

6. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich

"MobiHUB – Untere Rheinau“



der Stadt Bendorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Stadt:	Bendorf
Gemarkung:	Bendorf
Flur:	3 und 23

Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Februar 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

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



Stadt:	Bendorf	Flur:	3 und 23
Gemarkung:	Bendorf		

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich der 6. Flächennutzungsplanänderung.....	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	2
1.3 Planerfordernis, Planungsanlass und bisherige Planungen.....	3
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	4
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	5
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung.....	6
1.4.4 Flächennutzungsplan.....	18
1.4.5 Schutzgebiete	18
1.4.6 Verkehrsanlagenplanung.....	20
1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes	21
1.4.8 Geologische Vorbelastungen.....	21
1.4.9 Denkmalschutz	22
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	23
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	23
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	23
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	25
1.6 Darlegung der Planinhalte	26
1.6.1 Städtebauliche Planungsziele.....	26
1.6.2 Erschließung des Plangebiets	27
1.6.3 Geplante Art der Nutzung	28
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	29
1.7.1 Flächenbilanz.....	29
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	29
2 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB	30
3 Zusammenfassende Erklärung	31
4 Verfahrensvermerke	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	1
Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet	2
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	5
Abbildung 5: Auszug aus dem FNP der Stadt Bendorf	18
Abbildung 6: Lage der Brunnen	19
Abbildung 7: Planung und Visualisierung des Rheinwalk (Vorabzug)	20
Abbildung 8: Auszug aus der Karte „Übersichtslageplan Süd Sturzflut Gefahrenbereiche“.....	23
Abbildung 9: Sturzflutgefahrenkarte	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	29

Stadt:	Bendorf		
Gemarkung:	Bendorf	Flur:	3 und 23

Anlagen:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan
- Landespflegerischer Bestandsplan, Stand: Februar 2024
- Lageplan mit Darstellung der aus dem Ökokonto „Kieselberg“ abgebuchten Teilfläche
- BERATUNGSGESELLSCHAFT NATUR DBR: Fachbeitrag Artenschutz: Prüfung insbesondere zu Vögeln, Reptilien und zur Quartiereignung für Bilche und Fledermäuse sowie zu ausgewählten Insektengruppen (Altholzkäfer, Ödlandschrecken, Tagfalter) für den Bebauungsplan „MobiHUB – Untere Rheinau“ der Stadt Bendorf, Landkreis Mayen-Koblenz, Stand: Februar 2024
- Pies Consulting: Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan „MobiHub-Untere Rheinau“ in Bendorf, Stand 15.12.2023

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich der 6. Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 6. Flächennutzungsplanänderung teilt sich in einen Teil südwestlich der Bundesstraße und einen Teil nordöstlich der Bundesstraße. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Entlang der südwestlichen Grenze verläuft die rechtsrheinische Bahnlinie Koblenz - Bonn-Beul.
- Im Südwesten und Südosten liegen Gewerbegebiete bzw. der Bauhof der Stadt Bendorf und die Stadtwerke.
- Im Norden quert die B 42 das Plangebiet, nördlich der B 42 befinden sich Grünflächen.
- Die Grünflächen nordöstlich der Bundesstraße werden durch Wohngebiete bzw. im Nordwesten durch weitere Grünflächen umgrenzt.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 3,75 ha und fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab 1:16.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 06.09.2021, Maßstab: 1:3.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss zur Planänderung	13.12.2022
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	25.04.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.09.2023
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme	29.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	29.09.2023
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	22.09.2023
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	02.10.2023 bis 02.11.2023
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	06.02.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung	09.02.2024
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	19.02.2024 bis 22.03.2024
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	

* Die Daten werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

1.3 Planerfordernis, Planungsanlass und bisherige Planungen

Der Rat der Stadt Bendorf hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bereich „MobiHUB – Untere Rheinau“ zu ändern.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wille der Stadt Bendorf, in dem Bereich des ehemaligen Wasserwerkes einen neuen Verknüpfungspunkt Bahn/Bus/Rad zu errichten. Das Vorhaben steht im engen Zusammenhang mit der geplanten Anlage eines Bahnhofpunktes, der die Stadt Bendorf wieder an das Bahnnetz anbindet. Die Lage des Bahnhofpunktes ist vorgegeben, so dass sich eine Alternativenprüfung für den Standort erübrigt. Damit der Bahnhofpunkt entsprechend attraktiv wird und angenommen wird, ist es erforderlich, die notwendige Infrastruktur für die Erreichbarkeit des Bahnhofpunktes bzw. zur Fortsetzung der Fahrt zu schaffen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf eine gute Anbindung an den Radverkehr und den bereiften ÖPNV. Damit die Anfahrt des bzw. Weiterfahrt vom Bahnhofpunkt von Radfahren akzeptiert und genutzt wird, soll zum gefahrlosen Abstellen des Fahrrades ein Fahrradparkhaus errichtet werden. Eine solche Infrastruktur hat in Zeiten der höherpreisigen Fahrräder bzw. Pedelecs und E-Bikes eine gewichtigere Bedeutung als vor einigen Jahren.

Im Nordosten des Geltungsbereiches, d.h. stadtseits der Bundesstraße 42, war bereits im Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen ein Teil der dort liegenden Freifläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Dieser beschränkte sich allerdings auf die Lage der Fuß-/Radwegebrücke bzw. die Auffahrt dazu. Mit der Entwurfsfassung wird der Großteil dieses Freibereiches mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um dort Bauplanungsrecht für die Anlage von Spiel- und Sportanlagen zu schaffen.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des eines Bebauungsplans geschaffen werden. Da dieser Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre, wird dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 geändert.

Der Haltepunkt an sich, innerhalb der Eigentumsgrenzen und im Bereich von Anlagen für Bahnbetriebszwecke, ist der kommunalen Planungshoheit aufgrund des Fachplanungsvorbehaltes nach § 38 BauGB entzogen.

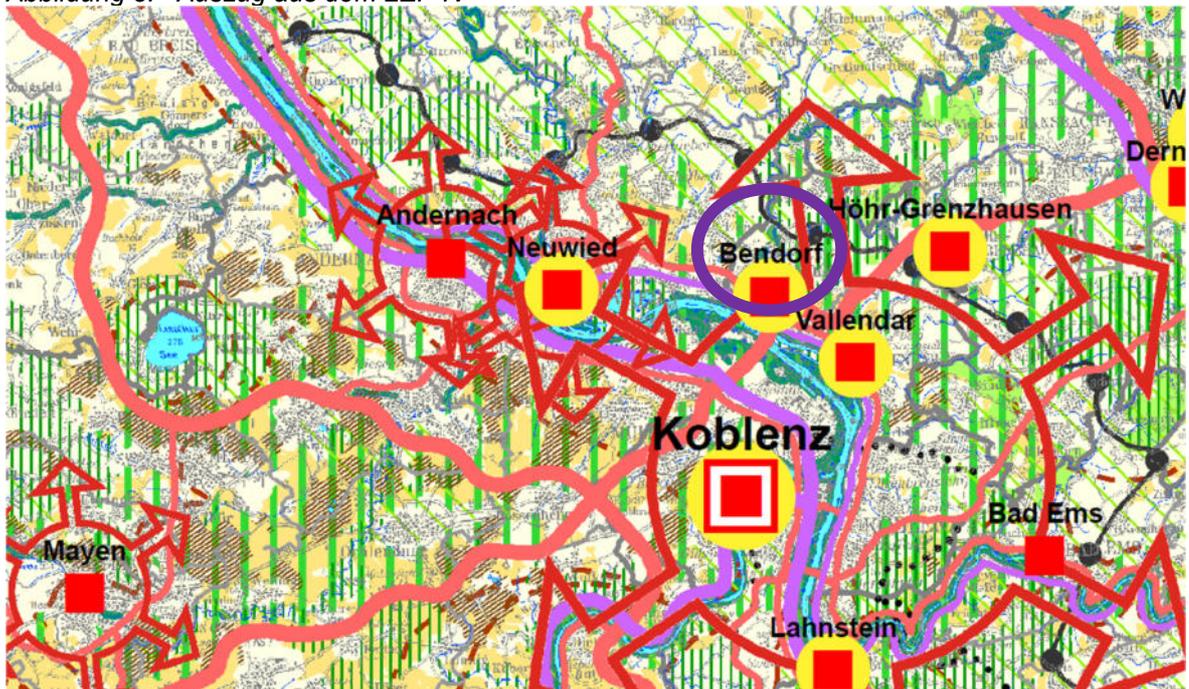
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet bzw. die Stadt Bendorf:

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten)
- Liegt im Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung
- Die Stadt ist ein Mittelzentrum und ist ein kooperierendes Zentrum (freiwillig)(nachrichtlich)
- Lage in der Flusslandschaft der Ebene und Stadtlandschaft
- Lage im Erholungs- und Erlebnisraum „Neuwieder Rheintalniederung“. Dieser hat nach LEP IV eine landesweite Bedeutung als: „Bindeglied im Rheintal, das zwar in seiner Markanz deutlich hinter den Durchbruchstätern zurücktritt, aber im landschaftlichen Zusammenhang einzubeziehen ist, Naherholungsgebiet“
- Nicht in einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft und nicht im landesweiten Biotopverbund
- Liegt im Landesweitem bedeutsamen Ressourcen für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung, dieser Bereiche der Stadt Bendorf ist von herausragender Bedeutung
- Die Stadt liegt im Verdichtungsraum und ist umgeben von Waldflächen mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten
- Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe (nachrichtlich laut Fachbeitrag)
- Liegt nicht im landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

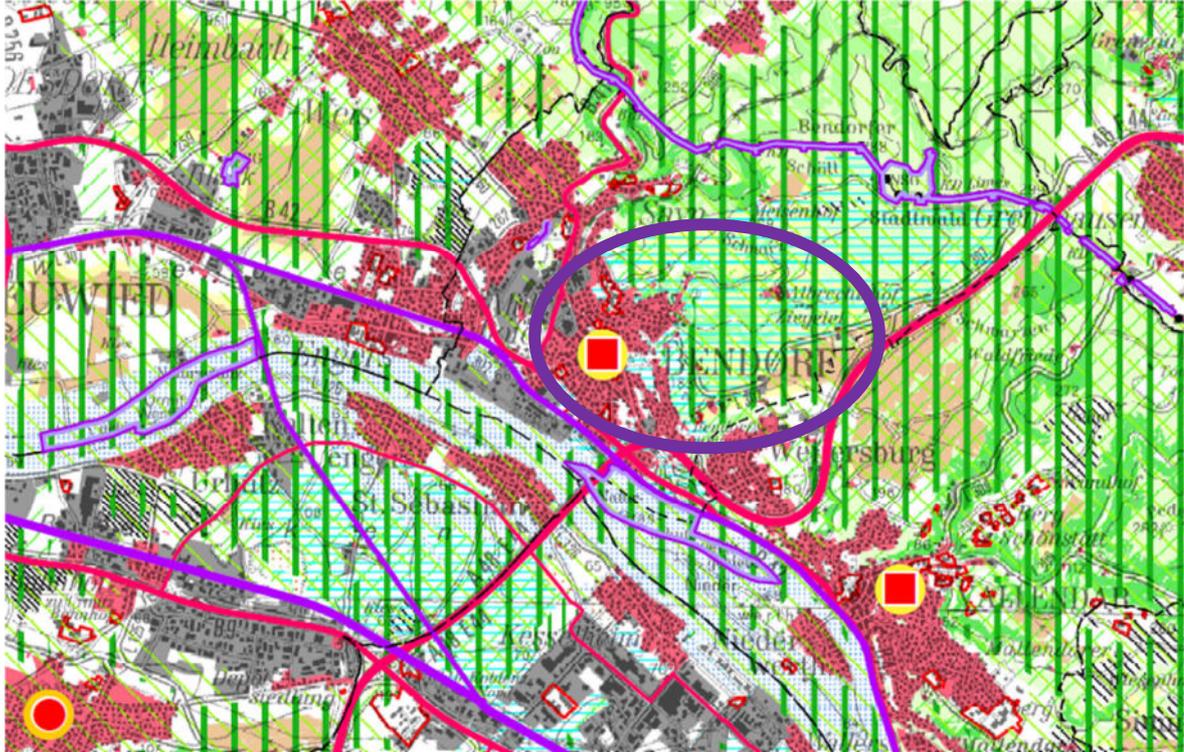


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Bendorf und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Bendorf ist ein Mittelzentrum
- Lage im Mittelzentralem Verbund Koblenz
- Bendorf liegt nicht in einem regionalen Grünzug
- Bendorf liegt in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Das Plangebiet liegt nicht im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, aber in einem Flusstal
- Bendorf liegt am funktionalen ÖV-Netz mit überregionaler Schienenverbindung
- Bendorf hat Verbindung zum funktionalen Radwegnetz mit Radfernweg entlang des Rheins und großräumiges Radwegnetz durch Bendorf
- Die Stadt liegt im planungsbedürftigen Raum von Koblenz/Neuwied, die Entwicklung in diesem Raum soll durch eine interkommunale Zusammenarbeit zwischen der kreisfreien Stadt Koblenz, den Landkreisen, den kreisangehörigen Städten, Verbandsgemeinden und Gemeinden verbessert werden
- Das Plangebiet an sich liegt innerhalb:
 - Vorranggebiet Grundwasserschutz (Z)
 - Regionaler Grünzug (Z)
 - Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
 - Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (entlang der Bahntrasse)

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung

Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes Grundwasserschutz, wird teilweise von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überdeckt und betrifft zwei Vorbehaltsgebiete nach dem Regionalen Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele in der Planung zu beachten und die Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze und Ziele mit Begründung als Zitat aus dem RROP (die Begründung zum Ziel bzw. Grundsatz wird nur wiedergegeben, sofern der das Ziel bzw. der Grundsatz an sich anzuwenden ist) und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung bzw. die Bewertung des Ziels.

Lage im regionalen Grünzug

„G 52

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.

Z 53

Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.

Begründung/Erläuterung zu G 52 und Z 53:

Die regionalen Grünzüge konkretisieren und sichern die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz laut Landesentwicklungsprogramm IV. Sie sind vor allem in den Verdichtungsräumen ausgewiesen sowie in Gebieten mit zahlreichen konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen, zu denen insbesondere die engen Tallagen gehören. Die regionalen Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren sind multifunktionale Instrumente zur Freiraumsicherung. Sie sind insbesondere auch ein Instrument, um die Siedlungsentwicklung an Gesichtspunkten des Klimas zu orientieren. Sie erfüllen mehrere Freiraumfunktionen gleichzeitig und enthalten:

- *landwirtschaftliche, weinbauliche und forstwirtschaftliche Nutzflächen,*
- *Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen),*
- *ökologisch wertvolle Bereiche (Naturschutzgebiete, wertvolle Biotope, bedeutsame Biotop-Vernetzungachsen, Landschaftsschutzgebiete usw.),*
- *wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung (vorhandene und geplante Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete),*
- *überschwemmungsgefährdete Bereiche,*
- *siedlungsgliedernde Freiräume zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen,*

- *landschaftsgestaltende Bereiche (Wald- und Gewässerränder, markante Höhenunterschiede),*
- *für die siedlungsbezogene Naherholung wichtige Bereiche.*

Regionale Grünzüge sollen als große zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben. Deshalb darf innerhalb der regionalen Grünzüge keine flächenhafte Besiedlung stattfinden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben neuen, von bestehenden Siedlungsgebieten räumlich getrennten Siedlungsflächen auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Große Einzelbauwerke wie Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Naherholung und das schutzwürdige Landschaftsbild in regionalen Grünzügen nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig in demselben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion den regionalen Grünzügen zugeordnet werden. Privilegierte Vorhaben im Außenbereich (z. B. landwirtschaftliche Aussiedlungsvorhaben bzw. sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen) sind in den regionalen Grünzügen zulässig, wenn die einzelnen Freiraumfunktionen regionaler Grünzüge als öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dem Tourismus dienende Einzelvorhaben sind in den regionalen Grünzügen zulässig, damit eine Weiterentwicklung in diesem Bereich möglich bleibt. Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den regionalen Grünzügen zulässig. Durch die landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und weinbauliche Nutzung wird die Kulturlandschaft in den Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald regionalen Grünzügen erhalten und gepflegt. Die Waldgebiete als multifunktionale Bestandteile der regionalen Grünzüge tragen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Verbesserung der Umweltqualität in den Bereichen mit starker Siedlungsentwicklung bei.“

Bewertung:

In etwa mittig des Teils des Plangebietes südlich der B 42 liegt eine Insel des Regionalen Grünzugs mit ca. 0,79 ha Größe. Dieser Teil des Regionalen Grünzugs erstreckt sich beidseitig der irrümlichen Lage des Großbaches¹. Insbesondere sind gemäß Ziel 53 grundsätzlich neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig. Entsprechend der Begründung/Erläuterung zu Ziel 53 wird weiter differenziert ausgeführt, dass neue, von bestehenden Siedlungsgebieten räumlich getrennte Siedlungsflächen in den regionalen Grünzügen nicht zulässig sind. Demzufolge könnten an bestehende Siedlungsgebiete angrenzende Siedlungsflächen innerhalb des regionalen Grünzuges denkbar sein bzw. sind es Wert näher betrachtet zu werden. Das vorliegende Plangebiet ist vollumfänglich von Bauflächen umgeben, es handelt sich daher keinesfalls um eine *„neue[n], von bestehenden Siedlungsgebieten räumlich getrennte[n] Siedlungsfläche[n]“*. Dabei

¹ In einigen Karten, so auch z.B. in der Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ aus dem Hochwasserinfopaket, das den Trägern der vorbereitenden Bauleitplanung vom Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellt wurde, ist der Verlauf des Großbaches durch das Plangebiet dargestellt, was allerdings nicht dem tatsächlichen Verlauf entspricht. Der Großbach verläuft nicht durch das Plangebiet.

überschneidet sich interessanterweise der westliche Teil des Regionalen Grünzuges mit der Darstellung „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ als „Sonstige Planinhalte“ des Regionalen Raumordnungsplans. Auch wenn es sich bei den „Sonstige Planinhalte“ um eine reine Darstellung ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter handelt, kollidiert hier der Zieleinhalt mit der Bestandsdarstellung.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der gesamte Siedungsbereich der Stadt, bis auf die Waldfläche des ‚Friedrichsberg‘, vollflächig von dem regionalen Grünzug umgeben ist. Daher würde jede Erweiterung über den Pufferbereich der Siedlungsflächen den regionalen Grünzug betreffen. Vorliegend handelt es sich aber nicht um eine Siedlungserweiterung, sondern um eine Innenverdichtung in Form der Überplanung einer Außenbereichsinsel im Innenbereich. Auch dieser Sachverhalt ist bei der Bewertung der Zielkonformität zu berücksichtigen.

Von obigen Feststellungen unabhängig werden zur Vervollständigung der Grundlagenermittlung nachfolgend die Funktionen des Regionalen Grünzuges in Bezug auf die bauliche Nutzung bewerten. Im Einzelnen bedeutet das:

- *landwirtschaftliche, weinbauliche und forstwirtschaftliche Nutzflächen,*

Es sind keine landwirtschaftlichen, weinbauliche oder forstwirtschaftliche Nutzflächen betroffen.

- *Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen),*

Die Stadt liegt, wie das gesamte nördliche Rheintal ab Brauchbach/Brey, in einem klimaökologischen Ausgleichsraum. Zwei Luftaustauschbahnen laufen von Nordosten in die Stadt hinein, entlang dem Saynbach und dem Brexbach. Durch das Plangebiet verläuft keine der Luftaustauschbahnen. Damit werden keine „*Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen)*“ durch die Planung beeinträchtigt.

- *ökologisch wertvolle Bereiche (Naturschutzgebiete, wertvolle Biotope, bedeutsame Biotopvernetzungsachsen, Landschaftsschutzgebiete usw.),*

Natura 2000-Gebiete und nationale Schutzgebiete finden sich nicht innerhalb des Plangebietes und dessen näherer Umgebung (siehe Umweltbericht, Kapitel 2.2.1.1) und können daher nicht beeinträchtigt sein.

Der landesweite Biotopverbund verläuft mit einer Verbindungsfläche (Gewässer) südlich der Bahnlinie, so dass das Plangebiet an sich nicht betroffen ist.

Ein Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund überlagert das Plangebiet ebenfalls nicht. Die nächstgelegenen Vorranggebiete Regionaler Biotopverbund sind mehrere Kilometer weit entfernt. Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundes liegt daher nicht vor.

Als wertvolle Biotope kommen die pauschalgeschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und kartierte Biotope in Betracht. Solche finden sich weder im Plangebiet noch in seiner Nähe. Eine Beeinträchtigung kann daher nicht vorliegen.

Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS, Stand: 2020) für den Landkreis Mayen-Koblenz trifft für den östlichen Teil des Regionalen Grünzuges (Kartenausschnitt siehe Abbildung 34 im Umweltbericht) die Darstellungen „Siedlung (biotoptypenverträgliche Nutzung)“ „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte (biotoptypenverträgliche Nutzung)“ sowie „Strauchbestände (biotoptypenverträgliche Nutzung)“. Außerdem wird die „Entwicklung von Quellen und Quellbächen“ dargestellt². Hierbei handelt es sich aber um Ziele und nicht um eine Bestandsbewertung.

Insgesamt liegt somit keine Beeinträchtigung von „*ökologisch wertvollen Bereichen*“ vor.

- *wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung (vorhandene und geplante Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete),*

Wegen der gleichzeitigen Überlagerung mit einem Vorranggebiet Grundwasserschutz könnte die Betroffenheit von wertvollen Bereichen für die Wasserversorgung vermutet werden. Hier wird auf die Ausführungen zu dem Vorranggebiet Grundwasserschutz und den Erläuterungen in Kapitel 1.4.5 verwiesen. Im Ergebnis werden wegen der veränderten Grundlagen zur Darstellung von Vorranggebieten Grundwasserschutz seit Erstellung des Regionalen Raumordnungsplans keine vorhandenen und geplanten Wasserschutzgebiete beeinträchtigt.

- *überschwemmungsgefährdete Bereiche,*

Überschwemmungsgefährdete Bereiche sind in Form von gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebieten nicht betroffen. In der Sturzflutgefahrenkarte (siehe Kapitel 1.5.2) ist der östliche Bereich allerdings mit einer Wassertiefe dargestellt. Bei der Fachplanung der Anlagen für die Niederschlagswasser bzw. im Falle des Erfordernisses von Überflutungsnachweisen für die gewerblich genutzten Grundstücke sollten diese Information in den Berechnungen berücksichtigt werden. Dann ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.

- *siedlungsgliedernde Freiräume zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen,*

Siedlungsgliedernde Freiräume liegen naturgemäß zwischen einzelnen Ortslagen und wirken dem Zusammenwachsen der Ortslagen entgegen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Bendorf. Damit ist die Freiraumfunktion „*siedlungsgliedernde Freiräume zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen*“ nicht beeinträchtigt.

- *landschaftsgestaltende Bereiche (Wald- und Gewässerränder, markante Höhenunterschiede),*
- *für die siedlungsbezogene Naherholung wichtige Bereiche.*

Wald- und Gewässerränder sowie markante Höhenunterschiede liegen nicht vor.

In der Freiraumfunktion wird ausdrücklich die siedlungsbezogene Naherholung und nicht die Naherholung im Allgemeinen genannt. Das Plangebiet südlich der B 42 ist derzeit nicht frei zugänglich und von Wohnbebauung aus durch die derzeit unüberwindbaren Zäsuren der B 42 und der Bahnlinie fußläufig nicht erreichbar. Daher kann es auch nicht der Naherholung dienen. Bei der Bewertung der Zielkonformität ist auch zu berücksichtigen, dass der Bereich nördlich

² Bei der Darstellung eines Quellbachs handelt es sich offensichtlich um eine falsche Darstellung des Großbachs, welcher etwa 150 m östlich des Plangebiets verläuft.

der B 42 nicht von dem Regionalen Grünzug betroffen ist und ohne weitere Prüfung des Ziels über Bauleitplanung einer Bebauung zugeführt werden könnte. Die Stadt möchte diesen Grünbereich, der insbesondere für die Erholung der teils verdichteten Wohnbebauung dient, aber sogar für die Freizeitnutzung aufwerten.

Demnach ist eine Beeinträchtigung von „*landschaftsgestaltenden Bereichen*“ und von „*für die siedlungsbezogene Naherholung wichtigen Bereichen*“ nicht gegeben.

Zusammenfassend ist aus planerischer Sicht eine Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges als „*multifunktionales Instrument zur Freiraumsicherung*“ nicht erkennbar.

„Z 54

Grünzäsuren sind zu erhalten. Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig.“

Bewertung:

Eine Grünzäsur ist von der Planung nicht betroffen.

„G 55

Siedlungszäsuren gliedern die Siedlungsbereiche und sollen in der jeweils erforderlichen Mindestbreite erhalten bleiben.“

Bewertung:

Siedlungszäsuren sind von der Planung nicht betroffen.

„G 56

In den regionalen Grünzügen der Verdichtungsräume sollen Regionalparke entstehen:

- *im nördlichen Mittelrheintal und unteren Ahrtal durch die Entwicklung eines Regionalparks Rhein-Ahr,*
- *im Raum Wissen, Betzdorf und Siegen durch die Entwicklung eines Regionalparks Siegtal,*
- *im Raum Diez/Limburg durch die Entwicklung eines Regionalparks Lahn-Aartal.*

Begründung/Erläuterung:

Durch Regionalparke in Verdichtungsräumen (Karte 4) sollen die Freiraumstrukturen gestaltet und gesichert und soll die jeweilige Stadtlandschaft als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum gesichert und weiterentwickelt werden. Das zentrale Merkmal eines Regionalparks ist die wechselseitige Durchdringung von Stadt und Land, von bebauter und unbebauter Umwelt. Die vielfältigen Nutzungen von Stadt und Land werden integriert. Ein Regionalpark füllt den Freiraum als gestaltete Landschaft positiv aus, bezieht die historischen Stadt- und Ortsbilder, die vielfältigen Kultur- und Naturgüter und das reichhaltige Freizeitangebot mit ein. Verfolgt wird eine Aufwertungsstrategie, die auch soziale, wirtschaftliche und kulturelle Aspekte für einen Zugewinn an Lebensqualität in der Region gezielt einsetzt. Für den hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied liegt ein Konzept für einen Kulturraum vor, das auch wesentliche Elemente eines Regionalparks enthält.“

Abwägung:

Die Planung ist unabhängig von der Entwicklung eines Regionalparks.

Lage im Vorranggebiet Grundwasserschutz

Vorbemerkung:

Die Darstellung eines Vorranggebietes Grundwasserschutz beruht auf dem zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans festgesetzten Wasserschutzgebietes ‚Rheinau‘, welches die Brunnen, die seinerzeit der Trinkwasserversorgung der Stadt Bendorf dienten, schützen sollte. Dieses Wasserschutzgebiet ist mittlerweile nicht mehr existent und wird auch nicht mehr abgegrenzt und festgestellt, siehe hierzu auch Erläuterungen in Kapitel 1.4.5. Durch den Wegfall des Schutzzwecks und somit der Planungsgrundlage für die Darstellung und Abgrenzung des Vorranggebietes Grundwasserschutz, liegen veränderte Tatsachen gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Regionalen Raumordnungsplans vor.

„G 64

Eine in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichende Wasserversorgung in allen Teilräumen der Region ist als Lebensgrundlage für die Bevölkerung entscheidend und soll deshalb bei allen Planungen und Maßnahmen besonders beachtet werden.

Begründung/Erläuterung:

Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung sind in der Plankarte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Ressource Grundwasser dargestellt. In diesen Gebieten kommt dem Grundwasserschutz bei raumbedeutsamen Entscheidungen besonderes Gewicht zu. Die bestehenden Wasserschutzgebiete, die bereits durch Rechtsverordnungen unbefristet geschützt sind, wurden nicht in der Plankarte dargestellt.

Sie wurden jedoch bei der Ausweisung konkurrierender Vorranggebiete berücksichtigt, da die Trinkwasserversorgung ein unverzichtbarer Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge ist.“

Würdigung:

Das Plangebiet liegt nicht mehr innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Nutzung der vorhandenen Brunnen für die Trinkwassergewinnung wurde u.a. nicht mehr fortgeführt, da die Rechte zur Trinkwassergewinnung im Jahr 2000 ausgelaufen waren. Um die Brunnen besteht durch die vorhandenen Nutzungen (Tanklager, Bahnstrecke, Bundesstraße, gewerbliche Nutzungen etc.) ein Gefährdungspotenzial, das bei Fortführung der Trinkwassergewinnung zu erheblichen Investitionen und laufenden Kosten zur Sicherung der Brunnen (z.B. sogenannte Abwehrbrunnen für den Havariefall bei den Tanklagern) geführt hätte. Daher wurde die Trinkwassernutzung dort aufgegeben und die Stadt Bendorf wird seit Mitte 2017 über die Stadtwerke Neuwied mit Trinkwasser versorgt.

Aufgrund der Lage im Vorranggebiet Grundwasserschutz werden die zuständigen Wasserbehörden am Verfahren beteiligt. Die Obere Wasserbehörde erhob hinsichtlich des Grundwasserschutzes keine Bedenken, wies aber darauf hin, dass Anlagen fachgerecht zurückgebaut werden sollten, soweit die Brunnen und Kontrollschächte keiner anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Da ein Brunnen allerdings für die Notwasserversorgung und die übrigen zwei Brunnen ggfls. für eine Brauchwassernutzung erhalten bleiben sollen, ist dies zurzeit nicht von Relevanz.

„Z 65

In den Vorranggebieten Grundwasserschutz darf das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vornherein abzuwehren.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorranggebiete Grundwasserschutz sind im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellte Wassergewinnungsgebiete von herausragender Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt, soweit es sich um

1. rechtskräftig bestehende Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, deren Rechtsverordnungen zeitlich befristet sind, sowie

2. geplante oder abgegrenzte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

handelt. Die dort vorhandenen Wasserressourcen sind einem strengen Schutzregime zu unterwerfen, weil nur mit diesen Ressourcen insgesamt eine nachhaltige Entwicklung der daraus versorgten Siedlungsgebiete zu gewährleisten ist. Ein Ausweichen auf alternative Wasserbezugsmöglichkeiten ist weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll machbar. Die Erweiterung von Siedlungsflächen für Wohnen in Vorranggebieten Grundwasserschutz ist aus regionalplanerischer Sicht nicht von vornherein als Gefährdung der vorrangigen Funktion des Grundwasserschutzes zu betrachten. Inwieweit Siedlungsflächen zumindest in der Zone 3 von zukünftigen Wasserschutzgebieten zulässig sind, wäre im Einzelfall zu prüfen.

Neben den dargestellten Vorranggebieten für den Grundwasserschutz haben unbefristet festgesetzte Wasserschutzgebiete aus sich selbst heraus eine herausragende Bedeutung für den Grundwasserschutz. Sie sind von störenden Nutzungen frei zu halten und werden in der Beikarte dargestellt.“

Würdigung:

Aus der Begründung zu Z 65 geht hervor, dass als Vorranggebiet Grundwasserschutz die Gebiete dargestellt wurden, die einer befristeten Rechtsverordnung unterlagen oder geplante oder abgegrenzte Wasserschutzgebiete. Durch den Wegfall des Wasserschutzgebietes und der Tatsache, dass das ehemalige Wasserschutzgebiet nicht mehr neu festgesetzt werden soll, ist diese Grundlage zur Darstellung des Vorranggebietes Grundwasserschutz obsolet.

Lage im Vorbehalts- und Vorranggebiet regionaler Biotopverbund nach RROP

„G 61

Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (Karte 5). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundssysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.

Begründung/Erläuterung:

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) stellt Flächen für einen landesweiten Biotopverbund dar. Dieser wird durch die Landschaftsrahmenplanung um regional bedeutsame Funktionsräume für den Arten- und Biotopschutz sowie um Verbindungselemente, die sich aus den landesweiten Wildtierkorridoren und den Lebensraumsprüchen der regionalen Leitarten ergeben (regionaler Biotopverbund) ergänzt. Der Biotopverbund besteht insgesamt aus

- *den Gebieten des landesweiten Biotopverbundes,*
- *den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für regionalen Biotopverbund,*
- *den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Ressourcenschutz (Z 80/G 81).*

Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind. Die Grundlage für die Ermittlung der sehr bedeutsamen und bedeutsamen Flächen für den regionalen Biotopverbund waren die Planungen vernetzter Biotopsysteme (VBS), ein Gutachten der FÖA (1998) zur Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems für die Landschaftsrahmenplanung Region Koblenz, die aktuelle Biotopkartierung (soweit diese für die Kreise/ Teilbereiche vorlag), Daten des LUWG zu Leitarten und zum Biotopverbund, ergänzende Angaben der Unteren Naturschutzbehörden und der Naturschutzverbände sowie vorliegende Gutachten und Untersuchungen für lokale Bereiche. Desweiteren wurden die im vorhandenen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2006) dargestellten Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz nach heutigem Wissensstand überprüft. Der regionale Biotopverbund ist im Einzelnen im Landschaftsrahmenplan Region Mittelrhein-Westerwald vom Februar 2010 beschrieben. Die FFH- und EU- Vogelschutzgebiete bzw. der landesweite Biotopverbund sind in der Beikarte nachrichtlich dargestellt.

Dort wo regional bedeutende Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore in der Region durch die Autobahnen A 3, A 48 und A 61 oder viel befahrene Bundesstraßen unterbrochen werden und keine Brücken oder geeignete Unterführungen in der Nähe vorhanden sind, sind laut Landschaftsrahmenplanung zur Vernetzung Grünverbindungen bzw. Querungshilfen in Form von Grünbrücken oder Unterführungen erforderlich. An welcher Stelle genau die Grünverbindungen zu planen bzw. wie diese umzusetzen sind, muss im Einzelnen geprüft werden, einen Hinweis hierzu gibt Karte 5.

Abwägung:

Die Darstellung eines lokalen Biotopverbundes betrifft die Ebene der Flächennutzungsplanung bzw. eines Landschaftsplans, der in den Flächennutzungsplan integriert wird. Der Grundsatz ist auf die verbindliche Bauleitplanung nicht anzuwenden. Da der Flächennutzungsplan allerdings im Parallelverfahren geändert wird, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen zu G 63 verwiesen. Die Ergänzung des regionalen Biotopverbundes im Bereich des Plangebietes wäre zudem aufgrund der Zäsurwirkungen der Straßen und der Bahn schwierig. Mit der Festsetzung z.B.

von Gründächern, dem Erhalt des Gehölzstreifen entlang der Straße ‚Untere Rheinau‘ und dem weitgehenden Erhalt des Grünbereiches nordöstlich der B 42 wird ebenfalls eine Vernetzung gefördert. Damit ist der Grundsatz angemessen berücksichtigt.

„G 63

In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Begründung/Erläuterung:

In der Landschaftsrahmenplanung wird innerhalb des regionalen Biotopverbundes zwischen sehr bedeutenden und bedeutenden Flächen unterschieden. Grundlage für die Ausweisung sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "bedeutenden" Flächen des regionalen Biotopverbundes. Unter anderem aufgrund neuerer Erkenntnisse aus der aktuellen Biotopkartierung und den Daten des LUWG zu den Leitarten wurden zusätzliche Flächen als bedeutend für den regionalen Biotopverbund mit aufgenommen:

- *Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen.*
- *Flächen im unteren Mittelrheintal, um eine durchgängige Verbundachse*
- *entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten.*
- *gesetzlich geschützte Bachtäler mit Feuchtwiesen und -brachen.*
- *Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbereiche).*
- *Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore.*

Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im Anhang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.“

Abwägung:

Das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund überlagert die Bahntrasse am südwestlichen Rand des Plangebietes und geht ca. 15 m drüber hinaus. Im Bereich der Bahntrasse konnten von dem beauftragten Biologen eine Mauereidechse bzw. eine grundsätzliche Habitatsignung festgestellt werden. Eine Betroffenheit ist bei der Errichtung der neuen Bahnsteige gegeben. Auch wenn die Bahnstrecke an sich nicht der Planungshoheit der Stadt Bendorf unterliegt und die Darstellung im Bebauungsplan nur nachrichtlich erfolgt, ist der Stadt sehr an einem reibungslosen und zügigen weiteren Planungs- und Bauablauf innerhalb eines engen Zeitkorridors der Streckensperrung für die Errichtung des Bahnhofpunktes gelegen. Daher wurde ein Ausgleichskonzept erarbeitet, das mit der Naturschutzbehörde abgestimmt wird und dessen Umsetzung durch eine Fachkraft begleitet werden soll. Darauf kann die Planung der Deutschen Bahn AG aufbauen oder auch ein eigenes Konzept zum Schutz der streng geschützten Art entwickeln.

Weiterhin ist das Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund mit dem Verlust eines Gehölzstreifens betroffen. Auch hierfür wird sowohl der naturschutzfachliche Ausgleich im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erbracht, als auch unter Vorsorgegesichtspunkten Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt und Ersatzangebote für Vogelnist- und Fledermausversteckplätze geschaffen. Mit der Kombination der unterschiedlichen Maßnahmen ist der Grundsatz beachtet.

Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“**„G 71**

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatúrausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht im regionalen Grünzug. Den vorhandenen Baumbeständen kommt daher zwar eine kleinklimatische besondere Bedeutung zu, allerdings nicht im Sinne großer zusammenhängender Waldflächen. Die Gehölzflächen werden so weit wie möglich erhalten und nordöstlich der B 42 einer intensiveren Nutzung für Erholung zugeführt. Das Forstamt Koblenz wurde am Verfahren beteiligt und erhob keine Bedenken. Der Grundsatz ist damit beachtet.

„G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Innerhalb des Plangebietes liegen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen und das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Dennoch können die offenen Bereiche des Plangebietes von kleinklimatischer Bedeutung sein, weshalb u.a. Gründächer festgesetzt wurden. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche,

Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Aufgrund der topografischen Voraussetzungen handelt es sich bei dem planungsrelevanten Gelände nicht um einen Bestandteil einer klimatisch relevanten Luftaustauschbahn. Im LEP IV ist die Fläche nicht als klimatischer Ausgleichsraum oder Luftaustauschbahn dargestellt. Zudem wird mit der Festsetzung von Gründächern im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, dass keine Riegelwirkung hinsichtlich etwaiger Luftabflüsse entsteht. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperaturlausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Bei der Planung des Gewerbegebietes, dessen Realisierung unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Mit diesen Festsetzungen ist der Grundsatz beachtet.

Tiefergehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Klüftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

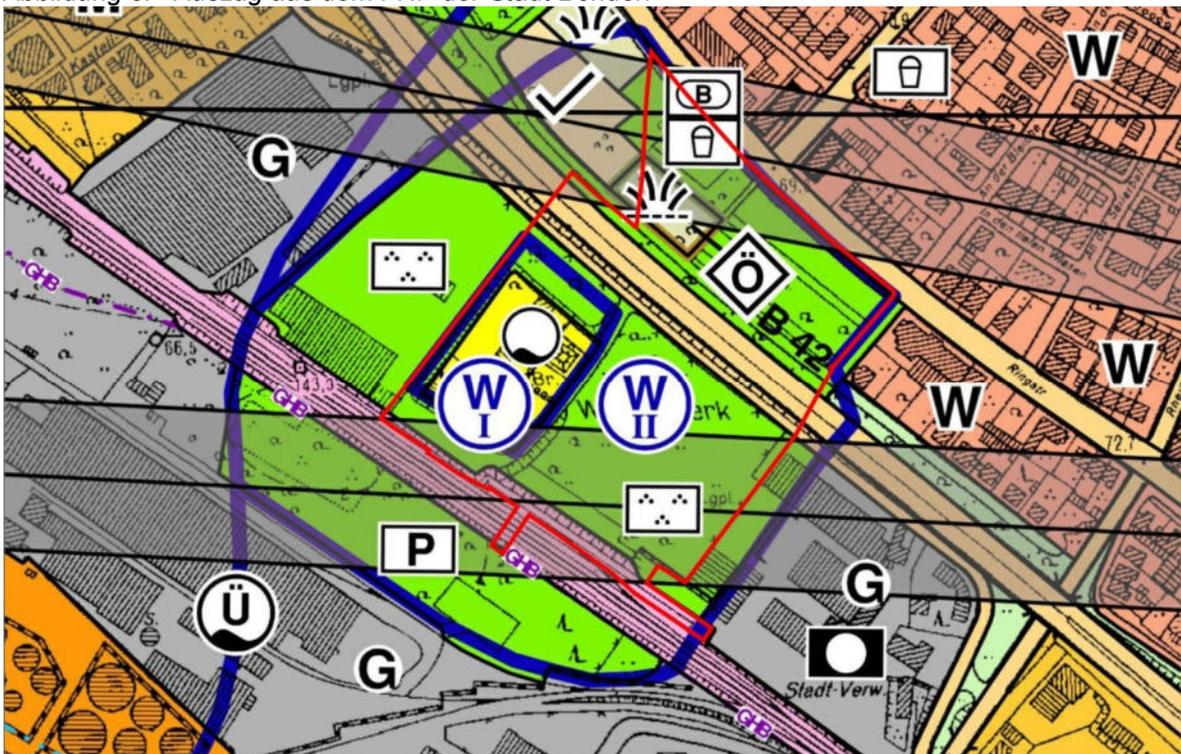
Abwägung:

Es wird keine Wohnbaufläche, sondern eine gewerbliche Baufläche geplant. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan zum Großteil als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt, als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Wasserversorgung/Wasserwerk“, als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ mit der Zielrichtung „Dauergrünland“ und „Fläche für Bahnanlagen“. Damit stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan mit den geplanten Darstellungen im Bebauungsplan nur teilweise überein. Der FNP muss daher in einem Parallelverfahren geändert werden.

Abbildung 5: Auszug aus dem FNP der Stadt Bendorf



(Maßstab 1:4.000)

1.4.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Siehe Umweltbericht, Kapitel 2.2.1.1

Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes mit Rechtsverordnung, Mineralwassereinzugsgebiet oder Heilquellenschutzgebiet. Wie aus obigem Auszug des Flächennutzungsplans erkennbar ist, war das Plangebiet allerdings zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächennutzungsplans (2003) noch innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Innerhalb der ehemaligen Wasserschutzzone I lagen dabei die Brunnen.

Abbildung 6: Lage der Brunnen



(Quelle: Stadtwerke Bendorf, ohne Maßstab)

Die Wasserrechte der Brunnen sind im Jahr 2000 ausgelaufen und wurden danach regelmäßig verlängert. Eine Überprüfung/Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes, das zugunsten der Entnahme von Trinkwasser aus diesen Brunnen festgelegt war, führte allerdings, insbesondere wegen der umgebenden Nutzung dazu, dass das Wasserschutzgebiet nicht neu festgesetzt wurde. Daraufhin nahm die Stadt Bendorf Gespräche mit der Stadt Neuwied auf, so dass seit Mitte 2017 die Trinkwasserversorgung über die Stadtwerke Neuwied erfolgt.

Brunnen 3 soll auch weiterhin als Nottrinkwasserbrunnen dienen, so dass für den späteren tatsächlichen Ausbau des Geländes unter Umständen noch Veränderungen des Bauwerkes zwecks Anpassung an die spätere Geländehöhe erforderlich werden.

Brunnen 1 und 2 werden nicht mehr für eine Notwasserversorgung benötigt. Die baulichen Anlagen sollen aber erhalten und gesichert werden, um diese beispielweise für eine spätere Wasserstoffproduktion als Brauchwasserbrunnen nutzen zu können.

Die Wasserrechte aller Brunnen sind und verbleiben bei den Stadtwerken Bendorf.

In einer Entfernung von 270 m im Südwesten fließt der Rhein (Gewässer 1. Ordnung) und ca. 150 m im Südosten der Großbach (Gewässer 3. Ordnung).

1.4.6 Verkehrsanlagenplanung

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße ‚Untere Rheinau‘.

In die Planung fließen die Fachplanungen zum neuen Haltepunkt und des ‚RheinWalks‘ mit ein. Der neue Haltepunkt liegt vollständig auf Eigentumsflächen der Deutschen Bahn AG. Diese Eigentumsflächen sollen unverändert bleiben, so dass eine Darstellung im Bebauungsplan bzw. die Einbeziehung in den Geltungsbereich auch nur für den schmalen Bereich erfolgt, wo der ‚RheinWalk‘ die Bahnanlage auf einer höher liegenden horizontalen Ebene quert. Die darunterliegende farbliche Darstellung der Bahnanlage wird wegen dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB in dem Bebauungsplan nachrichtlich als „Bahnanlagen“ vorgenommen. Für die Flächennutzungsplanänderung gilt gleiches.

Die Planung des ‚RheinWalks‘ hat sich zwischen dem Stand des Vorentwurfs für die frühzeitigen Beteiligungen und dem Entwurf für die förmlichen Beteiligungen konkretisiert.

Abbildung 7: Planung und Visualisierung des Rheinwalk (Vorabzug)





(Quelle: slb_architekten und ingenieure, Boppard, Stand: 08.12.2023)

1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet an sich verfügt derzeit über keine innere Erschließung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann nach derzeitigem Sachstand über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Versorgungsträger bzw. über eine Verlängerung/Erweiterung der Ortsrohrnetze vollständig sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab. Die derzeitige Entwässerung der Gebäude im Bereich des alten Wasserwerkes erfolgt über die eigene Fläche auf das Gelände der Stadtwerke.

1.4.8 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt $61,4 \text{ kBq/m}^3$ und das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei $51,9^3$. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m^3 oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“ Damit liegt das Radonpotenzial oberhalb des Wertes, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen empfiehlt, was auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert.

Die Rutschungsdatenbank enthält ebenfalls keine Einträge.

Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1⁴.

Laut Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ist das Plangebiet den Bergwerksfeldern "Werner" (Eisen), "Werner II" und "Werner

³ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 09.06.2023

⁴ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 09.06.2023

VI" (jeweils Kupfer, Schwefelkies) (teilweise) überdeckt. Die Bergrechte werden aufrechterhalten. In dem Bergwerk "Werner" fand ehemals umfangreicher untertägiger Abbau statt. Aus den beim Landesamt für Geologie und Bergbau vorhandenen Unterlagen geht jedoch hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Weiterhin teilte das Landesamt für Geologie und Bergbau mit, dass aus einer Mutungsübersichtskarte aus dem Jahre 1902 hervorgeht, dass sich das Plangebiet im Bereich einer ehemaligen Schwemmsteinfabrik befindet, worüber der Behörde jedoch keine weiteren Unterlagen vorliegen. Allgemein machte das Landesamt für Geologie und Bergbau noch darauf aufmerksam, dass Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Gemarkung Bendorf vorliegen. Dabei wurden die Roherze meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet und es fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen der Behörde allerdings nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Aufgrund dieses Hinweises der Behörde wurde der Hinweis zu Boden und Baugrund ergänzt. Wegen der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau wurde zusätzlich die Inhaberin der Bergrechte um Stellungnahme gebeten.

1.4.9 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Laut Auskunft der Generaldirektion Kulturelles Erbe befand sich allerdings *„unmittelbar nordwestlich des Plangebietes [...] das römische Kastell von Bendorf mit anschließendem Kastelldorf, welches im Zuge der Bimsausbeute vollständig untersucht wurde. Auch im Bereich des Plangebietes ist bereits eine Ausbeute der anstehenden Bimsvorkommen durchgeführt worden. Dadurch sind die potentiell befundenthaltenden Bodenhorizonte bereits umgelagert bzw. zerstört. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass sich tiefer reichende Befunde wie beispielsweise Brunnen oder Materialentnahmegruben bis unter die ehemalige Bimsschicht erstreckten und entsprechend noch nach Abtrag des Oberbodens im Planungsgebiet aufgedeckt werden. Dieser Sachstand muss durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle geprüft werden.“*

Der Hinweis zur Archäologie geht auf den Sachverhalt und die Vorgehensweise (Bekanntgabe des Erdbaubeginns ein (Unterrichtung der örtlich eingesetzten Firmen, Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden etc.).

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist von mehreren Emittenten umgeben. Durch das Plangebiet verläuft die Bundesstraße 42. Die B 42 ist an dieser Stelle mit einer Querschnittsbelastung von 40.476 Kfz/24h und einem Schwerlastverkehrsanteil von 8 % kartiert (DTV 2015). Zudem ist das Gebiet von den Emissionen der Bahnlinie und der angrenzenden Gewerbebetriebe betroffen.

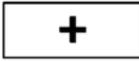
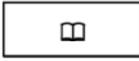
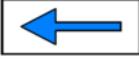
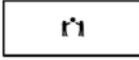
Es sind zwar ‚Gewerbliche Bauflächen‘ und Verkehrsflächen dargestellt, so dass die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von geringer Bedeutung, sind, aber auch innerhalb eines Gewerbegebietes sind Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Sozialräume und Büros) zulässig. Deshalb wurde eine Schalltechnische Immissionsprognose erstellt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen und die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Die Berechnungen ergeben, dass die Verkehrsgeräusche tags auf der Höhe eines 3 Geschosses bis 75 dB(A) liegen können, unmittelbar an der Bahn noch leicht darüber. In der Nacht stellt sich die Situation nur leicht geringer dar. Die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005 für Gewerbegebiete beträgt tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehrsgeräusche. Da die berechneten Werte darüber liegen, sind Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus Verkehrslärm unumgänglich.

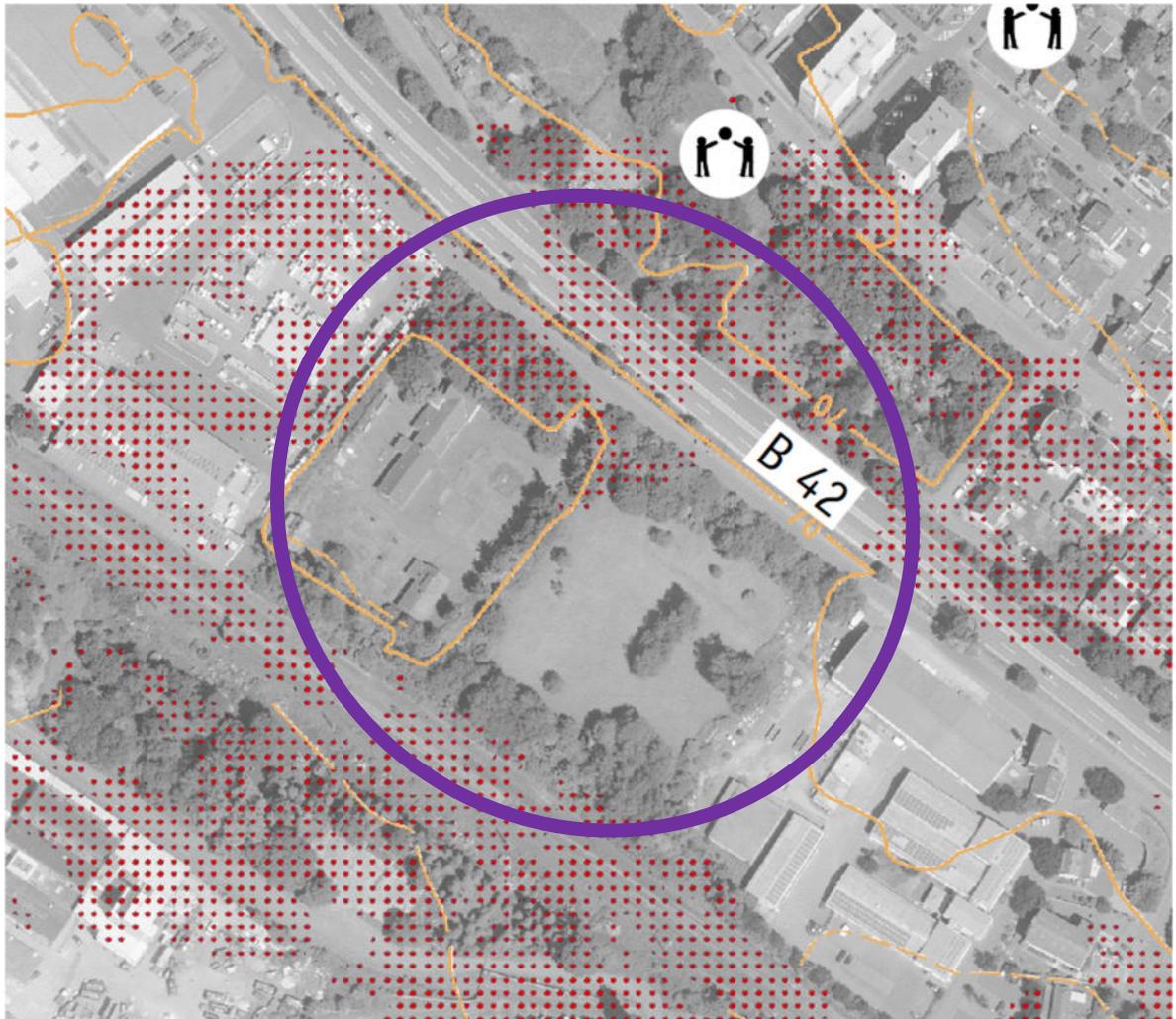
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist bis auf die Bundesstraße, die auf einem Damm liegt, weitgehend eben. Die Bahnstrecke verläuft auf einem niedrigeren Geländeniveau als das nördlich anschließende Gelände der Stadtwerke; dazwischen ist eine Böschung ausgebildet. Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der bestehenden bzw. vorherigen Nutzungen vor. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im ehemaligen Wasserwerk mehrere Gebäude.

Da die im Internet bis ca. Herbst 2023 abrufbare Starkregenkarte keine Darstellungen innerhalb von Siedlungsbereichen enthält, wurde zunächst auf das Hochwasserschutzkonzept der Stadt Bendorf zurückgegriffen.

Abbildung 8: Auszug aus der Karte „Übersichtslageplan Süd Sturzflut Gefahrenbereiche“
Zeichenerklärung

	potenziell überflutungsgefährdeten Breiche (Sturzflut nach Starkregen), EZG ≥ 50 ha, Flutung der Tiefenlinie 1,0 m		Feuerwehr
	Gemeindegrenze Bendorf		Krankenhaus
	Gewässer		Schule
	Gewässer, verrohrt		Kindergarten
	Bekannte Zuflusspfade von Außengebieten, teilweise mit Erosionsspuren und Sedimentansammlungen		Spielplatz
	Bekannte Sturzflutgefährdungsbereiche		



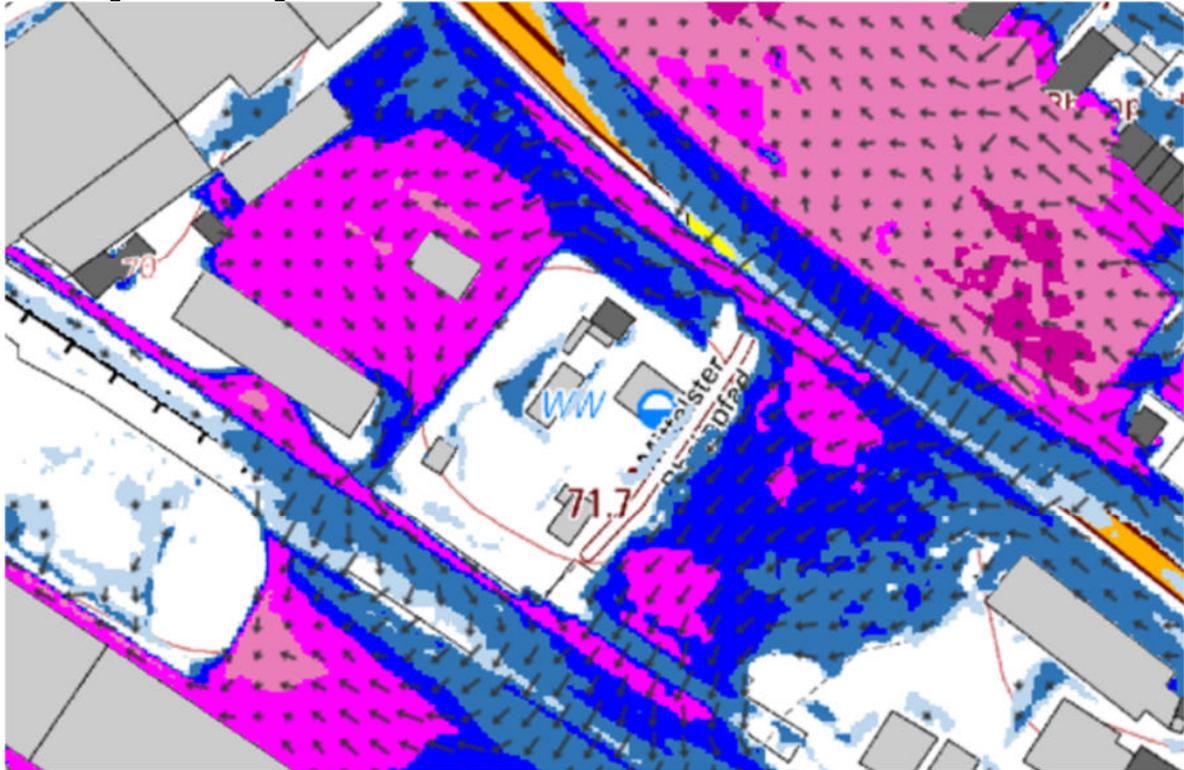
(Darstellung bearbeitet, ohne Maßstab, Quelle: ⁵)

Wie aus der Darstellung zu erkennen ist, liegen Randbereiche des Plangebietes innerhalb eines „potenziell überflutungsgefährdeten Bereiches (Sturzflut nach Starkregen) mit einem Einzugsgebiet ≥ 50 ha und einer Flutung der Tiefenlinie 1,0 m.

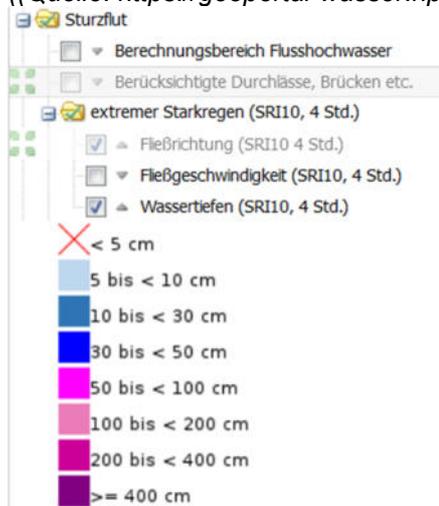
Während des Planverfahrens wurde vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ein neues Auskunftssystem in Form von Sturzflutkarten online gestellt.

⁵ Quelle: Gastring | Ingenieure: Örtliches Hochwasserschutzkonzept für die Stadt Bendorf, Stand 01.02.2018
Anmerkung: Der Übersichtslageplan Süd Sturzflut Gefahrenbereiche basiert auf der Grundlage der Karte 5 „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ aus dem Hochwasserinfopaket, das den Trägern der vorbereitenden Bauleitplanung vom Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellt wurde. Hierin ist der Verlauf des Großbaches durch das Plangebiet dargestellt, was allerdings nicht dem tatsächlichen Verlauf entspricht. Deshalb wurde diese Darstellung in obiger Ausschnittdarstellung ausgeblendet und entspricht nicht dem Original.

Abbildung 9: Sturzflutgefahrenkarte



((Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 02.01.2024)



Für obigen Auszug wurde die Darstellung von „extremer Starregen gewählt“, d.h. das Szenario aus den unterschiedlichen Starkregenereignissen mit den gravierendsten Auswirkungen. Dabei ist erkennbar, dass das Gelände des ehemaligen Wasserwerkes nicht bis gering betroffen ist, die Freifläche in Richtung der Gebäude der Stadtwerke/des Bauhofes, dagegen deutlich. Bei der Fachplanung der Anlagen für die Niederschlagswasser bzw. im Falle des Erfordernisses von Überflutungsnachweisen für die gewerblich genutzten Grundstücke sollten diese Information in den Berechnungen berücksichtigt werden

1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Bis auf ein Flurstück im nordöstlichen Plangebiet sind die Flurstücke im Plangebiet bis auf die Bundesstraße 42, die nur nachrichtlich dargestellt ist, und die Bahnanlagen, die ebenfalls nur nachrichtlich dargestellt sind, im Eigentum der Stadt.

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs für den Bebauungsplan und somit auch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurden folgende Ziele formuliert:

Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für bahnaffine Infrastruktur unter besonderer Berücksichtigung von:

- Machbarkeitsstudie „Neue Station Bendorf“ (Schönhofen Ingenieure PartGmbH vom 16.04.2021)
- Projektskizze RheinWalk Bendorf (Förderaufruf für modellhafte regionale investive Projekte zum Klimaschutz durch Stärkung des Radverkehrs, Stadt Bendorf vom 29.04.2022)
- Planung ‚RheinWalk‘ Bendorf vom 08.12.2023 vom Planungsbüro slb_architekten und ingenieure aus Boppard
- Eigentumsverhältnisse
- Zeitschiene des Förderprogramms und Bauabsichten der Bahn
- Artenschutz
- Festsetzungen zum Klimaschutz

Der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan ist eine Machbarkeitsstudie „Neue Station Bendorf“ des auf die Planung von Bahnanlagen und deren Umfeld spezialisierten Ingenieurbüros Schönhofen Ingenieure PartGmbH aus Kaiserslautern vorausgegangen.

„Bendorf liegt an der rechtsrheinischen DB-Strecke 2324 Oberlahnstein – Neuwied – Troisdorf – Köln. Die Strecke ist zweigleisig und elektrifiziert und wird von einer Regionalbahn (RB 27 Koblenz – Köln – Mönchengladbach), die im Stundentakt verkehrt, bedient.

Bis in die 80er-Jahre verfügte die Stadt über einen Personenbahnhof, der eher dezentral am südlichen Ortsrand lag. Dieses Gelände sowie das Gebäude wurden zwischenzeitlich veräußert und steht nicht mehr zur Verfügung.

Im Rahmen der Stationsoffensive (StOff) der DB Station&Service sowie des Landes Rheinland-Pfalz soll in naher Zukunft dem Wunsch der Stadt Bendorf nach einer Anbindung an den SPNV entsprochen werden. Die Möglichkeiten, eine „neue Station Bendorf“ zu schaffen sollen mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie untersucht werden.“⁶

Im Vorfeld der o.g. Machbarkeitsstudie wurden mögliche Standort entlang der Bahnstrecke zwischen dem Rheinstadion und der Hafenstraße betrachtet. Die grundsätzliche Entscheidung für das Gelände des ehemaligen Wasserwerkes fiel unter anderem wegen dem Verlauf und den Anbindungsmöglichkeiten an den ‚RheinWalk‘, der die Stadtmitte mit den Hafenanlagen über eine aufgeständertes Brückenbauwerk verbinden soll, parallel zum Rhein verläuft und durch seine Hochlage in Verbindung mit der Abkopplung von motorisierten Individualverkehr, den Rhein erlebbar macht. Dabei soll der ‚RheinWalk‘ sowohl als innerstädtische Verbindung für den Fahrradalltagsverkehr als auch dem touristischen Verkehr dienen.

⁶ Schönhofen Ingenieure Part GmbH: Erläuterungsbericht zur Machbarkeitsstudie „Neue Station Bendorf“, Stand 16.04.2021, Seite 4

Insgesamt soll der „MobiHUB“ einen Verknüpfungspunkt des ÖPNV mit dem nicht motorisierten Individualverkehr bilden und somit zur Fahrradfreundlichkeit der Stadt beitragen sowie dem Modal Split in Richtung der klimaschonenden Verkehrsmittel verlagern.

1.6.2 Erschließung des Plangebiets

Verkehrliche Erschließung

Die Verwirklichung der geplanten Infrastruktur innerhalb des Gebietes soll der Verbesserung der verkehrlichen Situation in Bendorf und den Zielen, die von Bendorf aus angefahren werden bzw. den Quellen, von denen aus Bendorf angefahren wird, dienen. Daher ist eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die vorhandenen Verkehrswege innerhalb von Bendorf von ausschlaggebender Bedeutung für den Erfolg und die Akzeptanz der Infrastrukturmaßnahmen.

Die Lage des Plangebietes ist durch den geplanten Bahnhaltspunkt bzw. den Verlauf der Bahnstrecke vorgegeben und befindet sich größtenteils südlich der Bundesstraße 42. Die B 42 bildet eine Zäsur durch die Stadt Bendorf und stellt nicht nur eine physische Barriere dar, die überwunden werden muss, sondern auch eine psychische Barriere, da das Gelände in dem vorwiegend gewerblich/industriell geprägten und somit städtebaulich und sozial unattraktiverem Teil der Stadt liegt.

Für die Überwindung dieser Barrieren sind Unterführungen erfahrungsgemäß weniger geeignet und akzeptiert als oberirdische Überquerungen. Wesentlicher Bestandteil der Planung ist deshalb die bauplanungsrechtliche Sicherung des ‚RheinWalks‘. In den Festsetzungen des Bebauungsplans wird der ‚RheinWalk‘ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch aufgenommen. Dabei überlagert die zeichnerische Festsetzung die übrigen Festsetzungen (von Südwest nach Nordost: Bahnanlagen, Gewerbegebiet, Busbahnhof, Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche, Verkehrsbegleitgrün, überörtliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsbegleitgrün, Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche). Diese Festsetzung in der Ebene oberhalb der Festsetzung auf Geländeneiveau ist in der Legende zur Planzeichnung erläutert. Beginn und somit Fixpunkt des ‚RheinWalks‘ ist dabei die Querung der Bahnanlagen entsprechend der Planung des Bahnhaltspunktes und Ende und somit auch Fixpunkt ist der Fußweg nördlich der B 42. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist der RheinWalk als ‚Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege‘ dargestellt. Das Geländeneiveau können die Bahnreisenden über die Rampe im Plangebiet beim Busbahnhof oder den südwestlichen Bahnsteig wieder erreichen (siehe auch Abbildung 7: Planung und Visualisierung des Rheinwalk (Vorabzug)).

Ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Verknüpfungsmöglichkeit zwischen Schienen- und Straßen-ÖPNV festgesetzt.

Beide Flächenreservierungen (‚RheinWalk‘ und Bus/Taxi) bedürfen noch der Konkretisierung durch Fachplanungen. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist dies noch nicht von entscheidender Bedeutung.

Leitungsgebundene Erschließung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 3 inaktive Wasserfassungen und ein inaktiver Kontrollschacht. Die Brunnen werden sämtlich als solche im Bebauungsplan festgesetzt, so dass deren zukünftige Nutzung, z.B. als Nottrinkwasserbrunnen oder für eine spätere Wasserstoffproduktion als Brauchwasserbrunnen bauplanungsrechtlich gesichert ist. Bestehende oder künftige zu erweiternden Wasserrechte sind hiervon unbenommen.

Eine Löschwasserlieferleistung mit 96 m³/h über mindestens 2 Stunden ist aus dem Trinkwassernetz gewährleistet

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes werden derzeit als Lager genutzt oder stehen leer. Die Anschlüsse an das Ver- und Entsorgungsnetz werden für die neue Nutzung ggfls. rückgebaut oder verlegt werden müssen.

Das Schmutzwasser ist an die vorhandene bzw. ggfls. zu errichtende Kanalisation anzuschließen.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist das Niederschlagswasser zu bewirtschaften. Dabei ist die Konzentration des anfallenden Niederschlagswassers zu minimieren. Der zukünftige Anschluss der gebietsinternen Entwässerung gedrosselt an die Kanalisierung über die ‚Untere Rheinau‘ ist seitens der Stadtwerke grundsätzlich denkbar, muss aber noch hydraulisch geprüft werden. Das Ergebnis der diesjährigen hydraulischen Bemessung für das gesamte Bendorfer Netz steht derzeit noch aus.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist sowohl unterhalb der Geländeoberfläche, z.B. in Stauraumkanälen oder Rigolen unterhalb der Verkehrsflächen als auch als Nebenanlage auf den gewerblichen Grundstücken planbar bzw. bauplanungsrechtlich zulässig, z.B. als grundstücksbezogene Mulden, Zisternen oder auch Rigolen. Alternativ kann das Rückhaltevolumen auch durch die Errichtung eines zentralen Regenrückhalteraumes am Tiefpunkt des Gebietes geschaffen werden. Weitere Maßnahmen, u.a. Dachbegrünung, können die Regenrückhaltemaßnahmen ergänzen. Bei einer Versickerung (breitflächig oder zentral) ist die Schädlichkeit für das Grundwasser und angrenzende Grundstücke sowie insbesondere des Bahnkörpers zu beachten. Sofern aufgrund der Bodenverhältnisse oder sonstiger Sachzwänge eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist und der gedrosselte Überlauf mit dem anfallenden Schmutzwasser der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt werden muss, ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal auf 10 l/(s x ha) zu begrenzen.

1.6.3 Geplante Art der Nutzung

Das Plangebiet soll zu einem Verknüpfungspunkt zwischen verschiedenen Verkehrsarten ausgebaut werden. Es sollen in jedem Fall ein Fahrradparkhaus errichtet werden und weitere Dienstleistungen, die der Attraktivierung des Standortes dienen, sollen die Möglichkeit zur Ansiedlung erhalten. Wohnnutzung ist planerisch nicht gewollt und daher auch nicht zulässig.

Da die städtebaulich angestrebten Nutzungen sämtlich in einem Gewerbegebiet zulässig sind, wird im Bebauungsplan ein solches festgesetzt und somit in der Flächennutzungsplanänderung eine ‚Gewerbliche Baufläche‘. **Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird dabei Einzelhandel bis auf Reisebedarf ausgeschlossen.**

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	37.509	100,00%
Gewerbliche Baufläche	17.166	45,76%
Gemeinbedarfsfläche (Sport- und Spielanlagen)	3.555	9,48%
Flächen für den überörtlichen Verkehr	4.710	12,56%
<i>Bahnanlagen</i>	<i>464</i>	<i>1,24%</i>
<i>Industriegleis</i>	<i>275</i>	<i>0,73%</i>
<i>Bahnfläche</i>	<i>189</i>	<i>0,50%</i>
Verkehrsflächen	5.656	15,08%
<i>Untere Rheinau</i>	<i>1.523</i>	<i>4,06%</i>
<i>Innere Verkehrsflächen</i>	<i>4.133</i>	<i>11,02%</i>
Grünflächen	5.957	15,88%

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren kann eine Bodenordnung durch Sonderung durchgeführt werden. Da die überplanten Grundstücke (d.h. nicht nur nachrichtlich dargestellten Grundstücke) im Eigentum der Stadt bzw. der Stadtwerke stehen, ist keine Baulandumlegung erforderlich. Ein Flurstück im Norden bedarf noch des Erwerbs durch die Stadt. Die Aufteilung und. z.B. Ausgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen kann über eine Vermessung erfolgen.

2 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 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 Bebauungsplan) 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). Dieser Verfahrensschritt wird für die Flächennutzungsplanänderung und für den Bebauungsplan parallel durchgeführt.

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). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die vorliegende 6. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Bestandteil der Begründung

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „MobiHUB – Untere Rheinau“ der Stadt Bendorf, Stand: Februar 2024 ist als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6a BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Zusammenfassende Erklärung wird nach Feststellungsbeschluss erstellt und bildet ein separates Dokument.

Bendorf,

Stadt Bendorf

(Christoph Mohr)
Bürgermeister

4 Verfahrensvermerke

Planänderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Der Stadtrat hat am 13.12.2022 die Durchführung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „MobiHUB-Untere Rheinau“ der Stadt Bendorf beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bendorf am 22.09.2023 (Ausgabe-Nr. 38/2023 (Jahrgang 56)).

Bendorf, den

(Christoph Mohr)
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 29.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Bendorf, den

(Christoph Mohr)
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand mittels einer öffentlichen Auslegung von Montag, den 02.10.2023 bis Donnerstag, den 02.11.2023 statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 22.09.2023 im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bendorf (Ausgabe-Nr. 38/2023 (Jahrgang 56)).

Bendorf, den

(Christoph Mohr)
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit von Montag, den 19.02.2024 bis einschließlich Freitag, den 22.03.2024.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bendorf am 09.02.2024 (Ausgabe-Nr. 6 (Jahrgang 57 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 09.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Bendorf, den

(Christoph Mohr)
Bürgermeister

Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)

Der endgültige Beschluss des Stadtrates über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am

Bendorf, den

(Christoph Mohr)
Bürgermeister

Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom _____, Az. _____ die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 6, bestehend aus Übersichtsplan, Deckblatt und Begründung, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Planänderung wird hiermit ausgefertigt.

Bendorf, den

(Christoph Mohr)

Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bendorf am (Ausgabe-Nr. (Jahrgang)) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 6. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Bendorf, den

(Christoph Mohr)

Bürgermeister