und einer definierten Zufahrt, die eine Andienung vorbei an der geplanten zentralen Platzfläche erlaubt. Die Platzfläche selbst kann damit autofrei gehalten, die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Das Plangebiet stellt im Bestand bereits einen stark verdichteten Innenstadtbereich mit hohem Versiegelungsgrad dar. Die Festsetzung zur Grundflächenzahl spiegelt dies wider und ermöglicht weiterhin eine hohe Flächenausnutzung. Die Bauflächen werden auf die bereits bebauten Randbereiche entlang der Erschließungsstraßen beschränkt mit der Intention der Schaffung einer Platzfläche im Quartierszentrum.

Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird eine Zweiteilung in MU1/2 und MU3 entsprechend der Bereiche mit und ohne Baudenkmäler vorgenommen, die sich am Bestand orientiert und diesen konsequent weiterentwickelt. Mit der Festsetzung einer maximalen Vollgeschosshöhe von 3 in weiten Teilen des Gebiets wird eine Parität in den Entwicklungsmöglichkeiten hin zu einer hohen Flächenausnutzung hergestellt. Es erfolgt eine Beschränkung auf die im Bestand vorkommenden 2 Vollgeschosse im Bereich der Denkmalgeschützten Gebäude um einen Maßstabsverlust zu vermeiden, d.h. wesentlich höhere Gebäude sind im direkten Umfeld nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Stadt- und Landschaftsbildes. Die Festsetzung ist zusammen mit der zu Vollgeschossen zu verstehen. Erneut erfolgt eine Zweiteilung in MU1/2 und MU3. Ergänzend wird zwischen Dächern mit geringer und höherer Neigung unterschieden, da sich aus dieser das optische Erscheinungsbild über die Fassadenhöhe ergibt.

Für hohe Dachneigungen wurden Gebäudehöhen, orientiert am Bestand, so festgesetzt, dass die jeweilige Zahl der Vollgeschosse problemlos umgesetzt werden kann. Dies gilt auch für die flacheren Dächer. Hier wird die Einteilung so getroffen, dass in MU1 und MU2 3 Vollgeschosse und in MU3 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Damit wird eine sich einfügende Bauweise sichergestellt, gleichzeitig werden moderne Bauformen, wie sie auch stellenweise bereits im Plangebiet existieren, ermöglicht.

Im Sinne einer einfach nachzuvollziehenden Grundlage wird als unterer Bezugspunkt die nächste öffentliche Straßenverkehrsfläche gewählt. Für Bebauung in 2. Reihe ist entsprechend die Mitte der Zufahrt zu wählen, sofern diese den einzigen Anschluss an eine



öffentliche Straßenverkehrsfläche darstellt. Der Obere Bezugspunkt definiert sich über den höchsten Punkt des Gebäudes ohne untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennen. Diese dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, um ihre Funktionen erfüllen zu können.

Überbaubare Grundstücksfläche

Entlang von Rhein-, Römer- und Rheingaustraße verlaufen städtebaulich wesentliche Raumkanten des Quartiers, welche mit der Festsetzung von Baulinien dauerhaft erhalten werden. Im übrigen Plangebiet werden Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flächeneffiziente Bebauung ermöglicht wird.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Aufgrund der großzügigen Baugrenzen findet eine Einschränkung von aufragenden Bauten, hier Nebenanlagen und überdachte Stellplätze bzw. Garagen statt. Ein weiteres Heranrücken von Bauwerken an die öffentliche Platzfläche würde zu Wandflächen unmittelbar an der Platzfläche führen, die das optische Erscheinungsbild der Platzfläche mit störenden Elementen beeinträchtigen würden.

Entsprechende Einschränkungen gelten nicht für Stellplätze, da diese keine dauerhaften aufragenden Bauwerke darstellen. Für diese sind außerdem spezielle Bereiche festgesetzt mit dem Ziel dort Stellplätze zu konzentrieren.

Werden Tiefgaragen im Plangebiet errichtet und nicht überbaut, sind diese zur Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet zu begrünen.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Je Baugrundstück ist jeweils nur eine Zufahrt für Kraftfahrzeuge zu Garagen, Stellplätzen, überdachten Stellplätzen oder sonstigen Grundstücksflächen zur öffentlichen Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,00 m zulässig. Die Breite der Zufahrt wird auf der Flurstücksgrenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Erschließungsstraße gemessen.

Ausnahmsweise dürfen zwei Zufahrten mit jeweils 3,00 m Breite angelegt werden.

Eine Erhöhung der Gesamtbreite der Grundstückszufahrt(en) von 6,00 m kann ausnahmsweise nur in Abstimmung mit der Stadt Nastätten im Rahmen einer Einzelfallprüfung zugelassen werden.

Die Festsetzung zur Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten erfolgt, um insbesondere den verkehrlichen Belangen und den Anforderungen an ein attraktives Stadtbild angemessen Rechnung zu tragen. Im Bereich des Römerplatzes sind bereits großflächig versiegelte Areale vorhanden, die das Stadtbild erheblich negativ beeinträchtigen. Mit der Festsetzung soll einer weiteren ungeordneten Versiegelung von Grundstücksflächen und damit einer weiteren Beeinträchtigung des Stadtbildes vorgebeugt bzw. unterbunden werden.

Darüber hinaus besteht ein öffentliches Interesse daran, öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen zu erhalten, um den Parkdruck zu reduzieren. Auch aus



verkehrlichen Gründen ist grundsätzlich nur eine Zufahrt zulässig, um den Verkehrsfluss nicht übermäßig zu behindern. Die Breite von 6,00 m wurde gewählt, damit z.B. im Falle der Errichtung einer Doppelgarage die entsprechende Zufahrtsbreite sichergestellt werden kann. Durch die Festsetzung erfolgt keine Vorgabe, an welcher Erschließungsstraße oder an welcher Position die jeweiligen Zufahrten zu errichten sind. Die Festsetzung wird zusammenfassend unter Berücksichtigung der privaten Belange wie z.B. die Gestaltungsfreiheit des jeweiligen Bauherrn als angemessen und zumutbar bewertet.

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Die Festsetzung und städtebauliche Begründung erfolgt in Anlehnung an das Landessolargesetz des Landes Rheinland-Pfalz und bedient sich dessen Begriffsdefinitionen sowie Formulierungen.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird, unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit, im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

Die Definitionen erfolgen als direkter Verweis auf das LSolarG Rheinland-Pfalz mit dem Ziel einer rechtssicheren und eindeutigen Einordnung. Das Gesetz selbst gilt vorliegenden nur für gewerbliche Bauten und wird über Festsetzungen sinngemäß auf alle Nutzungen und für geringere Mindestgrößen (50 m² anstatt 100 m²) ausgeweitet. Nachfolgend werden die entsprechenden Passagen direkt aus § 3 des LSolarG zitiert:

Nr. 9: „Im Sinne dieses Gesetzes ist eine **grundlegende Dachsanierung** eine Baumaßnahme, bei der die Abdichtung oder die Eindeckung eines Dachs – auch unter Wiederverwendung von Baustoffen – vollständig erneuert wird und für die der Bauantrag nach § 63 LBauO oder im Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO die erforderlichen Bauunterlagen ab dem 1. Januar 2024 bei der zuständigen Gemeindeverwaltung eingehen; im Falle des § 62 Abs. 2 LBauO ist auf den Beginn der rechtmäßigen Ausführung der Baumaßnahme durch die Bauherrin oder den Bauherren und im Falle des § 83 Abs. 1 LBauO auf den Eingang des Antrags auf Zustimmung nach § 83 Abs. 2 LBauO abzustellen. Ausgenommen sind Baumaßnahmen, die ausschließlich zur Behebung kurzfristig eingetretener Schäden vorgenommen werden.“

Nr. 10: „Im Sinne dieses Gesetzes ist **Nutzfläche** eine solche im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 26 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280).“

Nr. 11: „Im Sinne dieses Gesetzes sind **Solarinstallations-Eignungsflächen** zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m² und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m² groß sind. Sie sind nicht durch unvermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich der Zugangswege und



notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnordost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen. Weitere Anforderungen an die Solarinstallations-Eignungsflächen können gemäß § 7 Nr. 1 festgelegt werden.“

Inhalte

Basierend auf den zuvor getroffenen Definitionen werden Festsetzungen getroffen. Wesentlich sind hier besonders die Grenze von 50 m² Nutzfläche (d.h. nicht jeder Carport muss automatisch eine Solaranlage bekommen) und die Mindestgröße von 60 % der Eignungsfläche. Nachfolgend ist einer Abbildung aus dem Solarkataster des Landes Rheinland-Pfalz zu entnehmen, dass im Plangebiet eine überwiegend gute Nutzbarkeit für Solaranlagen besteht. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 60 % der nutzbaren Dachfläche ist damit grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aufgrund der Lage und der Topografie des Plangebiets, ein Großteil der Dachflächen für die Errichtung einer Solaranlage geeignet ist. Die Festsetzung von 60 % Solarinstallations-Eignungsflächen hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.



Auszug aus dem Solarkataster, Lage Planbereich in Schwarz, unmaßstäblich
Quelle: <https://solarkataster.rlp.de/karte/mapclient/rlp>, abgerufen am 13.02.2024



Ab einer Gesamtleistung von 1.001 kWp (theoretische Maximalleistung) würde eine Pflicht zur Ausschreibung für Zahlungsansprüche für Strom aus solarer Strahlungsenergie nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066) ausgelöst. Dies entspricht mindestens 6.000 m² Solarfläche und bei 60 % verpflichtender Ausnutzung einer Dachfläche von 10.000 m². Eine Dachfläche dieser Größe wird im Rahmen des vorliegenden Gebietstyps und der Plangebietsgröße nicht annähernd erreicht werden und ist damit irrelevant für die Planung. Es wird entsprechend keine Begrenzung der Festsetzung getroffen.

Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute, bei Interesse an einer Solarwärmeanlage, zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Dachbegrünung

Solaranlagen und extensive, niedrigwachsende Dachbegrünungen schließen einander nicht aus, es kann im Gegenteil durch Kühlungseffekte über Pflanzen zu einer geringfügig besseren Leistungsfähigkeit der Anlage und durch Schutz von Pflanzen vor starker Sonneneinstrahlung zu einem gesünderen Wachstum kommen. Wesentlich ist, dass es durch Pflanzenwachstum zu keiner nennenswerten Verschattung der Solaranlage kommt.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 (1) GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 (5) S. 1 BauGB) bei.

Beachtung des Energiefachrechts

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 (1) Energiewirtschaftsgesetz – EnWG).



Zugleich gewährleistet sie, durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme, die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen.

Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete.

Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Zu den städtebaulichen Gründen der Solarfestsetzung

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB). Darüber hinaus wird ein Beitrag zur schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung (vgl. § 1 (6) Nr. 7 a und e BauGB) durch die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen geleistet.

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Die Stadt Altenkirchen setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan, aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel, fest, dass die verfügbaren Dachflächen der zu errichtenden Gebäude zu mindestens 60 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 850 bis 1000 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 565 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.



Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (60 % der Solarinstallations-Eignungsfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte und Betriebe mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarf schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie genutzt werden kann (vgl. Begründung zur Solarfestsetzung).

Schadstofffreie Stromproduktion – Luftreinhaltung (§ 1 (6) Nr. 7 a und e BauGB)

Die Photovoltaik bietet - gerade auf den neuen Gebäuden - ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. PV-Anlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit PV-Anlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

Weiteres Engagement der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld im Bereich Klimaschutz

Errichtung eines lokalen Nahwärmenetzes

An der Mündung der „Brückwiese“ in die B274 soll ein Heizkraftwerk zur Nahversorgung mit Wärme errichtet werden.

Immissionsschutzmaßnahmen

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Bestand wird im Plangebiet in den straßennahen Bereichen eine gesundheitsschädliche Schallbelastung erreicht. Um eine Verträglichkeit der Planung herzustellen, werden Festsetzungen getroffen, die Lösungsmöglichkeiten aufzeigen, gleichzeitig aber auch alternative Lösungsansätze zulassen, sofern im Ergebnis eine verträgliche Schallbelastung in relevanten Räumlichkeiten und Außenwohnbereichen sichergestellt ist. Die Festsetzungen umfassen:

- Von Schallquellen (Straßen) abgewandte Ausrichtung von Räumlichkeiten
- Fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
- Schutz von Außenwohnbereichen durch bauliche Maßnahmen oder von Schallquellen (Straßen) abgewandte Ausrichtung

Um die konkrete Betroffenheit in verschiedenen Bereichen des Plangebiets genau



feststellen zu können, wird in der Planzeichnung außerdem der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung).

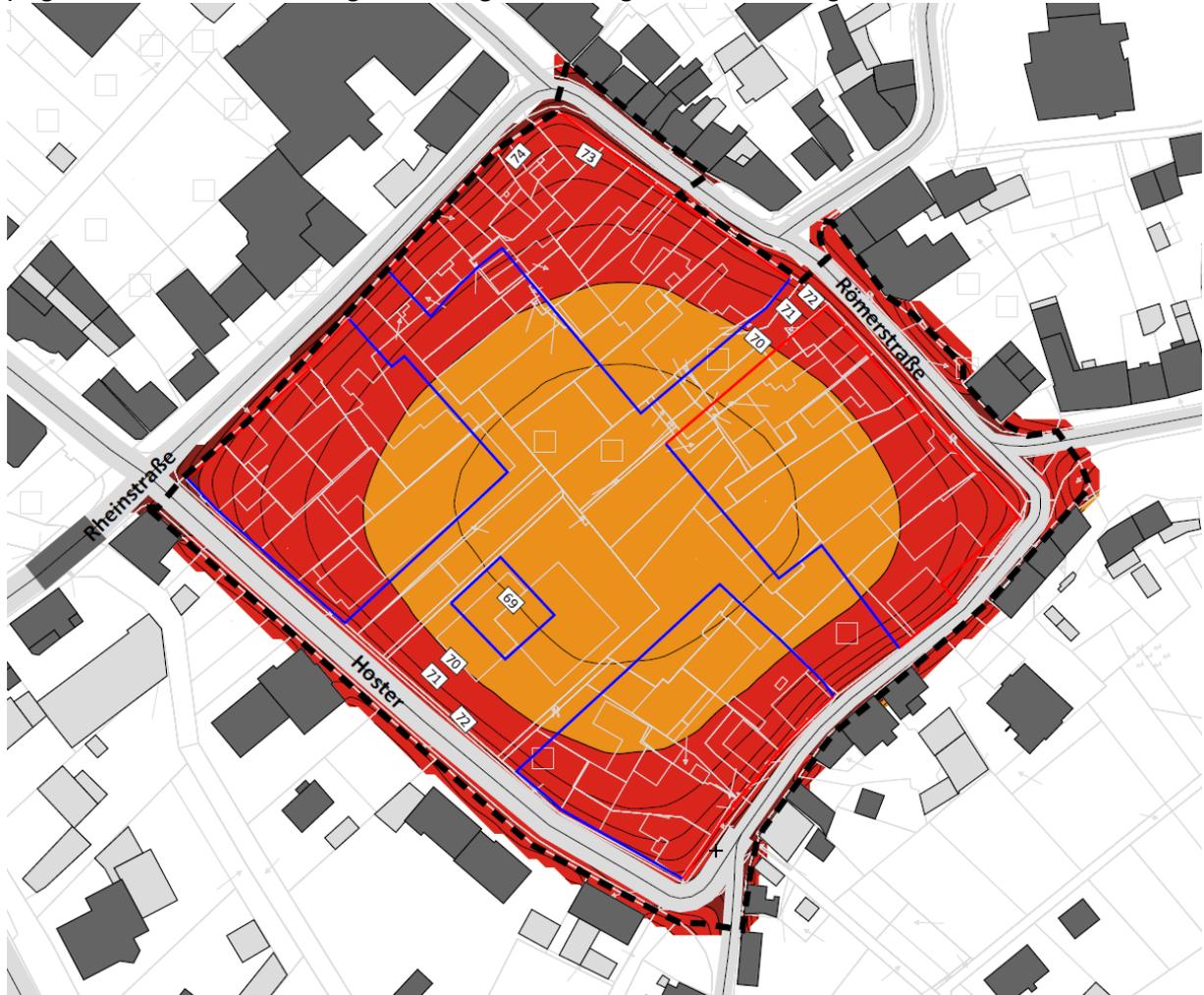


Abbildung A08 aus dem schalltechnischen Gutachten mit maßgeblichem Außenlärmpegel in 1 dB(A)-Schritten

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um erhebliche visuelle Beeinträchtigungen im Plangebiet zu vermeiden sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.



Mehrere zusammenhängende Häuser, die gemeinsam errichtet werden (Doppelhäuser und Hausgruppen) sind aufeinander abgestimmt zu entwickeln. Zweck der Festsetzung ist eine zueinander passende Gestaltung von optisch zueinander gehörenden Gebäuden.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist einer der bestimmenden Faktoren für die Charakteristik des Stadtbildes. In diesem Bebauungsplanverfahren soll im Rahmen zukünftiger baulicher Entwicklungen ein hoher Gestaltungsspielraum zur Ausgestaltung der Dachflächen ermöglicht werden. Dabei wird die bestehende Dachlandschaft, die vorwiegend von geneigten Dächern geprägt ist, insofern berücksichtigt, als dass geneigte Dachformen auch künftig im Plangebiet zulässig sind. Insgesamt sind grundsätzlich Dachformen mit einer Dachneigungsspannbreite von 0° bis 45° zulässig. Damit dürfen sowohl Flachdächer, geringgeneigte Dächer als auch bspw. das klassische Satteldach errichtet werden. Sofern Pultdächer bzw. einseitig geneigte Dächer errichtet werden sollen, darf die Dachneigung hierbei nur zwischen 10° und 30° betragen.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei, da diese nur eine geringe Wirkung auf das Stadtbild erzielen. Hierbei sind Flachdächer mit einer Kiesschicht zu versehen oder zu begrünen, um eine gewisse Einheitlichkeit herzustellen und gleichzeitig einen baulich-ökologischen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz zu leisten.

Für Flachdächer, also Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° ist eine mindestens extensive Dachbegrünung festgesetzt, da sich der Dachtyp besonders hierfür eignet. Neben einer optischen Aufwertung bieten insbesondere begrünte Dächer unter anderem folgende Vorteile⁹:

- *Gründächer wirken wärmedämmend im Winter und als Hitzeschild im Hochsommer.*
- *Durch die Evaporation und Transpiration der begrünten Dachfläche verdunstet das zurückgehaltene Regenwasser und kühlt so die Luft in der Umgebung.*
- *Feinstaub und Luftschadstoffe sowie CO₂ werden durch die begrünte Dachfläche herausgefiltert und im Substrat gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das Wachstum der Pflanzen senkt die CO₂-Belastung, indem das Treibhausgas dauerhaft gebunden wird.*

Zu berücksichtigen ist, dass eine Kompatibilität mit der festgesetzten Solarnutzung von Dachflächen herzustellen ist.

Dachaufbauten

Dachaufbauten wie z.B. Dachgauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel tragen wesentlich zur Gliederung von Dachflächen bei, sie sollen sich in der Dachfläche unterordnen und allseits von Dachflächen umschlossen sein. Daher dürfen Dachaufbauten in ihrer Summe nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite (festgelegt über die Außenwände) einnehmen.

9 Quelle: <https://www.dachbegruenung-ratgeber.de/vorteile-dachbegruenung> [Letzter Zugriff: 14.12.2021]



Dachflächen

Mit der Festsetzung wird eine an die bestehende Dachlandschaft angepasste Implementierung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen erreicht. Indem die Anlagen nicht abstehen, fügen sie sich nahtlos in den Bestand ein. Natürlich ist der Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu betrachten. Somit bestehen die Auflagen nicht für Flachdächer. Hier ist einzig zu beachten, dass die Anlagen die Gebäudeseiten nicht überragen dürfen. Ein seitlicher Überstand würde die wahrgenommene Dachfläche auf eine stark unterteilte und sich erheblich von anderen Dachrändern absetzende Art wahrgenommen werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden, durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Gebiets aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden. Dies führt außerdem zu einer leichten Entlastung der Kanalisation.

Einfriedungen

Die stark verdichtete Bebauung insbesondere entlang der relativ stark befahrenen Straßen Rheinstraße, Römerstraße und Rheingaustraße besteht das Bedürfnis einer effektiven Abschirmung gegenüber dem Straßenraum. Hierbei soll weiterhin eine optisch angepasste Form der Einfriedung gewählt werden. Entsprechend findet im gesamten Plangebiet ein Ausschluss von flächigen Verkleidungen aus Kunststoff und Metall statt.

Gegenüber den erheblich weniger stark frequentierten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets erfolgt eine zusätzliche Beschränkung von baulichen, blickdichten Einfriedungen auf 1 m Höhe. Blickdurchlässige Einfriedungen können weiterhin die von der Landesbauordnung vorgegebenen 2 m Höhe erreichen. Eine blickdichte Einfriedung kann außerdem in Form einer Hecke oder berankter Gerüste erreicht werden.

Ziel ist eine nachhaltige Verbesserung des optischen Erscheinungsbilds der Einfriedungen gegenüber Platzbereich und Straßenraum unter Berücksichtigung legitimer Interessen der Anwohner.



Bestandsituation am zentralen Platz mit Mauern und blickdichten Verkleidungen

Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind aus optischen Gründen gegen Einblicke abzuschirmen. Ziel ist die Gestaltung eines attraktiven Straßen- und Platzraumes. Hierzu wird eine Begrünung oder Einfassung von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Abfallbehälterplätzen festgesetzt.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die Festsetzung von hochstämmigen Laubbäumen (1 Baum für 1-8 Stellplätze, 2 Bäume für 9-16 Stellplätze etc.) stellt in dem teils hochverdichteten Plangebiet eine innere Durchgrünung sicher. Um Konflikten z.B. durch Carports mit Solardächern vorzubeugen, betrifft die Festsetzung nur Stellplätze ohne Überdachung, ausgenommen sind also Garagen und Carports.

4. Ver- und Entsorgung

Die verkehrs- sowie versorgungstechnische Erschließung des Plangebiets ist bereits gesichert. Zusätzliche Fußwegeverbindungen werden durch die Planung geschaffen.

5. Bodenordnung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung und eine freiwillige Bodenordnung.



6. Realisierung und Kosten

Die Stadt Nastätten trägt die Kosten für die Planungsleistungen.



7. Umweltbelange

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, welches keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche 20.000 – 70.000 m²
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7 b
- keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Weitere Ausführungen hierzu können außerdem Kapitel 1.2 entnommen werden. Durch die Kumulationswirkung mit weiteren, angrenzenden Bebauungsplänen, welche in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang umgesetzt werden sollen, welche zu einer Überschreitung der Grenze von 20.000 m² führen, wird die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 erforderlich, welche nachfolgend integriert erfolgt.

Aussagen zu den übergeordneten Planungen können dem Kapitel 2 entnommen werden.

7.1 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

7.1.1 Bestandsanalyse der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB

Mensch, menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist dicht besiedelt und weitgehend versiegelt. Private und öffentliche Verkehrsflächen erlauben fußläufige Abkürzungen durch das Plangebiet. Geschäfte dienen der Versorgung der Bevölkerung, zahlreiche Gebäude bieten Wohnraum. Verteilt im Plangebiet existieren Parkplätze. Die Straßen im und um das Plangebiet stellen eine Quelle von Lärm und Abgasen dar. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens¹⁰ wurde ermittelt, dass im Straßenumfeld ein gesundheitsschädliches Schallniveau erreicht werden kann.

Tiere

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Stellenweise existieren private Gartenanlagen mit unterschiedlich intensiver Nutzung. An einzelnen Gebäuden konnten Schwalbennester festgestellt werden. Allgemein ist aufgrund der Innenstadtlage und der intensiven Flächennutzung ausschließlich mit Vorkommen störungsunempfindlicher Arten und Kulturfolgern zu rechnen.

¹⁰ Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Römerstraße/ Hoster“ Nastätten, Konzept dB plus GmbH 66606 Sankt Wendel, Stand Mai 2024



Bestand	Hausgärten	Häuser/ Gebäude
Säugetiere	Hausgärten können Fledermäusen zur Jagd dienen. Aufgrund der Innenstadtlage ist nicht mit dem Vorkommen von weiteren, planungsrelevanten Säugetierarten zu rechnen.	Alle Häuser im Plangebiet sind genutzt. Ein Vorkommen von Fledermäusen in Dachstühlen oder Defekten in Fassaden ist möglich. Aufgrund der Innenstadtlage ist nicht mit dem Vorkommen von weiteren, planungsrelevanten Säugetierarten zu rechnen.
Vögel	Störungsunempfindliche Kulturfolger können in den Gärten nach Nahrung suchen. Die Bäume im Plangebiet können Vögeln als Brutplatz dienen.	An der Rheinstraße 10 konnte 2021 ein Schwalbennest festgestellt werden. Eine erneute Ansiedlung an dem Gebäude und anderen Gebäuden im Plangebiet ist möglich.
Amphibien	Das Plangebiet weist keine Gewässer auf und ist von unterschiedlich stark befahrenen Verkehrsflächen umgeben bzw. durchzogen. Eine Relevanz der Gärten im Plangebiet für Amphibien ist nicht anzunehmen.	Die Gebäude im Plangebiet sind aufgrund ihrer Struktur nicht relevant für Amphibien.
Reptilien	Die Gärten im Plangebiet werden unterschiedlich intensiv bewirtschaftet, unterliegen jedoch alle einer Nutzung. Es konnten keine besonders für planungsrelevante Reptilien wertvollen Biotopstrukturen wie Steinhäufen oder Sandlinsen festgestellt werden. Eine Relevanz für die Artengruppe ist nicht anzunehmen.	Die Gebäude im Plangebiet sind aufgrund ihrer Struktur nicht relevant für Reptilien.
Insekten/ Spinnen	Die Gärten im Plangebiet werden unterschiedlich intensiv bewirtschaftet, unterliegen jedoch alle einer Nutzung. Die vorkommenden Strukturen sind ubiquitär, ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist in der Innenstadt von Nastätten nicht zu erwarten.	Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist in der Innenstadt von Nastätten nicht zu erwarten.
Fische/ Wasserbewohner	Kein Gewässer	Kein Gewässer

Pflanzen/Biotope

Das Plangebiet teilt sich in versiegelte/ überbaute Flächen in Form von Hof- und Parkplätzen, Straßen, Wegen und Gebäuden auf ca. 16.500 m², sowie Hausgärten auf ca. 2.800 m² Fläche. Keine der vorhandenen Biotope weisen einen hohen Wert auf.



Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes konzentriert sich auf die Gartenflächen und ist dort als Mittel einzuschätzen. Die überbauten und versiegelten Flächen weisen eine geringe bis sehr geringe biologische Vielfalt auf.

Fläche

Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 2,27 ha auf. Das Plangebiet ist zu ca. 90 % versiegelt. Die Flächennutzung ist entsprechend intensiv.

Boden¹¹

Bodengroßlandschaft:	Übergangsbereich zwischen Lösslandschaften des Berglands und Auen und Niederterrassen
Archivböden:	keine Angabe
Bodengruppe:	keine Angabe
Bodenart:	keine Angabe
Ackerzahl:	keine Angabe
Feldkapazität:	keine Angabe
Radonpotenzial ¹² :	38,9 kBq/m ³
Rohstoffsicherung:	keine Angabe

Wasser¹³

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Grundwasserlandschaft:	Devonische Schiefer und Grauwacken
Grundwasserneubildung:	gering: 34 mm/a (2003-2021)
Grundwasserüberdeckung:	mittel

Südlich und westlich des Plangebiets verläuft der Mühlbach in teils nur 15 m Entfernung. Zentral durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Lohbach. Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets.

Luft

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft die K77 (Rheinstraße), das gesamte Plangebiet wird von Straßen umfasst. Von den Straßen sowie den Gebäuden des Plangebiets gehen Staub und Abgasemissionen aus. Die Grünflächen zentral im Plangebiet wirken luftfilternd.

Klima¹⁴

Jahresniederschlag:	697 mm
Tagesmitteltemperatur:	9,7 °C

¹¹ <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, aufgerufen am 22.02.2024

¹² <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183> aufgerufen am: 22.02.2024

¹³ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer> aufgerufen am 22.02.2024

¹⁴ <http://www.kwis-rlp.de/>, aufgerufen am 22.02.2024 (Klimadaten 1991-2020)



Das Plangebiet befindet sich außerhalb klimatisch vorbelasteter Räume und stellt für solche auch kein relevantes Einzugsgebiet dar.

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich der Stadt Nastätten innerhalb der Muldensohle des Landschaftsraums Nastätter Mulde:

„Die Nastätter Mulde wird durch das breite und flache Tal am Mittellauf des Mühlbachs geprägt, der das Gebiet von Südost nach Nordwest durchfließt. Seine zahlreichen Zuflüsse haben die Mulde ihrerseits durch bis zu 50 m tiefe Senken weiter gegliedert, wodurch das Relief deutlich gewellt erscheint. Die Muldensohle liegt bei 200-250 m ü. NN, die Randhöhen steigen bis auf 350-400 m ü. NN an.

Die Nastätter Mulde ist vergleichsweise dicht besiedelt. Insbesondere Nastätten, aber auch Miehlen weisen eine deutliche Tendenz zum Wachstum und zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe auf.“¹⁵

Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse zu Grabungsschutzgebieten, denkmalgeschützten Gebäuden oder Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der unterschiedlichen Faktoren ist aktuell durch die anthropogene Nutzung sehr stark beeinflusst (Nutzung durch Gewerbe, Verbauung der Bachufer, Flächenversiegelungen, Verkehr...).

Nachhaltigkeit

Die Planung verfolgt das Ziel der Nachverdichtung und Inwertsetzung vorhandener Bausubstanz im Innenbereich von Nastätten gegenüber der Entwicklung im Außenbereich. Damit wird ein wichtiger Beitrag gegen den Landverbrauch geleistet, insbesondere unter Berücksichtigung ökologischer und gestalterischer Freiraumqualitäten.

7.2 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Ist umgeben von öffentlichen Straßen, hierbei insbesondere der K77 am nördlichen Rand. Es ist mit relevanten Lärmimmissionen zu rechnen.

¹⁵ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=304.8, aufgerufen am 22.02.2024



7.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Es sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, aus denen eine Bedeutung der Planaufstellung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre.

8. Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit von Auswirkungen

Es kommt aufgrund der erheblichen Vorbelastung (ca. 90 % des Plangebiets sind versiegelt) zu keinen relevanten Mehrbelastungen des Naturhaushalts durch die Planung.

Von Geschäftstätigkeit im Plangebiet können Emissionen ausgehen. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, kann diese aktuell nicht quantifiziert werden.

8.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Römerstraße/Hoster“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **22.688 m²**, davon ca. **13.824 m²** relevante Flächen (urbanes Gebiet). Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine Grundflächengröße von ca. **11.059 m²**.

Gemäß § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Im Folgenden erfolgt die Berechnung der zulässigen Gesamtgrundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO der im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne nach § 13a BauGB:

<u>Bebauungsplangebiet</u>	<u>Zulässige Grundfläche</u>
In der Au	900 m ²
Schwärz 1. Änderung	2.724 m ²
Römerplatz - Rheingaustraße/ Mühlbach	9.518 m ²
Römerplatz - Rheinstraße/Brückwiese/B274	5.941 m ²
Poststraße	5.402 m ²
Römerstraße/Hoster	11.059 m²
Summe	35.544 m ²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche, die unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 70.000 m² liegt. Damit wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Von der Planung gehen keine grenzüberschreitenden Effekte aus.



8.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7a) BauGB

Mensch, menschliche Gesundheit

Da es sich um Flächen im Innenbereich handelt, für welche bereits jetzt eine Bebaubarkeit gegeben ist, ist nicht von einer Veränderung der Rahmenbedingungen auszugehen.

Durch die Planung kommt es zu einer Neuordnung der inneren Strukturen des Plangebiets mit dem Ziel einer Inwertsetzung für menschlichen Aufenthalt und Erholung durch die Vorbereitung einer Platzgestaltung.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit im Plangebiet werden Festsetzungen getroffen, die planerische und baulichen Maßnahmen zum Schallschutz vorsehen. Eine Verträglichkeit der Planung kann damit hergestellt werden.

Tiere

Auswirkungen	Hausgärten	Häuser/ Gebäude
Säugetiere	Durch die Planung kommt es zu einem teilweisen Verlust von Hausgärten. Da es sich um ubiquitäre Lebensräume handelt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf die bereits störungsunempfindliche Tierwelt vor Ort auszugehen.	Durch die Planung werden keine Veränderungen an der Gebäudesubstanz zulässig, die nicht bereits zulässig wären. Es werden keine zu beziffernden, potenziellen Auswirkungen auf den Artenschutz ausgelöst.
Vögel		
Amphibien		
Reptilien		
Insekten/Spinnen		
Fische/Wasserbewohner		

Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Planung kommt es absehbar zum Verlust von Gartenflächen und damit zu einem Verlust von Standorten für Pflanzen sowie einer weiteren Abnahme der biologischen Vielfalt im Plangebiet. Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen im Plangebiet ist dabei nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Die Planung bereitet dabei keine Maßnahmen vor, die nicht bereits prinzipiell möglich wären, sondern ordnet diese vielmehr.

Fläche, Boden

Durch die Planung kommt es zu weiteren Versiegelungen im Gebiet durch die Schaffung weiterer Bauflächen. Die Planung folgt dabei dem Gebot der Nachverdichtung und verhindert somit die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Wasser

Durch die Planungen kommt es zu keinen relevanten Veränderungen an Gewässern oder dem Wasserhaushalt.

Klima, Luft



Durch die Planungen kommt es zu keinen relevanten Veränderungen an bezüglich Lokalklima und Luftqualität.

Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund der Innenstadtlage mit hoher baulicher Dichte nur lokal einsehbar. Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Neuordnung der zentralen Platzfläche und Vereinheitlichung der randständigen Bebauung vorbereitet. Damit kommt es zu einer Verbesserung der bislang nur über §34 BauGB, d.h. das Gebot zum Einfügen in die Umgebungsbebauung geregelten Verhältnisse.

Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich 4 denkmalgeschützte Gebäude im Plangebiet (vgl. Kapitel 1.5). Geschützt sind die konkreten Gebäude, ein Ensembleschutz liegt nicht vor. Durch die Planung kommt es damit zu keinen relevanten Veränderungen.

Wechselwirkungen

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen:

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		-	-	0	0	0	-	0	0	0
Pflanzen	-		-	-	-	0	-	0	0	0
Tiere	-	-		-	-	0	-	0	0	0
Boden	-	-	0		-	0	0	0	0	0
Fläche	-	-	0	-		0	0	0	0	0
Wasser	0	-	0	-	0		0	0	0	0
Klima	0	-	0	-	0	0		0	0	0
Luft	0	-	0	-	0	0	0		0	0
Landschaft	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/ menschliches Handeln auf Pflanzen

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- + + sehr positive Wirkung

Kumulationswirkungen wurden bereits zu Beginn des Kapitels beschrieben. Auf Grund mehrerer, weiterer Bebauungspläne um das Plangebiet ist mit Kumulationswirkungen



auszugehen.

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** bestehen aufgrund einer teilweisen Lage in einem potenziell überflutungsgefährdeten Bereich. Eine Berücksichtigung muss auf der Ausführungsebene erfolgen, da die Planung in einem stark verdichteten Bereich erfolgt.

Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem urbanen Gebiet mit schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) auszuschließen. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist nicht zu erwarten. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten **Unfallrisiko** zu rechnen.

Durch die Planungen sind keine Schutzgebiete betroffen.

8.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Plangebiets beschränken sich auf seine Ausdehnung.

8.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Im Rahmen der Bebauung kommt es in geringfügigem Maß zu weiteren Versiegelungen und dem Entfallen bestehender Gärten. Die betroffenen Biotope sind ubiquitär vorhanden. Die Bodennutzung wird innerhalb des - im Innenbereich gelegenen - Plangebiets durch den Bebauungsplan erstmals konkret geregelt. Auswirkungen auf das Kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung von Grenzwerten und Umweltqualitätsnormen ist hierdurch nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung von Richtwerten des Schallschutzes ist im Rahmen einer entsprechenden Untersuchung zu prüfen und in die Planung miteinzubeziehen.

8.6 Gebiete

Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG

Im Plangebiet und der Umgebung befindet sich kein Natura 2000-Schutzgebiet, eine Betroffenheit ist daher auszuschließen.

Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG

Im Plangebiet und der Umgebung befindet sich kein Naturschutzgebiet, eine Betroffenheit ist daher auszuschließen.



Nationalparke gem. § 24 BNatSchG

Im Plangebiet und der Umgebung befindet sich kein Nationalpark, eine Betroffenheit ist daher auszuschließen.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 des BNatSchG

Im Plangebiet und der Umgebung befindet sich kein Biosphärenreservat und kein Landschaftsschutzgebiet, eine Betroffenheit ist daher auszuschließen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Das Plangebiet befindet weit außerhalb biotopkartierter Bereiche.

Wasserschutzgebiete gem. § 51 des WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. § 54 Abs. 4 des WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 des WHG

Im Plangebiet und der Umgebung befindet sich kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Unmittelbar südlich des Plangebiets, entlang des Mühlbachs verläuft ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Strecke: Mündung Hainauerbach ober Nastätten - 312-63-Mühlbach).

Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Es liegen keine Erkenntnisse über eine Lage des Plangebiets in oder an einem entsprechenden Gebiet vor.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

Nastätten ist ein verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Auswirkungen auf andere zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte sind durch die Planung nicht zu erwarten.

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Baudenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Plangebiet befinden sich denkmalgeschützte Gebäude (vgl. auch Kapitel 1.5 für Abbildungen):

- Rheinstraße 12: Fachwerkhaus, tlw. massiv, verputzt, wohl 18. Jh.
- Römerstraße 2: siebenachsiger barocker Walmdachbau, Ladeneinbau; Gesamtanlage mit Wirtschafts- bzw. Nebengebäude, Umfassungsmauer einschl. Hofeinfahrt
- Rheingaustraße 3: klassizistischer Putzfachwerkbau, tlw. verschiefert, Krüppelwalmdach, bez. 1834
- Rheingaustraße 5: Fachwerkhaus, um 1600



Durch die Planung werden regulierende Festsetzungen getroffen, die zu einem Erhalt bzw. zu einer Verbesserung des Quartiercharakters führen werden.

8.7 Maßnahmen

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im Juni 2021.

Es wurden keine gesonderten Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ein schalltechnisches Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt. Faunistische Untersuchungen wurden in Form einer allgemeinen Einschätzung durchgeführt.

9.2 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: geplante 4. Teilfortschreibung 2022)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)
- Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Nastätten
- Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, Geobasisinformationen © GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2020 mit folgenden Teilkarten:
 - o Landschaftsplanung (Landschaftseinheit/Erholung, Biotopverbund, Klimatische Funktionen, Landschaften)
 - o Schutzgebiete (Intern. Schutzgebiete/IUCN, Nationale Schutzgebiete, Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG)
 - o Biotopkataster (gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG, Biotopkomplexe, BT Biotoptypen)
 - o Nachhaltige Naturschutzmaßnahmen (MAS Maßnahmen, EIV Eingriffsverfahren, KOM Kompensationsmaßnahmen)
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgbrlp.de//?app=lgb&view_id=9



- Geologische Radonkarte RLP, Landesamt für Umwelt, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>
- Starkregenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>
- Klimawandelinformationssystem, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen <http://www.kwis-rlp.de/>
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH
- Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Römerstraße/ Hoster“ Nastätten, Konzept dB plus GmbH 66606 Sankt Wendel, Stand Mai 2024



10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Nastätten plant den Römerplatz mit dem umliegenden Quartier neu zu gestalten und in Wert zu setzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,27 ha auf und liegt in der Innenstadt von Nastätten. Das Plangebiet wird von existierender Bebauung geprägt, stellenweise existieren Hausgärten. Die Erschließung ist im Bestand bereits gesichert.

Durch die Planung kommt es zu einer Neuordnung der städtebaulichen Situation. Baulinien geben Baufluchten entlang der Haupteerschließungsachsen vor, die städtebauliche Kohärenz wird im Bestand gesichert und im zentralen Platzbereich völlig neu geregelt.

Eine Verträglichkeit der Planung ist mit den vorliegenden Festsetzungen sichergestellt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/ bo
B.eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, August 2024