

Stadt Bad Ems Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

4. Änderung Bebauungsplan „An der Wipsch/Ost“

Begründung

Fassung für die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB

Stand: Februar 2025



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.....	3
1. Grundlagen der Planung	3
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.2 Bauleitplanverfahren	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	6
1.4 Nutzungsstruktur	8
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz	10
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung .	11
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) und Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RRÖP)	11
2.2 Flächennutzungsplanung	13
2.3 Bebauungsplanung/Satzungen nach dem Baugesetzbuch	14
2.4 Sonstige Städtebauliche Konzepte	17
2.5 Sonstige Planungen/Zwangspunkte	19
3. Planung	21
3.1 Planungskonzeption.....	21
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	23
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	35
3.4 Sonstiges	37
4. Ver- und Entsorgung.....	39
4.1 Wasserversorgung	39
4.2 Löschwasserversorgung	39
4.3 Abwasserentsorgung	39
4.4 Energieversorgung.....	39
4.5 Telekommunikation	39
5. Bodenordnung	40
6. Realisierung und Kosten	40
7. Weitere betroffene Belange.....	40
8. Umweltbelange	41
8.1 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	45
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	46

Anlagen

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Modernisierung und Erweiterung des PETZ REWE-Einkaufszentrums in Bad Ems, BBE Handelsberatung GmbH, 50968 Köln, Mai 2024
- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Einzelhandelsflächen „Auf der Wipsch“ in der Stadt Bad Ems, Vertec GmbH, 56068 Koblenz, November 2024
- Schalltechnisches Gutachten 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipsch/Ost“, Bad Ems, Konzept dB plus GmbH, 66606 Stand Wendel, November 2024



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Ems befasst sich seit längerem mit der städtebaulichen Erneuerung der Innenstadt. Das Ziel liegt darin, den Ortskern der wachsenden Stadt und des zentralen Ortes hinsichtlich seiner Funktion als Standort für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erholung und Tourismus langfristig zu sichern.

Die FvS Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG plant die Neugestaltung und Revitalisierung des Einkaufszentrums am Marktplatz Wipsch in der Stadt Bad Ems. Ziel ist eine Anpassung an zeitgemäße und zukunftsorientierte Anforderungen eines attraktiven, innerstädtischen Versorgungs- und Stadtraums mit hoher Einkaufs-, Erlebnis- und Wohnqualität.

Zu diesem Zweck soll der bauliche Bestand durch (Ersatz-)Neubauten erweitert und durch Sanierung von Bestandsgebäuden qualifiziert werden. Damit werden sowohl räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Nutzungen (v.a. bestehender Vollsortimenter), als auch Räume für neue Versorgungsinfrastrukturen wie eine Kindertagesstätte und ein Fachmarkt sowie zusätzliche Wohnungen im Ortskern geschaffen. Ebenfalls wird den hohen Kaufkraftabflüssen (vgl. Einzelhandelskonzept VG Bad Ems-Nassau) aus der Verbandsgemeinde begegnet. Im Sinne der Innenentwicklung wird mit der Planung eine langfristige Sicherung und Stärkung der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereichs von Bad Ems angestrebt.

Die Planung steht somit im Einklang mit dem städtebaulichen Integrationsgebot (Ziel 58 - Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald) sowie den planungsrechtlichen Geboten der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Neue Flächenausweisungen am Ortsrand werden durch die Planung vermieden.

Die Neugestaltung einer Grün- und Freifläche auf dem Marktplatz sowie eine verkehrssichere und alltagstaugliche Andienung des Einkaufszentrums vom Oranienweg her sind in der Planung zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt auch für die fußläufige Anbindung des Quartiers insgesamt („Stadt der kurzen Wege“). Kriterien der Klimafolgenanpassung und die Vermeidung sommerlicher Überhitzung sind genauso zu beachten wie der Einsatz Erneuerbarer Energien.

Aus diesem Anlass soll der Bebauungsplan „An der Wipsch/Ost“ aus dem Jahr 2005 in dem von der Planung betroffenen Teilbereich geändert werden. Gleichwohl erfolgt eine räumliche Arrondierung um Bereiche entlang der Römerstraße und des Oranienwegs, die mit weiteren Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und der Erschließung des Marktplatzes Funktionszusammenhänge mit dem Einkaufszentrum aufweisen.

Das Erfordernis der Planänderung ergibt sich aus der Tatsache, dass die Festsetzungen des Urplans teilweise unzeitgemäß sind und der gewünschten städtebaulichen Entwicklung insbesondere bzgl. der Art der baulichen Nutzung, Anzahl von Vollgeschossen, möglichen Überbaubarkeit von Grundstücksflächen und Dachgestaltung in Bezug auf die



geplante Neuordnung entgegenstehen. Insbesondere ist die Schaffung von Planungsrecht für eine Neuausweisung von Kerngebietsnutzungen im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor, für eine ergänzende Wohnnutzung insbesondere in einem Urbanen Gebiet und eine mögliche Kindertagesstätte erforderlich. Gleichzeitig erfolgt eine Überprüfung auf die aktuelle Rechtsprechung, die Gewährleistung einer rechtssicheren Planung sowie die Digitalisierung der Planurkunde.

Die Änderungen der Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand und schaffen gezielt die gewünschten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Aufbauend auf den Inhalten des Urplans besteht für die 4. Änderung u.a. in den nachfolgend aufgeführten Bereichen Regelungsbedarf:

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung,
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Anzahl Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen),
- Anpassung der überbaubaren Flächen,
- Anpassung von gestalterischen Festsetzungen (v.a. Dachgestaltung),
- Sicherung von Geh- und Fahrrechten,
- Sicherung des Emissionsschutz der umgebenden und neuen Wohnbebauung.

Aufgrund der Planziele wird die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen. Aufgrund der geringen Größe, der Lage des Plangebiets im Innenbereich und der absehbar sehr geringen Umweltauswirkungen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 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.

Aufgrund der Lage im überwiegend dicht bebauten Siedlungskörper von Bad Ems und der zu erwartenden Eingaben und, um die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht zu beschränken, wurde – über die gesetzliche Verpflichtung hinaus – die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

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 sein, der Flächennutzungsplan ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.



Überprüfung der zulässigen Grundfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Wipsch/Ost“, 4. Änderung hat eine Gesamtfläche von ca. **14.495 m²**. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 errechnet sich folgende Grundflächengröße:

Geltungsbereich „An der Wipsch/ Ost“, 4. Änderung:	ca. 14.495 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche (Nettobaufläche):	ca. 14.230 m ²
Zulässige Grundfläche im BAUGEBIET gemäß Festsetzung:	
Grundflächenzahl 1,0 * Nettobaufläche 14.230 m ² :	ca. 14.230 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. Diese gesetzliche Vorgabe ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da sich keine weiteren Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang in Aufstellung befinden.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt **ca. 14.230 m²**, die unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 20.000 m² liegt. Damit wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit dem § 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.

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

Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt Bad Ems hat am 14.05.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipsch/Ost“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB wurde am 11.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht und zwischen dem 18.07.2024 und 19.08.2024 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 16.07.2024 eingeleitet und bis zum 19.08.2024 durchgeführt.

Die Offenlage gemäß §3 (2) BauGB wurde am 09.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht und zwischen dem 16.01.2025 und 17.02.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der von



der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 09.01.2025 eingeleitet und bis zum 17.02.2025 durchgeführt. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB, der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB, der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden berücksichtigt.

Die vorliegende Fassung der Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung wurde für den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB und die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Stadt	Bad Ems
Verbandsgemeinde	Bad Ems-Nassau
Kreis	Rhein-Lan-Kreis
Einwohnerzahl	9.981 Stand: 30.06.2023 ¹
Gemarkung	ca. 15,41 km ²
Lage & Topografie	Das zwischen ca. 80 m und ca. 72 m ü. NHN liegende Plangebiet fällt gegen Südwesten leicht ab. Es befindet sich im „Bad Ems-Mieller Lahntal“, das zur Großlandschaft Lahntal gehört.
Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 1. Ordnung: Lahn, ca. 0,16 km südwestlich des Planbereichs Gewässer 3. Ordnung: Emsbach, ca. 0,03 km westlich/nordwestlich des Planbereichs Braunebach, ca. 1,14 km südöstlich des Planbereichs Westersbach, ca. 1,24 km östlich des Planbereichs Eisenbach, ca. 1,63 km nördlich des Planbereichs Wiesbach, ca. 1,77 km südöstlich des Planbereichs Kohlschiedbach, ca. 1,93 km nördlich des Planbereichs Fachbach, ca. 2,08 km westlich des Planbereichs Rullsbach, ca. 2,23 km südöstlich des Planbereichs Bach am Naturdenkmal, ca. 2,57 km nordwestlich des Planbereichs Bernsbach, ca. 2,73 km nördlich des Planbereichs Teilenbach, ca. 3,60 km nördlich des Planbereichs Kunzbach, ca. 3,95 km nördlich des Planbereichs
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Bad Ems ist überörtlich über die Bundesstraßen B 260 und B 261 sowie die Landestraßen L 327 und L 329 angebunden. Westlich des Plangebiets bestehen drei Messstellen zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Diese beläuft sich auf der Landesstraße L 329 auf 5.633 (16) Kfz/24h. Auf der B 261
Lahntalbahn	

¹ Quelle: <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?tp=46975&id=103&g=0714003204&l=3> [Letzter Zugriff: 27.05.2024]

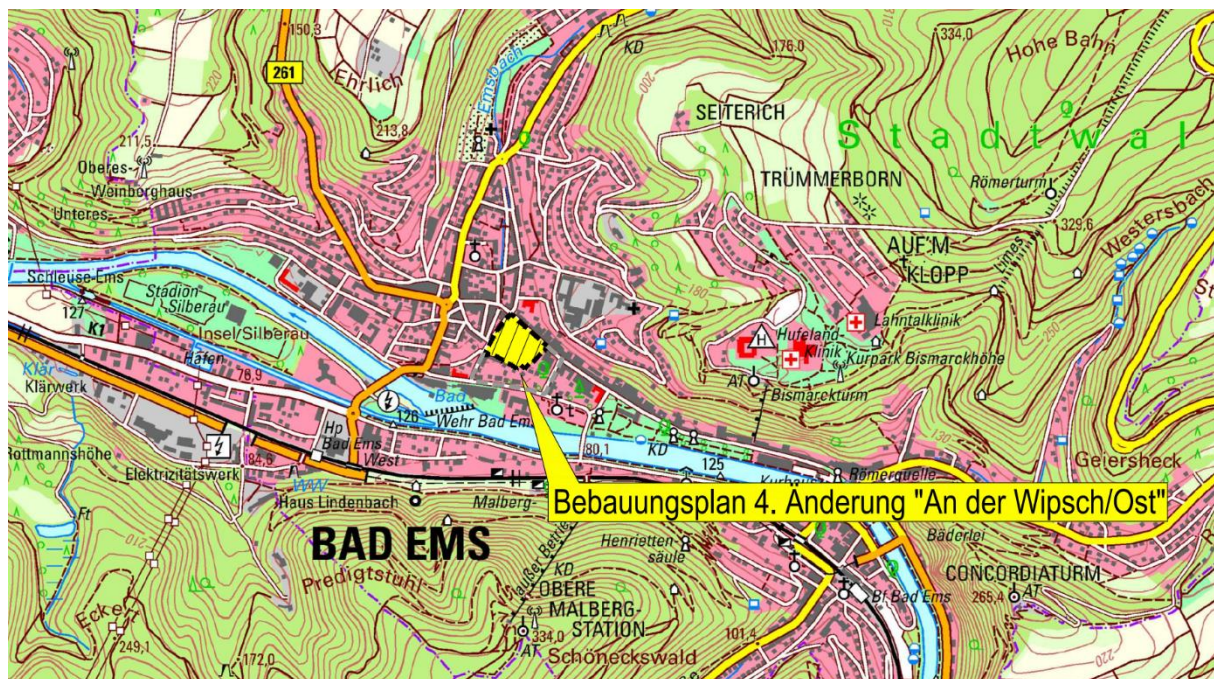


	bestehen zwei Messstellen, die eine DTV von 6.141 (2) Kfz/24h und 6.934 (2) Kfz/24h ² aufweisen. Der Bahnhof Bad Ems (ca. 1,7 km östlich des Plangebiets) und der Haltepunkt Bad Ems West (ca. 0,9 km südwestlich des Plangebiets) werden von der Lahntalbahn angedient.
Benachbarte Ortsge- meinden/Städte	Nördlich: Arzbach und Eitelborn Östlich: Dausenau und Kemmenau Südlich: Frücht, Lahnstein Westlich: Fachbach und Nievern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, 4. Änderung weist eine Größe von ca. 1,45 ha auf und liegt im Stadtkern von Bad Ems im Bereich „Alt Ems“. Das Plangebiet wird

- westlich durch den Oranienweg,
- nördlich durch die Römerstraße,
- östlich durch private Gebäude, Freiflächen und Stellplätze, und
- südlich durch das Gebäude der Agentur für Arbeit sowie durch private Gebäude, Freiflächen und Stellplätze begrenzt.

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





Die Stadt Bad Ems ist mit der B 261 an die B 49 und über diese wiederum an die Bundesautobahn BAB 3 sowie mit der B 260 an die B 42 verkehrsgünstig angebunden.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig überbaut. Das Gebiet ist geprägt durch eine gemischt genutzte Baustruktur aus Wohn- und Geschäftshäusern und einem Einkaufszentrum, u.a. mit Vollsortimenter und Drogeriemarkt. Im Blockinnenbereich liegt eine größere Platzfläche, die als Parkplatz und Marktplatz genutzt wird und mit einer Tiefgarage unterbaut ist.



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

1.4 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung ist durch ein hohes Maß an Nutzungsmischung geprägt, dabei dominieren gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung. Entsprechend sind diese Betriebe und Einrichtungen bei der Festsetzung der Zulässigkeiten der Art der Nutzungen zu berücksichtigen.

Die Erdgeschosszonen sind durch gewerbliche Nutzungen (darunter überwiegend Dienstleistung, Einzelhandel und Gastronomie) sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur belegt.

Beidseitig entlang der Römerstraße ist eine kleinteilige Baustruktur mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie zentralen Einrichtungen, wie Volksbank und Deutsche Post prägend. Die Obergeschosse im Plangebiet dienen überwiegend der Wohnnutzung. Im Kreu-



zungsbereich Römerstraße/Oranienweg befindet sich ein Einkaufszentrum mit Vollsortimenter und Drogeriemarkt. Entlang des Oranienwegs konzentrieren sich Beratungsstellen der Stiftung Scheuern und, südlich an das Plangebiet angrenzend, der Agentur für Arbeit und der Arge Rhein Lahn. Die westliche Bauzeile ist durch Wohnnutzung geprägt. Rund 150 m südlich des Plangebiets liegen die Gebäude der überregional bekannten Emser Therme.

Das Plangebiet ist nahezu vollflächig versiegelt. Der Blockinnenbereich ist als Marktplatz/Parkplatz „Wipsch“ auf dem Deckel der dortigen Tiefgarage ausgestaltet. Kleinere unversiegelte Freiflächen bestehen lediglich als schmale Gebäudevorzonen entlang des Oranienwegs und als wenige private Gärten in der Römerstraße.

Impressionen aus dem Plangebiet



Römerstraße



Römerstraße – Durchgang zum Marktplatz (Wipsch)



Marktplatz Wipsch



Marktplatz Wipsch



Marktplatz Wipsch



Aus- und Einfahrt Oranienweg



Oranienweg Richtung Viktoriaallee



Blick in den Oranienweg von der Römerstraße

1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler. Außerhalb des Planbereichs liegen südlich angrenzend mehrere Einzel- und Halbvillen sowie das ehemalige Amtsgericht, die als Einzeldenkmäler Teil der Denkmalzone „Historisches Kurbad Bad Ems“ sind. Nördlich angrenzend befinden sich entlang der Römerstraße fünf weitere Einzeldenkmäler (überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser).



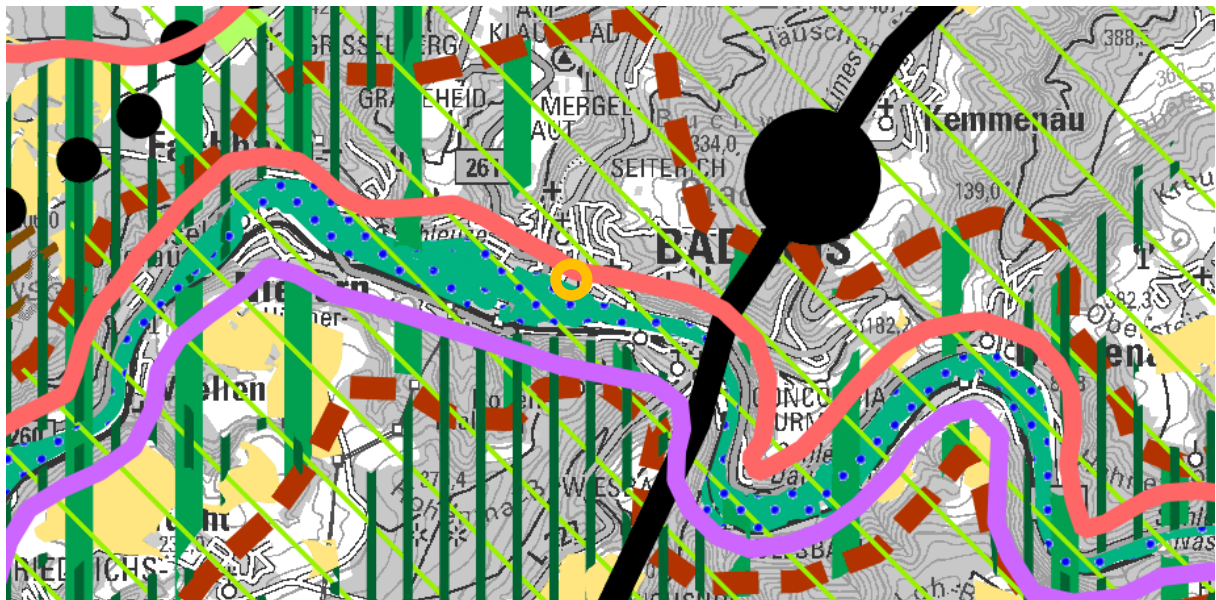
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) und Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RRÖP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Fortschreibung z.Zt. im Verfahren) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 2. Teilfortschreibung 2015)



Auszug LEP IV, Verortung Plangebiet in Orange, unmaßstäblich, Quelle: Ministerium des Innern und für Sport, Land Rheinland Pfalz

Raumstrukturgliederung:

Verdichtungsräume

Raumstrukturgliederung:

verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ ≤ 50 %); Hohe Zentrenreichtbarkeit und -auswahl: 8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten erreichbar

Leitbild Entwicklung:

Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung

Leitbild Daseinsvorsorge:

monozentraler Mittelbereich mit dem Mittelzentrum Bad Ems

Leitbild Freiraumschutz:

landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz

Landschaftstypen (Analyse):

Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im



	<i>Mittelgebirge: Leitbild sind Tallandschaften mit naturnahem Gewässerlauf und teilweise bewaldeten Hängen, die oft durch besondere Waldgesellschaften, Felsen oder Burgen geprägt sind. In klimatisch besonders begünstigten Talabschnitten spiegelt sich dieser Charakterzug in Weinbergslagen sowie in deutlicher hervortretenden felsigen Partien mit Trockenvegetation wider. In den Tälern der Flüsse und abschnittsweise in den Bachtälern bestimmen intakte Auen mit Auwäldern oder Wiesen und Ufergehölzen entlang der naturnahen Gewässer das Bild. Ansonsten prägen Talwiesen die Talabschnitte mit breiter Sohle.</i>
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	<i>Lahntal: Markantes, teils schroff eingeschnittenes Tal mit Burgen und historischen Ortsbildern und Bauten. Im Unterlauf weniger markant und teilweise stark durch Bebauung geprägt.</i>
Historische Kulturlandschaften:	Lahntal
Leitbild Hochwasserschutz:	landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
Leitbild Erholung und Tourismus:	landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
Leitbild Erneuerbare Energien:	überregionale Verbindung

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RRÖP)

Raumstrukturgliederung	verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:	Mittelzentrum Bad Ems
Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren mit dem Mittelzentrum Bad Ems und dem Grundzentrum Nassau
Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus > landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume
Historische Kulturlandschaften:	landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft mit herausragender Bedeutung → Lahntal
Funktionales Straßennetz:	überregionale Straßenverbindung, regionale Straßenverbindung
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	überregionale Schienenverbindung
Funktionales Radwegenetz:	Radfernweg und großräumiges Radwegenetz
Windenergie:	Ausschlussgebiet



Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich, Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Erholung und Tourismus

Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

G95 bis G97 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald zielen auf eine Stärkung von Erholung und Tourismus auf eine landschaftsverträgliche Art ab. Diesem Ziel ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Ziele werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eine Ausflugsnutzung des Plangebiets und seines Wirkbereichs, wie in G98 beschrieben, ist auszuschließen. Es werden keine besonderen Landschaftselemente beansprucht. Einen Einfluss auf die touristische Entwicklung, wie in G99 beschrieben, hat die Planung damit ebenfalls weder im positiven noch im negativen Sinne. Die Erholungsfunktion, wie in G100 beschrieben, wird aus den gleichen Gründen nicht beeinträchtigt.

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Südlich an den Planbereich grenzt ein Überschwemmungsgebiet in Teilbereichen unmittelbar an.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend nicht oder nur in Teilbereichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB). Da es sich um ein Verfahren nach

Der Urplan „An der Wipsch/Ost“ ist am 24.03.2005 als Neuaufstellung des östlichen Teils des Bebauungsplanes „An der Wipsch“ in Kraft getreten. Der „Stammbebauungsplan“ wurde Anfang der 1980er Jahre aufgestellt und sollte die städtebauliche Situation im Siedlungsbereich Alt Ems zwischen der Silberaustraße und Gartenstraße sowie zwischen der Koblenzer Straße/Römerstraße und der Viktoriaallee planungsrechtlich regeln. Für den Teilbereich westlich des Oranienwegs ist ebenfalls eine Neuaufstellung (BP An der Wipsch/West) erfolgt (vgl. Begründung Urplan).



Bebauungsplan „An der Wipsch/Ost“ mit 2. und 3. Änderung, Geltungsbereich der 4. Änderung in Rot, unmaßstäblich, Quelle: Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

Der Bebauungsplan „An der Wipsch/Ost“ umfasst im Geltungsbereich der 4. Änderung folgende wesentliche Festsetzungen:

vier Sondergebiete 1 (SO) gem. § 11 BauNVO	GRZ/GFZ: Zahl Vollgeschosse: Traufhöhe: Bauweise: Dachform:	1,0/1,0 I als Höchstmaß nicht festgesetzt a - abweichend bzw. nicht festgesetzt FD - Flachdach
zwei Sondergebiete 1 (SO) gem. § 11 BauNVO	GRZ/GFZ: Zahl Vollgeschosse: Traufhöhe: Bauweise: Dachform:	1,0/3,0 bzw. 3,6 III zwingend + Dachgeschoss min.: 10,30 m/max.: 10,80 m g - geschlossen SD - Satteldach
Sondergebiet 2 (SO) gem. § 11 BauNVO	GRZ/GFZ: Zahl Vollgeschosse:	1,0/3,0 III zwingend + Dachgeschoss



	Traufhöhe: Bauweise: Dachform:	min.: 10,30 m/max.: 10,80 m g - geschlossen SD - Satteldach
Sondergebiet 3 (SO) gem. § 11 BauNVO	GRZ/GFZ: Zahl Vollgeschosse: Traufhöhe: Bauweise: Dachform:	1,0/3,8 III als Höchstmaß + Dachgeschoss min.: 10,30 m/max.: 10,50 m g - geschlossen SD - Satteldach
Sondergebiet 3 (SO) gem. § 11 BauNVO	GRZ/GFZ: Zahl Vollgeschosse: Traufhöhe: Bauweise: Dachform:	1,0/3,0 III als Höchstmaß min.: 10,30 m/max.: 11,00 m g - geschlossen SD - Satteldach
Mischgebiet 1 (MI) gem. § 6 BauNVO	GRZ/GFZ: Zahl Vollgeschosse: Traufhöhe: Bauweise: Dachform:	0,6/1,4 III zwingend + Dachgeschoss min.: 8,55 m/max.: 10,80 m g - geschlossen SD - Satteldach

Die 1. Änderung des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss: 23.05.2006) umfasst den gesamten Geltungsbereich des Urplans und besteht nur aus Textfestsetzungen und Begründung. Aufgrund des Inkrafttretens der Werbeanlagensatzung am 24.03.2005 wurden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen im Rahmen der 1. Änderung gestrichen.

Die 2. Änderung (Satzungsbeschluss: 21.07.2020) umfasst im Geltungsbereich der 4. Änderung kleinräumige Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Die 3. Änderung ist lediglich textlicher Art und umfasst im Geltungsbereich der 4. Änderung folgende wesentliche Ergänzung im Mischgebiet 1: *„In den Mischgebieten sind ab dem 2. Obergeschoss Dienstleistungsbetriebe und/oder Wohnungen zulässig. Die Dienstleistungsnutzung in einem Gebäude kann bis zu 100 % der Geschossfläche betragen.“*

Die im Urplan und seinen Änderungen festgesetzten baulichen Vorgaben dienen als Grundlage für die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans.

Werbeanlagensatzung (WAS)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Bad Ems über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, Anschlagtafeln, Schaukästen und Automaten, beschlossen am 16. März 2010. Innerhalb dieses Geltungsbereiches werden schutzwürdige und besonders schutzwürdige Gebiete ausgewiesen, innerhalb derer das Plangebiet vollumfänglich liegt (schutzwürdig) bzw. an ein solches angrenzt (besonders schutzwürdig). In diesen Gebieten gelten zusätzliche Regeln zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Die Regelungen der Werbeanlagensatzung sind vorhabenbezogen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuwenden. Daher werden im Bebauungsplan keine weiteren Regelungen zu Werbeanlagen oder Automaten getroffen.

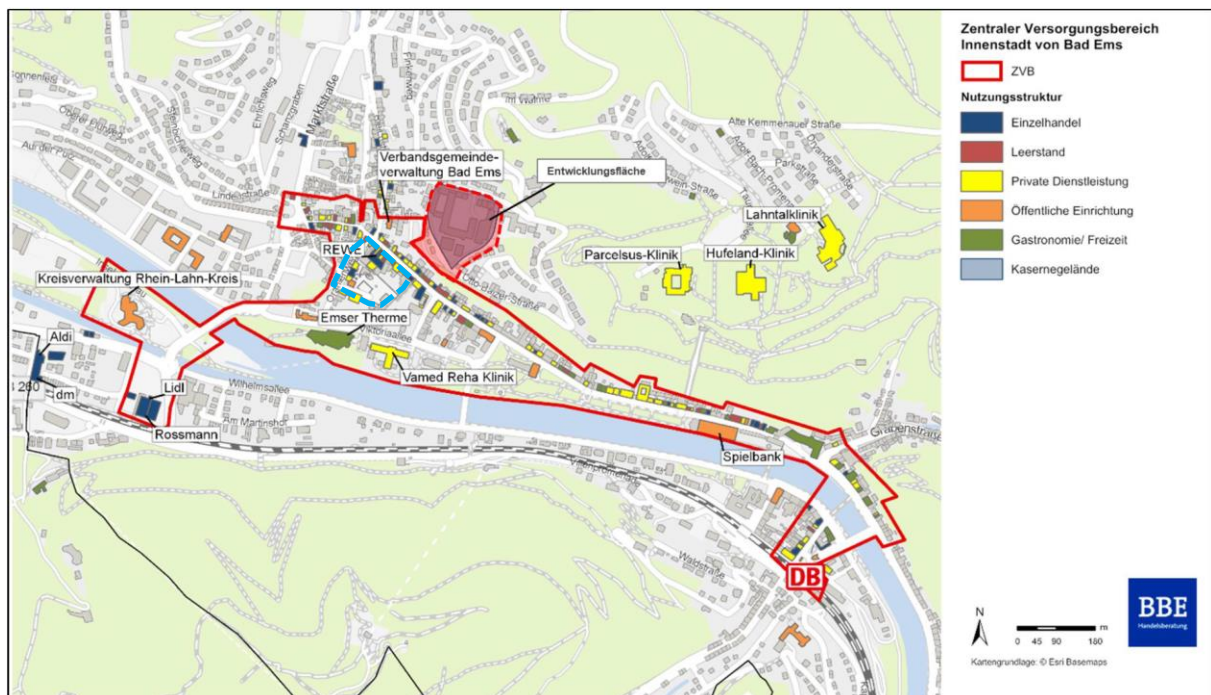


2.4 Sonstige Städtebauliche Konzepte

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

Die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau hat 2022 das Einzelhandelskonzept als Städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Im Rahmen dieses Konzepts wurden auch die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Festlegung ortstypischer Sortimentslisten vorgenommen, die unmittelbare Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollumfänglich in dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Bad Ems. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des ZVB richtet sich nach den ortstypischen Sortimentslisten. Diese sind dem Einzelhandelskonzept zu entnehmen.



Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Bad Ems, Einzelhandels für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Stand: 2022, unmaßstäblich, Plangebiet in Türkis, Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Das Einzelhandelskonzept kommt zum Ergebnis, dass das Einzugsgebiet des Einzelhandels der Verbandsgemeinde maßgeblich auf das Verbandsgemeindegebiet selbst begrenzt ist. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich im Wesentlichen auf die Städte Bad Ems und Nassau. Zudem weist der Einzelhandelsbestand eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und hohe Kaufkraftabflüsse auf.

Entwicklungspotenziale werden in einer weiteren Arrondierung der wohnungsnahen Versorgung, vor allem im Lebensmittelbereich gesehen. Empfohlen werden Maßnahmen zur Bestandssicherung und Modernisierung der ansässigen Lebensmittelmärkte und konkret in Bad Ems, eine Entwicklung am Standort des REWE-Marktes im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hier wird zudem die Verdichtung des Nahversorgungsbestandes durch kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie einzelne Spezialanbieter als sinnvoll erachtet. Generell wird eine Diversifizierung des zentrumstypischen Angebotes u.a.



durch kompetente Bekleidungs-, Schuh- und Sportanbieter empfohlen. Auch erscheinen kleinere Fachmarktkonzepte – bspw. aus dem Bau- und Gartenbedarfs- bzw. Möbel- und Einrichtungssektor – markseitig als tragfähig.

Das Vorhaben der FvS Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG zielt auf eine Revitalisierung des Standorts ab. Es umfasst die Erweiterung des ansässigen Vollsortimenters sowie die Schaffung zusätzlicher Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen. Das Einzelhandelskonzept als sonstige städtebauliche Planung wurde somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bebauungspläne sind gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In diesem Zusammenhang sind u.a. das städtebauliche Integrationsgebot und das Nichtbeeinträchtigungsgebot zu beachten (LEP IV). Das **städtebauliche Integrationsgebot (Z 58)** ist erfüllt, wenn die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierten Bereichen (zentrale Versorgungsbereiche) erfolgt. Das **Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60)** ist erfüllt, wenn durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipsch/Ost“ wird weder gegen das städtebauliche Integrationsgebot noch gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot verstoßen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Einzelhandelskonzept entwickelt sein und die Vorgaben der Raumordnung erfüllen.

Auswirkungsanalyse zur geplanten Modernisierung und Erweiterung des PETZ REWE-Einkaufszentrums in Bad Ems

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde durch BBE Handelsberatung, Köln eine „Auswirkungsanalyse“ zu dem geplanten Vorhaben der FvS Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG erstellt (Anlage 1). Das Gutachten kommt zum Ergebnis:

- Der Projektstandort ist dem zentralen Versorgungsbereich Bad Ems zuzuordnen. Mit der Neuaufstellung des bereits langjährig ansässigen PETZ REWE Marktes sowie der Ergänzung um weitere Angebotsformen (alternativ Bekleidungs-, Schuhe-, Baumarkt-, Heimtierfachmarkt) kann die Angebotsqualität des zentralen Versorgungsbereiches Bad Ems insgesamt verbessert werden. Damit entspricht die geplante Einzelhandelsentwicklung den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.
- Die zentralen Versorgungsbereiche in Nassau werden in allen möglichen Ansiedlungs-Konstellationen nur in geringem Maße tangiert.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Nassau und anderer Kommunen wird nicht beeinträchtigt.

Somit sind für den Realisierungsfall des Planvorhabens städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Zudem wurde aufgezeigt, dass das Planvorhaben mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Landesplanung übereinstimmt.



2.5 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Überschwemmungsgebiet/ Risikogebiet Lahn

Das Plangebiet grenzt südlich in Teilbereichen an das Überschwemmungsgebiet der Lahn gem. § 83 Landeswassergesetz (LWG) an.³ Darüber hinaus liegen Bereiche im Südwesten und Osten des Plangebiets innerhalb des Risikogebiets der Lahn.⁴ Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets und des Risikogebiets werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Bauvorhaben innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Heilquellenschutzgebiet „Staatsbad Bad Ems“

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 (äußere Schutzzone) des mit Rechtsverordnung vom 27.03.2013 festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (HGSG) „Staatsbad Bad Ems“.

Gemäß § 3 Rechtsverordnung sind in der Zone B 2 folgende Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt:

- Bohrungen über 100 m Tiefe sowie Bohrungen tiefer als 79,10 m ü. NN reichen,
- Bergbau über 20 m Tiefe sowie Bergbau in einer Tiefe unterhalb 79,10 m ü. NN,
- Zutageleiten oder Zutagefördern von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände sowie aus Tiefen unterhalb 79,10 m ü. NN,
- Absenken der Grundwasserober- oder Grundwasserdruckfläche um mehr als 10 m sowie unter 79,10 m ü. NN.
- Sprengungen im Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände,
- Erdaufschlüsse (insbesondere Anlagen zur Kies-, Sand- und Tongewinnung, Steinbrüche, Gruben mit freiliegendem Grundwasser, Baugruben für Tiefgaragen und Hochhäuser) von mehr als 20 m sowie Erdaufschlüsse, die tiefer als 79,10 m ü. NN reichen,
- Tunnelbauwerke.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehene Baumaßnahme berührt den Verbotstatbestand – Erdaufschlüsse, die tiefer als 79,10 m ü. NN – und ist dahingehend zu überprüfen. Ausgenommen von dem Verbot sind Keller und Flachgründungen. Eingriffe, welche die Höhenkoten von 79,10 m ü. NN bis 72,96 m ü. NN – je nach lokal betroffener Mittelwasserstandszone – unterschreiten, bedürfen der Zustimmung der oberen Wasserbehörde

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans sind potenzielle Bodeneingriffe bzw. die Bodeneingriffstiefen zu berücksichtigen. Im Bestand ist bereits eine Tiefgarage vorhanden. Die für das HQSG maßgebliche Eingriffstiefe beträgt hier 75,70 m ü. NN. Bei neuen Tiefengründungen wie z. B. bei der Erweiterung oder Erneuerung einer Tiefgarage oder bei anderen Tiefgründungen ist die zulässige Eingriffstiefe von 75,70 m ü. NN zu beachten. Dies gilt auch für Sondierungsbohrungen, die z. B. zur Erstellung von Baugrundgutachten erforderlich werden. Bei Eingriffstiefen unter 75,70 m ü. NN für z. B. Gründungen mittels

³ Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes an der Lahn für das Gebiet der Verbandsgemeinden Diez, Katzenelnbogen, Nassau und Bad-Ems, sowie der Stadt Lahnstein, Rhein-Lahn-Kreis, Bezirksregierung Koblenz 1998

⁴ Überschwemmungs- und Risikogebiet Lahn abrufbar unter: <https://hochwassermanagement.rlp.de/>



Rammpfählen oder z. B. für die Niederbringung von Sondierungsbohrungen ist eine Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung über die Festsetzung des HQSG erforderlich. Aufgrund von ähnlich gelagerten Vorhaben und den in diesem Zusammenhang erstellten Baugrunduntersuchungen wird vorab, seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur, der Hinweis gegeben, dass über den Kieshorizont hinaus in das devonische Festgestein nicht eingegriffen werden darf.

Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Nassau. Gemäß § 1 (2) der Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 gelten Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes nicht als Bestandteil des Naturparks.

Vogelschutzgebiet

Ca. 600 m südlich des Plangebiets liegt ein Teilbereich des VSG „Mittelrhein“. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des Gebiets. Schützenswerte Lebensräume werden nicht beansprucht, relevante Interaktionen mit dem Schutzgebiet sind ausgeschlossen.

Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes 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“.*

Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von weiteren Schutzgebieten, wie z.B. Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Pufferzone UNESCO-Welterbe

Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Rätischer Limes“. Sie dient in diesem Bereich dem Schutz von Siedlungsresten im Umfeld des römischen Kastells Bad Ems im Bereich der Martinskirche. In den derzeit unbebauten Bereichen des Plangebietes (Parkplatz im Innenhof, Parzelle 48/30 u.a.) ist mit noch ungestörten archäologischen Befunden zu rechnen. In den bebauten Bereichen ist zu differenzieren zwischen unterkellerten und nicht unterkellerten Bereichen. Unterkellerte Bereiche können Baureste von frühneuzeitlichen Bauwerken enthalten, die vor einem Abbruch zuvor fachgerecht untersucht werden müssen. Nicht unterkellerte Bereiche können ebenso wie der unbebaute Hofbereich archäologische Befunde im Zusammenhang mit dem UNESCO-Welterbe sowie weitere archäologisch relevante Befunde enthalten.

Um zu ermitteln, ob im Plangebiet eine bauvorbereitende Untersuchung notwendig ist, ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im Rahmen der Bautätigkeit (Abriss- und Neubauarbeiten) zur Klärung des archäologischen Sachstandes frühzeitig einzubinden.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach derzeitigem Stand der Kenntnis zusammenfassend nicht berührt.

Das hochbauliche Konzept sieht eine Erweiterung des Einkaufszentrums in Richtung Oranienweg vor. Dafür soll der Abriss von zwei Bestandsgebäuden und eine viergeschossige Ersatzbebauung erfolgen, die der exponierten Lage der Ecksituation Rechnung trägt und ein neues städtebauliches Gepräge ausbildet. Ebenfalls ist ein zweigeschossiger Neubau in südlicher Richtung vorgesehen. Dies würde einen Teilbereich des Marktplatzes Wipsch



in Anspruch nehmen, seine temporäre Funktion als Marktplatz jedoch nicht beeinträchtigen. Vielmehr würde ein Teil des ruhenden Verkehrs in die Tiefgarage verlagert und der vergleichsweise großflächige Platz eine neue Gliederung erfahren. Eine sekundäre Nutzung auf dem Dachbereich des Einkaufszentrums soll zur Schaffung von Wohnraum und zur Verbesserung der KiTa-Infrastruktur in der Innenstadt von Bad Ems beitragen.



Perspektivische Darstellung des Ersatzneubaus (Entwurf) an der Kreuzung Römerstraße/Oranienweg, Quelle: Graf Architekten

Verkehrliche Erschließung

Die örtliche und überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Römerstraße. Die Erschließung des zentralen Platzes erfolgt über die vom Oranienweg abgehende kurze Stichstraße An der Wipsch. Die Aus- und Zufahrt der unter dem Platz liegenden Tiefgarage wird direkt vom Oranienweg angedient. Die Anlieferung des Einkaufszentrums erfolgt wie bisher über den Oranienweg.

Die fußläufige Anbindung von der Römerstraße und Wegeverbindung zu den dort ansässigen Betrieben ist über die bestehende Passage gesichert. Die Schaffung einer zusätzlichen Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr zur Viktoriaallee soll im weiteren Planungsverfahren geprüft werden.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro VERTEC, Koblenz eine Verkehrsplanerische Begleituntersuchung für die Erweiterung des vorhandenen REWE-Marktes und die Ergänzung einer Mall im Plangebiet erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Kapitel 3.4 dargestellt.

Grün- und Freiflächen/Dachflächen

Im Plangebiet sind keine wertvollen Grün- oder Gehölzstrukturen vorhanden. Der Platzbereich soll künftig durch Begrünungsmaßnahmen einen höheren Erlebnis- und



Aufenthaltswert aufweisen. Vorgesehen sind 20 Bäume in mobilen Pflanzgefäßen. Die Planung wird im Rahmen eines Freiflächenplans konkretisiert.

Eine Dachfläche des Einkaufszentrums sowie das Dach des Neubaus im Platzbereich werden ggf. als Gründach ausgebildet und den Anwohnenden und der Kita als nutzbarer Außenbereich zur Verfügung stehen. Ein Teilbereich der zweitgenannten Fläche soll zur Gewinnung erneuerbarer Energie mit Photovoltaikelementen belegt werden.

Immissionen

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen können schalltechnische Konflikte und damit verbundene Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen wurden schalltechnische Untersuchungen in Auftrag gegeben, um negative Auswirkungen der Planung zu minimieren bzw. weitestgehend zu vermeiden und um insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sowie um Abwägungsmaterial zu ermitteln. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Kapitel 3.2.7 dargestellt.

Städtebauliche Kenndaten

Gebietstyp	Fläche
Kerngebiet MK1	0,60 ha
Kerngebiet MK2	0,05 ha
Kerngebiet MK3	0,13 ha
Kerngebiet MK4	0,06 ha
Kerngebiet MK5	0,23 ha
Urbanes Gebiet	0,03 ha
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung "Öffentliches Parken"	0,33 ha
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"	0,03 ha
Summe	1,45 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden ein **Kerngebiet (MK)** gemäß § 7 BauNVO mit den fünf Ordnungsbe-
reichen MK1, MK2, MK3, MK4, MK5 und ein Urbanes Gebiet gemäß §6a BauNVO fest-
gesetzt.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zent-
ralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Mit der Festsetzung als Kerngebiet wird der innerstädtischen Lage im Zentralen Versor-
gungsbereich des Mittelzentrums Bad Ems Rechnung getragen. Der Bereich ist durch einen
hohen Besatz an gewerblichen Betrieben, eine vertikale Mischnutzung mit Gewerbe in der
Erdgeschosszone und Wohnen in den Obergeschossen sowie eine hohe bauliche Dichte
geprägt. Insofern ist eine Festsetzung als Kerngebiet zweckdienlich. Die Festsetzung als
Kerngebiet weicht von der bisherigen Festsetzung Sondergebiet (SO) sowie der Darstel-
lung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche ab.



Das Kerngebiet ermöglicht ein großes Spektrum an regelhaft zulässigen Nutzungen und weist damit eine gegenüber dem Sondergebiet deutlich größere Flexibilität für zukünftige Nutzungen auf.

Ein Urbanes Gebiet gleicht weitgehend dem Kerngebiet, weist jedoch einen größeren Fokus auf die Möglichkeit des Wohnens auf. Um den Bestand entsprechend abzubilden, wird für einen Teil des Plangebiets ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Im Sondergebiet hingegen sind lediglich gebietsbezogen zulässige Nutzungen definiert. Dies würde eine Bebauungsplanänderung für zukünftige Nutzungen erfordern, die im Sondergebiet nicht vorgesehen und daher nicht zulässig sind. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im geplanten Kerngebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- reine Elektrotankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Regelungsbedarf besteht hinsichtlich der Zulässigkeit von **Vergnügungsstätten**. Gemäß § 7 (2) S.1 Nr.2 BauNVO sind auch die sog. kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Kerngebiet allgemein zulässig. Insbesondere diese Einrichtungen haben als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich und sollen für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein. Die Nutzungsstruktur im Plangebiet ist durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie der lärmsensiblen Nutzung Wohnen geprägt. Im Rahmen des Vorhabens der FvS Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG ist zudem eine KiTa geplant. Um die Attraktivität und Nutzungsvielfalt des Plangebiets und seiner Umgebung zu sichern, das Wohnen in der Innenstadt attraktiv zu halten und den nahgelegenen Kurbetrieb nicht zu beeinträchtigen, werden Vergnügungsstätten in ihrer Zulässigkeit **ausgeschlossen**. Dieser Ausschluss wird aus dem Urplan übernommen, da sich die städtebaulichen Zielsetzungen nicht verändert haben. Damit soll zum einen absehbaren Lärmkonflikten (Veranstaltungen, übermäßige Zu- und Abfahrten etc.) vorgebeugt werden. Zudem soll verhindert werden, dass die Ansiedlung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten einen sogenannten „trading-down-Effekt“ (Einschränkung der Angebotsvielfalt) im Kerngebiet bewirken können.

Aufgrund des erheblichen Konfliktpotenzials werden im Kerngebiet **Bordelle und bordellähnliche Betriebe** - planungsrechtlich als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 7 (2) S.1 Nr.3 BauNVO zu behandeln - **ausgeschlossen**. Die bestehende Bebauung und geplanten Nutzungen im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, sind neben verschiedenen gewerblichen Nutzungen auch durch eine Wohnnutzung und andere sensible Nutzungen, wie z.B. die geplante KiTa, geprägt. Der Schutz dieser Nutzungen steht hier im Vordergrund.



Die nach § 7 (2) S.1 Nr.5 BauNVO allgemein zulässigen **Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen** sind nicht Teil des Bebauungsplans. Da für solche Einrichtungen kein erkennbarer Bedarf gegeben ist und das Plangebiet örtlich betrachtet, abseits von Hauptverkehrsrouten liegt und bzgl. herkömmlicher Tankstellen nur der Versorgung des Plangebiets oder angrenzender Quartiere der Stadt dienen würde, ist diese Art der Nutzung entsprechend **ausgeschlossen**.

Davon ausgenommen sind **reine Elektrotankstellen**, die als allgemein zulässige Nutzung Bestandteil des Bebauungsplans werden. Gegenüber herkömmlichen Tankstellen ist bei reinen Elektrotankstellen von einem geringeren Lärmkonfliktpotenzial mit der ansässigen Wohnbebauung auszugehen, da die zumeist nächtliche Belieferung durch Tanklaster entfällt. Zudem stellt die Errichtung einer Elektrotankstelle einen wichtigen Beitrag zum Ausbau der regionalen Ladeinfrastruktur und damit zur Verkehrswende und zum Klimaschutz geleistet.

Als **sonstige Wohnungen** i.S.d. §7 (2) S.1 Nr.7 BauNVO werden im Bebauungsplan alle Wohnungen bestimmt, die nicht unter §7 (2) S.1 Nr.6 BauNVO fallen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil der Planung, da sie nicht ihren Zielen entsprechen.

Im geplanten Urbanen Gebiet sind gemäß §6a BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

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

Aufgrund des erheblichen Konfliktpotenzials werden im Urbanen Gebiet **Bordelle und bordell-ähnliche Betriebe** - planungsrechtlich als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 7 (2) S.1 Nr.3 BauNVO zu behandeln - **ausgeschlossen**. Die bestehende Bebauung und geplanten Nutzungen im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, sind neben verschiedenen gewerblichen Nutzungen auch durch eine Wohnnutzung und andere sensible Nutzungen, wie z.B. die geplante KiTa, geprägt. Der Schutz dieser Nutzungen steht hier im Vordergrund.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil der Planung, da sie nicht ihren Zielen entsprechen.



3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2), 17, 18, 19 und 20 BauNVO durch folgende Faktoren bestimmt:

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

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Plangebiet wird sich an den Erfordernissen einer kerngebietsgemäßen baulichen Weiterentwicklung und den Festsetzungen des Urplans orientiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird und eine dem örtlichen Siedlungsgefüge angemessene Verdichtung erreicht wird.

Mit den Festsetzungen wird zum einen die Innenentwicklung gestärkt, indem bauliche Entwicklungsperspektiven für zeitgemäße Versorgungs- und Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Zum anderen wird das Planungsziel der langfristigen Sicherung des Ortskerns in seiner Funktion als Standort für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erholung und Tourismus gesichert.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MK1	IV	MK2	II	MK3	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1,0	-	1,0	-	1,0	-
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
g	max. GH 101,0 m ü. NHN min. GH 90,0 m ü. NHN	g	max. GH 90,0 m ü. NHN min. GH 85,0 m ü. NHN	g	max. GH 92,0 m ü. NHN min. GH 86,0 m ü. NHN
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MK4	I	MK5	II	MU	III
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1,0	-	1,0	-	1,0	-
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
g	max. GH 81,5 m ü. NHN	g	max. GH 90,0 m ü. NHN	g	max. GH 97,0 m ü. NHN min. GH 89,5 m ü. NHN

Nutzungsschablone Kerngebiete (MK) und Urbanes Gebiet (MU), eigene Darstellung

Grundflächenzahl

Im Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und der Festsetzung des Urplans. Im Bereich des Urbanen Gebiets wird der Orientierungswert von 0,8 überschritten, um die Bestandsbebauung und zukünftig vorgesehene Nutzung des Bereichs widerzuspiegeln und zu sichern. Damit wird den Bauherren ein ausreichender Gestaltungs- und Nutzungsspielraum ermöglicht. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 ist mit Blick auf die Bestandssituation als städtebaulich angemessen und nachvollziehbar zu bewerten. Das Plangebiet ist bereits heute nahezu vollversiegelt. Die nähere Umgebung des Plangebiets weist ebenfalls einen hohen Grad an Versiegelung und baulicher Dichte auf.



Zahl der Vollgeschosse

Damit korrespondierend erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet. Sie wird aus städtebaulichen Aspekten sowie als stimmiger baulicher Entwicklungsrahmen für das geplante Vorhaben und die angrenzende Bebauung im Geltungsbereich in den verschiedenen Ordnungsbereichen in einem unterschiedlichen Maß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse (**z**) beträgt zwingend:

Kerngebiet

Ordnungsbereich MK1:	IV
Ordnungsbereich MK2:	II
Ordnungsbereich MK3:	II
Ordnungsbereich MK4:	I
Ordnungsbereich MK5:	II

Urbanes Gebiet

III

Im Ordnungsbereich **MK1** wird die Zahl der Vollgeschosse mit **IV zwingend** festgesetzt. Dies stellt eine geringe Erhöhung gegenüber den Festsetzungen des Urplans (drei Vollgeschosse + Dachgeschoss) dar. Lediglich in einem kleinen Teilbereich am Oranienweg wird die bislang festgesetzte Zahl von I auf IV deutlich erhöht. Durch die Festsetzung einer zwingenden Zahl dürfen Neubauten nur mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse errichtet werden. Im MK1 ist damit insbesondere das Schließen der Raumkante am Oranienweg durch Neubauten mit einer gewissen Mindesthöhe beabsichtigt, was zu einer Aufwertung der städtebaulichen Situation führt. Die zwingende Festsetzung hat zugleich einen höhenbegrenzenden Effekt. Damit wird, in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, einer Beeinträchtigung des Stadtbildes durch eine übermäßige Höhenentwicklung von Neubauten vorgebeugt.

In den Ordnungsbereichen **MK2, MK3** und **MK5** wird Zahl der Vollgeschosse mit **II zwingend** festgesetzt. In den Ordnungsbereichen MK2 und MK3 wird damit die im Urplan zulässige Zahl von I auf II erhöht. Faktisch entspricht die Geschosshöhe des Bestandsgebäudeteils in MK2 hingegen zwei herkömmlichen Geschossen, sodass hier lediglich eine Anpassung des bestehenden Planrechts vorgenommen wird. In MK3 wird mit der Erhöhung der geplante Neubau der Erweiterung des Einkaufszentrum ermöglicht.

In MK 5 wird die bislang gültige Zahl im nördlichen Bereich erhöht (bisheriges SO1 = I) und im südlichen Bereich verringert (bisheriges SO1 = III + D). Dies zielt auf eine homogenere Höhenentwicklung potenzieller Neu- und Anbauten im rückwärtigen Bereich der geschlossenen Gebäudezeile Römerstraße 82 bis 88 ab. Damit werden im Vergleich zu den Festsetzungen des Urplans wirtschaftlichere Gebäudetiefen ermöglicht.

Im Ordnungsbereich **MK4** wird die Zahl der Vollgeschosse mit **I zwingend** festgesetzt. Damit wird das bestehende Parkdeck planungsrechtlich gesichert, dass in MK5 nicht weiter überbaut werden soll.

Im Urbanen Gebiet (**MU**) wird das Höchstmaß dem baulichen Bestand und dem Urplan entsprechend mit **III zwingend** festgesetzt.

Insgesamt ist die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse mit Blick auf die innerstädtische Lage sowie die bestehende Bebauung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung angemessen.



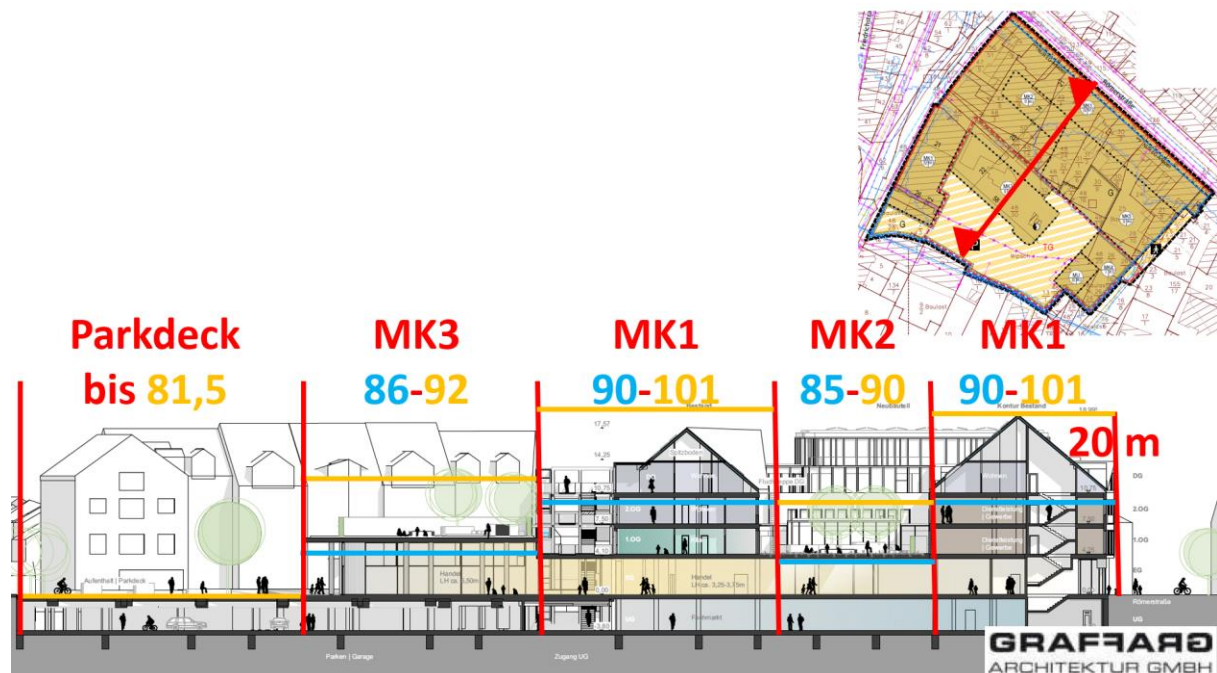
Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Hierbei ist insbesondere die Fernwirkung auf die südlich und östlich des Plangebiets gelegene Denkmalzone zu berücksichtigen. Als Orientierungswert für eine Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen wird daher die Gebäudehöhe der Bestandsgebäude im Plangebiet und der näheren Umgebung sowie die diesbezüglichen Festsetzungen des Urplans (s. Kap. 2.3) herangezogen. Gemäß Urplan dürfen Gebäude mit einer minimalen Traufhöhe zwischen 8,55 und 10,3 m und einer maximalen Traufhöhe zwischen 10,5 m und 11,0 m errichtet werden. Die Werte beziehen sich jeweils auf die Basishöhe 80,9 m ü. NHN.

Da der Bebauungsplan eine Dachneigung von 0° bis 45° und somit auch Flachdächer zulässt, wird die Gebäudehöhe (**GH**) als geeigneter Parameter zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen herangezogen. Sie wird entsprechend den nachfolgenden Definitionen des oberen Bezugspunktes wie folgt festgesetzt:

Kerngebiet

Ordnungsbereich	max. Gebäudehöhe	min. Gebäudehöhe
MK1:	101,0 ü. m NHN ⁵	90,0 m ü. NHN
MK2:	90,0 ü. m NHN	85,0 m ü. NHN
MK3:	92,0 m ü. NHN	86,0 m ü. NHN
MK4:	81,5 m ü. NHN	-
MK5:	90,0 m ü. NHN	-
Urbanes Gebiet	97,0 m ü. NHN	89,5 m ü. NHN



Schnittansicht Vorhaben und Gebäudeansicht mit Gebäudehöhen, unmaßstäblich, Quelle: Graf Architekten

⁵ Normalhöhennull: Angabe der Höhe über dem Meeresspiegel in Deutschland



Die unterschiedlichen Gebäudehöhen in den einzelnen Ordnungsbereichen werden so gewählt, dass zum einen das geplante Vorhaben planungsrechtlich gesichert wird und zum anderen, dass die Höhe der Bestandsbebauung nicht unterschritten bzw. nicht wesentlich überschritten wird. Die Festsetzung der minimalen und maximalen Gebäudehöhe in den Ordnungsbereichen MK1 bis MK3 und im Urbanen Gebiet erfolgt, um den Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Höhenentwicklung von Gebäuden zu ermöglichen.

Im Ordnungsbereich MK1 entspricht die min. Gebäudehöhe mit 90,0 m ü. NHN entlang der Römerstraße und des Oranienwegs in etwa der min. Traufhöhe von 10,3 m (bezogen auf 80,9 m ü. NN) in den Sondergebieten SO2 und SO3 des Urplans. Die max. Gebäudehöhe von 101,0 m ü. NHN orientiert sich an den Firsthöhen der Bestandsbebauung.

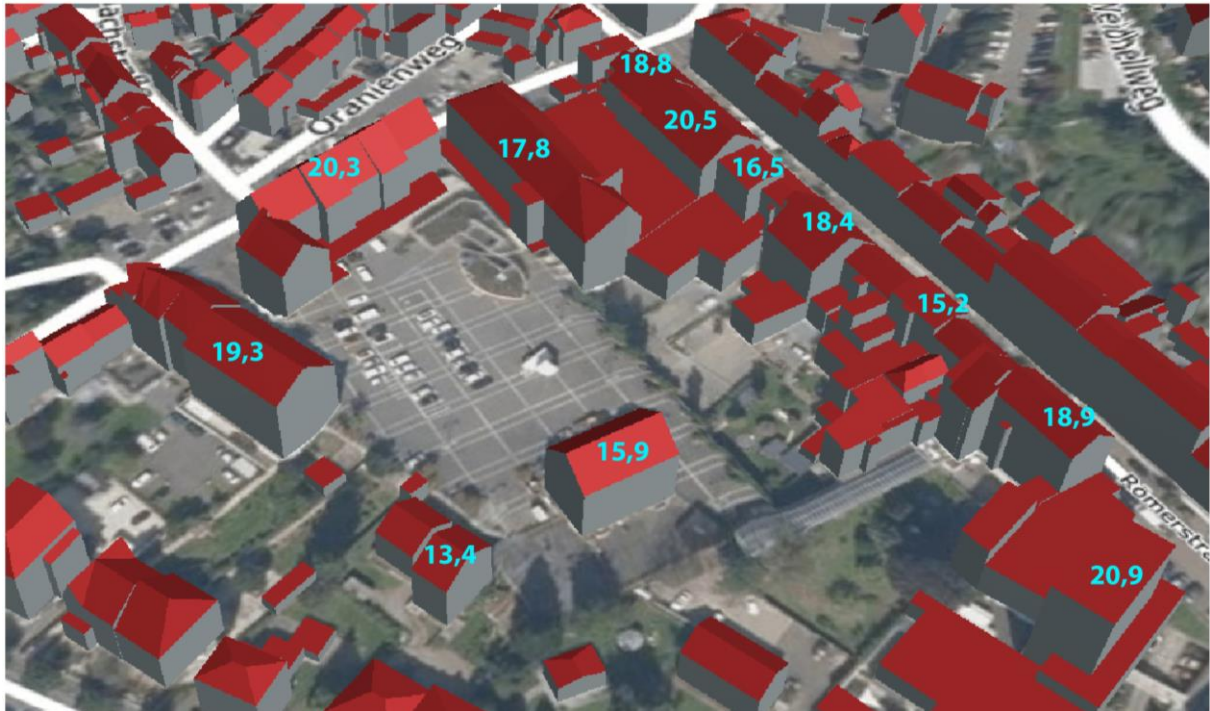
In den Bereichen MK2 und MU entspricht die min. Gebäudehöhe mit 85,0 m bzw. 89,5 m ü. NHN in etwa der Attika- bzw. der Traufhöhe der dortigen Bestandsgebäude. Die max. Gebäudehöhen von 90,0 m ü. NHN im Ordnungsbereich MK2 ermöglicht einen planerischen Spielraum für den dort geplanten zweigeschossigen Gebäudeteil. Die max. Gebäudehöhe von 97,0 m ü. NHN im Urbanen Gebiet orientiert sich an der Firsthöhe der Bestandsbebauung (15,9 m gem. RLP in 3D).

Im Ordnungsbereich MK3 entspricht die min. Gebäudehöhe mit 86,0 m ü. NHN in etwa der Attikahöhe der dortigen pavillonartigen Bestandsgebäude. Die max. Gebäudehöhe von 92,0 m ü. NHN ermöglicht einen planerischen Spielraum bei der Ausgestaltung des Luft-raums des dort geplanten zweigeschossigen Gebäudeteils.

Im Ordnungsbereich MK4 entspricht die max. Gebäudehöhe mit 81,5 m ü. NHN in etwa der Oberkante des dortigen Parkdecks. Im Ordnungsbereich MK5 entspricht die max. Gebäudehöhe mit 90,0 m ü. NHN dem Ordnungsbereich MK2. Damit wird eine Höhenabstufung von der straßenseitigen Bebauung an der Römerstraße (MK1), zu einer niedrigeren rückwärtigen Bebauung entlang der nördlichen Platzkante (MK5) erreicht, die sich an den Festsetzungen des Urplans orientiert.

Durch diese differenzierten Vorgaben wird sichergestellt, dass keine negativen Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine maximale Ausnutzung hervorgerufen werden. Sie sind darüber hinaus städtebaulich angemessen und berücksichtigen auch etwaige betriebswirtschaftliche Anforderungen an gewerblich genutzte Gebäude.

Mit Blick in das Geoportal „Rheinland-Pfalz in 3D“ in der näheren Umgebung des Plangebiets lässt sich insgesamt feststellen, dass die im Plangebiet festgesetzten max. Gebäudehöhen (zwischen ca. 11 und 20 m) die höchsten Gebäude der Bestandsbebauung nicht oder nur marginal überschreiten.



Auszug Rheinland-Pfalz in 3D mit Höhen der Bestandsgebäude, unmaßstäblich, Quelle: Rheinland-Pfalz in 3D, © GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021

Gemäß § 18 (1) BauGB sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind wie folgt festgesetzt:

Oberer Bezugspunkt (Maximale Gebäudehöhe)

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ist die Oberkante des Firstes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine maßgebend.

Die Gebäudehöhe bei einseitig geneigten Dächern (Pulldach) ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika.



Oberer Bezugspunkt (Minimale Gebäudehöhe)

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ist die Traufhöhe, definiert über die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut maßgebend.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika.

Aufbauten

Durch unmaßstäbliche Dachaufbauten können Beeinträchtigungen des Ortsbildes hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch unter anderem für die Haustechnik sowie für Fahrstuhlüberfahrten erforderlich. Daher wird festgesetzt, dass untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Schornsteine, Entlüftungsanlagen, die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen.

3.2.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise entsprechen in weiten Teilen der im Urplan festgesetzten Bauweise.

Im Kerngebiet und Urbanen Gebiet wird die geschlossene Bauweise (**g**) festgesetzt: Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Mit der Festsetzung wird der vorhandenen Stadtgrundriss im Plangebiet, der von geschlossenen Gebäudezeilen entlang der Römerstraße und in weiten Teilen des Oranienwegs geprägt ist, planungsrechtlich gesichert.

3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch **Baugrenzen und Baulinien** gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Bei der Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen wird sich straßenseitig in weiten Teilen an den Baugrenzen und Baulinien des Urplans orientiert. Diese entsprechen im Wesentlichen der Bestandsbebauung. Damit wird der baulichen Situation im Geltungsbereich Rechnung getragen.

Entlang der Römerstraße wird die auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen liegende Baulinie übernommen. Dadurch wird die prägende Raumkante der südlichen Bauzeile der Römerstraße planungsrechtlich gesichert. Ebenfalls wird die von der Baulinie 3,0 m zurückspringende Baugrenze übernommen. Die Festsetzung dieser Baugrenze gilt, wie auch im Urplan, nur für das Erdgeschoss und sichert in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Textfestsetzung 2.3 die entlang der Römerstraße in der Erdgeschosszone vorgesehene Arkade.

Entlang des Oranienwegs werden die Baugrenzen und -linien straßenseitig ebenfalls, in Anlehnung an den Urplan, auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen verortet. Auf rückwärtige Baugrenzen wird ebenfalls zugunsten von Nutzungsgrenzen verzichtet. Mit Ausnahme des mit Baugrenzen belegten südlichen Teilbereichs auf Höhe der Platz- und Tiefgaragenzufahrt wird eine Baulinie entlang des Oranienwegs festgesetzt. Dies dient



ebenfalls der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Raumkante der östlichen Bauzeile des Oranienwegs, die durch das Vorhaben als durchgehende Bebauungslinie bis zur Römerstraße fortgeführt werden soll.

In den Blockinnenbereichen werden im Vergleich zum Urplan diverse Baugrenzen und -linien nicht Teil der 4. Änderung. Die gewünschte kleinteilige Gliederung unterschiedlich höhengestaffelter Bereiche wird im rückwärtigen Bereich der Römerstraße stattdessen über Nutzungsgrenzen gesichert. Im Bereich des Marktplatzes werden die teilweise sehr kleinteiligen Baufenster des Urplans aufgehoben. Zugunsten einer höheren Flexibilität werden hier weiträumige Baugrenzen festgesetzt, die auf der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze verlaufen. Damit wird Bauherren ein gewisser Spielraum bei der Positionierung von Gebäuden und der Strukturierung ihrer Baugrundstücke eröffnet.

Balkone

Im Plangebiet ist eine Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig. Damit wird der Gestaltung neuer Baukörper ein gewisser Spielraum eingeräumt.

Tiefgaragen

Die bestehende Tiefgarage im Blockinnenbereich wird zeichnerisch gemäß 15.3 PlanZV als **Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** festgesetzt. Die Abgrenzung der Fläche entspricht der räumlichen Ausdehnung der Tiefgarage sowie den Festsetzungen des Urplans. Es wird bestimmt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig sind. Damit wird der Bestandssituation im östlichen Plangebiet Rechnung getragen.

Dort liegt ein kleiner Teilbereich der Tiefgarage unterhalb des dortigen Fußweges und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

3.2.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet ist über die Römerstraße und den Oranienweg an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Marktplatz Wipsch und seine von dem Oranienweg abgehende Zufahrt, im Urplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie Fußgängerbereich bestimmt, werden entsprechend der bestehenden und weiterhin geplanten Nutzung als Flächen für „öffentliches Parken“ festgesetzt.

Die Festsetzung der bestehenden überdachten Passage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ wird aus dem Urplan übernommen. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung der fußläufigen Wegeverbindung zwischen dem Geschäftsbereich Römerstraße und dem Marktplatz Wipsch.



3.2.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich des Gebäudes Römerstraße 88 wird die im Erdgeschoss bestehende Passage gemäß Planzeichnung mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belegt. Damit wird der fußläufige Anschluss zwischen dem Geschäftsbereich Römerstraße und dem, zum Marktplatz Wipsch führenden, öffentlichen Fußweg planungsrechtlich gesichert.

Im zentralen Plangebiet werden gemäß Planzeichnung weiträumige Geh- und Fahrrechte im Bereich des Marktplatzes und der darunterliegenden Tiefgarage festgesetzt.

Diese sichern

- in den Ordnungsbereichen MK1, MK3 und MK4 die öffentliche Zuwegung und wirken zugunsten der Öffentlichkeit,
- im Ordnungsbereich MK5 sowie im Bereich der Tiefgarage (TG) die Erschließung und wirken zugunsten der Anwohnenden der rückwärtig an die Geh- und Fahrrecht angrenzenden Gebäude entlang der Römerstraße sowie Rettungsdienste und Entsorger.

Im zentralen Plangebiet liegt ein Telekommunikationskabel, das abgehend von der Straße Oranienweg über die privaten Flurstücke 48/2, Flur 98 und 48/30, Flur 98 (Markplatz) verläuft. Dabei handelt es sich um die Hausanschlüsse der Liegenschaften An der Wipsch Nr. 9 und 10. Das Kabel ist Teil des lokalen Versorgungsnetzes. Mit der Festsetzung eines **Leitungsrechts** zugunsten des entsprechenden Versorgungsträgers auf Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Leitung nachrichtlich übernommen und planungsrechtlich gesichert.

3.2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans und der Neugestaltung und Revitalisierung des Einkaufszentrums am Marktplatz Wipsch ist ein Immissionsschutzgutachten erforderlich, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gerecht zu werden. Neben den Themen Gewerbelärm aus dem Plangebiet und Verkehrslärm im Plangebiet sind die im Zuge des Entwicklungsvorhabens absehbar zunehmenden Zielverkehre in das Plangebiet fachplanerisch zu beurteilen. Zur Erstellung des Gutachtens wurde die Konzept dB plus GmbH, Sankt Wendel beauftragt (s. Anlage).

Gewerbelärm

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die wesentlichen Betriebstätigkeiten, wie z.B. Andienung mit LKW, Be- und Entladung von Waren, Zu- und Abfahrten von PKW, Kommunikationsgeräusche von Gästen der Gastronomie, etc. bzgl. der von ihnen verursachten Geräuschimmissionen untersucht. Andienungsbereiche werden weiterhin im Nordwesten des Plangebiets entlang des Oranienwegs (für Lkw), sowie auf der Wipsch (für kleinere Lieferfahrzeuge) liegen. Der oberirdische Parkplatz (Wipsch) im Zentrum des Plangebiets wird nach Umplanung auf 60 Stellplätze reduziert.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die grundsätzliche Realisierungsfähigkeit der Planungsabsichten gegeben ist. Es erfolgt der Hinweis, dass im Zuge eines nachgelagerten Bauantragsverfahrens die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu



konkretisieren sind.

Verkehrslärm

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch Verkehrslärm der umliegenden Straßenabschnitte schalltechnisch untersucht. Maßgebliche Einwirkungen auf das Plangebiet gehen vom Oranienweg, der Römerstraße und dem Parkplatz Wipsch, schalltechnisch untergeordnete Einwirkungen von der Viktoriaallee, Bachstraße und Bleichstraße aus.

Nachfolgend wird das Untersuchungsergebnis aus dem Gutachten zitiert:⁶

Sowohl am Tag als auch in der Nacht werden Beurteilungspegel entlang der Straßenabschnitte Oranienweg/Römerstraße über den Orientierungswerten der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht ermittelt. Aufgrund der geringen Überschreitungen der Orientierungswerte sowie der Ausweisung eines weniger lärmsensiblen Gebietes ist die Erarbeitung eines aufwendigen Schallschutzkonzeptes nicht erforderlich.

Im Weiteren wurde durch den Gutachter Schallschutzmaßnahmen diskutiert. Da aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls aufgrund der Bestandssituation nicht möglich ist, werden folgende Vorgaben für die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz schutzbedürftiger Räume gegen einwirkenden Verkehrslärm empfohlen:

- Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile,
- Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen).

Damit soll sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden (s. Gutachten, S. 25).

Um eine ausreichende Ruhe in künftigen Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Räumen sicherstellen zu können, sind die Anforderungen an den Luftschallschutz auf Grundlage maßgeblicher Außenlärmpegel zu ermitteln. Im Plangebiet werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen daher maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im Plangebiet sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel (Abb. A13 des schalltechnischen Gutachtens) nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Sie ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen von 64 und 69 dB(A). Entsprechend ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von 34 bzw. 39 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen erforderlich.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außen-

⁶ Schalltechnisches Gutachten 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipsch/Ost“, Bad Ems, Konzept dB plus GmbH, Sankt Wendel, S. 29



lärmpegel zu berücksichtigen sind (bspw. durch die Eigenabschirmung der Bebauung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Darüber hinaus sind gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume (z. B. Bettenräume, Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen technischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Gemäß Gutachten kann von den Maßnahmen abgesehen werden, wenn der Schlafraum über mindestens ein Fenster verfügt, welches Pegeln unter bzw. gleich 50 dB(A) ausgesetzt ist und somit die Belüftung sichergestellt ist. In der Abbildung A13 des Gutachtens ist der Bereich, in der diese Maßnahme erforderlich wird, als türkis schraffierte Fläche dargestellt (s. Gutachten, S. 27).

Zunahme des Verkehrslärms

Durch die Revitalisierung und Nutzungsverdichtung des Einkaufszentrums am Marktplatz Wipsch wird sich Verkehrsaufkommen erhöhen. Daher wurde im Rahmen des Gutachtens die Verteilung des zusätzlichen Verkehrs im umgebenden Straßennetz untersucht und hinsichtlich der Auswirkungen auf die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen bewertet.

Nachfolgend wird das Untersuchungsergebnis aus dem Gutachten zitiert:⁷

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Zunahme des Verkehrslärms als nicht relevant eingestuft werden kann. Aufgrund der geringen planbedingten Zunahmen des Verkehrslärms, der Lage des Plangebiets im Inneren der Stadt Bad Ems sowie der unmittelbaren Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich somit nicht.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.3.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet ist eine **Dachneigung** von 0° bis 45° zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen des Urplans. Für den Bereich des Plangebiet ist das Sattel- bzw. Flachdach zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude ist bereichsweise mit 35° sowie 40° bis 50° festgesetzt. Um hinsichtlich der Dachgestaltung den Bauherren im Plangebiet eine gewisse Gestaltungsfreiheit und die Nutzung von Dachflächen als Aufenthaltsbereiche zu ermöglichen, wird im Plangebiet daher eine Dachneigung von 0° bis 45° festgesetzt.

⁷ siehe Schalltechnisches Gutachten 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipsch/Ost“, Bad Ems, Konzept dB plus GmbH, Sankt Wendel, S. 29



Es erfolgt **keine Vorgabe der Dachform**. Die Festsetzung ermöglicht damit die Errichtung sowohl von Flachdächern als auch einseitig sowie zweiseitig geneigter Dächer. Damit wird zum einen der Bestandsbebauung und den Festsetzungen des Urplans (überwiegend Satteldach) Rechnung getragen. Zum anderen begünstigen Flachdächer die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Fotovoltaik) oder die Herstellung von Dachbegrünungen. Diese sind grundsätzlich zulässig.

Zwecks der Verträglichkeit mit dem Stadtbild sind **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer.

Neben einer optischen Aufwertung bieten insbesondere **begrünte Dächer** unter anderem folgende Vorteile⁸:

- *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.*

3.3.2 Abfallbehälterplätze

Zwecks der Verträglichkeit mit dem Erscheinungsbild des Straßenraumes sind Abfallbehälterplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.

3.3.3 Gestaltung besonderer Bauteile

Im Plangebiet wird entlang der Römerstraße die Einrichtung von Arkaden für den Erdgeschossbereich festgesetzt. Die Mindestbreite der Arkade beträgt 3,0 m von Außenkante Fassade bis Außenkante des zurückgesetzten Erdgeschosses. Die lichte Breite muss mindestens 2,7 m betragen. Die Arkade ist im Bereich der Fassadenfläche durch Stützen zu gliedern. Die Stützen müssen auf die Gliederung der Gesamtfassade abgestimmt sein. Der Abstand der Stützen muss mindestens 3,0 m und maximal 5,0 m betragen. Die lichte Höhe der Arkade muss mindestens 3,5 m betragen. Diese Festsetzung ist Bestandteil des Urplans und wird für den Bereich der 4. Änderung übernommen.

Die auf Grundlage des „Stammbebauungsplans“ in den 1980er Jahren entstandenen Gebäude Römerstraße 80 bis 84 wurden mit Arkaden im Erdgeschoss errichtet. Diese werden teilweise als Verkaufsfläche im Außenraum durch die ansässigen Einzelhändler genutzt und schaffen eine adäquate Übergangszone zwischen öffentlichen Straßenraum und dem Innenraum der Gebäude. Mit der Festsetzung wird die räumliche Kontinuität entlang der Römerstraße gesichert und im Rahmen von Neubauten fortgeführt.

⁸ Quelle: <https://www.dachbegruenung-ratgeber.de/vorteile-dachbegruenung> [Letzter Zugriff: 14.12.2021]



3.4 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Die Stadt Bad Ems erlaubt in dem vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes eine flächige Nutzung von Dachflächen mit Solaranlagen und nimmt keine Beschränkungen bezüglich der Überdachung von Stellplätzen mit Solaranlagen vor. Die Festsetzungen entsprechen damit den Vorgaben des Landessolargesetzes.

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.

§ 13 Klimaschutzgesetz

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in § 13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

Verkehrsplanerische Begleituntersuchung

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans und der Neugestaltung und Revitalisierung des Einkaufszentrums am Marktplatz Wipsch wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, in der die Verkehrswirksamkeit des geplanten Vorhabens aufgezeigt, die Leistungsfähigkeit und damit auch die erforderlichen geometrischen Anpassungen hinsichtlich der geplanten Liefersituation abgeleitet wurde. Dabei wurden folgende Punkte fachplanerisch bearbeitet:

- Analyse der bestehenden Verkehrsverhältnisse,
- Aufkommensbestimmung des Planungsvorhabens,
- Bestimmung von verkehrlichen Auswirkungen des Vorhaben
- Beurteilung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss der maßgebenden Knotenpunkte
- Berechnung von Lärmeingangswerten.



Zur Erstellung der Untersuchung wurde die Vertec GmbH, Koblenz beauftragt (s. Anlage). Die Gutachter kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Die verkehrlichen Zuwächse durch den geplanten Umbau und Erweiterung der Nutzungen führen zu Erhöhungen der Knotensummen zwischen 5% - 14%.
- Die höchste Einfahrmenge wird am Knoten Viktoriaallee/ Oranienweg mit rd. 9.500 Kfz/d erreicht (Abb. E1 der Verkehrsplanerische Begleituntersuchung). Alle weiteren Knoten liegen bei Knotensummen zwischen rd. 4.600 - 7.200 Kfz/d.
- Die Ergebnisse von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss zeigen, dass auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen infolge der vorgesehenen Erweiterungen, keine maßgebenden Verkehrsflussdefizite bestehen. An allen betrachteten Knotenpunkten ist von einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität auszugehen.
- Die Prüfung der Befahrbarkeit der geplanten Anlieferung zeigt, dass diese mit den entsprechenden Vorgaben (siehe Kap. F der Verkehrsplanerische Begleituntersuchung) unter Einhaltung von Bewegungsspielräumen umsetzbar ist.

Nachfolgend wird das Ergebnis der Untersuchung zitiert:⁹

Zusammenfassend kommt die verkehrliche Begleituntersuchung zu dem Ergebnis, dass ermittelten Mehrbelastungen durch die geplanten Erweiterungen als verträglich bewertet. Das vorgesehene Erschließungskonzept (Anbindung Parkdeck, Tiefgarage und Anlieferung) kann befürwortet werden. Aus verkehrsplanerischer Sicht spricht einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens somit nichts entgegen.

Artenschutz

Um den Belangen des Artenschutzes hinreichend Rechnung zu tragen, wird auf die Rechtslage sowie auf sich ggf. ergebende Erforderlichkeiten im Planvollzug in den Textfestsetzungen hingewiesen.

⁹ Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Einzelhandelsflächen „Auf der Wipsch“ in der Stadt Bad Ems, Vertec GmbH, Koblenz, S. 33



4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung und Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets wird weiterhin durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand bereits gesichert. In einer Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke wurde keine Bedenken geäußert.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird weiterhin durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Stadt sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgungsleitungen (bspw. Gas, Strom) werden weiterhin über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

4.5 Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das öffentliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Fernmeldeversorgung neuer Gebäude kann durch Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden.



5. Bodenordnung

Die Stadt Bad Ems ist nur teilweise Eigentümerin der Flächen des Bebauungsplangebiets. Weitere Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

Die Notwendigkeit eines Bodenordnungsverfahrens wird derzeit nicht gesehen.

6. Realisierung und Kosten

Die FvS Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG trägt im Bereich ihres Vorhabens sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung.

7. Weitere betroffene Belange

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Mit dem Vorhabenträger FvS Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG erfolgt eine laufende Abstimmung im weiteren Verfahren. Bisherige Einwände sind nicht bekannt. Abseits dieses Vorhabens sind keine Entwicklungsabsichten bekannt. Die Planung erscheint im Hinblick auf private Belange zum jetzigen Zeitpunkt verträglich.

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



8. Umweltbelange

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

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

Die Grundfläche des Plangebiets beträgt in Kumulationswirkung ca. 1,45 ha und liegt damit unter der Grundfläche von 2 ha, welche im § 13a BauGB vorgegeben wird.

Die Errichtung bzw. der Erhalt von gemischt genutzten Gebäuden (Gewerbe und Wohnen) im Innenbereich unterliegt keiner UVP-Pflicht und das Plangebiet liegt weit außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) in einem fast vollständig bebauten Bereich ohne relevante Lebensraumqualität für planungsrelevante Vogelarten.

Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13a BauGB ist demnach gegeben.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Bestandssituation

Das ca. 1,45 ha große Plangebiet liegt im zentralen bebauten Siedlungsbereich der Stadt Bad Ems. Das Plangebiet wird

- nördlich durch die „Römerstraße“,
- östlich durch Bebauung und Gärten,
- südlich durch Bebauung und Gärten
- westlich durch den „Oranienweg“ begrenzt.

Das Plangebiet ist im weiten Umfeld von unterschiedlich dichter Bebauung umgeben, südlich und östlich mit einigen Gärten, nördlich und westlich hochverdichtet. In der Umgebung dominiert die Wohnnutzung, während im Plangebiet selbst auch zahlreiche Handelsbetriebe und ein Parkdeck untergebracht sind.

Übergeordnete Planungen

Es wird auf das entsprechende Kapitel 2 verwiesen.

Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Zustand	Bewertung
Mensch, menschliche Gesundheit	vorbelastet	Das Gebiet ist praktisch vollständig bebaut und unterliegt intensiver Nutzung in Form von Park- und Einkaufsmöglichkeiten, sowie Wohnen. Von den angrenzenden Straßen gehen ebenfalls Emissionen aus.



Tiere	vorbelastet	Das Gebiet ist praktisch vollständig versiegelt und wird intensiv genutzt. Ein dauerhaftes Vorkommen planungsrelevanter Arten ist in Ermangelung geeigneter Lebensräume nicht anzunehmen.
Pflanzen	vorbelastet	Das Gebiet ist praktisch vollständig versiegelt und wird intensiv genutzt. Ein dauerhaftes Vorkommen planungsrelevanter Arten ist in Ermangelung geeigneter Lebensräume nicht anzunehmen.
Biologische Vielfalt	vorbelastet	Aufgrund des weitgehenden Fehlens von Pflanzen im Plangebiet (mit Ausnahme von Arten, die epiphytisch auf Gebäuden wachsen wie Moose und Flechten) ist mit einer sehr geringen Artenvielfalt zu rechnen.
Fläche	vorbelastet	Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überprägt, die Flächen intensiv genutzt.
Boden	vorbelastet	Der Boden im Plangebiet ist praktisch vollständig versiegelt. Die vorliegende Baustruktur impliziert massive Eingriffe in den Erdkörper (Tiefgarage).
Wasser	vorbelastet	Der Boden im Plangebiet ist praktisch vollständig versiegelt. Aufgrund der fast kompletten Überbauung ist keine besondere Gefährdung durch Sturzfluten ¹⁰ zu erkennen. Der südlichste Teil des Gebiets (Rampenzufahrt Parkdeck) weist eine geringfügige Überlagerung mit dem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn auf. Eine besondere Gefährdung des Gebiets gegenüber Hochwasser ist nicht abzuleiten. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt über Einleitung in das Kanalsystem der Stadt. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Heilquellenschutzgebiet „Staatsbad Bad Ems“. Es gelten entsprechende Auflagen.
Luft	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich im Ortskörper von Bad Ems und angrenzend an mehrere stark befahrene Straßen, es sind Belastungen durch Abgase aus Kraftfahrzeugen und Heizungen gegeben.
Klima	vorbelastet	Durch die massive Versiegelung im Plangebiet ist mit einer starken Aufheizung in den Sommermonaten zu rechnen.
Landschaft	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers von Bad Ems und ist durch diesen stark geprägt. Typische Elemente des Naturraums sind entsprechend nicht vertreten. Optisch störende Elemente (Parkdeck) sind durch umgebende Bebauung gegenüber der Landschaft abgeschirmt.
Kulturgüter/Sachgüter	unbekannt	Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Sachgüter bestehen in Form der bestehenden Bebauung.

Auswirkungen der Planung

¹⁰ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> aufgerufen 21.06.2024



Durch die Planung kommt es im Einzelnen zu folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit	Das Ziel der Planung ist eine langfristig tragbare und attraktive Neugestaltung des Gebiets zur Stärkung der Innenstadt von Bad Ems als Handelsstandort. Gleichzeitig wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden Maßnahmen festgestellt und in die Festsetzungen aufgenommen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern. Mit einem Verkehrsgutachten ist die Verträglichkeit auf den Straßenverkehr nachgewiesen worden. Mit einer Auswirkungsanalyse ist eine Verträglichkeit der Planung nachgewiesen worden.
Tiere	Ein relevantes Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht anzunehmen, Konflikte sind damit auszuschließen.
Pflanzen	Aufgrund der massiven Versiegelung ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Pflanzenarten und Biotope auszuschließen.
Biologische Vielfalt	Durch die Planung kommt es zu keinen für die Artenvielfalt relevanten Veränderungen.
Fläche	Durch die Planung wird eine Nachverdichtung im Siedlungskörper von Bad Ems erreicht. Die Flächen sind anthropogen geprägt, daher ist der Flächenverbrauch letztlich minimiert. Flächenverbrauch im Außenbereich wird entsprechend reduziert.
Boden	Aufgrund der bereits im Bestand fast kompletten Versiegelung des Plangebiets ergeben sich keine relevanten Veränderungen.
Wasser	Aufgrund der bereits im Bestand fast kompletten Versiegelung des Plangebiets ergeben sich keine relevanten Veränderungen. Unter Einhaltung der geltenden Vorgaben im Heilquellenschutzgebiet ist mit keinen relevanten Auswirkungen auf dieses zu rechnen.
Luft	Es kommt zu keinen erheblichen Nutzungsveränderungen im Plangebiet, entsprechend ist nicht mit relevanten Veränderungen zu rechnen.
Klima	Es kommt zu keinen erheblichen Nutzungsveränderungen im Plangebiet, entsprechend ist nicht mit relevanten Veränderungen zu rechnen.
Landschaft	Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen.
Kulturgüter/Sachgüter	Nach aktuellem Wissensstand kommt es zu keinen Eingriffen in Kulturgüter. Der Gebäudebestand wird erhalten oder weiterentwickelt.



Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung stark beeinflusst (Nutzung durch Gewerbe, Wohnen, Parkdeck/ Tiefgarage). 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	0	0	0
Pflanzen	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Tiere	0	0		0	0	0	0	0	0	0
Boden	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Fläche	0	0	0	0		0	0	0	0	0
Wasser	0	0	0	0	0		0	0	0	0
Klima	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Luft	0	0	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	

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

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

Kumulationswirkungen bestehen nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** müssen aufgrund der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet der Lahn besondere Berücksichtigung in der späteren Ausführungsplanung finden. Betroffen ist allerdings nur ein geringfügiger Anteil des Plangebiets.

Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem Kerngebiet/ 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.



Maßnahmen

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

8.1 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: 4. Teilfortschreibung 2023)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau
- 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 mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9
- Geologische Radonkarte RLP, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- 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/>
- Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
- 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, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH
- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Einzelhandelsflächen „Auf der Wipsch“ in der Stadt Bad Ems, Vertec GmbH, 56068 Koblenz, November 2024
- Schalltechnisches Gutachten 4. Änderung des Bebauungsplans „An der Wipsch/Ost“, Bad Ems, Konzept dB plus GmbH, 66606 Stand Wendel, November 2024
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Modernisierung und Erweiterung des PETZ REWE-Einkaufszentrums in Bad Ems, BBE Handelsberatung GmbH, 50968 Köln, Mai 2024



9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Ems plant zur Stärkung der Innenstadt zusammen mit einem Investor eine attraktive Neugestaltung eines Innenstadtbereichs mit Versorgungsfunktionen. Hierzu wird eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1,45 ha auf und liegt zentral im Stadtgebiet. Die Erschließung der Fläche erfolgt bereits im Bestand über Oranienweg und Römerstraße. Der Bereich ist praktisch vollständig bebaut mit Läden, Anlagen zum Parken und Wohnbebauung.

Aufgrund der extrem hohen Nutzungsdichte im Bestand kommt es durch die Planung zu keinen relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden Maßnahmen festgestellt und in die Festsetzungen aufgenommen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern. Mit einem Verkehrsgutachten ist die Verträglichkeit auf den Straßenverkehr nachgewiesen worden. Mit einer Auswirkungsanalyse ist eine Verträglichkeit der Planung nachgewiesen worden.

Insgesamt ist eine Verträglichkeit der Planung gegeben.

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

i.A. Philipp Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner HAK
c/o zukunft - stadtplanung stadtentwicklung

i.A. Kai Schad
B.eng Landschaftsarchitektur

Boppard-Buchholz, Hamburg Februar 2025