

Stadt Bad Ems

Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

Bebauungsplan

„In den kurzen Stücker“

Begründung

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

Stand: März 2026

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Ems

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.....	5
1.4 Nutzungsstruktur im und außerhalb des Plangebiets	8
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz	10
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	11
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) und Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP).....	11
2.2 Flächennutzungsplanung	13
2.3 Bebauungsplanung/Satzungen nach dem Baugesetzbuch	15
2.4 Sonstige Städtebauliche Konzepte.....	16
2.5 Sonstige Planungen/Zwangspunkte	17
3. Planung	22
3.1 Planungskonzeption.....	22
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	25
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
3.4 Zusammenfassung	29
4. Ver- und Entsorgung	30
4.1 Wasserversorgung	30
4.2 Löschwasserversorgung.....	30
4.3 Abwasserentsorgung.....	30
4.4 Energieversorgung	30
4.5 Telekommunikation	31
5. Bodenordnung	31
6. Weitere betroffene Belange	31
7. Umweltbelange	32
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	37



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Für das Plangebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). In der unmittelbar angrenzenden Umgebung liegen jedoch qualifizierte Bebauungspläne vor und regeln dort die mögliche Nutzung und Bebauung der Grundstücke.

Die Bestandsbebauung im Plangebiet weist eine sehr heterogene Prägung in Nutzung und Struktur auf. So befinden sich im Westen großformatige Einzelhandelsnutzungen, im Süden eher kleinteilige Wohnnutzungen und im Nordosten punktuell auch gewerbliche Nutzungen. Ebenfalls befindet sich eine größere unbebaute Fläche im Plangebiet, die in die Neuordnung integriert werden könnte, sowie der Vorplatz/ Parkplatz am Bahnhof Bad Ems West. Insofern können auch hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung Regelungen getroffen werden, um eine abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten.

Insgesamt besteht das Ziel darin, diese Prägung zum einen zu festigen und ferner auf die betroffenen Teilbereiche zu fixieren, um ungewollte städtebauliche Entwicklung, bspw. hinsichtlich der Gebäudehöhe und -kubatur, zu unterbinden und einen gewissen Grad an städtebaulicher Ordnung im Bebauungsplan festzusetzen.

Darüber hinaus liegen im Plangebiet Straßenzüge, die aktuell nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließung entsprechen und die ferner noch nicht erstmalig hergestellt sind. Insofern besteht hinsichtlich der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB ein Handlungsbedarf.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsnutzungen sind ferner so zu steuern, dass eine Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau sowie mit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen besteht.

Die Zielsetzung der Planung bzw. des Bebauungsplans kann stichpunktartig wie folgt beschrieben werden:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung im Sinne des BauGB,
- Steuerung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise, um einen Rahmen für künftige Entwicklungen aufzuzeigen,
- Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- Berücksichtigung des Immissionsschutzes (bspw. Bahnlärm, Verträglichkeit Wohnen und Gewerbe),
- Beachtung der landesplanerischen Vorgaben zur Ansiedlung und Steuerung von Einzelhandel.



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 bebauten Siedlungskörper von Bad Ems und der heterogenen Nutzungsstruktur sowie zur Sicherstellung der Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, wird – 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 „In den kurzen Stückern“ hat eine Gesamtfläche von ca. **28.500 m²**. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen errechnet sich folgende Grundflächengröße für den Bebauungsplan:

Geltungsbereich „In den kurzen Stückern“:	ca. 28.500 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche (Nettobaufläche):	ca. 26.670 m ²

Zulässige Grundfläche MU 1 (GRZ 0,8)	7.050 m ² x 0,8	ca. 5.640 m ²
Zulässige Grundfläche MU 2 (GRZ 0,6)	7.010 m ² x 0,6	ca. 4.210 m ²
Zulässige Grundfläche MU 3 (GRZ 0,5)	7.900 m ² x 0,5	ca. 3.950 m ²
Zulässige Grundfläche MU 4 (GRZ 0,5)	4.710 m ² x 0,5	ca. 2.360 m ²

Zulässige Grundfläche in den Baugebieten gemäß Festsetzung:	ca. 16.160 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. 16.160 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.

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

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Stadt	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. 77 m und ca. 78 m ü. NHN liegende Plangebiet ist insgesamt relativ eben. Es befindet sich im „Bad Ems-Mieller Lahntal“, das zur Großlandschaft Lahntal gehört.
Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 1. Ordnung: Lahn, ca. 200 m nördlich des Planbereichs Gewässer 3. Ordnung: Emsbach, Braunebach, Westersbach, Eisenbach, Wiesbach, Kohlschiedbach, Fachbach, Rullsbach, Bach am Naturdenkmal, Bernsbach, Teilenbach, Kunzbach
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Bad Ems ist überörtlich über die Bundesstraßen B 260 und B 261 sowie die Landstraßen L 327 und L 329 angebunden. Östlich und westlich des Plangebiets besteht jeweils eine Messstelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV).

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



Lahntalbahn	Diese beläuft sich auf der Bundesstraße B 260 auf 8.550 (4) Kfz/24h und auf der B 261 auf 8.091 (3) Kfz/24h ² . Der Bahnhof Bad Ems (ca. 1,6 km östlich des Plangebiets) und der Haltepunkt Bad Ems West (unmittelbar südöstlich des Plangebiets) werden von der Lahntalbahn angeeignet.
Benachbarte Ortsge- meinden/Städte	Nördlich: Arzbach und Eitelborn Östlich: Dausenau und Kemmenau Südlich: Frücht, Lahnstein Westlich: Fachbach und Nievern

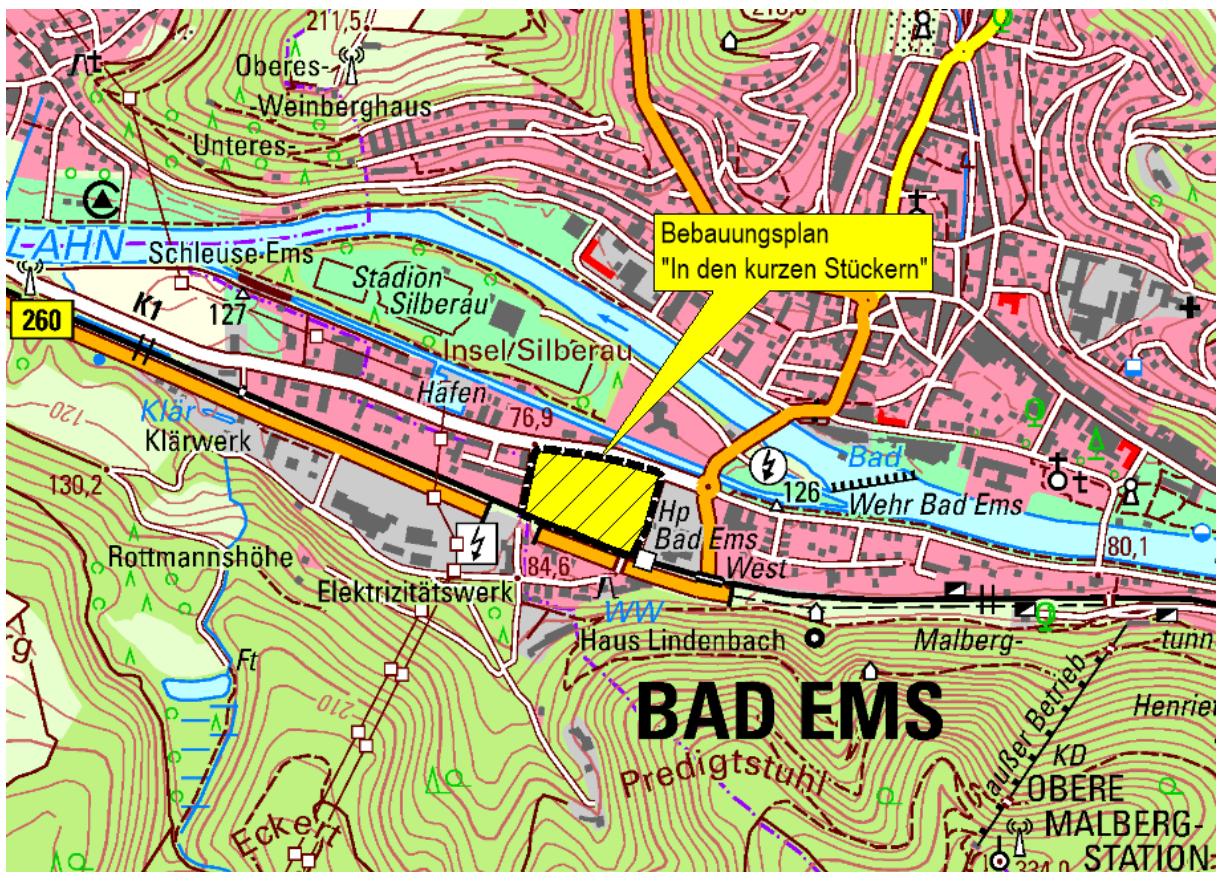


Abb. 1: Lageübersicht des Bebauungsplans im Stadtgebiet, Ausschnitt Topografische Karte (TK25), unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den kurzen Stückern“ weist eine Größe von ca. 2,9 ha auf und liegt südlich der Insel Silberau und der Lahn in Bad Ems. Das Plangebiet wird

- westlich durch den Magnolienweg,
- nördlich durch die Nieverner Straße,
- östlich durch die Ernst-Born-Straße und

² Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Kreisstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.



- südlich durch private Gebäude, Freiflächen und Stellplätze, sowie die Bahnstrecke begrenzt.

Im Westen des Plangebiets (Magnolienweg) grenzt unmittelbar die Nachbargemeinde Nievern an.

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

Das Plangebiet wird über die Nieverner Straße sowie die Ernst-Born-Straße überörtlich an die B 260 und B 261 im Osten angebunden und erschlossen.

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.

Auch über das Eisenbahnnetz und den ÖPNV besteht eine gute Anbindung. Im Südosten des Plangebiets ist der Westbahnhof von Bad Ems unmittelbar angrenzend. Dort ist auch eine Bushaltestelle vorhanden. Der dazugehörige öffentliche Parkplatz befindet sich innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig überbaut. Das Gebiet ist geprägt durch eine gemischt genutzte Baustruktur aus Wohn- und Gewerbegebäuden und Einzelhandelsnutzungen, u.a. mit Discounter und Drogeriemarkt. Im Nordwesten des Gebiets liegt ein großer, dem Einzelhandel zugeordneter Parkplatz. Im Südosten liegt ein weiterer Parkplatz am Bahnhof Bad Ems West. Hier befindet sich auch eine Bushaltestelle.



Abb. 2: Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, Plangebiet in rot, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



1.4 Nutzungsstruktur im und außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind durch ein hohes Maß an Nutzungsmischung geprägt, dabei dominieren gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung. Im Westen sind Einzelhandelnutzungen (Discounter und Drogeriemarkt) ansässig. Die Geschossigkeit bewegt sich im Plangebiet zwischen 1 und max. 3 Geschossen, wobei hier im Bestand klare Abgrenzungen möglich sind.

Die Umgebung des Plangebiets ist von sehr unterschiedlicher Bebauung geprägt. Im Norden und Osten bestehen überwiegend großformatige Baukörper, während im Westen Wohnbebauung vorherrscht. Im Norden liegt die Insel Silberau, auf der die Kreisverwaltung Rhein-Lahn und Sportanlagen angesiedelt sind. Östlich des Plangebiets grenzt ein großer Parkplatz an das Gebiet, der zum monofunktionalen Einzelhandelszentrum mit Bäcker, Discounter und Drogeriemarkt gehört. Darüber hinaus folgen Gebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzung. Die Wohnbebauung unmittelbar westlich der betrachteten Fläche ist eher geschlossen und wird größtenteils vom Magnolienweg her erschlossen. Südlich des Plangebiets verläuft zuerst die Bahnstrecke und dahinter die B 260, die südwestlich des Plangebiets durch den Lindenbachtunnel für eine kurze Strecke unterirdisch verläuft.

Impressionen aus dem Plangebiet (Abb. 3-14)



Ernst-Born-Straße im Westen



Wendeanlage Ernst-Born-Straße



Einmündung Ernst-Born-Straße im Osten



Ernst-Born-Straße (mittlerer Abschnitt)



Vorplatz Bahnhaltunkte mit Bushaltestelle



Parkplatz mit Paketstation am Westbahnhof



Parkplatz am Bahnhaltpunkt



Blick von den Gleisanlagen Richtung Norden



Einzelhandelsnutzungen Nieverner Straße



Nieverner Straße



Bebauung Nieverner Straße



Rückansicht Discounter (Magnolienweg)

1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalchutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler. Außerhalb des Planbereichs, östlich, hinter dem Gebäude Ernst-Born-Straße 6, liegt die denkmalgeschützte ehemalige Elektrizitätszentrale des Emser Blei- und Silberwerks. Dabei handelt es sich um eine Backsteinhalle aus dem Jahr 1903, in der heute u. a. ein Drogeriemarkt und ein Discounter untergebracht sind.



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

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

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 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 (aktueller Stand 4. Fortschreibung vom 30.1.2023) 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

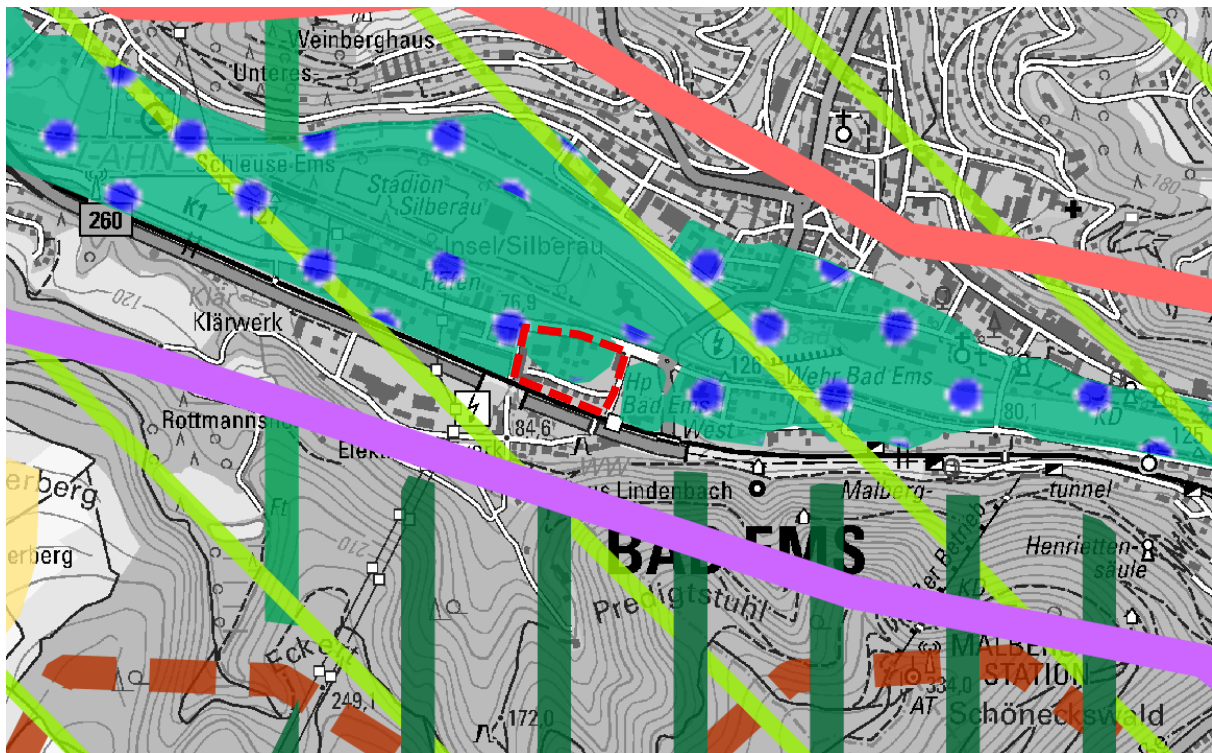


Abb. 15: Auszug LEP IV, Plangebiet in rot, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung:
Raumstrukturgliederung:

Verdichtungsräume
verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ $\leq 50\%$);
Hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl: 8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten erreichbar
Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung
monozentraler Mittelbereich mit dem

Leitbild Entwicklung:

Leitbild Daseinsvorsorge:



Leitbild Freiraumschutz:	Mittelzentrum Bad Ems landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz
Landschaftstypen (Analyse):	<u>Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge:</u> <i>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 Weinberglagen 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):	<u>Lahntal:</u> <i>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
Funktionales Straßennetz:	überregionale Verbindung
Klima	teilweise innerhalb klimaökologischer Ausgleichsraum

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

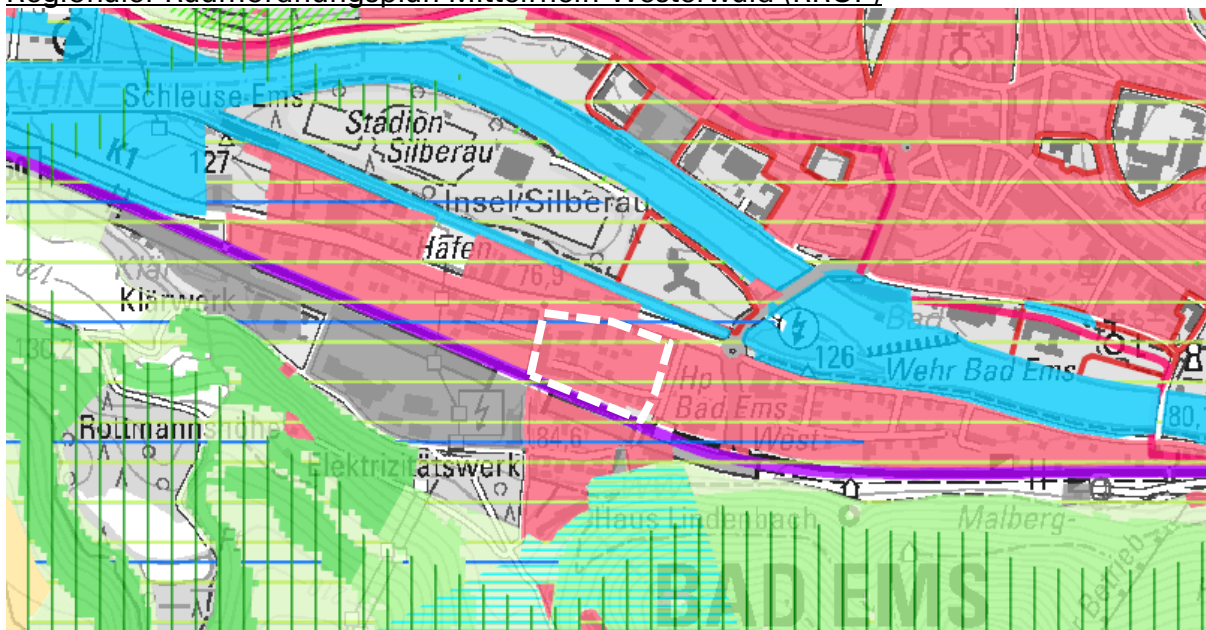


Abb. 16: Auszug RROP, Plangebiet in weiß, unmaßstäblich



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
Hochwasserschutz:	Vorranggebiet Hochwasserschutz in der Nähe
Grundwasserschutz:	Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz

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.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau ist der nordwestliche Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die weitere Fläche des Plangebiets ist als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der nordwestliche Teil des Gebiets ist außerdem als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem Heilquellenschutzgebiet.

An der Ecke Ernst-Born-Straße – Nieverner Straße ist ein, sozialen Zwecken dienendes, Gebäude eingezeichnet. Im Südosten des Gebiets sind ein Haltepunkt ÖPNV (Bahnhof Bad Ems, West) und eine öffentliche Parkfläche eingezeichnet. An der westlichen Gebietsgrenze ist der, in diesem Bereich unterirdisch geführte, Lindenbach dargestellt. Südwestlich des Plangebiets ist eine Fläche für die Ver- oder Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt, wobei es sich um ein Elektrizitätswerk handelt.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend nur in Teilbereichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB). Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und kann nachträglich im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst werden.



Der ebenfalls überplante Bereich der Ernst-Born-Straße ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Werbeanlagensatzung (WAS)

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Bad Ems über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, Anschlagtafeln, Schaukästen und Automaten, beschlossen am 16. März 2010 (siehe Abb. 19). 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 Ziele und Zwecke des Konzepts sind bei der Planung zu berücksichtigen.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollumfänglich außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Bad Ems, grenzt aber unmittelbar an diesen an. Der Einzelhandelsstandort im Plangebiet an der Nieverner Straße ist als Bestandsnutzung im Einzelhandelskonzept dargestellt. Beide Märkte sind lt. Einzelhandelskonzept kleiner als 800 m² Verkaufsfläche. Konkrete Entwicklungsperspektiven oder -richtungen werden aber nicht formuliert.

Allgemein sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie der Schutzstatus des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) zu beachten. Insofern wird eine Entwicklung des Standorts hin zu großflächigen Angeboten mit zentrenrelevanten Sortimenten mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht angestrebt.

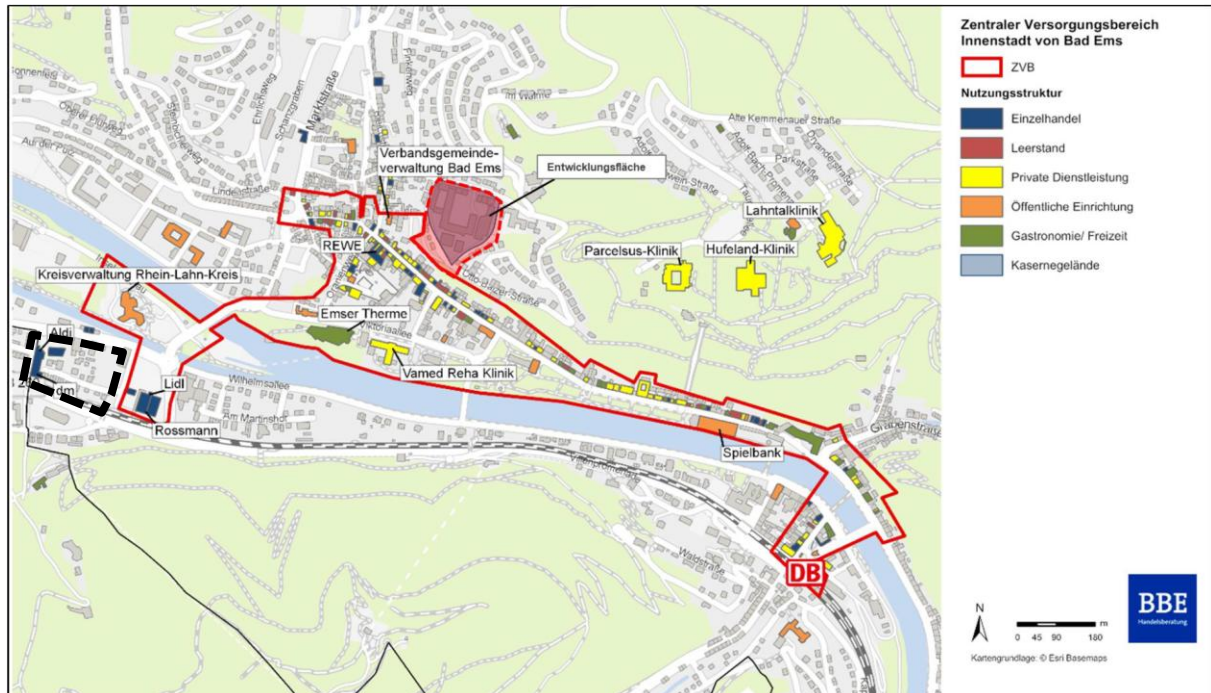


Abb. 21: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich Bad Ems, Einzelhandels für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Stand: 2022, unmaßstäblich, Plangebiet in schwarz, Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

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 des vorliegenden Bebauungsplans „In den kurzen Stückern“ wird somit 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.

2.5 Sonstige Planungen/ Zwangspunkte

Überschwemmungsgebiet

Der nordwestliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Lahn gem. § 83 Landeswassergesetz (LWG). Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Bauvorhaben innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets bedürfen einer



wasserrechtlichen Genehmigung. Die weitere Fläche des Plangebiets liegt im weiteren Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

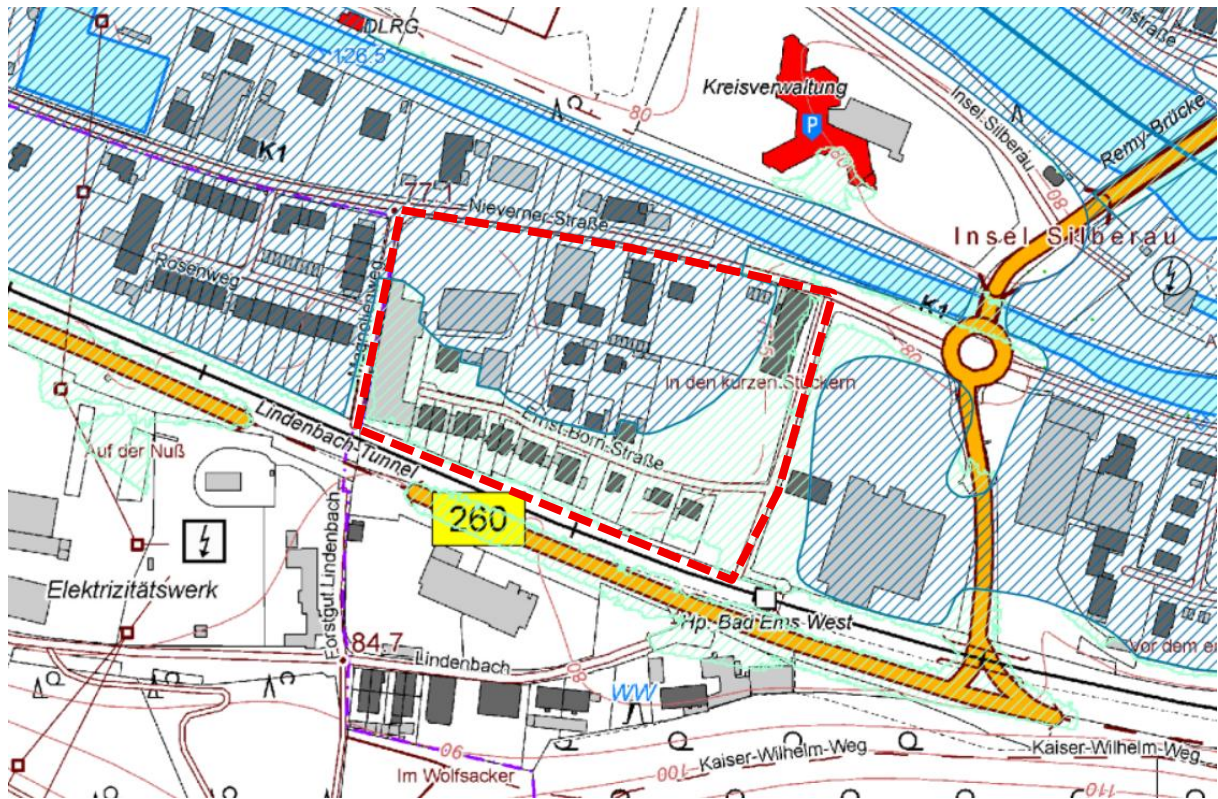


Abb. 22: Auszug aus dem Geoportal Wasser zu den gesetzlichen Überschwemmungsgebieten (dunkelblaue Schraffur) und den weiteren Risikogebieten (hellblaue Schraffur), Plangebiet in rot (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/>)

Starkregen

Im Falle eines Starkregenereignisses ist das Plangebiet unterschiedlich stark betroffen. Die nachfolgende Kartendarstellung zeigt die Betroffenheit bei einem extremen Starkregen (SRI 10, 4 Std.). Demnach sind insbesondere im Osten Wassertiefen zwischen 30 und 100 cm möglich. Die Fließgeschwindigkeit beträgt dann in etwa 0,2 bis 0,5 m/s. Bei privaten Baumaßnahmen wird daher zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Bebauungsplangebiet empfohlen, die DIN 1986 / DIN EN 752 zu beachten. So sind für den Fall seltener Starkregenereignisse, für die eine erhöhte Gefahr der Überflutung privater Flächen durch Rückstau von Regenwasser im Straßenraum besteht, angemessene Vorsichtsmaßnahmen zu treffen.

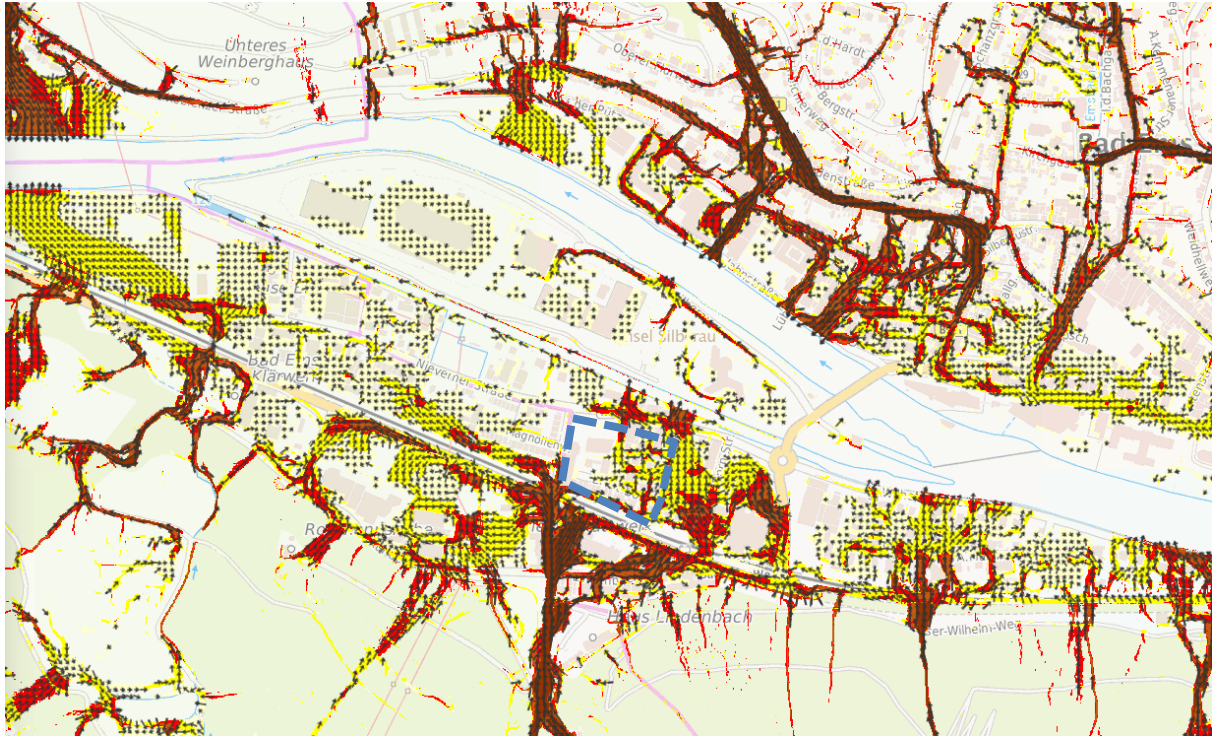


Abb. 23: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz, Plangebiet in blau (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>)

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiets Bad Ems. Die entsprechende Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 27.02.2013 (Az. 312-62-141-1/2003) wurde am 18.03.2013 im Staatsanzeiger des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt räumlich am Rande des Schutzgebiets in der quantitativen Schutzzone B2. Eine qualitative Schutzzone ist nicht betroffen. Die quantitative Schutzzone B2 (Äußere Schutzzone) soll gewährleisten, dass der individuelle Charakter der Heilquelle oder ihre Schüttung oder Ergiebigkeit nicht durch tiefere Eingriffe in den Untergrund beeinträchtigt wird.

Durch Baumaßnahmen im Plangebiet dürfen u. a. keine Erdaufschlüsse, die tiefer als 79,10 m über NN reichen, vorgenommen werden. Auf Grund eingangs genannter Höhenlage des Plangebiets von rd. 285 m über NN kann dies jedoch faktisch ausgeschlossen werden. Details zu der Regelung können Punkt 5.2 der Rechtsverordnung entnommen werden. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf die Rechtsverordnung verwiesen.



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.

Weitere Belange

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



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Für das Plangebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach §34 BauGB (Bauen im Innenbereich). In der unmittelbar angrenzenden Umgebung liegen jedoch qualifizierte Bebauungspläne vor und regeln dort die mögliche Nutzung und Bebauung der Grundstücke.

Die Bestandsbebauung im Plangebiet weist eine sehr heterogene Prägung in Nutzung und Struktur auf. So befinden sich im Westen großformatige Einzelhandelsnutzungen, im Süden eher kleinteilige Wohnnutzungen und im Nordosten punktuell auch gewerbliche Nutzungen. Ebenfalls befindet sich eine größere unbebaute Fläche im Plangebiet, die in die Neuordnung integriert werden könnte, sowie der Vorplatz/ Parkplatz am Bahnhofstempel Bad Ems West. Insofern können auch hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung Regelungen getroffen werden, um eine abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten.

Insgesamt besteht das Ziel darin, diese Prägung zum einen zu festigen und ferner auf die betroffenen Teilbereiche zu fixieren, um ungewollte städtebaulichen Entwicklung, bspw. hinsichtlich der Gebäudehöhe und -kubatur, zu unterbinden und einen gewissen Grad an städtebaulicher Ordnung im Bebauungsplan festzusetzen.

Darüber hinaus liegen im Plangebiet Straßenzüge, die aktuell nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließung entsprechen und die ferner noch nicht erstmalig hergestellt sind. Insofern besteht hinsichtlich der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB ein Handlungsbedarf.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsnutzungen sind darüber so zu steuern, dass eine Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau sowie mit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen besteht.

Die Zielsetzung der Planung bzw. des Bebauungsplans kann stichpunktartig wie folgt beschrieben werden:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung im Sinne des BauGB,
- Steuerung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise, um einen Rahmen für künftige Entwicklungen aufzuzeigen,
- Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- Berücksichtigung des Immissionsschutzes (bspw. Bahnlärm, Verträglichkeit Wohnen und Gewerbe),
- Beachtung der landesplanerischen Vorgaben zur Ansiedlung und Steuerung von Einzelhandel.

Städtebauliches Planungsziel ist es daher, durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) gem. § 6a BauNVO, die im Bestand vorhandene heterogene Nutzungsstruktur nicht gänzlich außer Acht zu lassen und, durch gezielte Festsetzung und Regelungen so zu konkretisieren, dass eine zukunftsfähige Bau- und Nutzungsstruktur entstehen kann.



U. a. gehören dazu die Festlegung von vier Ordnungsbereichen, die Festsetzung von max. Geschossigkeiten und Grundflächenzahlen. Diese werden individuell mit städtebaulichem Bezug in den jeweiligen Ordnungsbereichen festgesetzt. Auch die zulässige Art der Nutzung wird unter Beachtung von § 1 Abs. 5 – 9 feingesteuert.

Details werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert bzw. begründet.

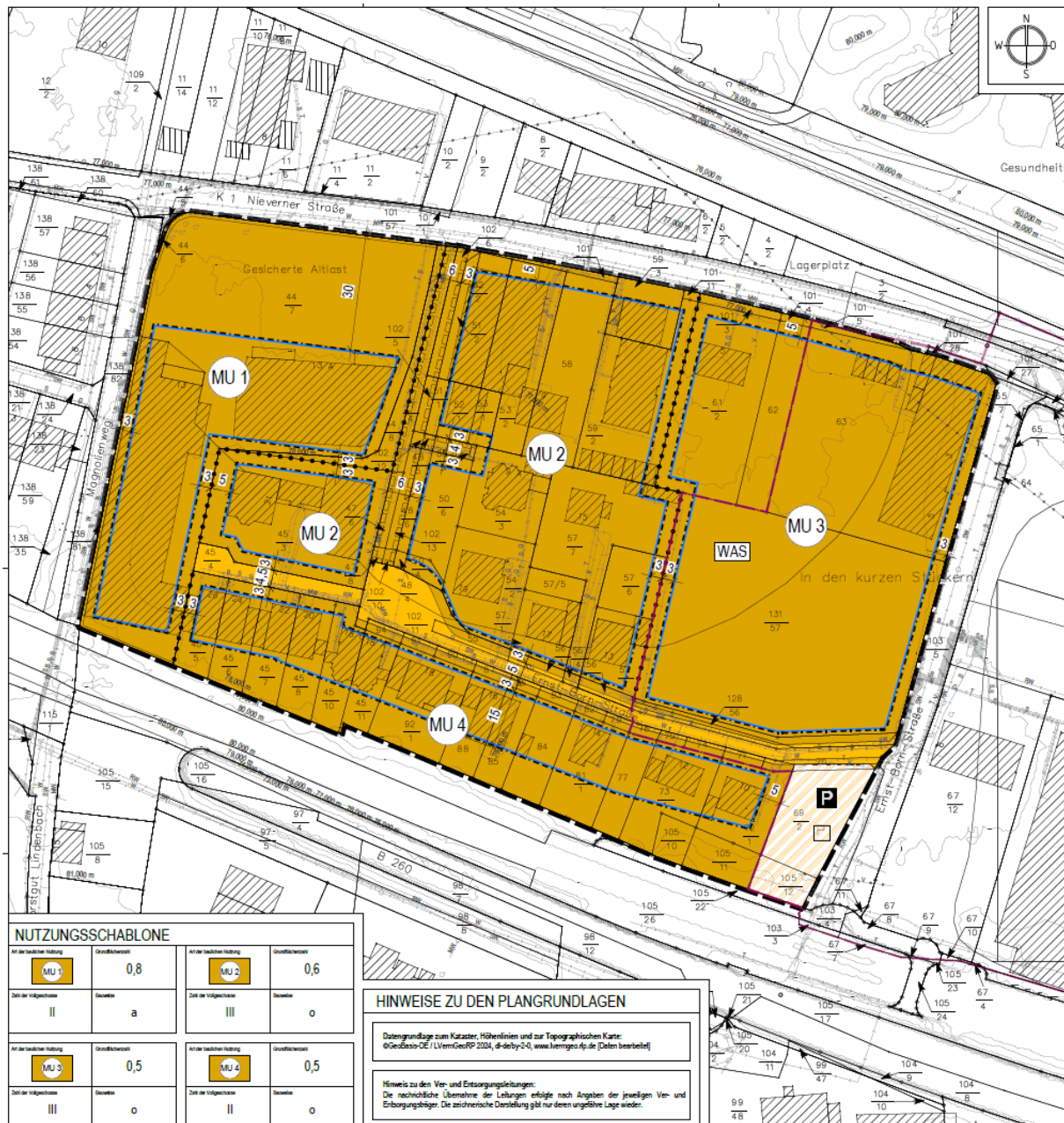


Abb. 24: Planzeichnung des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung gem. BauGB, eigene Darstellung



Verkehrliche Erschließung

Die örtliche und überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die im Norden des Plangebiets verlaufende K 1 – Nieverner Straße, welches gleichzeitig auch als überregionaler Radweg ausgeschildert ist. Die nördlich im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden direkt von dort aus erschlossen. Im Osten des Plangebiets zweigt die Ernst-Born-Straße nach Süden von der Nieverner Straße ab. Sie erschließt in L-Form alle übrigen Grundstücke im Plangebiet.

Die K1 bindet ca. 100 m weiter östlich am Kreisverkehrsplatz an die B 261 an. Von dort aus erfolgt die überörtliche Erschließung, bzw. in südlicher Richtung (ca. 200 m) an die entlang die im Lahntal verlaufende B 260. Die Innenstadt von Bad Ems ist ca. 600 m in nordöstlicher Richtung entfernt und fußläufig sowie über Radwege erreichbar.

Grün- und Freiflächen/Dachflächen

Im Plangebiet sind keine wertvollen Grün- oder Gehölzstrukturen vorhanden. Im MU 3 ist ein rückwärtiger Grundstücksbereich noch nicht bebaut. Eine Bebauung wäre jedoch auch gegenwärtig schon gem. § 34 BauGB möglich. Der Bereich wird mit dem Bebauungsplan und seinen Regelungen überplant und die mögliche Bebauung konkretisiert. Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzung von Dachflächen in Form von begrünten Dächern. Aktuell sind solche Gründächer nicht vorhanden, könnten aber im Zuge einer Modernisierung bzw. Sanierung von Gebäuden entstehen. Prädestiniert sind hier sicherlich die beiden großflächigen Baukörper im Westen des Baugebiets (aktuell Einzelhandelsnutzungen).

Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an Entwässerungseinrichtungen angeschlossen. An dieser Situation ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht. An das vorhandene Netz kann angeschlossen werden.

Darüber hinaus soll, sofern möglich, das Niederschlagswasser vor Ort versickern. Details können auf der Genehmigungsebene geklärt werden.

Immissionen

Im Hinblick auf mögliche Immissionen, insbesondere durch Schienen- und Straßenverkehrslärm, erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eine Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange. Sofern sich hieraus weitergehende Anforderungen an den Immissionsschutz ergeben, werden diese im weiteren Verfahren geprüft und bei der Konkretisierung der Planung entsprechend berücksichtigt.

Immissionskonflikte auf Grund von baulichen Nutzungen können nach derzeitigem Kenntnisstand weitestgehend ausgeschlossen werden.

Städtebauliche Kenndaten

Bruttobauland/Gesamtgröße Plangebiet	2,85 ha
Urbane Gebiete (MU 1 bis MU 4)	2,67 ha
Straßenverkehrsflächen	0,12 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Parkplatz	0,06 ha



3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Ziel ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines verdichteten, funktionsgemischten Quartiers mit einer engen Verzahnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, sowie sozialen und kulturellen Nutzungen. Dies greift die bereits vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet auf.

Die Gliederung in die Ordnungsbereiche MU1 bis MU4 dient der gezielten räumlichen Differenzierung der Nutzungen unter Berücksichtigung des Bestandes und der jeweiligen Lagequalitäten sowie auch der zu erwartenden Nutzungskonflikte.

Im Ordnungsbereich MU1 wird eine breite Nutzungsmischung einschließlich Einzelhandelsnutzungen zugelassen. Einzelhandel ist in kleinflächiger Form bereits im MU 1 ansässig und soll entsprechend planungsrechtlich abgesichert werden. Die Lage und Anbindung der Nutzung ist verträglich. Die Nutzungen dienen der Versorgungsfunktion.

In den Ordnungsbereichen MU2 bis MU4 wird der Einzelhandel ausgeschlossen, um eine räumliche Konzentration entsprechender Nutzungen im MU1 zu erreichen sowie die Zielvorgaben des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau umzusetzen. Die Steuerung ist auch konform mit den landesplanerischen Zielvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung und dient der Sicherung funktional geeigneter Versorgungsstandorte (Zentraler Versorgungsbereich in Bad Ems) sowie der Vermeidung einer Zersplitterung von Einzelhandelslagen.

Die abgestufte Zulässigkeit weiterer gewerblicher Nutzungen in den Ordnungsbereichen MU2 bis MU4 trägt dazu bei, Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung zu reduzieren und eine zunehmende Wohnprägung in den rückwärtigen bzw. weniger belasteten Bereichen zu sichern. Auch hier wird die im Bestand bereits vorhandene Nutzungsverteilung aufgegriffen und berücksichtigt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte, negative Auswirkungen auf das Umfeld sowie eine Beeinträchtigung der angestrebten Nutzungsstruktur des Gebiets. Auch die – im Vergleich zur Innenstadt bzw. dem zentralen Versorgungsbereich – periphere Lage des Plangebiets wurde bei dieser Entscheidung berücksichtigt.

Der Ausschluss von Tankstellen in den Ordnungsbereichen MU3 und MU4 dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse. Tankstellen sind regelmäßig mit erhöhten Verkehrsbewegungen sowie Lärm- und Geruchsimmissionen verbunden und stehen damit im Widerspruch zur angestrebten wohngeprägten Entwicklung in diesen Bereichen. Das MU 1 und das MU 2 sind auf Grund der Lage an der K 1 sowie der dort bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung besser für eine solche Nutzung geeignet.



3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse) dienen der Umsetzung einer differenzierten städtebaulichen Dichte sowie einer geordneten baulichen Entwicklung.

Die gewählten Werte ermöglichen eine effiziente Nutzung der innerörtlichen Flächenpotenziale im Sinne der Innenentwicklung und tragen gleichzeitig zu einer abgestuften Dichteverteilung innerhalb des Plangebiets bei.

Während im MU1 eine höhere bauliche Dichte zur Unterstützung zentraler Nutzungen vorgesehen ist, erfolgt in den Ordnungsbereichen MU3 und MU4 eine Reduzierung der baulichen Intensität zugunsten einer erhöhten Wohnqualität und größerer Freiflächenanteile.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in Metern über NHN dient in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse der eindeutigen Steuerung der Höhenentwicklung und gewährleistet eine rechtssichere Anwendung unabhängig von topografischen Gegebenheiten.

Die differenzierte Höhenfestsetzung unterstützt eine gestaffelte städtebauliche Entwicklung und trägt zur Einfügung der geplanten Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei.

Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen die Ausbildung geeigneter Baukörperstrukturen zur Minderung von Immissionen, insbesondere im Hinblick auf Verkehrslärm, beispielsweise durch abschirmende Gebäudestellungen.

Die Definition der oberen Bezugspunkte stellt die erforderliche Bestimmtheit der Festsetzungen sicher.

3.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Ordnungsbereich MU1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt. Dies ist erforderlich, um größere, zusammenhängende Baukörper – wie bereits im Bestand vorhanden – für zentrale Nutzungen zu ermöglichen und eine klare städtebauliche Struktur auszubilden.

In den Ordnungsbereichen MU2 bis MU4 wird die offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur sowie ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen und damit die Wohnqualität zu erhöhen.

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt großzügig, um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke – unter Beachtung der sonstigen Regelungen des B-Plans, bspw. zur Grundflächenzahl – zu ermöglichen. Gleichzeitig dienen die Baugrenzen als Orientierung für die Ausbildung klarer städtebaulicher Kanten und der Sicherung von Freiräumen.

3.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies unterstützt die vorgenannte Flexibilität im Zusammenhang mit den Baugrenzen und ermöglicht so eine funktionale Grundstücksnutzung.



Gleichzeitig wird die Qualität der Freiräume durch ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen, insbesondere zur Gestaltung unbebauter Flächen, gesichert.

3.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient der Sicherung vorhandenen Leitungstrassen im Gebiet und damit der Erschließung sowie der technischen Infrastruktur. Sie gewährleistet die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Ver- und Entsorgungseinrichtungen und entspricht damit den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebiets und der bis dato erfolgten Maßnahmen in diesem Themenfeld.

3.2.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

Im Südosten des Plangebiets ist ein öffentlicher Parkplatz vorhanden. Dieser ist im engen Zusammenhang mit dem angrenzenden Bahnhofspunkt Bad Ems – Westbahnhof – zu sehen. In Kombination mit der Bushaltestelle ist hier ein Mobilitätsknotenpunkt vorhanden, der den Wechsel zwischen unterschiedlichen Verkehrsträgern ermöglicht. Insofern ist dies städtebaulich und verkehrsplanerisch zu begrüßen und wird damit auch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 88 LBauO Rheinland-Pfalz und dienen der Sicherung eines weitestgehend einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Die Regelungen dienen dazu ein Mindestmaß an gestalterischer Rahmensetzung zu geben. Auf Grund der aktuell vorherrschenden baulichen Heterogenität des Bereichs wird auf sehr detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung verzichtet.

3.3.1 Fassadengestaltung

Um der Lage im vorhandenen Siedlungsgefüge angemessen Rechnung zu tragen und negative Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig.

Die Vorgaben dienen der Vermeidung störender visueller Wirkungen und der Sicherung eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes. Die Verwendung ortstypischer Materialien unterstützt die gestalterische Einbindung in die bestehende Umgebung.

3.3.2 Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachneigung ermöglicht eine angemessene gestalterische Bandbreite, ohne die städtebauliche Ordnung am Standort negativ zu beeinträchtigen. Durch die Freigabe der Dachformen und den weiten Rahmen für Dachneigungen wird eine hohe gestalterische Vielfalt und Flexibilität ermöglicht. So kann die Architektur auf im Plangebiet vorhandene unterschiedliche Grundstücksgrößen, Gebäudeformen und zeitgemäße Wohn- und Nutzungsansprüche reagieren.



Darüber hinaus werden durch die Zulässigkeit von Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auch ökologische und klimatische Aspekte berücksichtigt. Diese Maßnahmen unterstützen sowohl die Energieeffizienz als auch die Regenrückhaltung und leisten somit einen Beitrag zum nachhaltigen Bauen, ohne die gestalterische Einheitlichkeit zu beeinträchtigen.

Die Regelungen zur Integration von Solaranlagen dienen der gestalterischen Einbindung technischer Anlagen und tragen gleichzeitig den Anforderungen an eine nachhaltige Energieversorgung Rechnung.

3.3.3 Abfallbehälterplätze

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Abfallbehälterplätzen dienen der Vermeidung optischer Beeinträchtigungen und der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes insbesondere der öffentlichen Straßenräumen, der halböffentlichen Vorgartenzone und der privaten Freiräume auf den Grundstücken.

3.3.4 Unbebaute Flächen

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

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

Die Festsetzung zur Begrünung unbebauter Flächen dient der Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen, der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser. Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplätzen unterstützt eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung.

3.3.5 Einfriedungen

Um zum einen den Anforderungen an das Ortsbild und zum anderen den Anforderungen der künftigen Bewohner/ Nutzer gerecht zu werden, dürfen Einfriedungen der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,4 m über natürlicher Geländeoberfläche ausgeführt werden. Sie sind nur als Natursteinmauer, Hecke, naturbelassene Holzzäune oder transparente Metallzäune (z. B. Gitterstabzaun) zulässig.



Die Regelungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines offenen und durchlässigen Straßenraums sowie der Vermeidung abschottender Strukturen. Durch die Begrenzung der Höhe und die Vorgabe offener bzw. begrünter Einfriedungen wird ein einheitliches und qualitätsvolles Ortsbild gefördert.

3.4 Zusammenfassung

Die getroffenen Festsetzungen stellen insgesamt eine ausgewogene und verhältnismäßige Regelung dar, die geeignet ist, die angestrebten städtebaulichen Ziele zu erreichen, insbesondere unter Beachtung, dass es sich um ein weitestgehend bereits bebautes und erschlossenes Gebiet im Innenbereich handelt.

Alternative Regelungen wurden geprüft, jedoch zugunsten der vorliegenden differenzierten Steuerung verworfen, da diese eine bessere Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen innerhalb des Plangebiets ermöglicht.

Die Belange der Wohnnutzung, der gewerblichen Entwicklung, des Immissionsschutzes, sowie der städtebaulichen Gestaltung werden angemessen berücksichtigt und in einen sachgerechten Ausgleich gebracht.



4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Bad Ems und ist bereits nahezu vollständig bebaut. Im Wesentlichen kann an die bereits vorhandenen technischen Infrastrukturen angeschlossen werden. Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor einem möglichen 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 im Bedarfsfall rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf beträgt nach DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 für das geplante Urbane Gebiet 96m³/h. Der Bedarf kann über die Infrastruktur der leitungsgebundenen Wasserversorgung (siehe 4.1) gedeckt werden.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird weiterhin durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Stadt bzw. Verbandsgemeinde sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung wird im Falle einer Änderung bzw. eines Straßenausbaus im Detail mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Der im Plangebiet anfallende Niederschlag soll wie bislang auch im Trennsystem bewirtschaftet werden.

4.4 Energieversorgung

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

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarthermie, Fotovoltaik) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden.



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 Flächen im Plangebiet befinden sich teilweise in öffentlichem Eigentum der Stadt Bad Ems und teilweise im Privateigentum. Die Flächen für die Straßenverkehrsflächen sind bereits weitestgehend in öffentlichem Eigentum. Kleinere Restflächen müssen für die erstmalige Herstellung der „Ernst-Born-Straße“ im Plangebiet noch final erworben werden. Hierzu existieren entsprechende Eintragungen im Grundbuch bzw. Vereinbarungen zwischen Stadt und den betroffenen Grundstückseigentümern, die im Falle eines Straßenbaus greifen.

Die Notwendigkeit eines Bodenordnungsverfahrens wird daher derzeit nicht gesehen. Dies gilt insbesondere, da es sich im Wesentlichen um eine Überplanung eines bereits bestehenden Quartiers im Innenbereich handelt.

6. Weitere betroffene Belange

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die bekannten betroffenen Belange sind vorstehend thematisiert. Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt. Sofern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. BauGB auf weitere Belange hingewiesen wird, ist im Rahmen der Abwägung über die weitere Berücksichtigung zu entscheiden.



7. 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. 1,6 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 Artenschutzvorprüfung wird bis zur Offenlage erstellt, die Erkenntnisse fließen in das weitere Verfahren ein.

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

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

Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den kurzen Stückern“ weist eine Größe von ca. 2,9 ha auf und liegt südlich der Insel Silberau und der Lahn in Bad Ems. Das Plangebiet wird

- westlich durch den Magnolienweg,
- nördlich durch die Nieverner Straße,
- östlich durch die Ernst-Born-Straße und
- südlich durch private Gebäude, Freiflächen und Stellplätze, sowie die Bahnstrecke begrenzt.

Im Westen des Plangebiets (Magnolienweg) grenzt unmittelbar die Nachbargemeinde Nievern an.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig überbaut. Das Gebiet ist geprägt durch eine gemischt genutzte Baustruktur aus Wohn- und Gewerbegebäuden und Einzelhandelsnutzungen, u.a. mit Discounter und Drogeriemarkt. Im Nordwesten des Gebiets liegt ein großer, dem Einzelhandel zugeordneter Parkplatz. Im Südosten liegt ein weiterer Parkplatz am Bahnhof Bad Ems West. Hier befindet sich auch eine Bushaltestelle.

Übergeordnete Planungen

Es wird auf das entsprechende Kapitel 2 verwiesen.



Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Zustand	Bewertung
Mensch, menschliche Gesundheit	vorbelastet	Das Gebiet ist überwiegend 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 mit Ausnahme eines parkartigen Bereichs im östlichen Teil praktisch vollständig versiegelt und wird intensiv genutzt. Die größeren Bäume im Plangebiet können Vögeln zur Brut dienen, Baumhöhlen könnten existieren und Fledermäusen als Quartier dienen. Zentral im östlichen parkartigen Bereich stockt ein großes stehendes Totholz (vermutlich Eiche), welches als Lebensstätte für Totholzkäfer (z.B. Hirschkäfer) dienen könnte.
Pflanzen	vorbelastet	Das Gebiet ist mit Ausnahme eines parkartigen Bereichs im östlichen Teil praktisch vollständig versiegelt und wird intensiv genutzt. Ein dauerhaftes Vorkommen planungsrelevanter Arten ist aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege nicht anzunehmen.
Biologische Vielfalt	vorbelastet	Aufgrund des weitgehenden Fehlens von Pflanzen in weiten Teilen des Plangebiets (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 mit Ausnahme eines parkartigen Bereichs im östlichen Teil praktisch vollständig versiegelt. Die vorliegende Baustruktur impliziert massive Eingriffe in den Erdkörper (Tiefgarage).
Wasser	vorbelastet	Der Boden im Plangebiet ist mit Ausnahme eines parkartigen Bereichs im östlichen Teil praktisch vollständig versiegelt. Sturzfluten ³ können von Süden aus Richtung der Ernst-Born-Straße in das Plangebiet einfließen und dieses bis zu 1 m tief überschwemmen. Der südlichste Teil des Gebiets (Rampenzufahrt Parkdeck) weist eine geringfügige Überlagerung mit dem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn auf. Für ein hundertjährliches Hochwasser ist mit einer weitgehenden Überschwemmung des Plangebiets mit unter 0,5 m Tiefe anzunehmen. Das Plangebiet befindet sich außerdem in Zone II B des Heilquellenschutzgebiets Bad Ems. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt über Einleitung in das Kanalsystem der Stadt.

³ <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/> aufgerufen 30.03.2026



Luft	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich im Ortskörper von Nastätten und angrenzend an mehrere stark befahrenen 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. Die parkartigen Anlagen im östlichen Teil dürften kleinflächig kühlend wirken.
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. Unmittelbar östlich befindet sich die ehemalige Elektrizitätszentrale des Emser Blei- und Silberwerks (Ernst-Born-Straße 6). Sachgüter bestehen in Form der bestehenden Bebauung.

Auswirkungen der Planung

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 sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen. Mit einem Verkehrsgutachten ist die Verträglichkeit auf den Straßenverkehr zu prüfen. Mit einer Auswirkungsanalyse sind die Auswirkungen auf den Handel zu prüfen.
Tiere	Durch die Planung entstehen keine relevanten Veränderungen der Zulässigkeit von Baumaßnahmen. Unabhängig hiervon gelten unverändert die Regelungen des Artenschutzes, sodass auf der konkreten Ausführungsebene geprüft werden muss, ob jeweils relevante Arten betroffen sind (z.B. Vögel und Fledermäuse bei der Fällung eines Baums mit Höhlen).
Pflanzen	Aufgrund der massiven Versiegelung ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Pflanzenarten und Biotope auszuschließen.
Biologische Vielfalt Fläche	Durch die Planung kommt es zu keinen für die Artenvielfalt relevanten Veränderungen. Durch die Planung wird eine Nachverdichtung im Siedlungskörper von Nastätten erreicht. Die Flächen sind anthropogen geprägt, daher ist der Flächenverbrauch letztlich minimiert. Flächenverbrauch im Außenbereich wird entsprechend reduziert.
Boden	Aufgrund der bereits im Bestand überwiegenden Versiegelung des



Wasser	Plangebiets ergeben sich keine relevanten Veränderungen. Aufgrund der bereits im Bestand überwiegenden Versiegelung des Plangebiets ergeben sich keine relevanten Veränderungen. Die Auflagen aufgrund der Lage in Zone II B des Wasserschutzgebiets Bad Ems sind im Rahmen konkreter Ausführungsplanungen zu berücksichtigen.
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 Kulturgüter/ Sachgüter	Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Veränderungen. 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
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
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/ menschliches 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. Gleiches gilt für Sturzfluten.

Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem Kerngebiet 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. Das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ befindet sich ca. 70 m südlich des Plangebiets. Da es durch die Planung zu keinen Veränderungen zu Möglichkeiten baulicher Entwicklung im Plangebiet kommt, ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf die Schutzziele zu rechnen.

Maßnahmen

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



8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Ems plant zur Stärkung der Innenentwicklung sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebiets die Aufstellung eines Bebauungsplans. Das Verfahren kann, da die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,85 ha auf und liegt zentral im Stadtgebiet - südlich der Insel Silberau und der Lahn in Bad Ems. Das Plangebiet ist nahezu vollständig überbaut. Das Gebiet ist geprägt durch eine gemischt genutzte Baustruktur aus Wohn- und Gewerbegebäuden und Einzelhandelsnutzungen, u.a. mit Discounter und Drogeriemarkt. Im Nordwesten des Gebiets liegt ein großer, dem Einzelhandel zugeordneter Parkplatz. Im Südosten liegt ein weiterer Parkplatz am Bahnhof Bad Ems West. Hier befindet sich auch eine Bushaltestelle.

Das Plangebiet wird künftig als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO ausgewiesen. Zur Feinsteuerung werden 4 Ordnungsbereiche (MU1 bis MU4) gebildet, die sich hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung und der zulässigen Bauweise unterscheiden.

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

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

ppa. Roland Schneider/bo
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner
Boppard-Buchholz, März 2026

Kai Schad
B. eng.