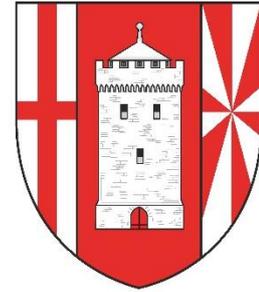


Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Begründung **Teil B Änderungsflächen**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde: Weißenthurm

Gemarkungen: Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, Kärlich, Mülheim,
St. Sebastian, Urmitz, Weißenthurm

**Planfassung für die Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme
nach § 20 LPlG**

Stand: September 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

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



Inhaltsverzeichnis

B Änderungsflächen	1
1 Vorbemerkung	1
2 Städtebauliche Bewertung	1
2.1 Ortsbild	2
2.2 Bebaubarkeit.....	2
2.3 Standortqualität:.....	3
2.4 Erschließung	3
2.5 Nicht technische Infrastruktur	4
2.6 Städtebauliche Gesamtbewertung	4
3 Beurteilung von Siedlungsentwicklungsflächen aus landschaftsplanerischer und artenschutzrechtlicher Sicht	5
3.1 Schutzgut Boden	5
3.2 Schutzgut Wasser.....	5
3.3 Schutzgüter Klima/Luft.....	6
3.4 Schutzgut Biotoptypen, Pflanzen- und Tierwelt.....	6
3.5 Schutzgut Landschaft	6
3.6 Schutzgut Mensch	6
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	7
4 Gesamtbewertung	7
5 Einzelbewertungen	8
5.1 Ortsgemeinde Bassenheim	8
5.1.1 B 15: Karmelenberger Weg	10
5.1.2 B16: Schamberg	12
5.1.3 B17: Im Frohntal	14
5.1.4 B18: Am Holzweg	16
5.1.5 B 19: Im Hengsthofboden	18
5.1.6 B 20: In der Wasserkaul.....	20
5.2 Ortsgemeinde Kaltenengers	21
5.2.1 Ka 8: An der Batterie.....	23
5.3 Ortsgemeinde Kettig	25
5.3.1 Ke 10: Im Sandberg	27
5.3.2 Ke 11: Unter der Kümm	29
5.3.3 Ke 12: An den 6 Nußbäumen	31
5.3.4 Ke 13: Im Pfräder	33
5.3.5 Ke 14: Im Flutgraben	35
5.3.6 Ke 15: Im Rauental	37
5.3.7 Ke 16: Unter Eich.....	38
5.4 Stadt Mülheim-Kärlich.....	40

5.4.1	MK 21: An der Klasgaß durch den Boden	42
5.4.2	MK 22: Am Kettig-Urmitzer Weg unter der Straße	44
5.4.3	MK 23: Eisenbahnstraße	46
5.4.4	MK 24: Auf dem Gleichen	48
5.4.5	MK 25: Im krummen Acker unterm Kettiger Weg	50
5.4.6	MK 26: Im Schlodderbruch	52
5.4.7	MK 27: Unter der Burg durch das Sträßchen	54
5.4.8	MK 28: Am Bracheter Weg	56
5.4.9	MK 29: In den Wiesen unterm Dorf	58
5.4.10	MK 30: Erweiterung Dienstleistungspark	60
5.4.11	MK 31: Siedlung Depot II	62
5.4.12	MK 32: In der Steinrausch	64
5.5	Ortsgemeinde St. Sebastian	65
5.5.1	S 11: Am Kaltenengerser Weg	67
5.5.2	S 12: Am Engerspüßchen	69
5.5.3	S 13: Buchenstraße	71
5.5.4	S 14: Hinter der Heck	73
5.6	Ortsgemeinde Urmitz	75
5.6.1	U8: Südlicher Ortsrand I	77
5.6.2	U 9: Südlicher Ortsrand II	79
5.6.3	U 10: An der Wies	81
5.6.4	U 11: In der Boffert	83
5.7	Stadt Weißenthurm	85
5.7.1	W 18: In der Kammer	87
5.7.2	W 19: Freundsbörnchen	89
5.7.3	W 20: Auf dem Äschestall	90
5.7.4	W21: Rosenstraße/ Bürgermeister Hubaleck Straße	92
5.7.5	W 22: Rosenstraße/ B9	94
5.7.6	W 23: Im Steinacker	96
5.7.7	W 24: Sondergebiet Hafenstraße	98
5.7.8	W 25: ehemaliges Schultheisgelände	100
5.7.9	W 26: Verlängerung Werftstraße	102

B Änderungsflächen

In Teil B der Begründung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm wird auf die einzelnen Städte und Ortsgemeinden und die geplanten Neuausweisungen näher eingegangen.

1 Vorbemerkung

Bereits für die Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme wurde eine Bewertungsmethodik entwickelt, die auch für die folgenden Verfahrensschritte der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verwendet werden soll.

Die gewählte Bewertungsmethodik berücksichtigt städtebauliche und landschaftsplanerische Kriterien. Sie dient hauptsächlich der übersichtlichen Darstellung und einer möglichst objektiven Bewertung der Einzelflächen. Die tabellarische Form soll die Übersichtlichkeit erhöhen und die Bewertung nachvollziehbar machen.

Die Bewertung erfolgt rein verbal, auf die Anwendung eines Punktsystems (ggfls. sogar mit unterschiedlicher Gewichtung) wird verzichtet, da die Anzahl der Neuausweisungen durch planerische Vorauswahl und Abstimmungen mit den Stadt-/Ortsbürgermeistern bereits stark reduziert wurde und die verbliebenen Flächen alle aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht vertretbar in der Planzeichnung zur Neuaufstellung dargestellt werden können.

In den folgenden Karten werden alle Flächen dargestellt, die für das neue Planwerk einer Prüfung unterzogen wurden. In blau markiert sind Flächen, für die sich seit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplans im Jahr 2000 die Nutzung aufgrund von Bebauungsplänen geändert hat oder es sich um Kleinständerungen, z.B. wegen Anpassung an den baulichen Bestand oder an Katastergrenzen handelt. In Gelb markiert sind Flächen, die aktuell als Außenpotenzial gelten und im neuen Planwerk erhalten bleiben sollen. In grün markiert sind Flächen, die einer neuen Nutzung zugewiesen werden sollen, die nicht der Darstellung des Plans von 2000 entspricht. In rot markiert sind Flächen, die aktuell als Außenpotenzial gelten und denen keine Nutzung als Baufläche mehr zukommen soll. Die Kennzeichnung der Flächen besteht aus dem Kürzel der jeweiligen Gemeinde, der Flächennummer sowie einem Kürzel, wie mit der Fläche vorgegangen werden soll (B = Bestand, N = neu, E = entfällt).

Als Geobasisinformationen wurden Kataster und Luftbilder des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation RLP (©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15) verwendet.

2 Städtebauliche Bewertung

Der städtebaulichen Bewertung liegen dabei die Indizes

- Einfügung der Entwicklungsfläche in das Ortsbild,
- Bebaubarkeit der Fläche,
- Standortqualität,
- Erschließungsmöglichkeiten und
- Ausstattung mit Infrastruktur

zugrunde. Innerhalb dieser Indizes wurden nochmals, falls notwendig, Einteilungen in Merkmale vorgenommen.

2.1 Ortsbild

- a) Die Fläche liegt im Innenbereich, eine Ortserweiterung findet nicht statt, wertvolle innerörtliche Grünflächen gehen nicht verloren.
- b) Die Fläche liegt so im Siedlungsbereich, so dass sie das Ortsbild sinnvoll abrundet.
- c) Die Fläche stellt eine Ortserweiterung dar, ist dem Siedlungskörper aber so zugeordnet, dass sich das Ortsbild in vertretbarem Maße verändert. Diese Veränderung muss bei der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden und durch gestalterische Maßnahmen bewusst gelenkt werden.
- d) Die Fläche stellt eine Ortserweiterung dar, welche das Ortsbild negativ verändert. Der Ort wird z.B. bandartig erweitert oder die Bebauung liegt an einem Hang, ist von weit her einsehbar und stört somit das Ortsbild empfindlich. Eine Ausweisung der Fläche sollte nur erfolgen, wenn die Ortsgemeinde/Stadt ansonsten über keine Entwicklungsmöglichkeiten verfügt und die mobilisierbaren innerörtlichen Lücken weitgehend geschlossen sind. Bei der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung muss eine möglichst verträgliche Ortsbildveränderung angestrebt und durch gestalterische Maßnahmen bewusst gelenkt werden.
- e) Die Fläche steht in keinerlei Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper.
(liegt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm nicht vor)
- f) Städtebauliche Fehlentwicklungen der Vergangenheit würden forciert werden.
(liegt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm nicht vor)
- g) Die Flächenausweisung würde das Entstehen einer Streu- oder Splittersiedlung bedeuten.
(liegt bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm nicht vor)

2.2 Bebaubarkeit

- a) Die Fläche ist eben. Es sind keine Grundwasserhochstände bekannt. => Die Baukosten liegen im ortsüblichen Rahmen.
- b) Die Fläche ist leicht hängig. Es sind keine Grundwasserhochstände bekannt. => Die Baukosten liegen leicht über dem ortsüblichen Rahmen.
- c) Die Fläche ist eben oder leicht hängig. Grundwasserhochstände sind bekannt. => Die Baukosten sind höher als üblich.
- d) Die Fläche ist stark hängig bis steil. Grundwasserhochstände sind nicht bekannt. => Die Baukosten sind höher als üblich.
- e) Die Fläche ist stark hängig bis steil. Die Bebauung würde in einem oberflächennahen Grundwasserstrom liegen. => Eine Bebauung ist nur mit erheblichem Mittelaufwand möglich.
- f) Nachrichtlicher Hinweis auf Altablagerungen => ggfls. ist eine Sanierung oder Beseitigung der Altablagerung mit entsprechenden Fachplanungen und Kosten hierfür erforderlich.

Nicht in die Bewertung mit einbezogen wurden die Bodenaushubmassen, die bei stark hängigem bis steilem Gelände anfallen können. Je nach Größe der jeweiligen Fläche und der Führung der Erschließung fallen Bodenaushubmassen an oder es muss Boden aufgefüllt werden. An dieser Stelle wird statt der Einbeziehung dieses Aspektes in die Bewertung darauf hingewiesen, dass größere Bodenaushubmassen, die nicht an Ort und Stelle oder auf Nachbargrundstücken wieder eingebaut werden können, zu negativen Sekundäreffekten in der landschaftsplanerischen Gesamtbewertung führen können.

2.3 Standortqualität:

In dem Index Standortqualität werden Merkmale bewertet, die für die zukünftigen Nutzer der Fläche von Bedeutung sind und somit auch die Marktchancen der Fläche widerspiegeln.

Besonnung

Die Besonnung richtet sich nach der Exposition der Fläche.

- a) eben, süd-, südwest- oder südostexponierter Hang
- b) ost- oder westexponierter Hang
- c) nord-, nordost- oder nordwestexponierter Hang
- d) keinerlei Besonnung, z.B. bei stark verschatteten Flächen

Emissionsbelastungen

- a) keine Emissionsbelastungen
- b) geringe Emissionsbelastungen, etwa durch eine nicht stark befahrene Straße oder stark befahrene Straßen, von denen ausreichend Abstand gehalten wird,
- c) hohe Emissionsbelastungen an stark befahrenen Straßen oder Eisenbahnstrecken,
- d) Nähe zu sonstigen Emittenten, wie Gewerbetriebe, Kläranlage
- e) Nähe zu mehreren starken Emittenten

Zusätzlich werden nur vereinzelt auftretende Faktoren, wie Hanglage mit Weitsicht (positiv), Nähe zu einem Friedhof (negativ), wiedergegeben.

2.4 Erschließung

großräumige Verkehrserschließung

- a) Anbindung an Ortsstraßen möglich
- b) angrenzende Siedlungsteile sind auf eine Erweiterung der Bebauung und Erschließung angelegt
- c) Anbindung an überörtliche Straßen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen möglich
- d) Anbindung an überörtliche Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen bei guten Sichtverhältnissen möglich
- e) Anbindung an andere Straßen nur in beengten Verhältnissen möglich
- f) Ortserweiterung bringt hohe neue Verkehrsströme mit sich, die von der großräumigen Verkehrsanbindung nur unter Belastung anderer Anlieger bewältigt werden können
- g) Anbindung an andere Straßen nicht möglich, z.B. wegen enger umgebender Bebauung

kleinräumige Verkehrserschließung

- a) ebenes Gelände, guter Zuschnitt der Fläche, Erschließung ohne größeren Aufwand möglich
- b) Erschließung oder Wirtschaftswege vorhanden
- c) leicht bewegtes Gelände, Erschließung möglich, jedoch nicht einfach
- d) stark bewegtes Gelände, Erschließung möglich, jedoch kostenintensiv
- e) stark bewegtes bis steiles Gelände, Erschließung nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder überhaupt nicht möglich

Ver- und Entsorgung

- a) Erschließung vorhanden
- b) Erschließung im Baugebiet wegen günstigem Zuschnitt und Topographie problemlos möglich
- c) Ver- und Entsorgung wegen bewegter Topographie problematisch
- d) Ver- und Entsorgung wegen stark bewegter Topographie sehr problematisch, jedoch technisch möglich
- e) Ver- und Entsorgungsproblematik auch technisch nicht lösbar. (Rein vom technischen Standpunkt aus kann jeder Standort, wenn auch unter hohen Kosten mit Wasser und Abwasser erschlossen werden, deswegen wird diese Bewertung nicht vergeben, sondern nur der Vollständigkeit halber erwähnt.)

Die Tabelle wird nach den Beteiligungsverfahren um die Stellungnahmen der Versorgungsträger ergänzt.

2.5 Nicht technische Infrastruktur

- a) Infrastruktur im Ort fußläufig erreichbar
- b) Infrastruktur im Ort noch fußläufig erreichbar
- c) Infrastruktur im Ort zumindest teilweise vorhanden
- d) keine Infrastruktur im Ort

Der ÖPNV wurde nur als Randaspekt bewertet. Der ÖPNV, zumindest der nicht schienengebundene, hat die Aufgabe den Bedarf dort zu decken, wo dieser entsteht und nicht umgekehrt, dass der Bedarf (hier die Baugebiete mit potenziellen ÖPNV-Nutzern) dort geschaffen wird, wo straßengebundener ÖPNV existiert.

2.6 Städtebauliche Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung in der städtebaulichen Standortuntersuchung ist eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Bewertung der Einzelkriterien. Hier erfolgt ebenso, wie bei den Einzelkriterien eine verbale Bewertung. Eine Bewertung in Form von Punkten oder analog Schulnoten sowie eine Gewichtung der Merkmale und Indizes erfolgte nicht. Die Methodik verfolgt nicht das Ziel einer Nutzwertanalyse, in der sich negative und positive Beurteilungen aufheben können und dieses Manko mit einer hohen Gewichtung einzelner Merkmale auszugleichen versucht wird. Ein weiterer Grund für die Einzelfallentscheidung bei jeder Gesamtbewertung ist, dass einzelne Merkmale, die zu einer insgesamt positiveren oder negativeren Bewertung der Fläche führen, nicht bei jeder Fläche auftreten oder nur Ausprägungen (z.B. unverbaubare Weitsicht) von vorhanden oder nicht vorhanden erfüllen. Diese Merkmale lassen sich nur schlecht in ein streng gegliedertes Bewertungsschema aufnehmen, so dass letztendlich die Einzelfallentscheidung bleibt. Auch den z.T. sehr unterschiedlichen Bedürfnissen und bestehenden städtebaulichen Situationen der einzelnen Ortsgemeinden und Städte wird diese Vorgehensweise gerechter.

3 Beurteilung von Siedlungsentwicklungsflächen aus landschaftsplanerischer und artenschutzrechtlicher Sicht

(Anmerkung: Die landschaftsplanerische Abschätzung ist deutlich aufwendiger als die städtebauliche Ersteinschätzung, daher wird sie nach der Empfehlung des Ausschusses für die Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme ergänzt.)

Als Beitrag zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm wird derzeit ein Landschaftsplan erstellt. Dieser dient als Grundlage für die landschaftsplanerische Bewertung. Für die noch zu ergänzende Bewertung erfolgt daher eine Bewertung als Kurzfassung, sie wird im weiteren Verfahren und Aussagen aus dem Umweltberichtes und der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde erweitert.

Die Beurteilung aus landschaftsplanerischer Sicht wird fünf Aspekte umfassen:

- Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
- Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft
- Auswirkungen auf das Schutzgut Biototypen/ Pflanzen- und Tierwelt,
- Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (einschließlich der Auswirkungen auf die Erholungsnutzung)

Ergänzend werden auch noch artenschutzrechtliche Belange, Ziele der Landschaftsplanung sowie bei Bedarf weitere entscheidungsrelevante Aspekte (z.B. Schutzgut Mensch, Schutzgut Kultur/Sachgüter, Sekundärwirkungen einer Bebauung) in der Gesamtbeurteilung (gemeinsam mit dem städtebaulichen Teil) erwähnt.

Im Folgenden werden die Beurteilungsaspekte zu den einzelnen Schutzgütern erläutert, wie sie für das weitere Verfahren ergänzt werden:

3.1 Schutzgut Boden

Böden werden bei Realisierung von Baugebieten zum überwiegenden Teil entweder durch Bebauung zerstört oder im Zuge von Bauarbeiten bzw. von Geländemodellierungen durch Verdichtung und Umlagerung unabhängig von Bodentypen oder Bodenarten stark beeinträchtigt.

Von Relevanz ist v.a. das Leistungsvermögen der betroffenen Böden für den Naturhaushalt, insbesondere das Biotopentwicklungsvermögen. Betrachtet werden zudem die Seltenheit und Verbreitung der Böden, etwaige Vorbelastungen der Natürlichkeit durch Nutzung u.ä. sowie die natürliche Ertragsfähigkeit und das Retentionsvermögen. Soweit Hinweise auf eine Archivfunktion der betroffenen Böden vorliegen, wird dies berücksichtigt.

3.2 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung ist maßgeblich, ob Oberflächengewässer einschließlich deren Auen betroffen sind.

Sofern geplante Änderungsbereiche in Wasserschutzgebieten oder Mineralwassereinzugsgebieten liegen, wird dies aufgeführt.

Von Relevanz ist v.a. die Grundwasserüberdeckung (Grundwasserschutz) sowie die Grundwasserführung bzw. Grundwasserergiebigkeit.

3.3 Schutzgüter Klima/Luft

Betrachtet werden insbesondere Aspekte des Lokalklimas (Kaltluftentstehung/-abfluss, Lage im Abstrombereichen usw.) und das jeweils tangierte Klimatop.

3.4 Schutzgut Biototypen, Pflanzen- und Tierwelt

Biotope werden bei Realisierung von Baugebieten zum überwiegenden Teil entweder durch Bebauung oder im Zuge von Bauarbeiten bzw. von Geländemodellierungen zerstört. In Nachbarschaft zu besonders störungsempfindlichen Biotopen/Biotopkomplexen können Baugebiete zu Qualitätsminderungen führen. In Einzelfällen können durch Bebauung auch Lebensraumbeziehungen zwischen nicht unmittelbar betroffenen Biotopen gestört werden.

Für die Beurteilung von Standorten relevant ist, ob die betroffenen Biotope für sich oder aufgrund ihrer Lage in Biotopgefügen von besonderer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt sind.

Von Relevanz sind insbesondere die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen zur Fauna und Flora, v.a. der aktuellen Untersuchungen aus dem Jahr 2017. Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 44 BNatSchG wird eine Kurzeinschätzung vorgenommen.

Bei Bedarf wird auf die Verträglichkeit mit tangierten Natura 2000-Gebieten eingegangen. Auch die etwaige Tangierung schutzwürdiger Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz findet Beachtung.

3.5 Schutzgut Landschaft

Zur Beurteilung wird insbesondere die Qualität des derzeitigen Landschaftsbilds in den betroffenen Teillandschaftsräumen betrachtet, wobei v.a. Aspekte der landschaftlichen Eigenart (Kulturlandschaftscharakter) und der Vielfalt an Strukturen erläutert werden.

Die Negativwirkung von Bebauung auf das Landschaftsbild ist dann zu relativieren, wenn die Landschaft selbst bereits ein hohes Defizit an Natürlichkeit, Eigenart und Vielfalt aufweist. Zu prüfen sind insbesondere etwaige Vorbelastungen.

Auch kommen der Topografie bzw. der Exposition der Standorte für Bebauung als Maß für dessen visuelle Empfindlichkeit eine besondere Bedeutung zu. Hierbei spielt eine Rolle, ob sichtverdeckende Landschaftselemente vorhanden sind oder neu geschaffen werden könnten (z.B. Siedlungsrandeingrünung).

Berücksichtigt wird etwaig tangierte erholungsrelevante Infrastruktur (Wanderwege u.ä.).

3.6 Schutzgut Mensch

Die Sicherung der Qualität des Wohnumfeldes wird unter Schutzgut Klima/Luft teilweise abgedeckt. Der Aspekt der Grünflächenversorgung der bewohnten Siedlungsteile wird unter Bemerkungen angesprochen, sofern er für die Beurteilung eines Standortes relevant ist.

Die Erholungseignung wird, sofern relevant, unter Schutzgut Landschaft behandelt. Die Beschränkung der Nutzbarkeit von Flächen für die Erholung wird in der Beurteilung nicht angesprochen. Es ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dafür zu sorgen, dass die Erholungsnutzung nicht mehr als nötig beschränkt wird, sondern wo dies relevant ist, die Passierbarkeit erhalten bleibt. Daher erfolgt in den nachstehenden Tabellen keine gesonderte Erwähnung des Schutzgutes Mensch.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sofern kulturhistorisch bedeutsame Objekte betroffen sind, wird dies unter Denkmalschutz erwähnt. Landschaftsprägende Objekte finden bei Bedarf beim Schutzgut Landschaft Berücksichtigung. Daher erfolgt in den nachstehenden Tabellen keine gesonderte Erwähnung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

4 Gesamtbewertung

In der Gesamtbewertung wurden die Bewertungen aus städtebaulicher Sicht und aus landschaftsplanerischer Sicht zusammengefasst.

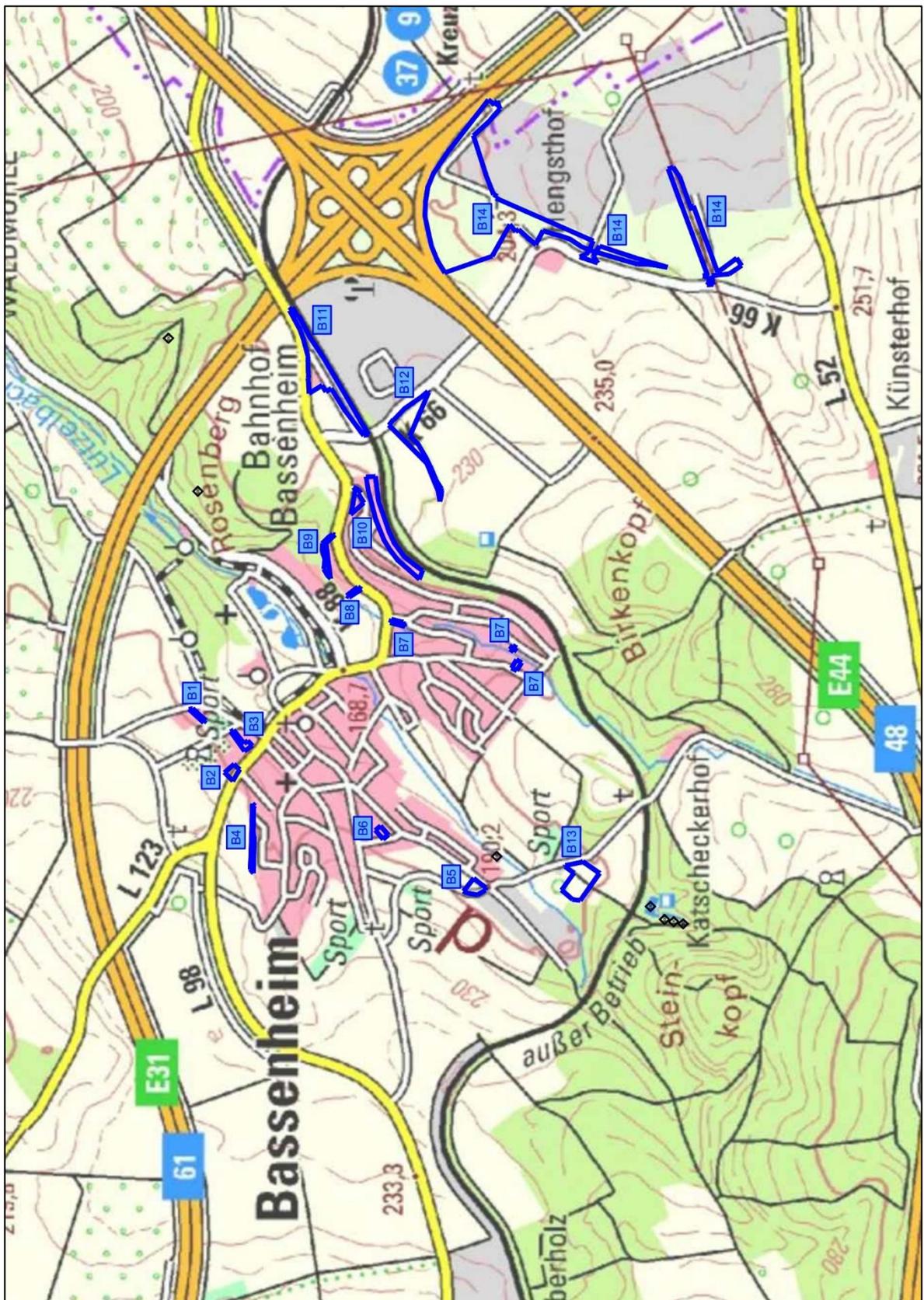
5 Einzelbewertungen

5.1 Ortsgemeinde Bassenheim

Für die Ortsgemeinde Bassenheim werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktionellen Naturen sind:

- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (B1)
- Anpassung an die Ergänzungssatzung „Saffiger Straße“ / an die 15. Flächennutzungsplanänderung (B2)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (B3)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Oberer Hohlweg“ (B4)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Karmelenberger Weg II“ (B5)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Karmelenberger Weg“ (B6)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Im Sässel 1. Änderung und Erweiterung“ (B7)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (B8)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (B9)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Auf'm Rausch“ (B10)
- Anpassung an die Außenbereichssatzung „Am Bahnhof“ (B11)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Vor dem Gülser Weg II Abschnitt 1. Änderung“ (B12)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Sportplatz“ (B13)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Industriepark A61“ (B14)

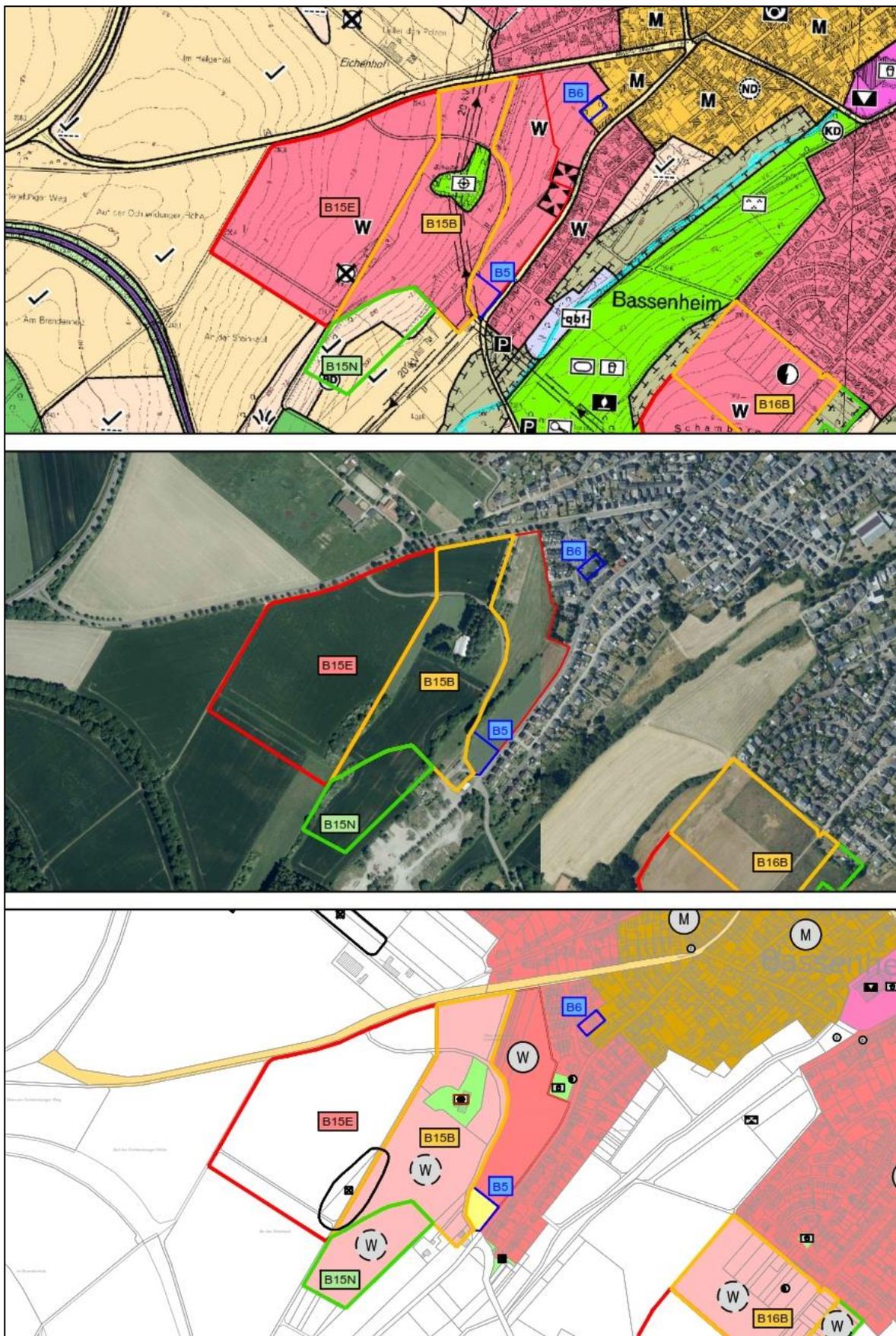
Übersicht über alle Änderungsf lächen von Bassenheim



Maßstab 1:20.000

5.1.1 B 15: Karmelenberger Weg

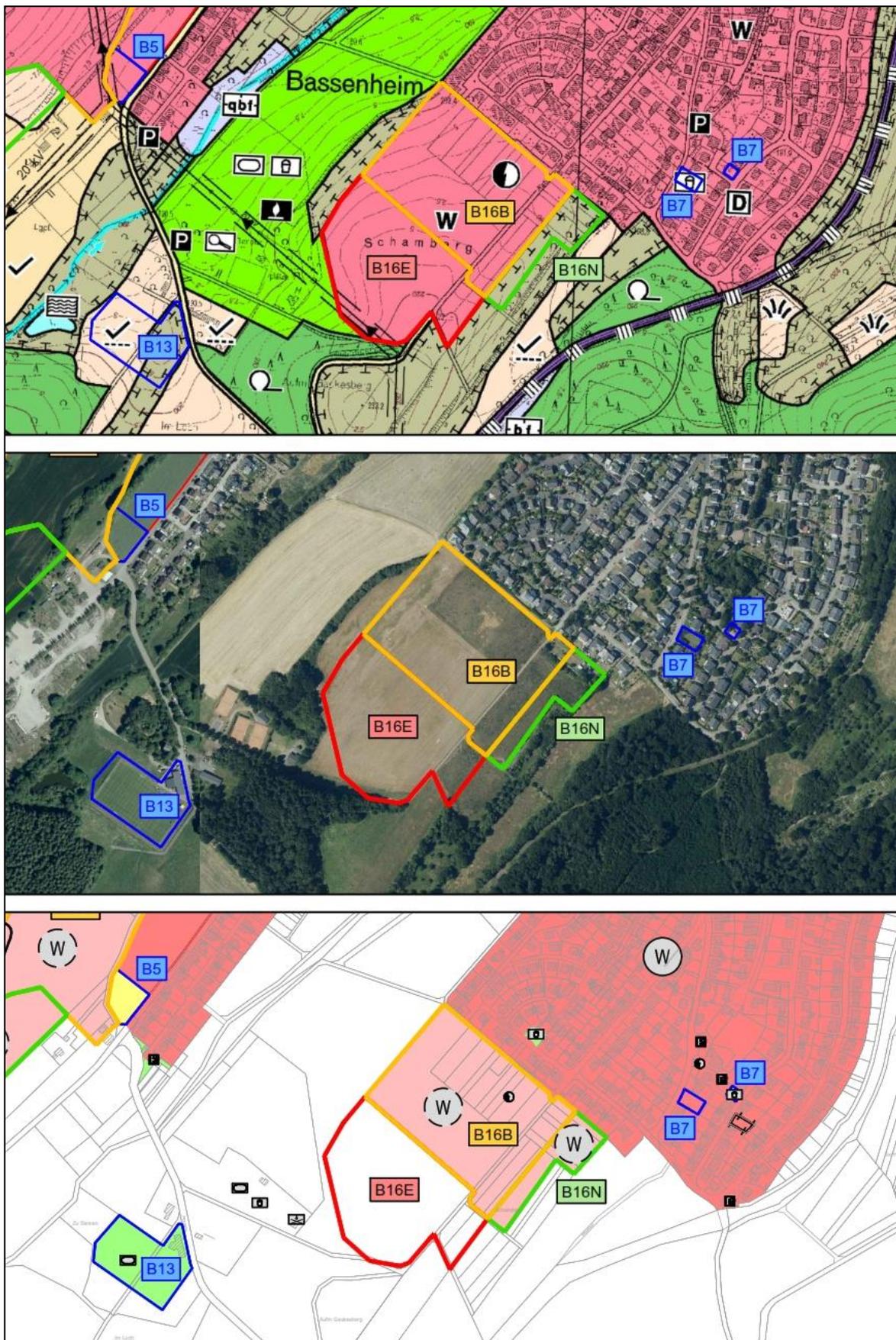
Nummer	B 15 (Bebauungsplan „Karmelenberger Weg II“ für östl. Teil rechtsverbindlich)
Gepl. Nutzung	W
Wirksamer FNP	Wohnbaufläche, Flächen für die Landwirtschaft, Schützenhalle
Gewann	Ober dem Dorf am Ochtendunger Weg
Größe in ha	7,4 ha = 5,6 ha (B15B, Bestand) + 1,8 ha (B15N, neu) (B 15E entfällt)
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • weiße Fläche (ohne Darstellung), • Im Süden kleiner Teilbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (sonstiger Planinhalt) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Mayener Straße, Wohnbebauung, Reiterhof • Östlich: Wohnbebauung • Südlich: Wohnbebauung und Bimsverarbeitender Betrieb • Westlich: landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 190 bis 220 m, Höhendifferenz ca. 30 m auf 260 m, Hangneigung ca. 12 % • Keine Altablagerungen bekannt
Standort-qualität	<ul style="list-style-type: none"> • Leicht hängig, südostexponiert, Besonnung gut • Lärm Schützenheim und Gewerbebetrieb beachten
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung an Mayener Straße und Karmelenberger Weg • Wasserversorgung wegen Druck nur bis zu Höhe 220 m NHN möglich • Niederschlagswasserrückhaltung am tiefsten Punkt ggfs. mit Überlauf an Leitung in der Bachstraße
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung ca. 500 m Fußweg • Grundschule ca. 650 m Fußweg • Nur kleiner Einzelhandel im Ort (Bäckerei)
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauung schließt sich an Ortslage an • Vorprägung durch Schützenheim und Betrieb vorhanden
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Siedlungserweiterung bei Beachtung des Immissionsschutzes gut geeignet. • Westlicher Teil erst nach Verlagerung Schützenheim und ggfs. Aufgabe des Betriebes entwickelbar.



Maßstab ca. 1:10.000

5.1.2 B16: Schamberg

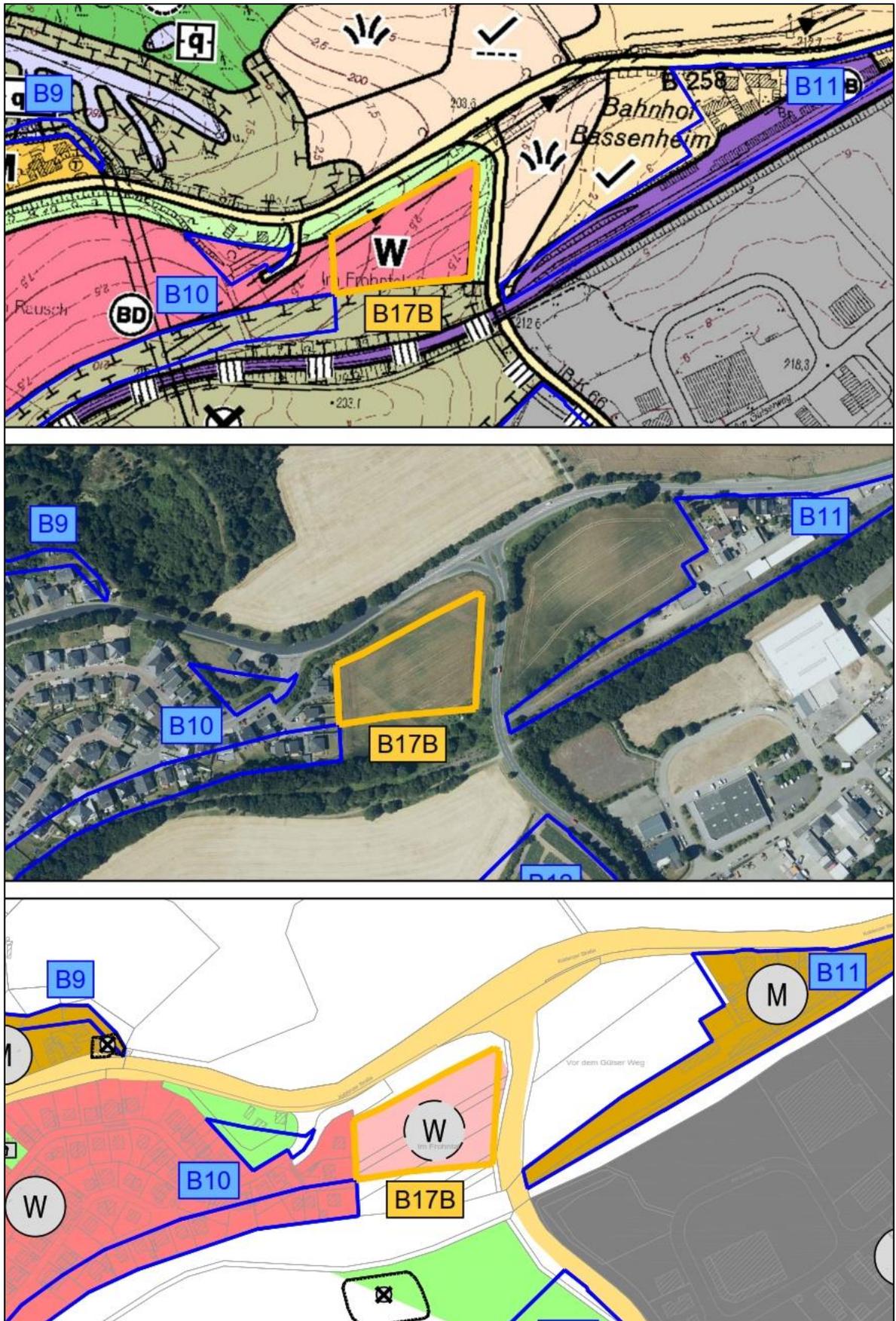
Nummer	B 16
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche
Wirksamer FNP	Wohnbaufläche; Landschaftspflegerische Vorrangfläche
Gewann	Schamberg
Größe in ha	4,3 ha = 3,7 ha (B16 B, Bestand) + 0,6 ha (B16 N, neu) B16 E entfällt
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Gehölzstreifen und landwirtschaftliche Fläche • Östlich: Wohnbebauung • Südlich: Gehölz und landwirtschaftliche Fläche • Westlich: landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 198 bis 213m, Höhendifferenz ca. 15,0 m auf 310 m, Hangneigung ca. 5 % • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Nur leicht hängig, nordexponiert, aber wegen geringer Neigung Besonnung gut • Sportplatzlärm und Grillhütte beachten
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • verkehrliche Anbindung über die Verlängerung Katschecker Weg • Leitungsgebundene Erschließung voraussichtlich machbar • Wegen Kuppenlage ggfls. zwei Rückhalte-/Versickerungsanlagen erforderlich.
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung ca. 950 m Fußweg • Grundschule ca. 1000 m Fußweg • Nur kleiner Einzelhandel im Ort (Bäckerei)
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Nur leicht geneigte Fläche im Anschluss an die Ortslage • Verlängert den Ort nach Westen, aber nicht über Bebauung auf der anderen Hangseite des Lützelbaches hinaus • Bauliche Vorprägung im Westen durch Grillhütte und Sportanlagen vorhanden
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen • Im Norden grenzt kartiertes Biotop „Strauchhecke, ebenerdig“ an.
Gesamtbewertung Städtebau	Fläche für Siedlungserweiterung gut geeignet. Sport- und Freizeitlärm beachten



Maßstab ca. 1:5.000

5.1.3 B17: Im Frohntal

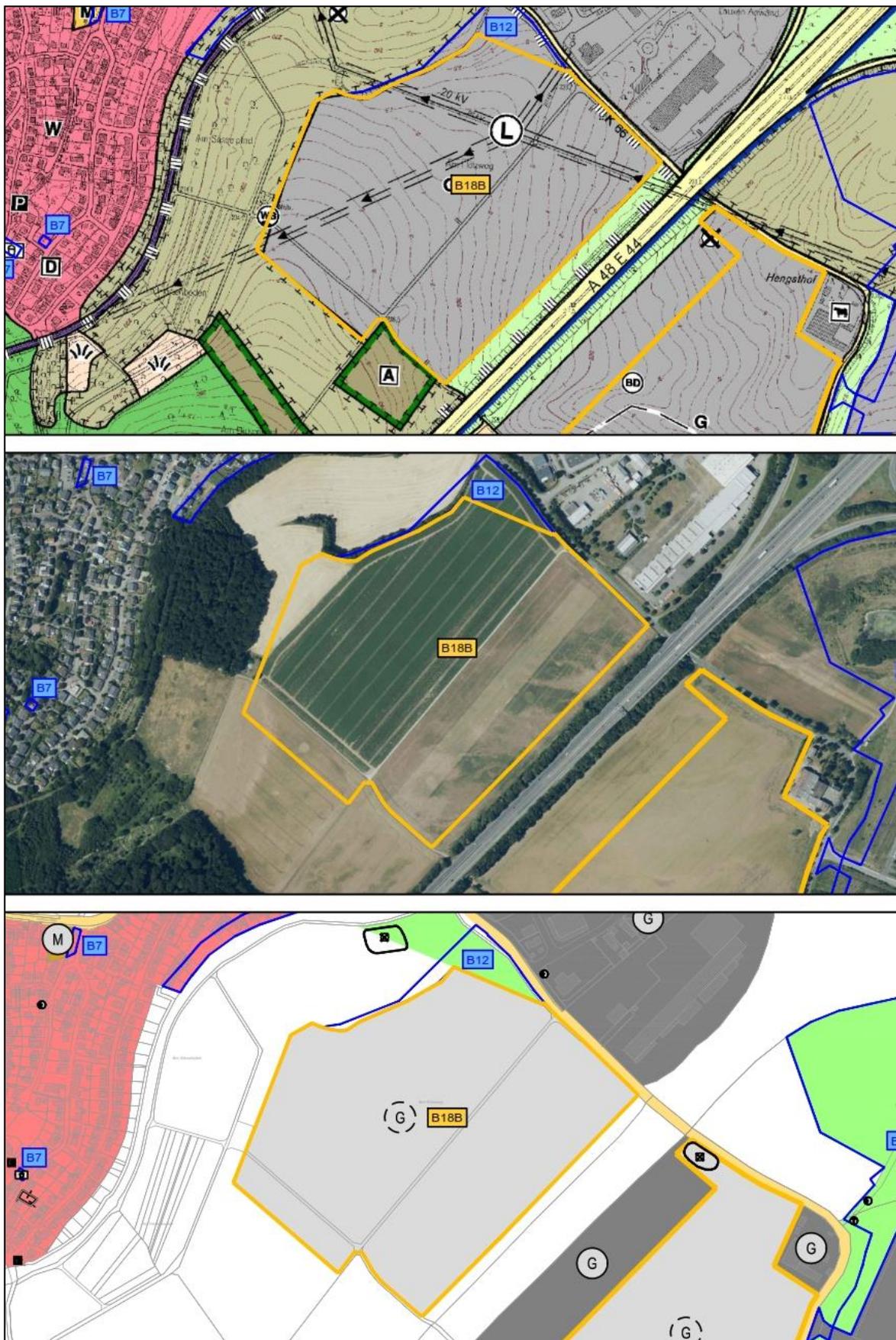
Nummer	B 17
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche
Wirksamer FNP	Wohnbaufläche
Gewann	Im Frohntal
Größe in ha	0,9 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Koblenzer Straße (L 98) und landwirtschaftliche Fläche • Östlich: K 66 und landwirtschaftliche Fläche, ehemaliger Bahnhof • Südlich: Gehölze und Radweg • Westlich: Wohnbebauung
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 198 bis 208 m, Höhendifferenz ca. 10 m auf 120 m, Hangneigung ca. 8 % • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Mittlere Hangneigung, nordwestexponiert, Besonnung noch gut • Nahe gelegenes Gewerbegebiet • Landesstraße
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • verkehrliche Anbindung an Landes- oder Kreisstraße, Abstimmung LBM erforderlich • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar • Rückhalte-/Versickerungsanlagen an tiefstem Punkt erforderlich
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung ca. 1.300 m Fußweg • Grundschule ca. 1100 m Fußweg • Nur kleiner Einzelhandel im Ort (Bäckerei)
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Verlängerung des Ortes nach Osten • Zusammenwachsen mit Gewerbegebiet => keine Grünstreifen mehr zwischen Ort und Gewerbegebiet
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotop in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	Besondere Prüfung der verkehrlichen Anbindung und Schallschutz erforderlich B15 und B16 besser geeignet



Maßstab ca. 1:5.000

5.1.4 B18: Am Holzweg

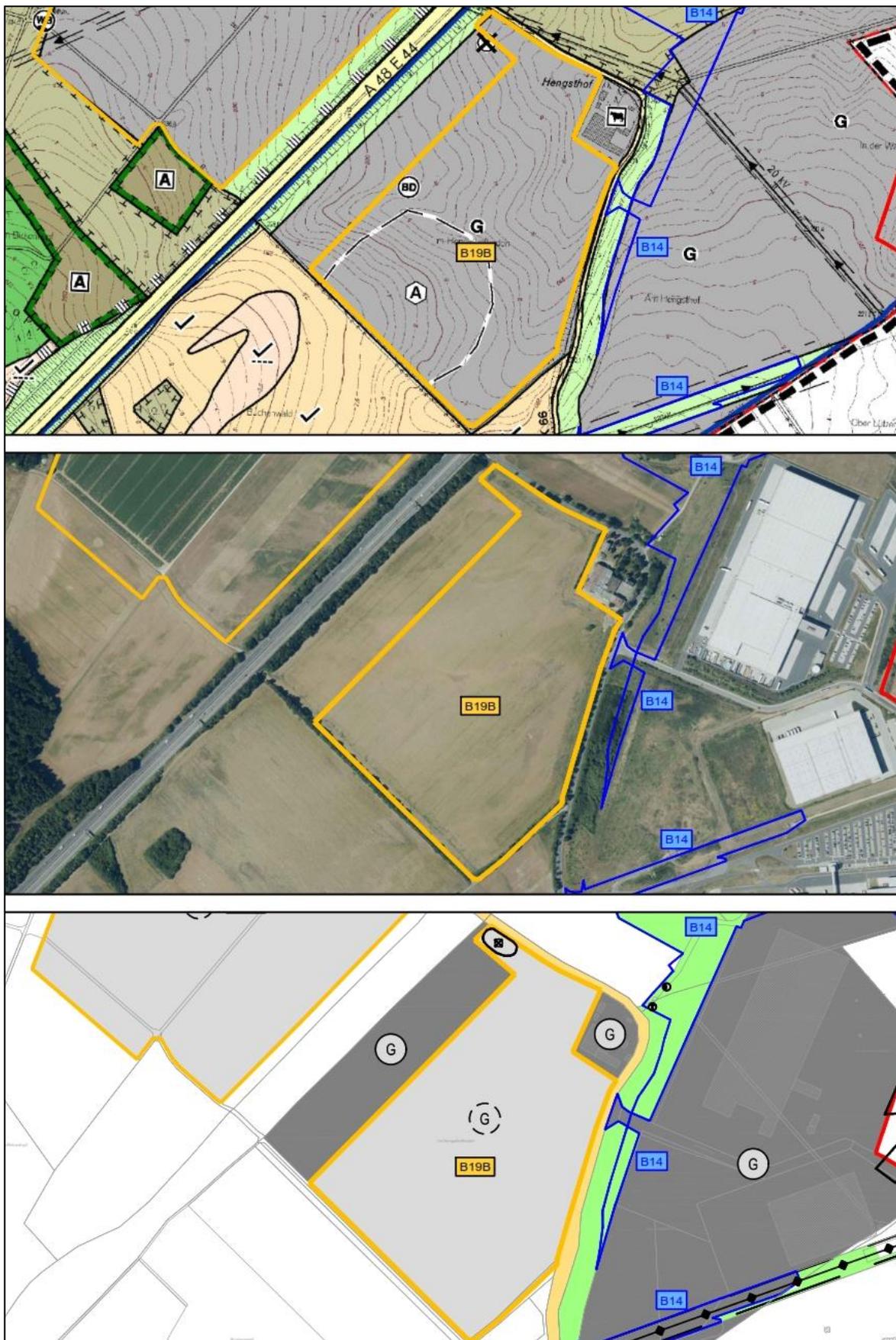
Nummer	B 18
Gepl. Nutzung	Gewerbliche Baufläche
Wirksamer FNP	Gewerbliche Baufläche
Gewann	Am Holzweg
Größe in ha	21,9 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: landwirtschaftliche Fläche • Östlich: K 66 und Gewerbegebiet • Südlich: Gehölzstreifen und A 48 • Westlich: Landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 223 bis 238 m, Höhendifferenz: weniger ca. 15 m auf 490 m, Hangneigung ca. 3 % • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Gute verkehrliche Anbindung • Kein unmittelbarer Autobahnanschluss
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung an Kreisstraße, Abstimmung LBM erforderlich • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbliche Bebauung gegenüberliegend vorhanden • Neues Gewerbegebiet würde sich topografisch oberhalb des Ortes ausdehnen
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsschutzgebiet Birkenkopf • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle kleinflächige Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes, • Besondere Beachtung der Höhenentwicklung und Eingrünung wegen Lage im Landschaftsschutzgebiet und oberhalb der Wohnbebauung des Ortes erforderlich



Maßstab ca. 1:10.000

5.1.5 B 19: Im Hengsthofboden

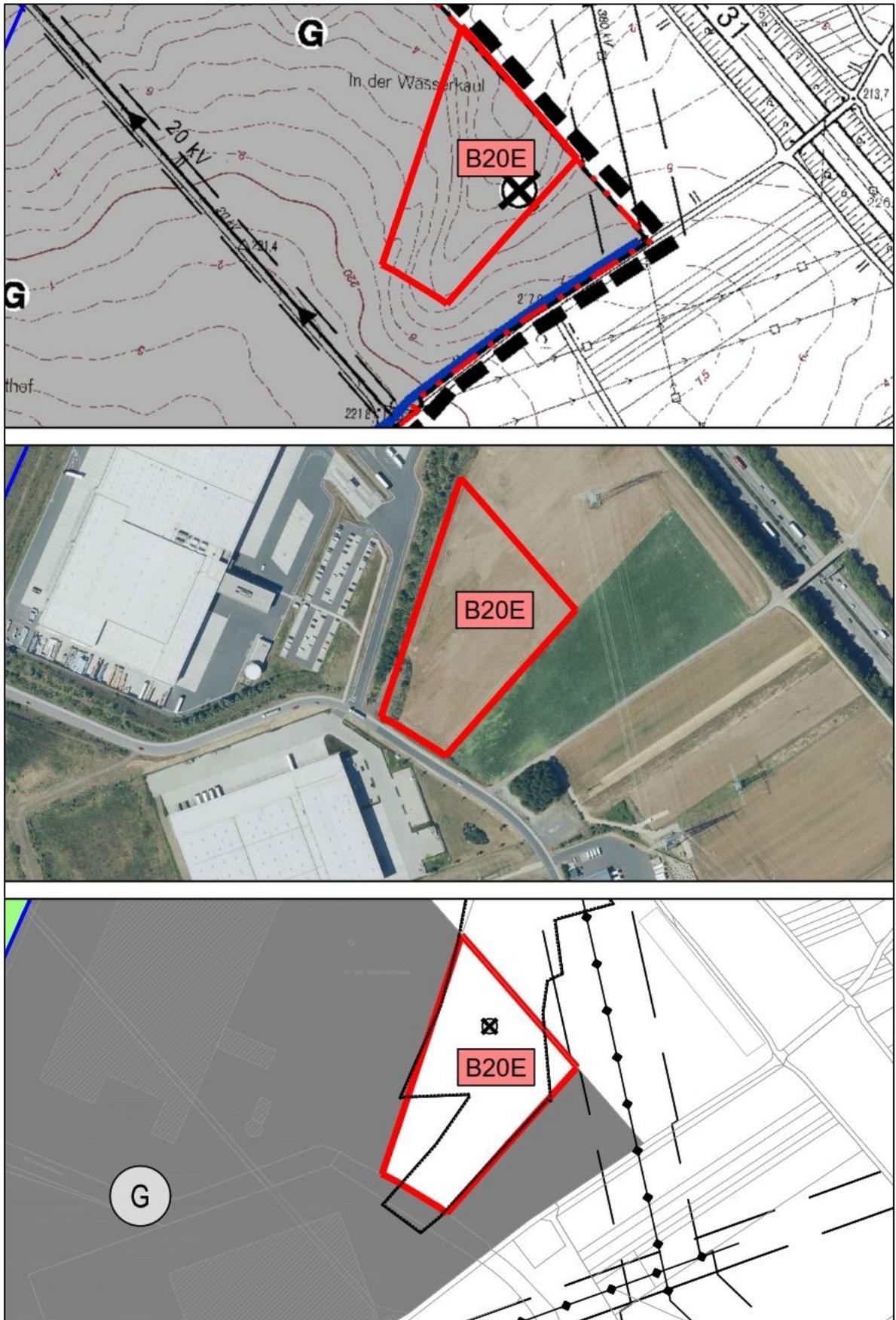
Nummer	B 19
Gepl. Nutzung	Gewerbliche Baufläche
Wirksamer FNP	Gewerbliche Baufläche
Gewann	Im Hengsthofboden
Größe in ha	17,6 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Gehölzstreifen und A 48 • Östlich: K 66 und Gewerbegebiet • Südlich: landwirtschaftliche Fläche • Westlich: Landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 223 bis 238 m, Höhendifferenz: weniger ca. 15 m auf 490 m, Hangneigung ca. 3 % • Altablagerungen im nördlichen Bereich bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Gute verkehrliche Anbindung • Kein unmittelbarer Autobahnanschluss
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung an Kreisstraße, Abstimmung LBM erforderlich • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbliche Bebauung gegenüberliegend vorhanden • Neues Gewerbegebiet würde sich topografisch oberhalb des Ortes ausdehnen
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsschutzgebiet Birkenkopf • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle kleinflächige Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes, • Besondere Beachtung der Höhenentwicklung und Eingrünung wegen Lage im Landschaftsschutzgebiet und oberhalb der Wohnbebauung des Ortes erforderlich



Maßstab: ca. 1:10.000

5.1.6 B 20: In der Wasserkaul

Übernahme Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ aus Bebauungsplan in den FNP, Größe 1,5 ha
Maßstab: ca. 1:5.000

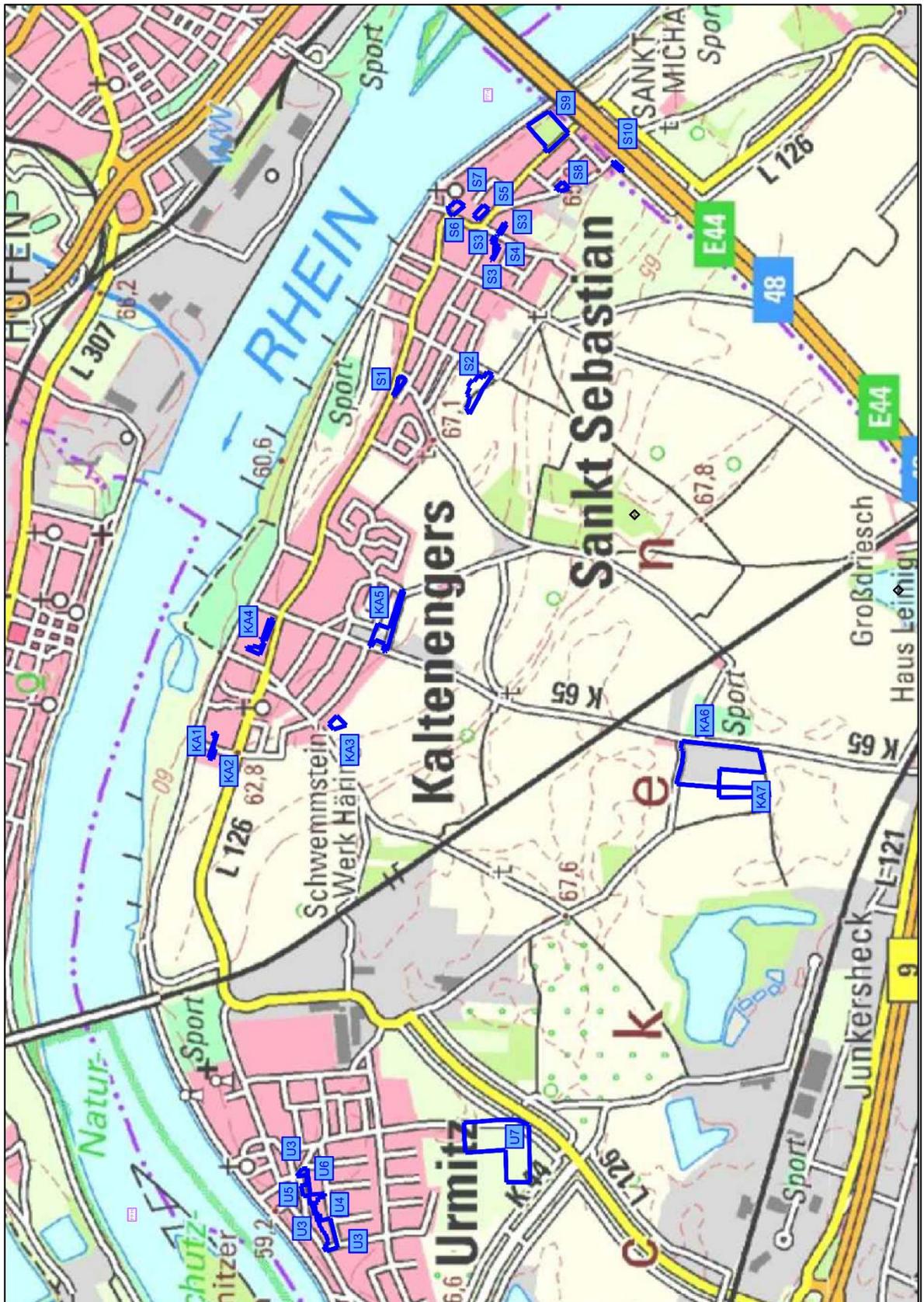


5.2 Ortsgemeinde Kaltenengers

Für die Ortsgemeinde Kaltenengers werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktionellen Naturen sind:

- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (Ka1)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (Ka2)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Im Hühnertal 1. Änderung“ (Ka3)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (Ka4)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Metternicher Boden IV Abschnitt“ (Ka5)
- Anpassung an die 15. Flächennutzungsplanänderung „An der K65“ / (Ka6)
- Anpassung an die 21. Flächennutzungsplanänderung Hundeübungsplatz (KA7)

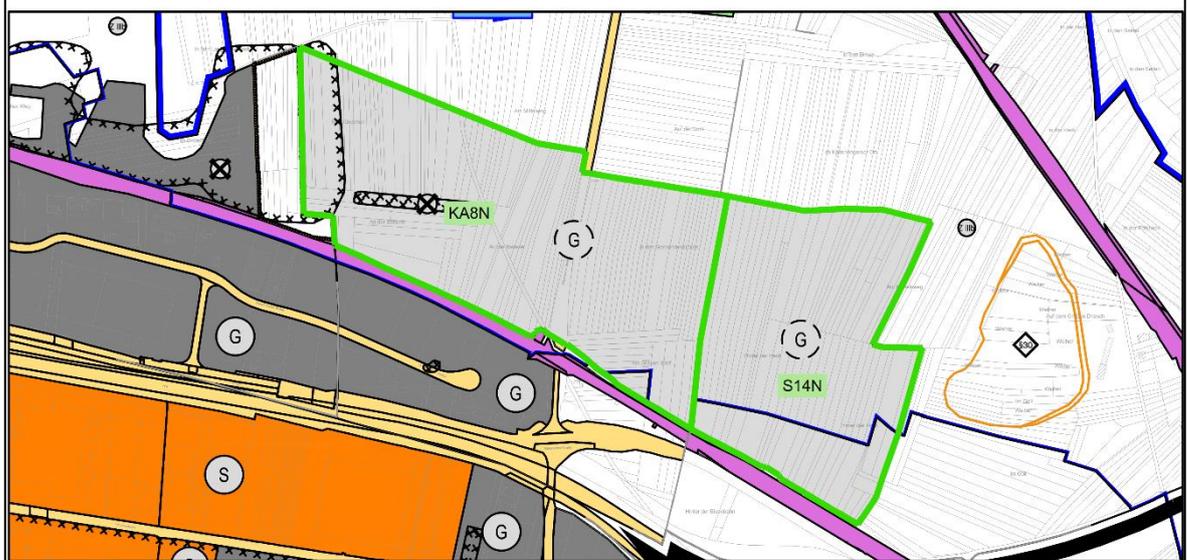
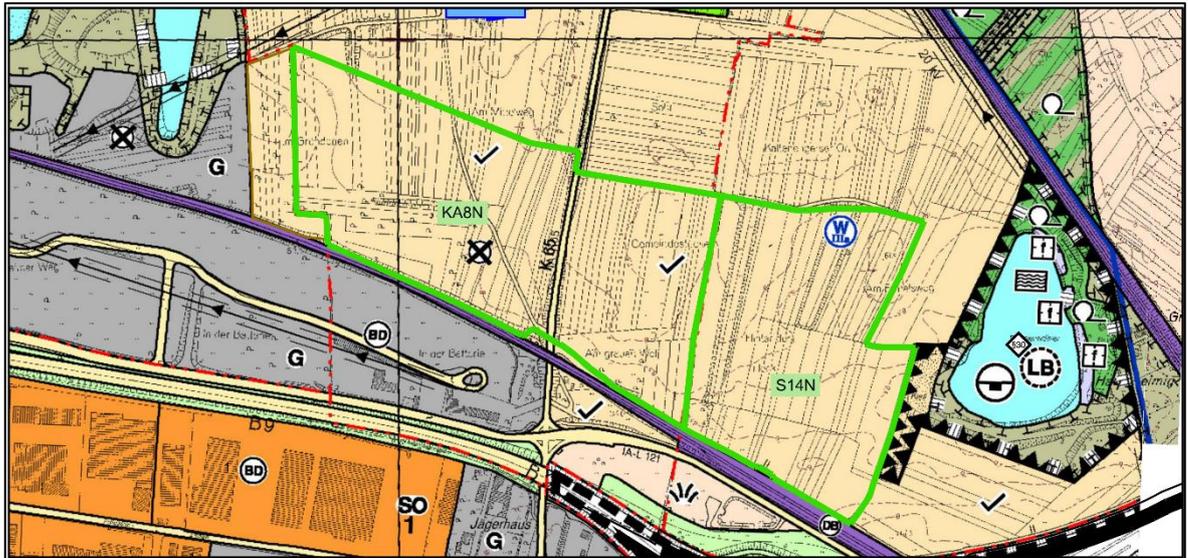
Übersicht über alle Änderungsflächen von Kaltenengers



Maßstab 1:20.000

5.2.1 Ka 8: An der Batterie

Nummer	Ka 8
GepI. Nutzung	Gewerbliche Baufläche
Wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Gewann	An der Batterie
Größe in ha	13,9 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Vorranggebiet Grundwasserschutz (Ziel) • Regionaler Grünzug (Ziel) • Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: landwirtschaftliche Fläche • Östlich: landwirtschaftliche Fläche • Südlich: Bahnlinie und Gewerbegebiet • Westlich: Baumschulfläche und Gewerbefläche Bimsverarbeitender Betrieb
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 67 bis 68 m, Höhendifferenz ca. 1,0 m, keine Hangneigung • Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Eben für Gewerbe gut geeignet • Gute verkehrliche Anbindung über Kreisstraße 65 direkt an die B 9 • Ggfls. Auflagen wegen Wasserschutzgebiet Zone III A
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung an K 65, Abstimmung LBM erforderlich • Anbauverbotszone beachten • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar • Rückhalte-/Versickerungsanlagen an tiefstem Punkt erforderlich, Voraussichtlich Auflagen wegen Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung vorhandener gewerbliche Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung • Konzentration gewerblicher Bebauung entlang der Bahnstrecke und der B 9
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz Zone III A • Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für gewerbliche Bebauung insbesondere wegen Topografie und Konzentration entlang der Bundesstraße gut geeignet • Innere Grüngliederung (auch in Kombination mit Versickerung denkbar) zur Unterbrechung des „Gewerbebandes“ wird empfohlen



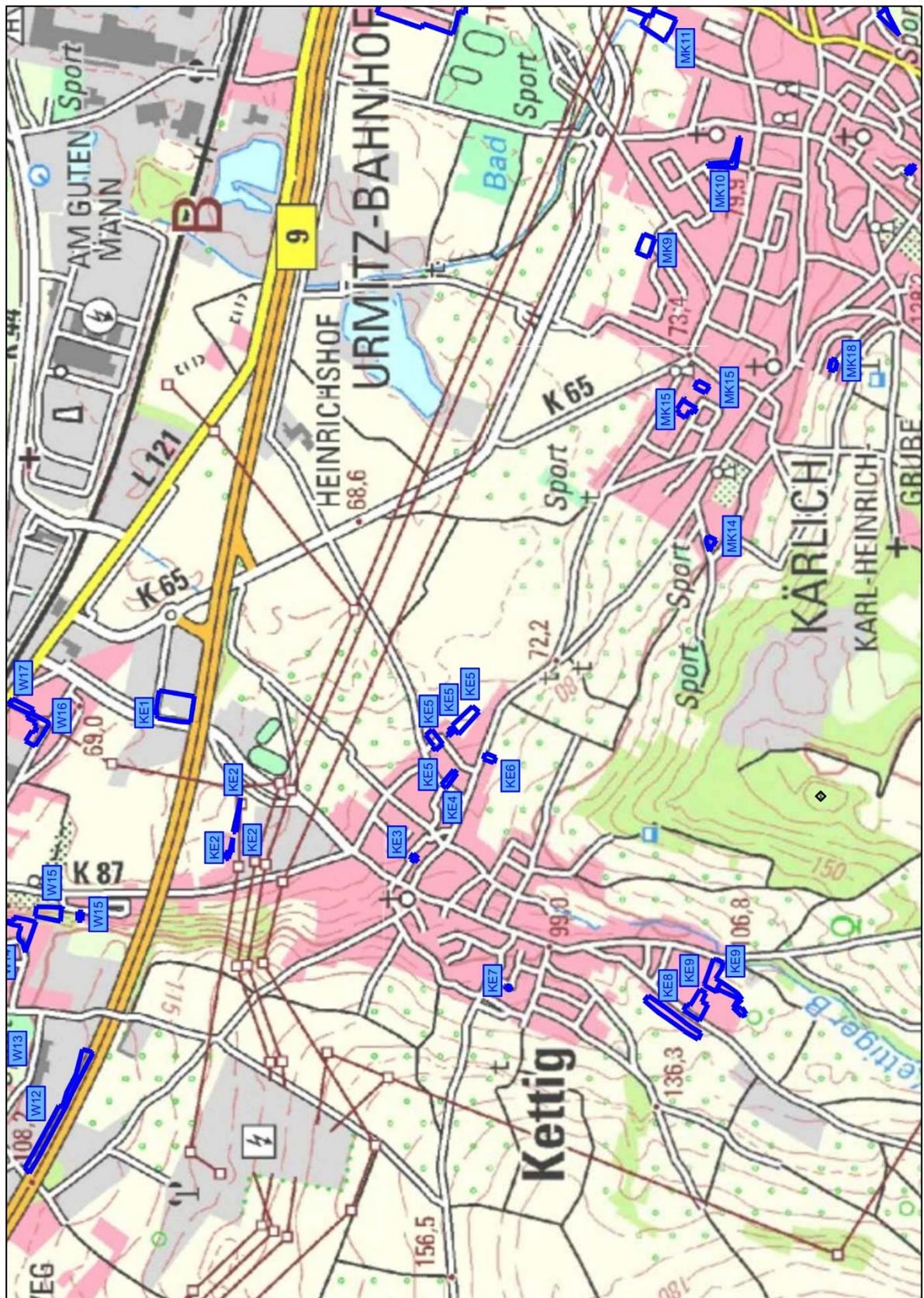
Maßstab ca. 1:10.000

5.3 Ortsgemeinde Kettig

Für die Ortsgemeinde Kettig werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktionellen Naturen sind:

- Anpassung an die 30. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet 1. Abschnitt“ (Ke1)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (Ke2)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Niederflur I Abschnitt“ (Ke3)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Niederflur II Abschnitt“ (Ke4)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Im Kleinflur“ (Ke5)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (Ke6)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Im Schallmerich I Abschnitt“ (Ke7)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Ochtendunger Straße“ (Ke8)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Behindertenheim und Werkstatt“ (Ke9)

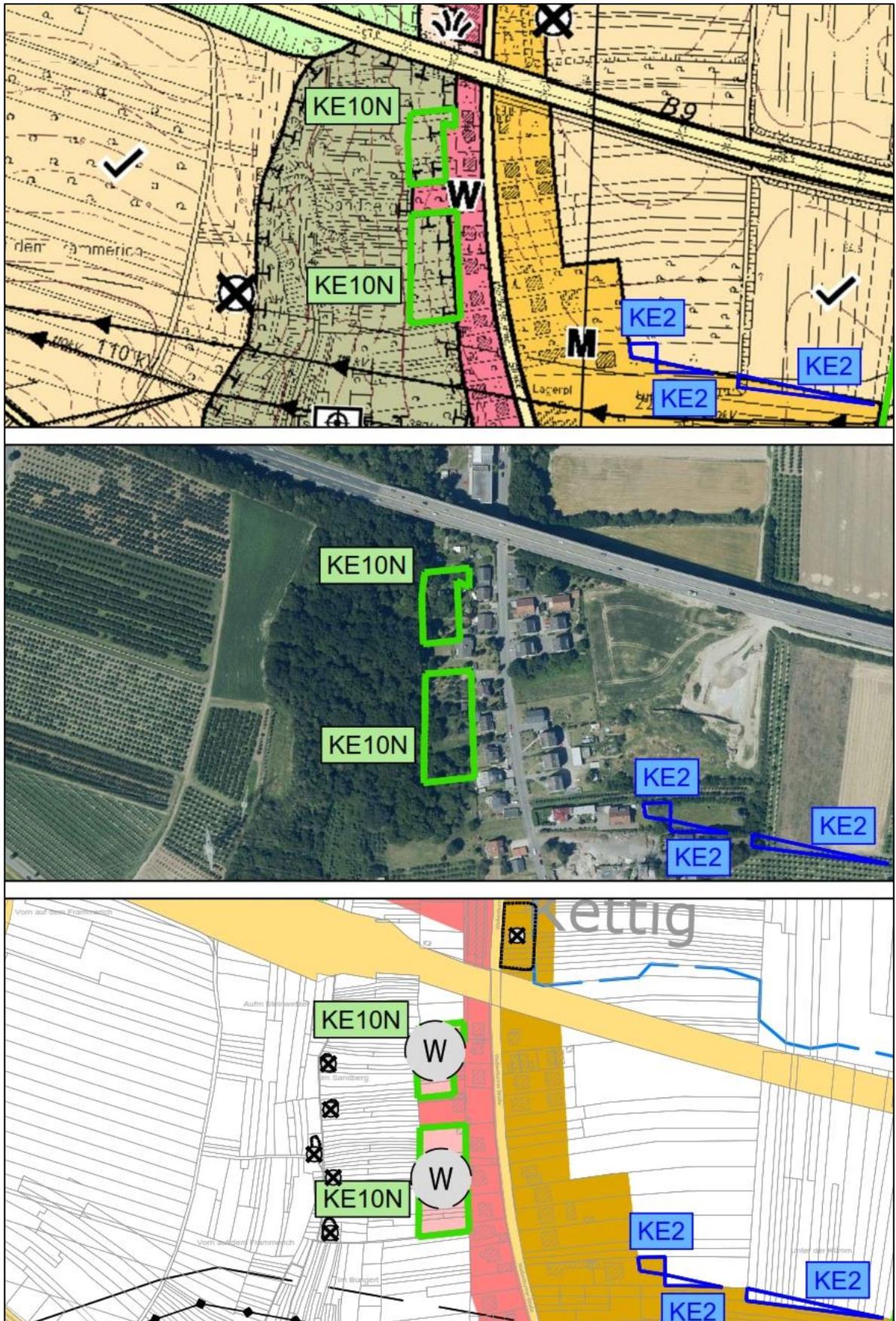
Übersicht über alle Änderungsflächen von Kettig



Maßstab 1:20.000

5.3.1 Ke 10: Im Sandberg

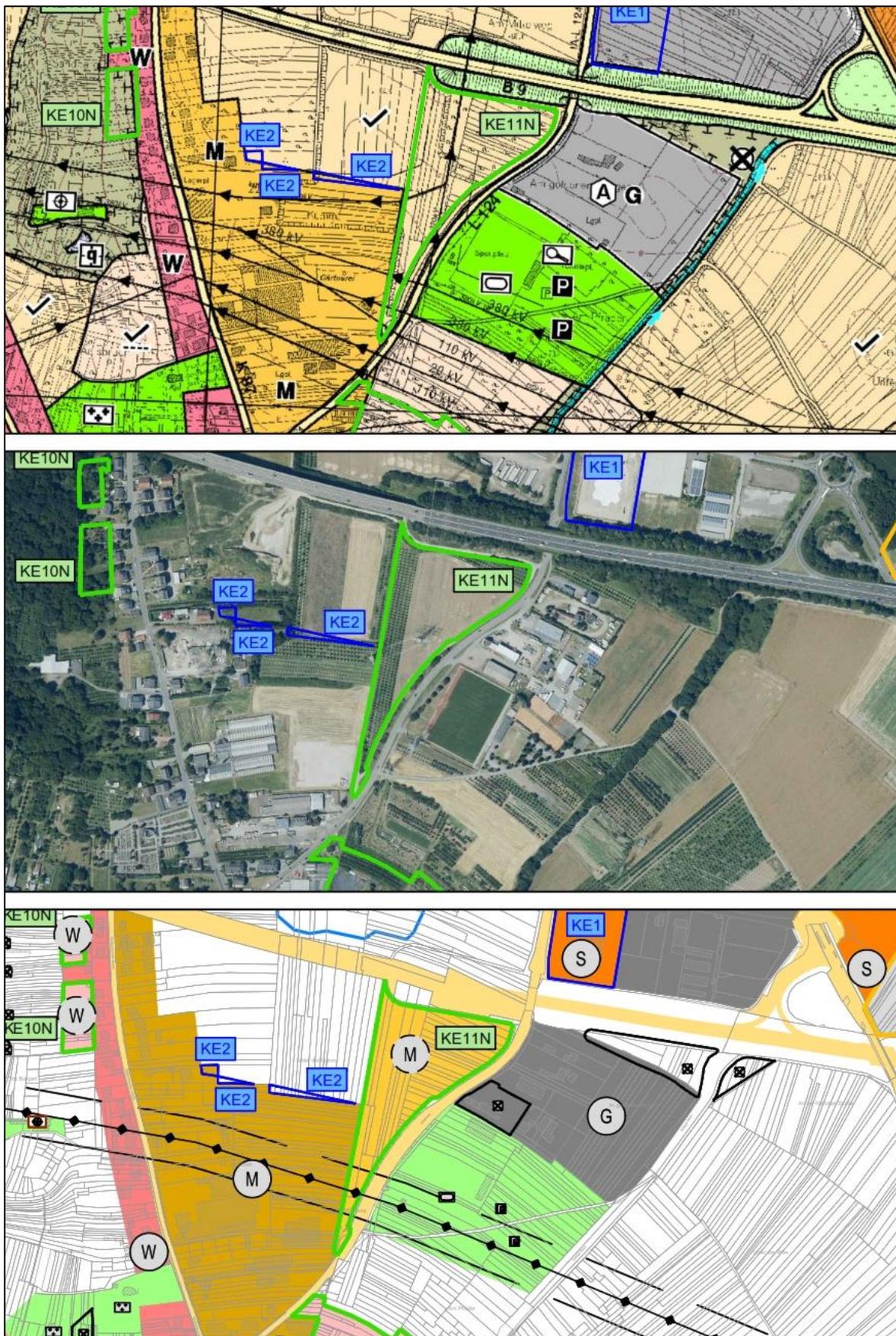
Nummer	Ke 10
Gepl. Nutzung	Wohnbauflächen
wirksamer FNP	Landschaftspflegerische Vorrangflächen
Gewann	Im Sandberg
Größe ha	0,54 ha = 0,36 ha + 0,18 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Größtenteils weiße Fläche (ohne Darstellung) • Teilweise schon Siedlungsfläche Wohnen (sonstige Darstellung) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Gärten und Brücke der Bundesstraße • Östlich: Wohnbebauung • Südlich: Gehölze • Westlich: Gehölze - Wald
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 72 m – 79 m, Höhendifferenz: ca. 7 m auf 37 m, Hangneigung ca. 19 % • Stark Hängiges Gelände
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Ost exponierter Hang, Besonnung mittel • Brücke der Bundesstraße unmittelbar nördlich
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an örtliches Straßensystem nur über bebaute Grundstücke mögliche • Ver- und Entsorgung bedarf noch der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung ca. 820 m Fußweg • Grundschule ca. 1.350 m Fußweg • Nahversorgungsmarkt am Ortsrand, Bäckerei und Metzgerei im Ort
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche erweiteren den Ort nach Westen hangaufwärts, übersteigt aber Bestandsbebauung in der Straße „Im Berg“ der Stadt Weißenthurm hinsichtlich Höhelänge nicht
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • kartiertes Biotop „Feldgehölz aus einheimischen Baumarten“ unmittelbar angrenzend
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche maximal für Bebauung in zweiter Reihe mit jeweiliger Erschließung über die Vorderlieger geeignet.



Maßstab ca. 1:5.000

5.3.2 Ke 11: Unter der Kümm

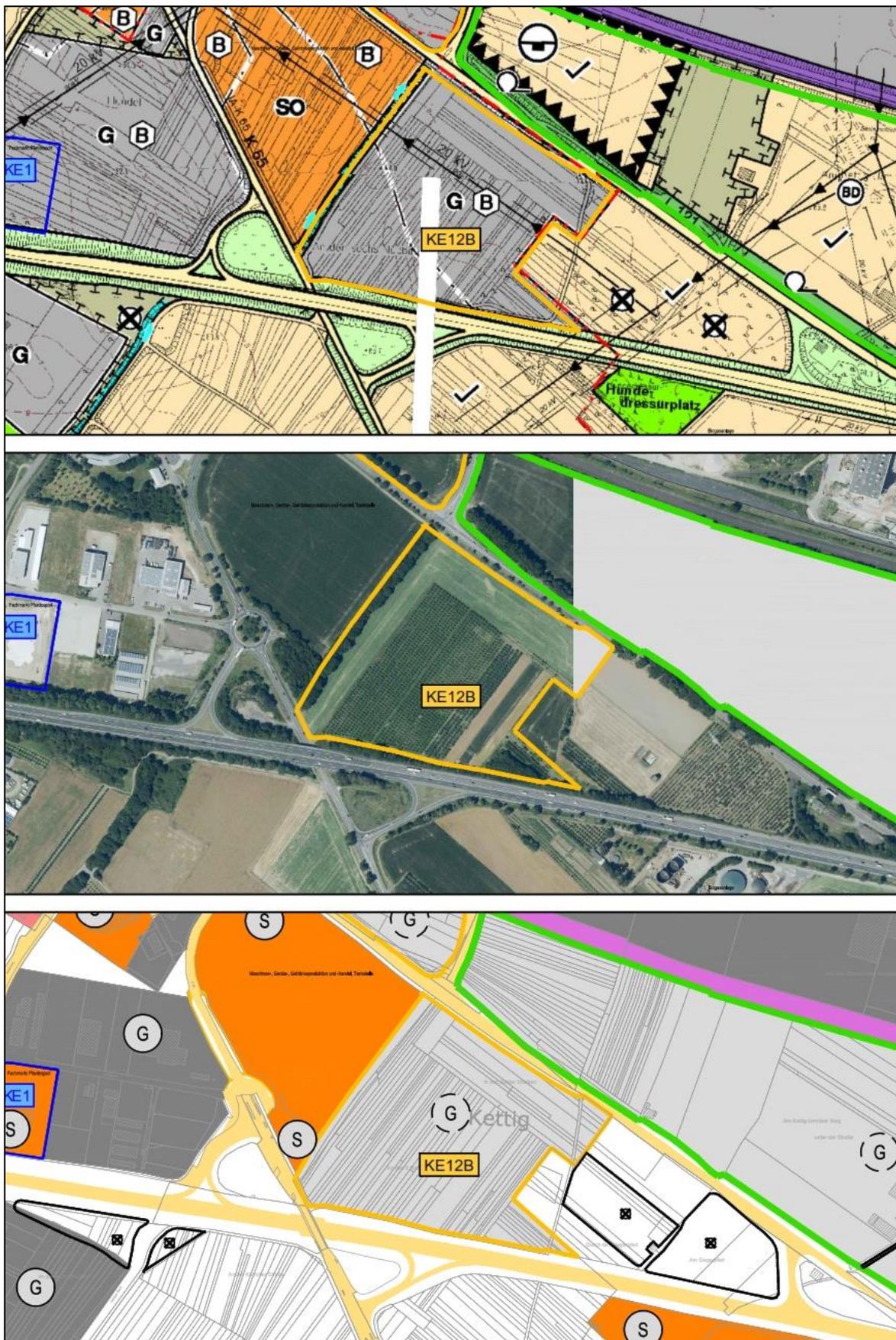
Nummer	Ke 11
Gepl. Nutzung	Gemischte Baufläche
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Gewann	Unter der Kümm
Größe ha	2,5 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Im Norden kleine Überschneidung mit Regionalem Grünzug (Ziel) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Bundesstraße 9 • Östlich: Kreisstraße 87, gewerbliche Bebauung und Sportanlagen • Südlich: Kreisstraße, Neubaugebiet „Im Pfräder“ und gewerbliche Bebauung • Westlich: landwirtschaftliche Fläche und Nahversorgungsmarkt (noch nicht im Luftbild)
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 67 m, Höhendifferenz: < 1 m, keine Hangneigung • ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrere Emittenten in der Umgebung (Gewerbe, Sportanlagen, Einzelhandel, Bundesstraße, Kreisstraße) • Hochspannungsleitung über dem Gebiet
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung die Kreisstraße (Abstimmung LBM erforderlich). • Ver- und Entsorgung bedarf noch der Prüfung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung ca. 880 m Fußweg • Grundschule ca. 1.230 m Fußweg • Nahversorgungsmarkt direkt anschließend, Bäckerei und Metzgerei im Ort • Gute verkehrliche Anbindung für Kleingewerbe
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche liegt unmittelbar zwischen gewerblicher Bebauung, Einzelhandel und Sportanlagen • Ortsbild ist bereits deutlich vorbelastet
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für gemischte Bebauung geeignet • Immissionschutz beachten • Schwerpunkt ggfls. Wohnen am Betrieb oder Handwerkerhof • Ver- und Entsorgung prüfen



Maßstab ca. 1:5.000

5.3.3 Ke 12: An den 6 Nußbäumen

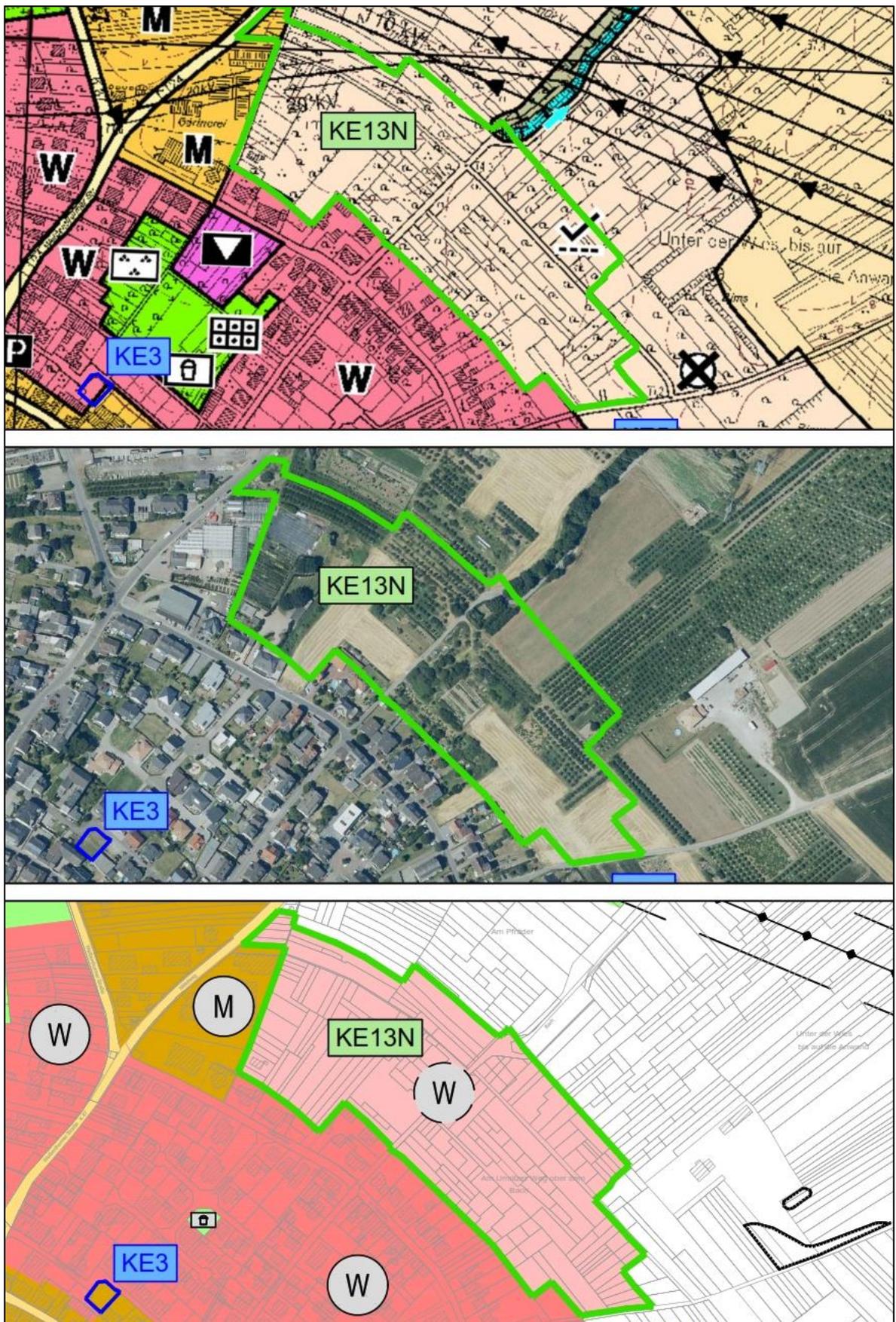
Nummer	Ke 12 (Bebauungsplan in Aufstellung)
Gepl. Nutzung	Gewerbliche Baufläche
wirksamer FNP	Gewerbliche Baufläche
Gewann	An den 6 Nußbäumen
Größe ha	7,7 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • weiße Fläche (ohne Darstellung), • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: L121, darüber hinaus Wiesenflächen • Östlich: Gehölze, Landwirtschaftliche Fläche • Südlich: gewerbliche Bauflächen • Westlich: gewerbliche Bauflächen
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 65 -67,5 m, Höhendifferenz: ca. 2 m auf 86 m, Hangneigung ca. 3 %, gleichmäßig • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Gute verkehrliche Anbindung
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an L 121, Abstimmung LBM erforderlich • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche schließt das schon vorhandene Gewerbeband
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotop in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche gut für gewerbliche Ansiedlungen geeignet. • Belange des Klimaschutzes und Durchlüftung durch Durchgrünung beachten



Maßstab ca. 1:5.000

5.3.4 Ke 13: Im Pfräder

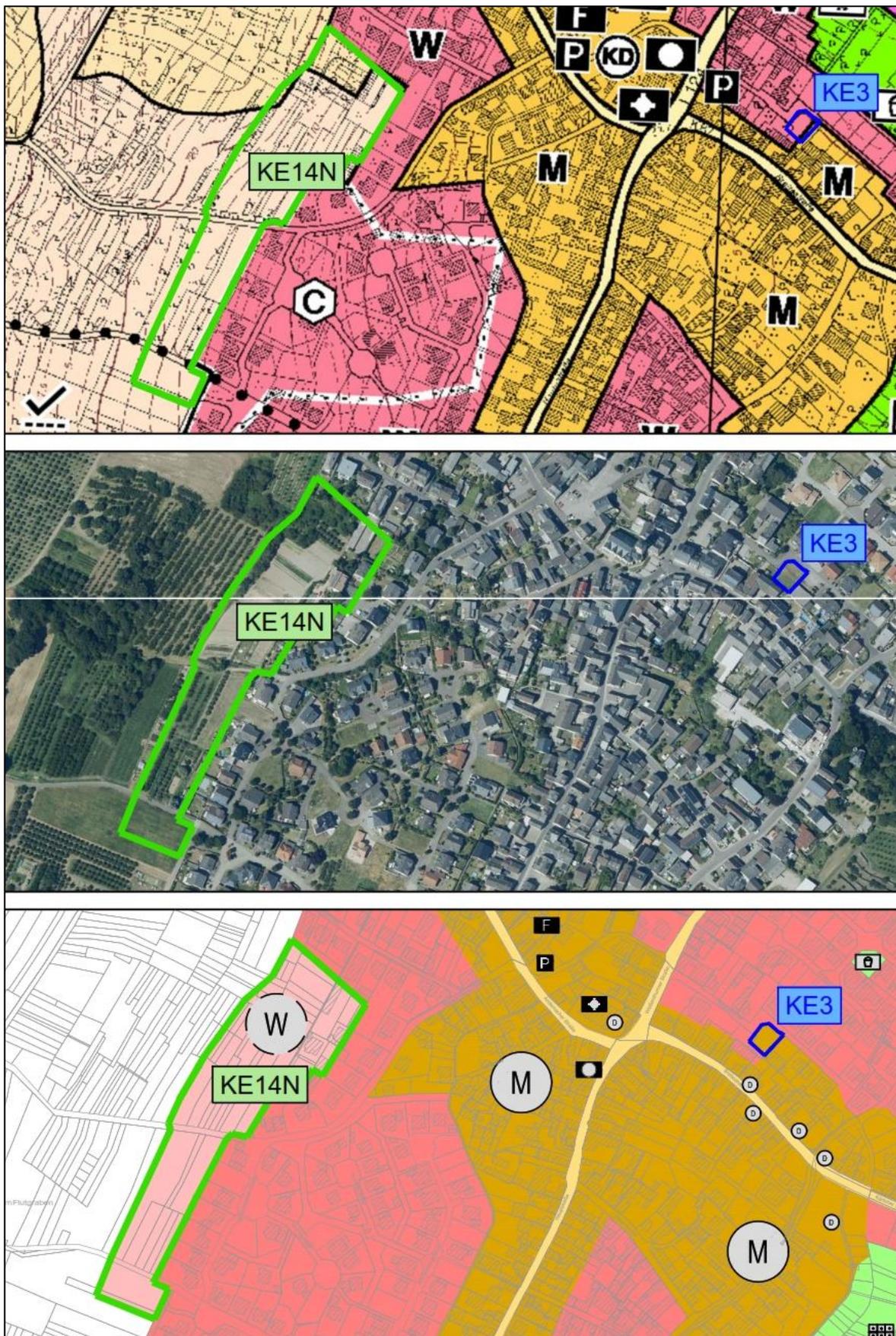
Nummer	Ke 2 (Bebauungsplan „Im Pfräder“ in Aufstellung)
Gepl. Nutzung	W
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Gewann	Am Pfräder
Größe in ha	4,9 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • größtenteils weiße Fläche (ohne Darstellung) • im Nordosten ca. 30 m im regionalen Grünzug (Ziel), positiver Zielabweichungsbescheid der SGD Nord liegt vor • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: landwirtschaftliche Fläche und Hochspannungsleitungen • Östlich: landwirtschaftliche Fläche • Südlich: Wohnbebauung • Westlich: gemischte Bebauung
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 171 m – 176 m, Höhendifferenz: ca. 5 m auf 370 m, keine Hangneigung • ebenes Gelände
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • ebene Fläche, Besonnung gut • Emittenten (Aussiedlerhof, Gärtnerei, Gewerbe) umliegend • Bundesstraße und Kreisstraße hörbar
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an Kreisstraße 87 (Mittelweg) und Urmitzer Weg • Niederschlagswasserbewirtschaftung und Schmutzwasserentsorgung wurde im Zuge der Bebauungsplanung mit positivem Ergebnis geprüft
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung ca. 720 m Fußweg • Grundschule ca. 560 m Fußweg • Nahversorgungsmarkt am Ortsrand, Bäckerei und Metzgerei im Ort
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche erweitert den Ort nach Norden, ist aber von zwei Seiten von Bebauung umgeben und Sportstätten bilden bauliche Vorprägung • Fläche rundet den Ortsrand ab
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Wohnbebauung bei Beachtung des Immissionsschutzes (Gewerbe und Verkehr) gut geeignet



Maßstab ca. 1: 5.000

5.3.5 Ke 14: Im Flutgraben

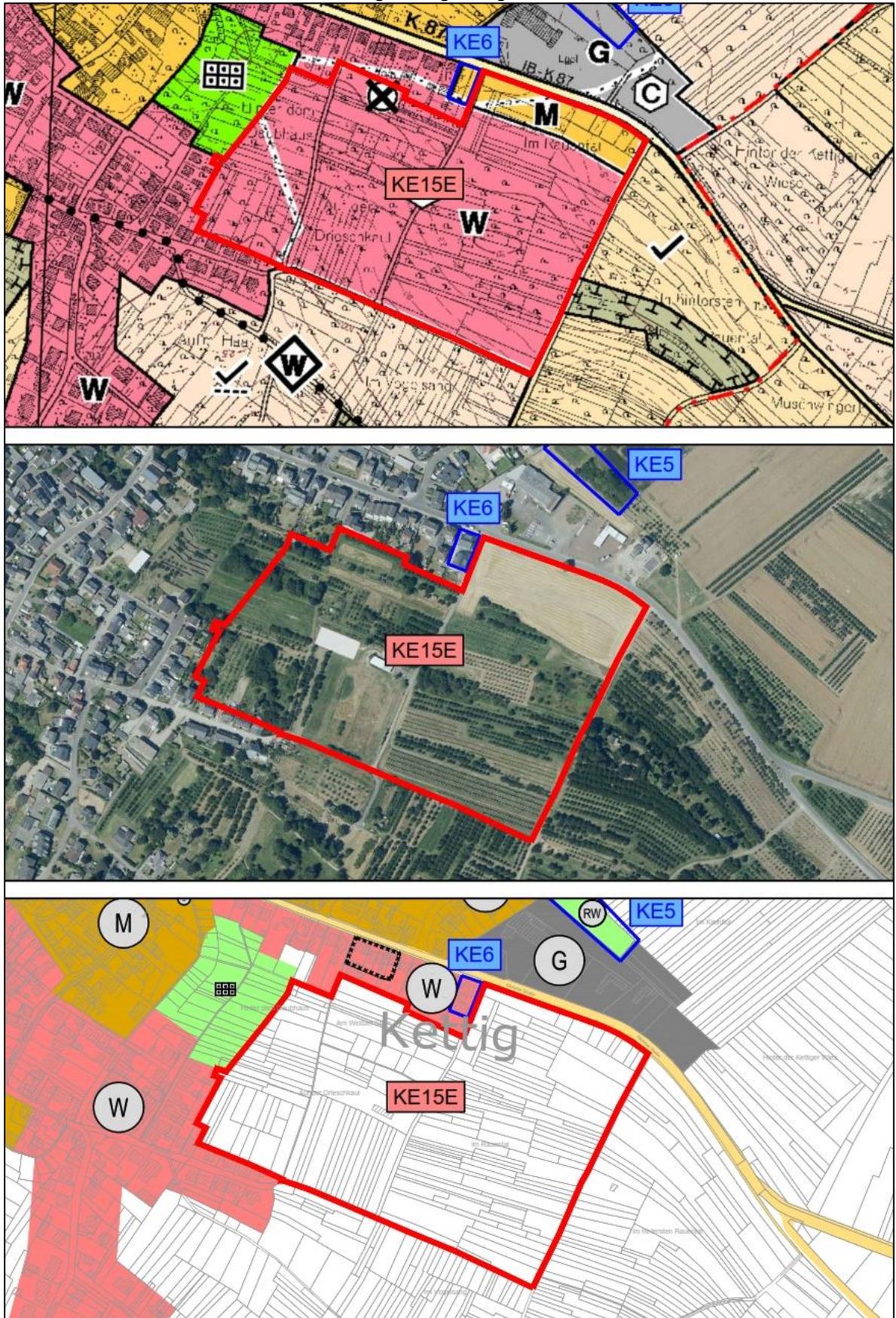
Nummer	Ke 14
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche
Wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Gewinn	Im Flutgraben
Größe in ha	1,9 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • größtenteils weiße Fläche (ohne Darstellung) • im Norden schon Siedlungsfläche Wohnen (sonstige Darstellung) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbaufläche • Östlich: Wohnbaufläche • Südlich: landwirtschaftliche Fläche • Westlich: landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 107 m bis 115 m, Höhendifferenz ca. 8 m auf 50 m, Hangneigung ca. 16 % • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Stark hängig, Südost exponierter Hang, Besonnung mittel • Ruhige Wohnlage
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung über Verlängerung Miesenheimer Straße und Bergstraße • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar • Niederschlagswasserbewirtschaftung bedarf aufgrund der Hängigkeit und Unterlieger besonderer Prüfung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung ca. 480 m Fußweg • Grundschule ca. 370 m Fußweg • Nahversorgungsmarkt am Ortsrand, Bäckerei und Metzgerei im Ort
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche erweitert den Ort hangaufwärts, übersteigt aber die Höhenlage der Bebauung im Hellenpfad nicht
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Siedlungserweiterung bei Beachtung der Topografie gut geeignet. • Niederschlagswasserbewirtschaftung kann wegen Topografie problematisch werden.



Maßstab ca. 1: 5.000

5.3.6 Ke 15: Im Rauental

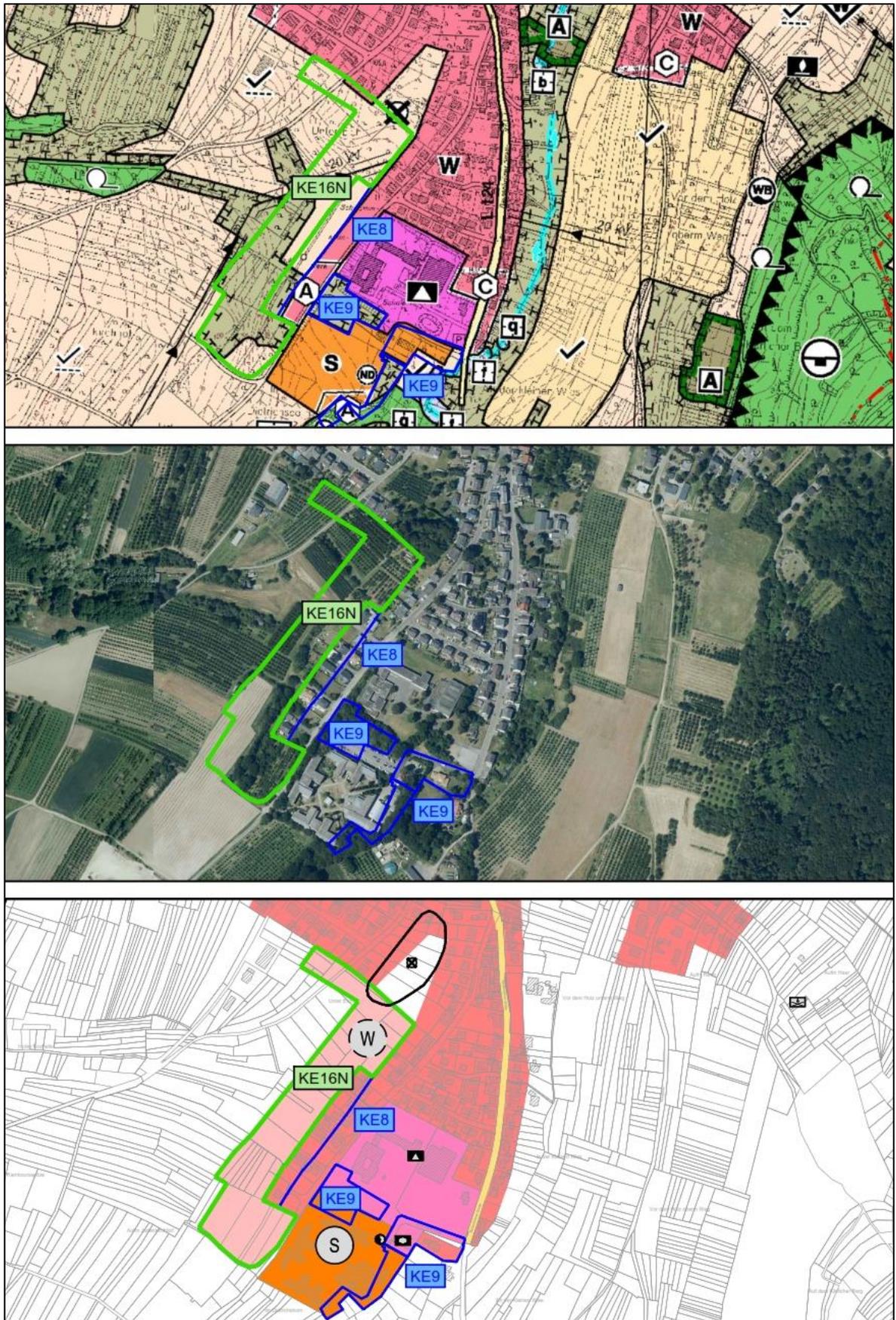
Entnahme der Fläche aus dem FNP wegen ungünstiger Bodenverhältnisse, Größe 8,4 ha



Maßstab ca. 1:6.000

5.3.7 Ke 16: Unter Eich

Nummer	Ke 16 (südlicher Teil rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ende der Ochtendunger Straße“)	
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche	
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft; Landschaftspflegerische Vorrangfläche	
Gewann	Unter Eich	
Größe ha	Bebauungsplangebiet 0,8 ha	neue Fläche 2,4 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> weiße Fläche (ohne Darstellung), Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz) 	
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> Nördlich: Wohnbebauung und private Gärten, Gehölze Östlich: Wohnbebauung Südlich: Landwirtschaftliche Fläche Westlich: Landwirtschaftliche Fläche 	
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> Höhe über NHN: ca. 109 m – 130 m, Höhendifferenz: ca. 21 m auf 430 m, Hangneigung ca. 5 %, aber nicht gleichmäßig Leicht hängiges Gelände Keine Altablagerungen bekannt 	
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> Südostexponierte Fläche, Besonnung gut Ruhige Wohnlage 	
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrliche Anbindung an Saffiger Straße und Ochtendunger Straße möglich Niederschlagswasserbewirtschaftung und Schmutzwasserentsorgung wurde im Zuge der Bebauungsplanung für südlichen Teil mit positivem Ergebnis geprüft Ggfls. Fortführung des Systems (Prüfung erforderlich) 	
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Kindertageseinrichtung ca. 480 m Fußweg Grundschule ca. 370 m Fußweg Nahversorgungsmarkt am Ortsrand, Bäckerei und Metzgerei im Ort 	
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> Bodendenkmäler nicht bekannt Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung 	
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> Fläche erweitert den Ort nach Westen, geht aber nicht über Bestandsbebauung in der Weyerstraße hinaus Fläche rundet den Ortsrand ab 	
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe 	
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> Fläche gut für Ortsabrundung geeignet 	



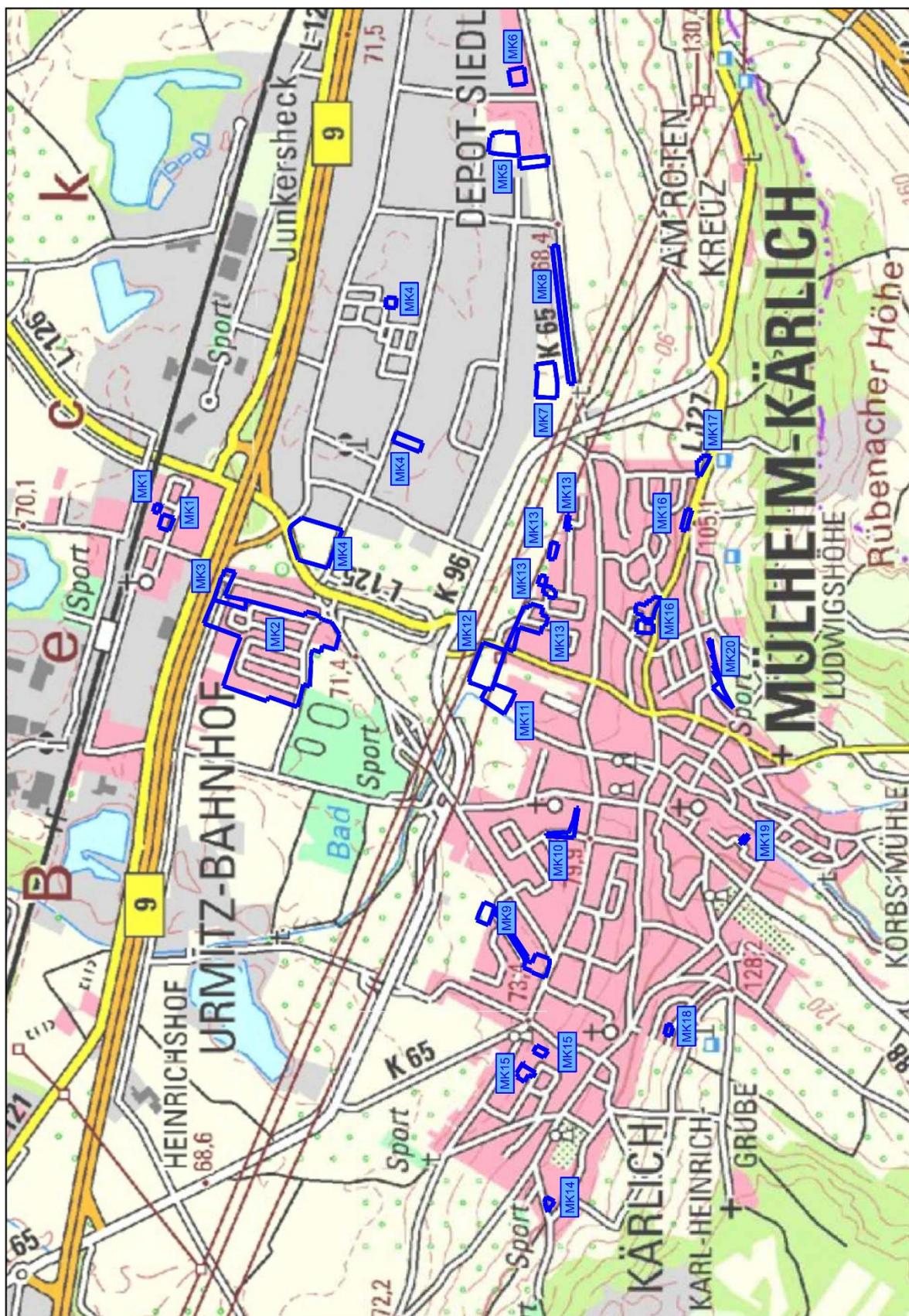
Maßstab ca. 1:6.000

5.4 Stadt Mülheim-Kärlich

Für die Stadt Mülheim-Kärlich werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktionellen Naturen sind:

- Anpassung an den Bebauungsplan „Lehpfad II“ (MK1)
- Anpassung an den Bebauungsplan „30 Morgen“ (MK2)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (MK3)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Gewerbepark I“ (MK4)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Wohnsiedlung Depot“ 2. Änderung (MK5)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Wohnsiedlung Depot“ 5. Änderung (MK6)
- Anpassung an die 36. Flächennutzungsplanänderung (MK7)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Depot III“ 1. Änderung (MK8)
- Anpassung an den Bebauungsplan „18 Morgen“ (MK9)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Andernacher Weg“ (MK10)
- Anpassung an die 19. Flächennutzungsplanänderung (MK11)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Nördlich der Rheinlandhalle“ (MK12)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Steinrausch“ 1. Änderung (MK13)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Oberster Kettiger Weg“ 3. Änderung (MK14)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Klosterstraße“ 1. Änderung (MK15)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Metzentelweg II Abschnitt“ (MK16)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Metzentelweg I Abschnitt“ (MK17)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Im Gottschalk“ (MK18)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Am Mühlpfad“ (MK19)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (MK20)

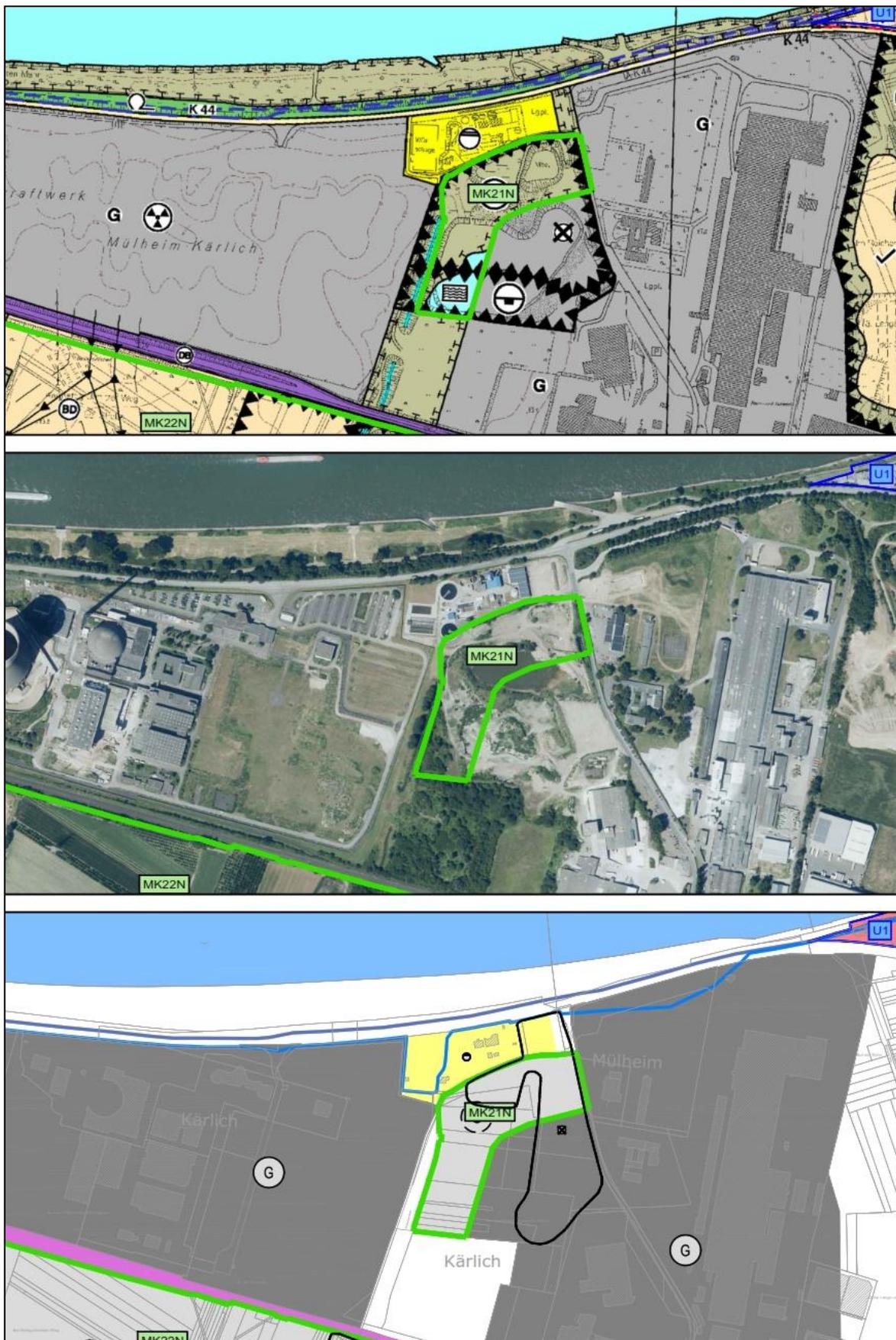
Übersicht über alle Änderungsflächen von Mülheim-Kärlich



Maßstab 1:20.000

5.4.1 MK 21: An der Klasgaß durch den Boden

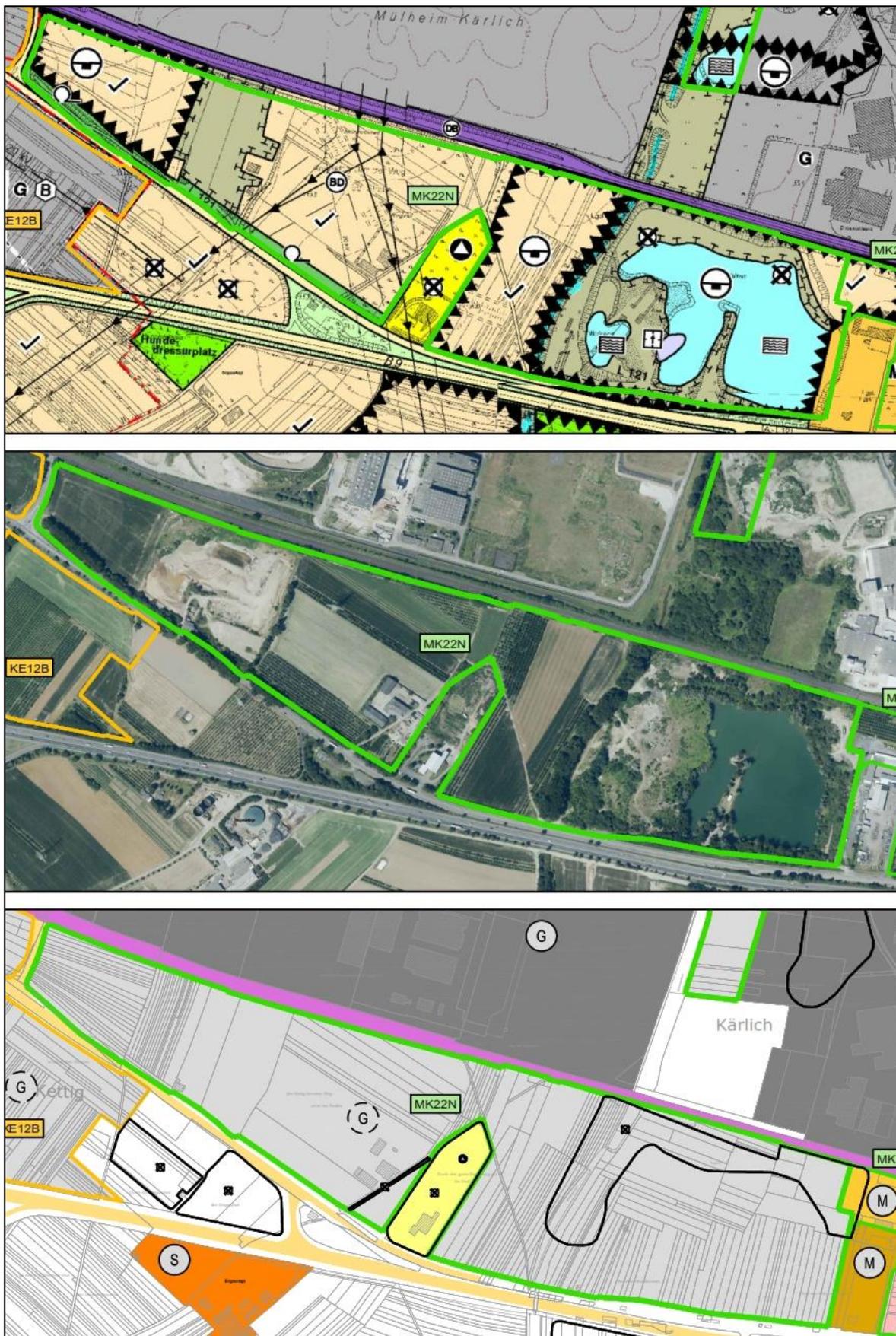
Nummer	MK 21
Gepf. Nutzung	Gewerbliche Baufläche
wirksamer FNP	Landschaftspflegerische Vorrangflächen, Wasserfläche
Gewinn	An der Klasgaß durch den Boden
Größe ha	3,8 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Zum Teil regionaler Grünzug (Ziel) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Flächen für Versorgung • Östlich: Gewerbefläche • Südlich: Landschaftspflegerische Vorrangflächen • Westlich: Gewerbefläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 65 m – 67 m, Höhendifferenz: ca. 2 m, keine Hangneigung • Ebenes Gelände, aber mit Abbaugewässer im Osten • Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Gute verkehrliche Anbindung
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an Rheinau • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche schließt das schon vorhandene Gewerbeband
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche gut für gewerbliche Ansiedlungen geeignet. • Belange des Klimaschutzes und Durchlüftung durch Durchgrünung beachten



Maßstab ca. 1:10.000

5.4.2 MK 22: Am Kettig-Urmitzer Weg unter der Straße

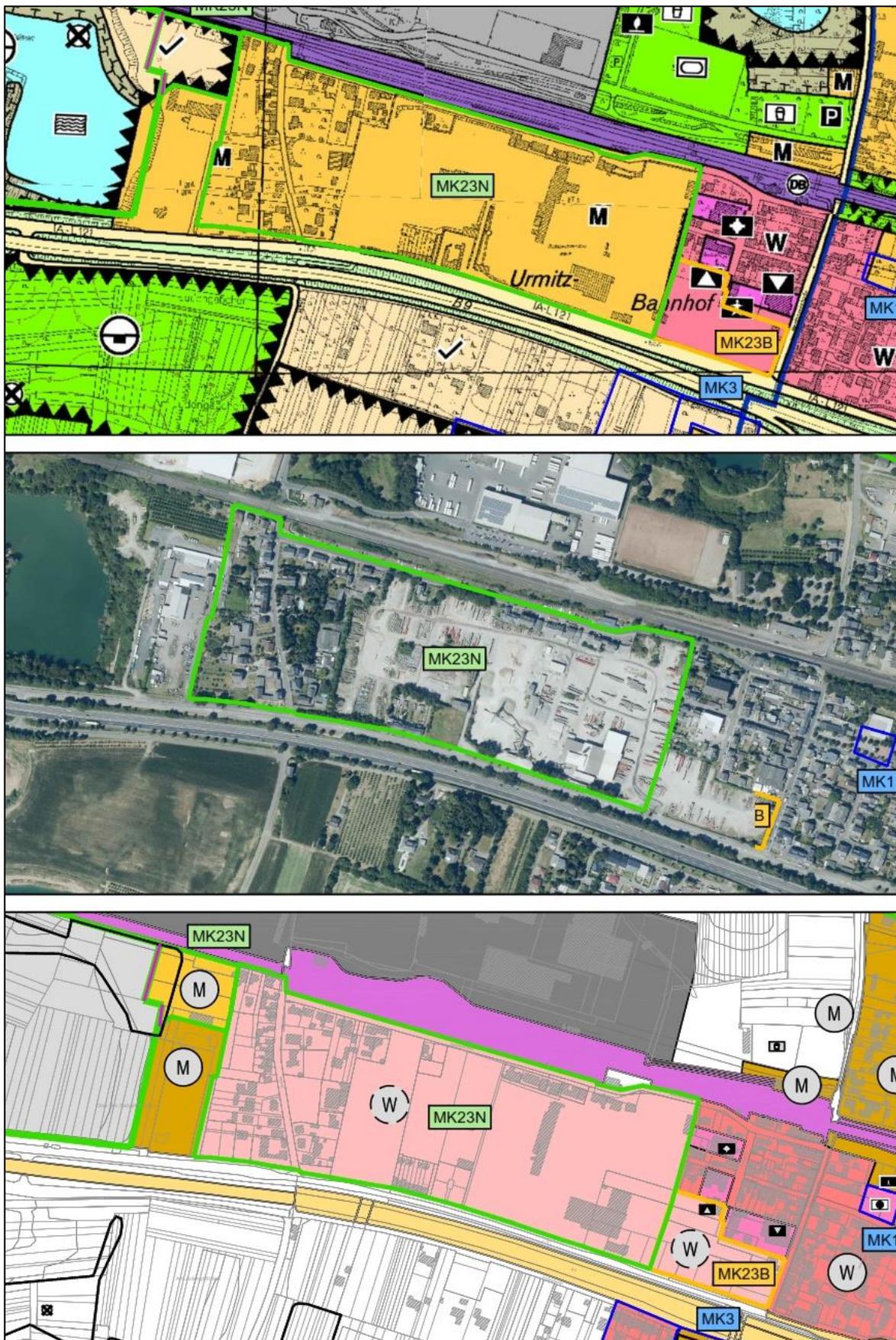
Nummer	MK 22
Gepl. Nutzung	Gewerbliche Baufläche
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Landschaftspflegerische Vorrangflächen
Gewann	Am Kettig-Urmitzer Weg unter der Straße
Größe ha	35,7 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Zum Großteil Vorranggebiet Rohstoffabbau (Ziel) • Zum Großteil Regionaler Grünzug (Ziel) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Gewerbefläche • Östlich: Gewerbefläche • Südlich: Bahnlinie und Landesstraße L 121, darüber hinaus Landwirtschaftliche Fläche • Westlich: z.Zt. Landwirtschaftliche Fläche, bauplanungsrechtlich gewerbliche Baufläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 65 m – 67 m, Höhendifferenz: ca. 2 m, keine Hangneigung • Ebenes Gelände, aber mit Abbaugewässer im Osten • Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Gute verkehrliche Anbindung
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an L 121, Abstimmung LBM erforderlich • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche schließt das schon vorhandene Gewerbeband zwischen Weißenthurm und Urmitz Bahnhof
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche gut für gewerbliche Ansiedlungen geeignet. • Belange des Klimaschutzes und Durchlüftung durch Durchgrünung beachten



Maßstab ca. 1:10.000

5.4.3 MK 23: Eisenbahnstraße

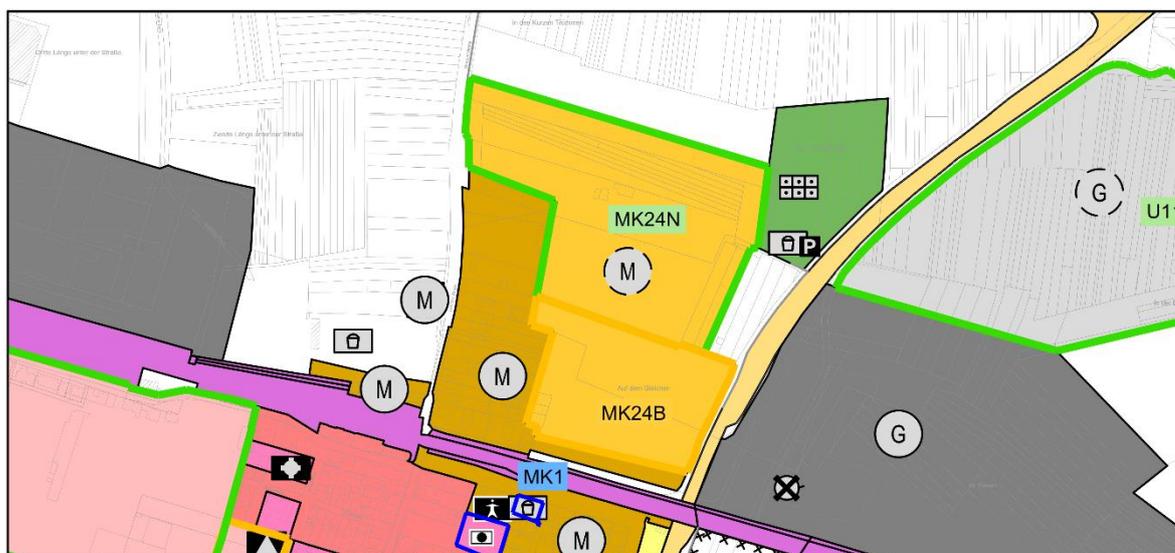
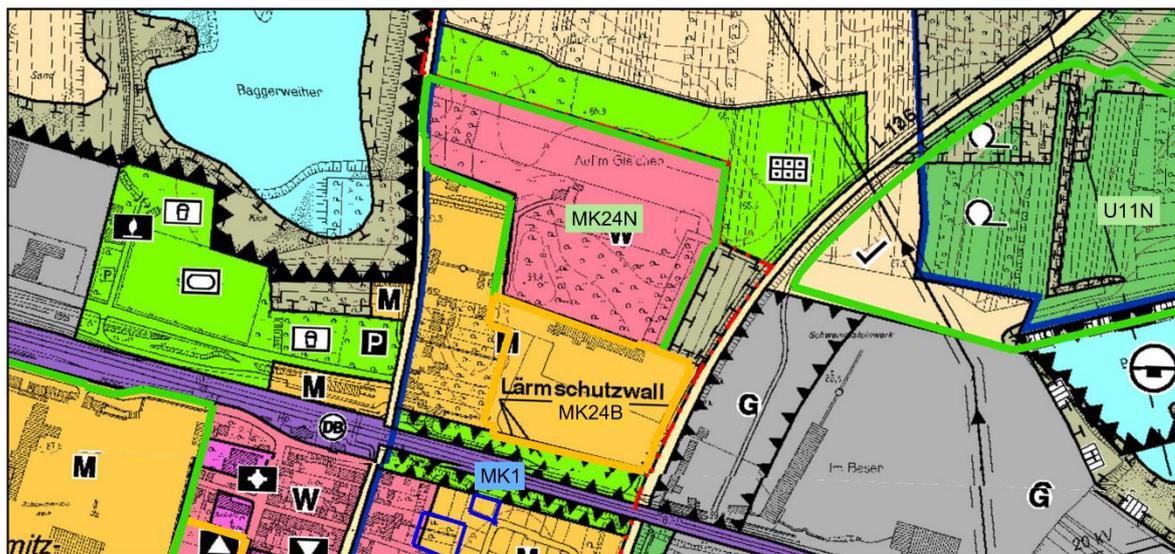
Nummer	MK23
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche
wirksamer FNP	Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Flächen für die Landwirtschaft
Gewinn	--
Größe in ha	16,18 = 0,96 ha (MK23N, neu gemischte Baufläche) + 13,81 ha (MK 23N, neu Wohnbaufläche) + 1,41 ha (MK23B, Bestand Wohnbaufläche)
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (sonstige Darstellung) • Siedlungsfläche gemischte Baufläche (sonstige Darstellung) • Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Bahnlinie und Gewerbe • Östlich: Wohnen und soziale Infrastruktur • Südlich: Bundesstraße • Westlich: Abbaugewässer
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 88 m, Höhendifferenz: < 1 innerhalb des Geländes, keine Hangneigung • Vollkommen ebenes Gelände, aber in Teilbereichen Geländesprung zur Landstraße • Ggfs. Bodenbelastungen durch Vornutzung
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Umgeben von Verkehrslärmquellen • Zentral an Schule und Bahnanschluss
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung im Osten über Eisenbahnstraße und Landstraße möglich • Innere verkehrliche Erschließung erforderlich • Ver- und Entsorgung bedarf noch der Prüfung, Bestandsbebauung an der Eisenbahnstraße ist angeschlossen
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung Schillerstraße ca. 600 m Fußweg • Grundschule St. Peter und Paul unmittelbar östlich anschließend • Einzelhandel im Gewerbepark und im Ort
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Nachnutzung einer Gewerbefläche => Aufwertung des Ortsbildes
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Wohnbebauung hohe Anforderungen an Schallschutz • Umnutzung würde den Bereich um Urmitz Bahnhof städtebaulich deutlich aufwerten



Maßstab 1:8.000

5.4.4 MK 24: Auf dem Gleichen

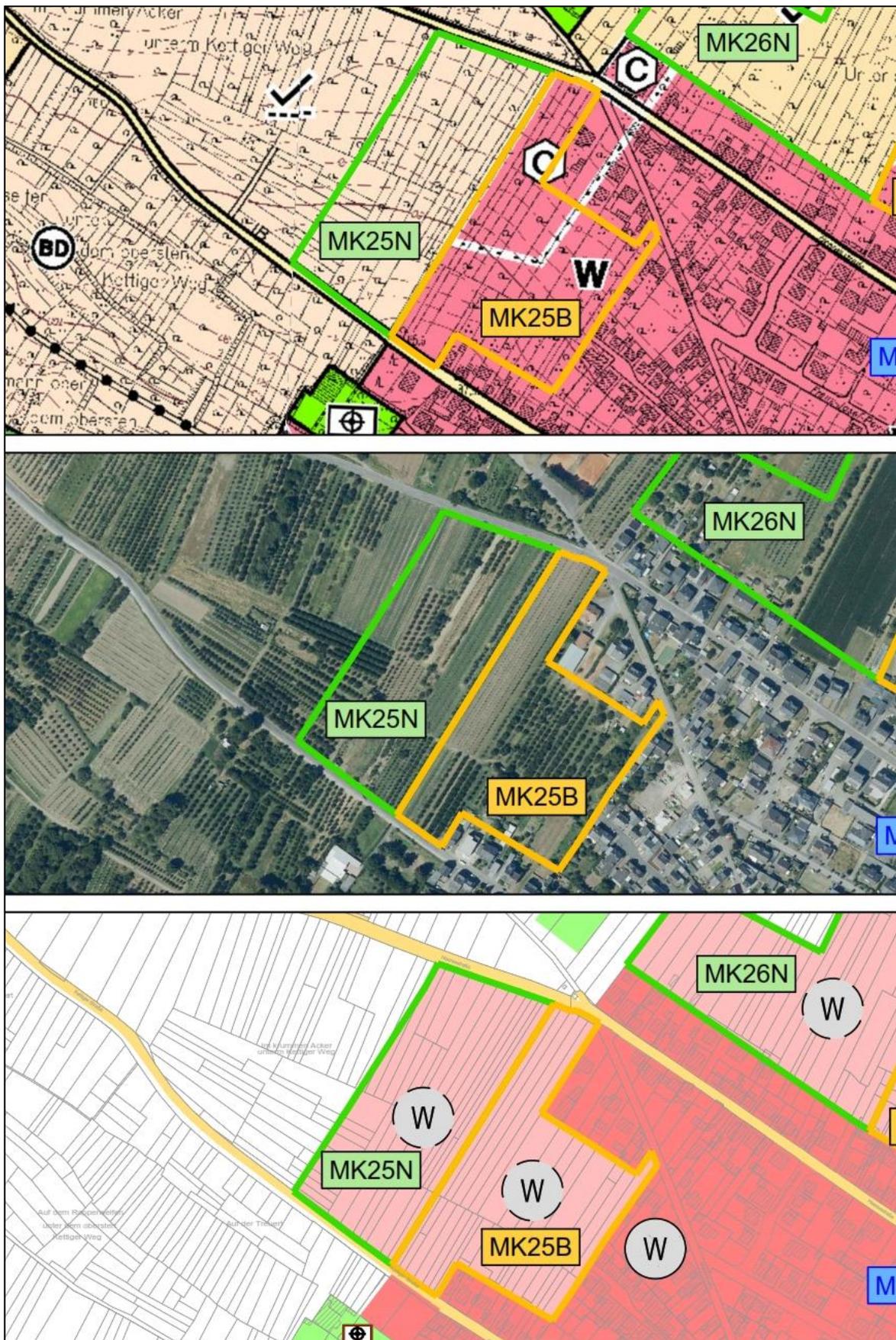
Nummer	MK 24
Gepl. Nutzung	Gemischte Baufläche
wirksamer FNP	Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche
Gewann	Auf dem Gleichen
Größe ha	7,9 ha= 5,3 ha (MK24N, neu gemischte Baufläche) +2,5 ha (MK24B, Bestand gemischte Baufläche)
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Tlw. Siedlungsfläche Wohnen (sonstige Darstellung) • Tlw. Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (sonstige Darstellung) • Tlw. Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Landwirtschaftliche Fläche Wohnbebauung • Östlich: Landwirtschaftliche Fläche und Landesstraße 126 • Südlich: Bahnlinie • Westlich: gemischte Bebauung und Rohstoffabbau
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 66 m – 69 m, Höhendifferenz: ca. 3 m auf 350 m, keine Hangneigung • Fast ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Fast ebene Fläche, Besonnung gut • Landesstraße, Bahnlinie und Gewerbliche Nutzung in der direkten Umgebung
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung an Urmitzer Straße. • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung Schillerstraße ca. 1.000 m Fußweg (durch 2 Unterführungen) • Grundschule St. Peter und Paul ca. 350 m Fußweg • Einzelhandel im Gewerbepark und im Ort
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche erweitert den Ort nach Norden, aber städtebauliche vertretbar
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche gut für gemischte Bebauung geeignet • Auf entsprechende Nutzungsmischung muss geachtet werden.



Maßstab ca. 1:6.000

5.4.5 MK 25: Im krummen Acker unterm Kettiger Weg

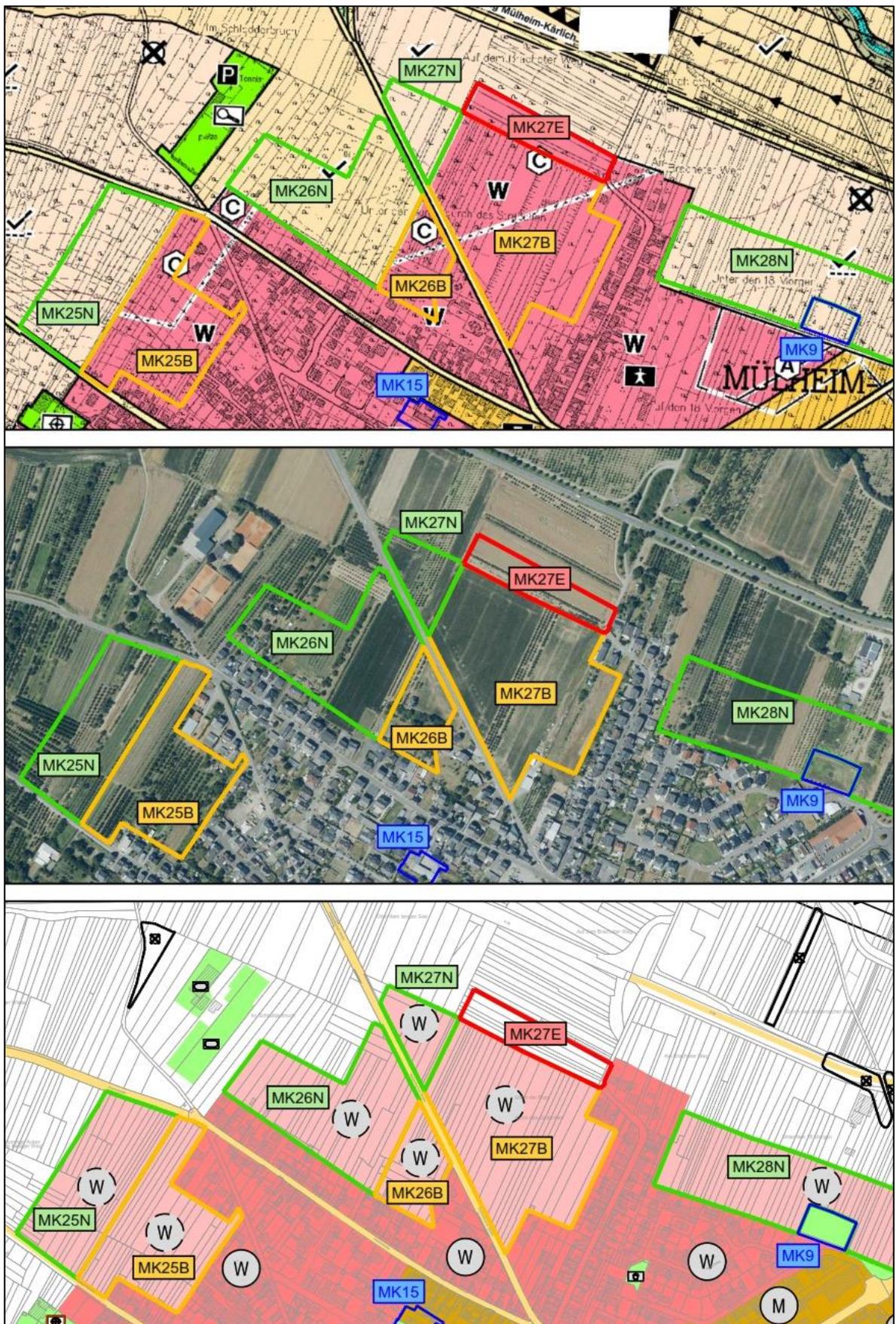
Nummer	MK 25 (Bebauungsplan „Zwischen Römerstraße und Kettiger Straße“ für östlichen Teil in Aufstellung)
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche
Gewann	Im krummen Acker unterm Kettiger Weg
Größe ha	4,88 ha = 2,39 ha (MK25N, neu) + 4,49 ha (MK25B, Bestand)
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Römerstraße, Landwirtschaftliche Fläche und Sportanlagen • Östlich: Wohnbebauung • Südlich: Kettiger Straße, Landwirtschaftliche Fläche • Westlich: Landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 72 m – 82 m, Höhendifferenz: ca. 10 m auf 280 m, Hangneigung ca. 3 bis 4 % • Leicht geneigtes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Nur leicht geneigte Fläche, Besonnung gut • im Westen Tennisplätze (evtl. Immissionen)
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an Römerstraße und Kettiger Straße möglich • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung „Am Schlossgraben“ ca. 640 m Fußweg • Grundschule Kärlich ca. 830 m Fußweg • kein Einzelhandel mehr im Ort, im Übrigen im Gewerbepark und Mülheim
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche erweitert den Ort nach Westen, aber noch in vertretbarem Maße
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche gut Wohnbebauung geeignet.



Maßstab ca. 1:5.000

5.4.6 MK 26: Im Schlodderbruch

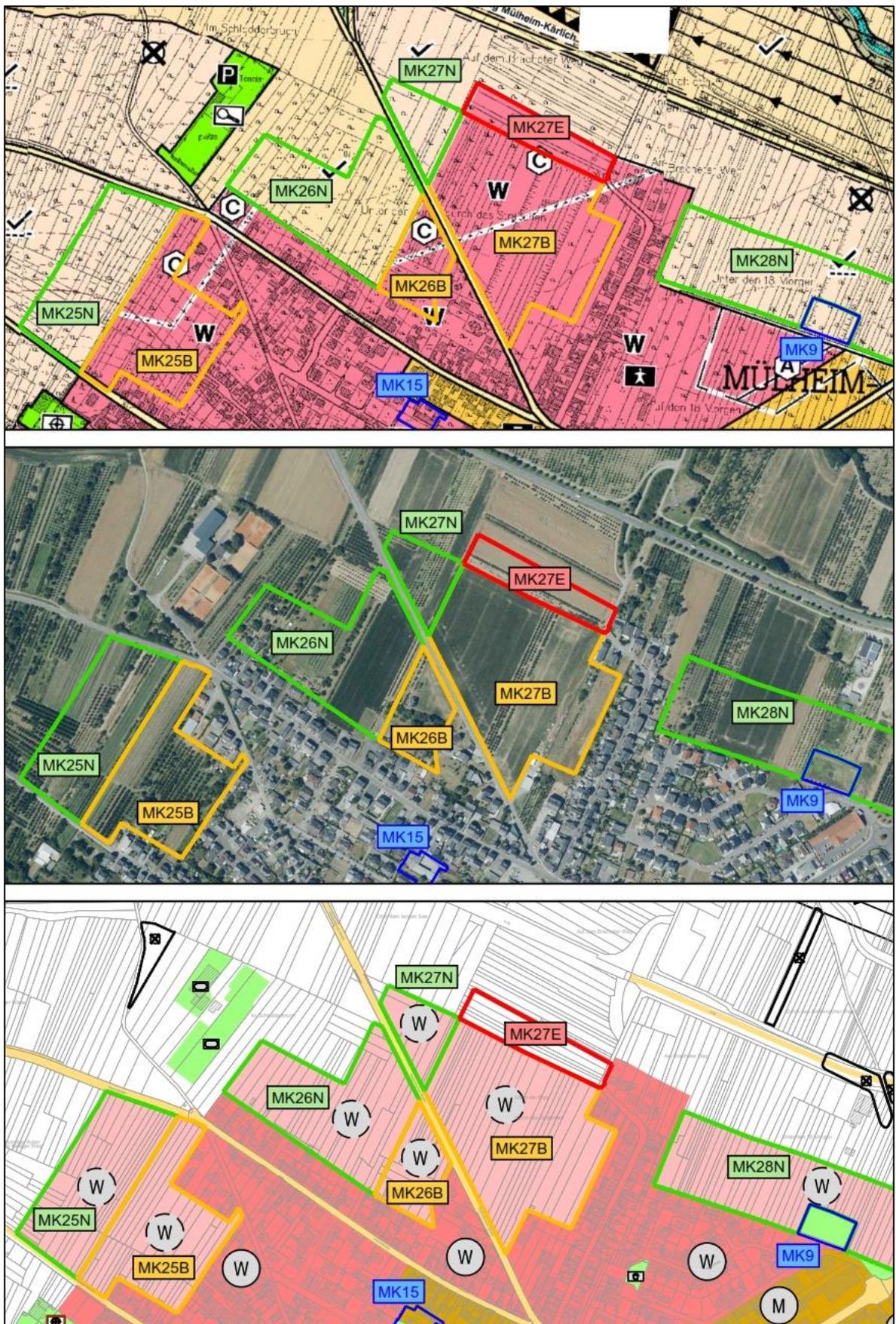
Nummer	MK 26
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche
Gewann	Im Schlodderbruch
Größe ha	3,8 ha = 0,85 ha (MK26B, Bestand) + 2,94 ha (MK26N, neu)
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Landwirtschaftliche Fläche • Östlich: Wohnbebauung • Südlich: Wohnbebauung • Westlich: Landwirtschaftliche Fläche und Sportanlagen
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 67 m – 70 m, Höhendifferenz: ca. 3 m auf 350 m, keine Hangneigung • Fast ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • ebene Fläche, Besonnung gut • im Westen Tennisplätze (evtl. Immissionen)
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an Weißenthurmer Straße • Ver- und Entsorgung bedarf noch der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung „Am Schlossgraben“ ca. 430 m Fußweg • Grundschule Kärlich ca. 170 m Fußweg • kein Einzelhandel mehr im Ort, im Übrigen im Gewerbepark und Mülheim
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche rundet das Ortsbild nach Nordwesten ab
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotop in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche gut für Wohnbebauung geeignet.



Maßstab ca. 1:5.000

5.4.7 MK 27: Unter der Burg durch das Sträßchen

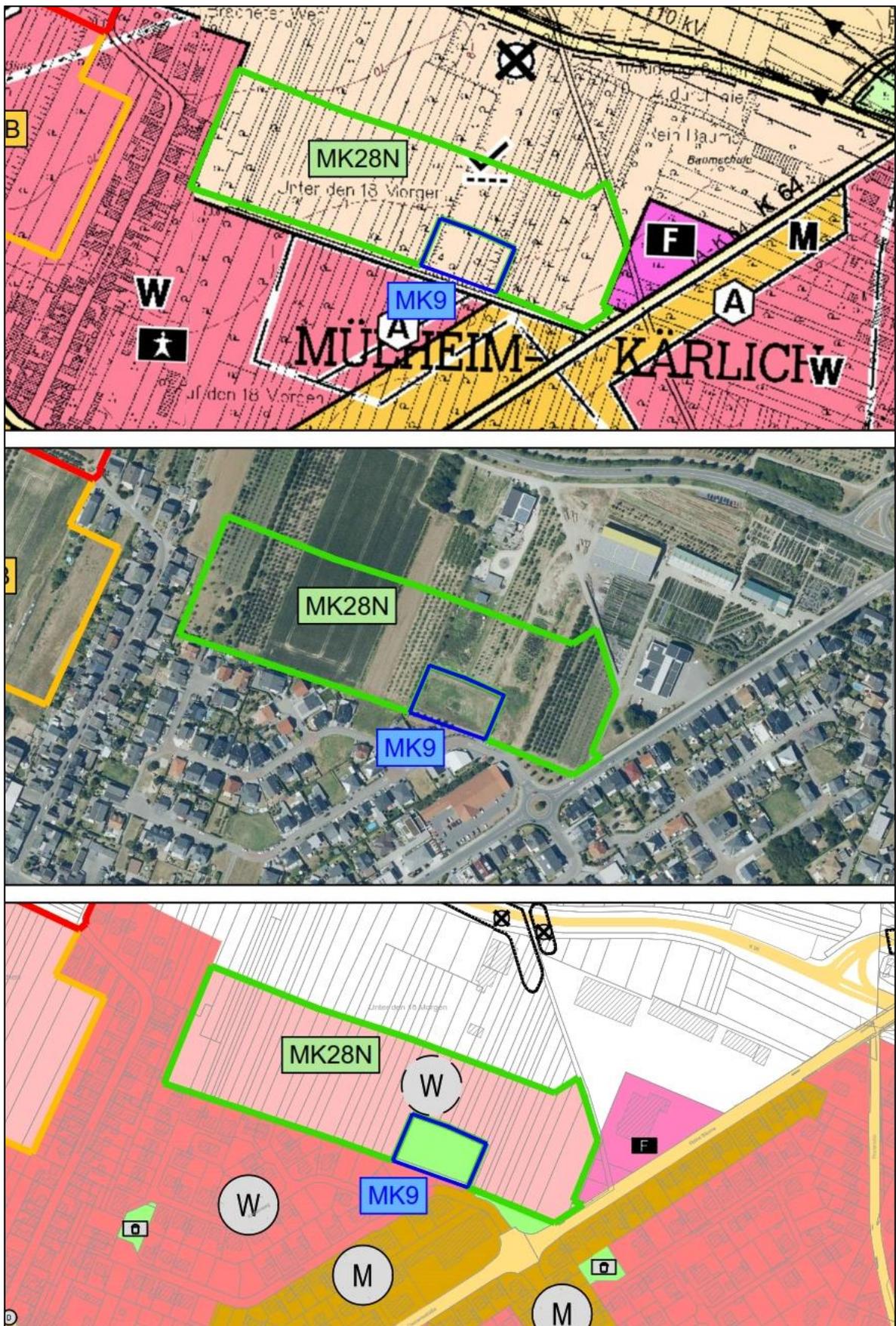
Nummer	MK 27
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche
Gewann	Unter der Burg durch das Sträßchen
Größe ha	5,1 ha = 0,69 ha (MK27N, neu) + 4,44 ha (MK27B, Bestand) MK27E 0,85 ha entfällt
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Landwirtschaftliche Fläche • Östlich: Wohnbebauung • Südlich: Wohnbebauung • Westlich: Landwirtschaftliche Fläche und Sportanlagen
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 67 m – 70 m, Höhendifferenz: ca. 3 m auf 350 m, keine Hangneigung • Fast ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • ebene Fläche, Besonnung gut • im Westen Tennisplätze (evtl. Immissionen)
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an Weißenthurmer Straße • Ver- und Entsorgung bedarf noch der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung „Am Schlossgraben“ ca. 430 m Fußweg • Grundschule Kärlich ca. 170 m Fußweg • kein Einzelhandel mehr im Ort, im Übrigen im Gewerbepark und Mülheim
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche rundet das Ortsbild nach Nordwesten ab
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotop in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche gut für Wohnbebauung geeignet.



Maßstab ca. 1:5.000

5.4.8 MK 28: Am Bracheter Weg

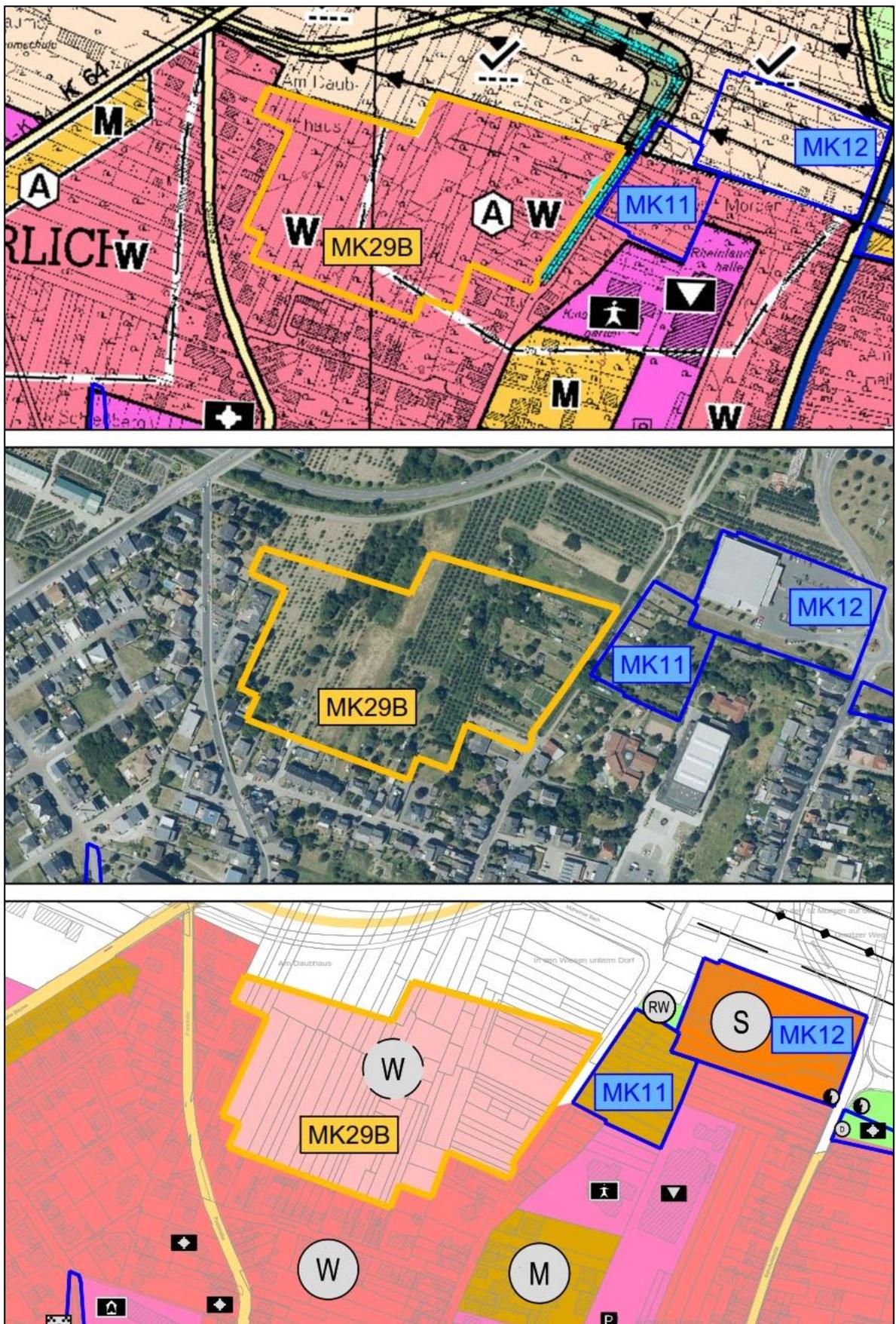
Nummer	MK 28
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Gewann	Am Bracheter Weg
Größe ha	3,3 = 3,3 ha (MK28N neu)
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Landwirtschaftliche Fläche und Hofstelle • Östlich: Feuerwehr und Baumschule • Südlich: Wohnbebauung • Westlich: Wohnbebauung
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 69 m, Höhendifferenz < 1 m, keine Hangneigung • ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Ebenes Gelände, Besonnung mittel • Nördlich befindet sich ein Aussiedlerhof und eine Baumschule sowie die Kreisstraße 96 (evtl. Immissionen)
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung an Kiefernweg • Ver- und Entsorgung bedarf noch der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung „Am Schlossgraben“ ca. 730 m Fußweg • Grundschule Kärlich ca. 450 m Fußweg • kein Einzelhandel mehr im Ort, im Übrigen im Gewerbepark und Mülheim
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche schließt den Ort nach Norden ab
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotop in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche gut für Wohnbebauung geeignet



Maßstab ca. 1:5.000

5.4.9 MK 29: In den Wiesen unterm Dorf

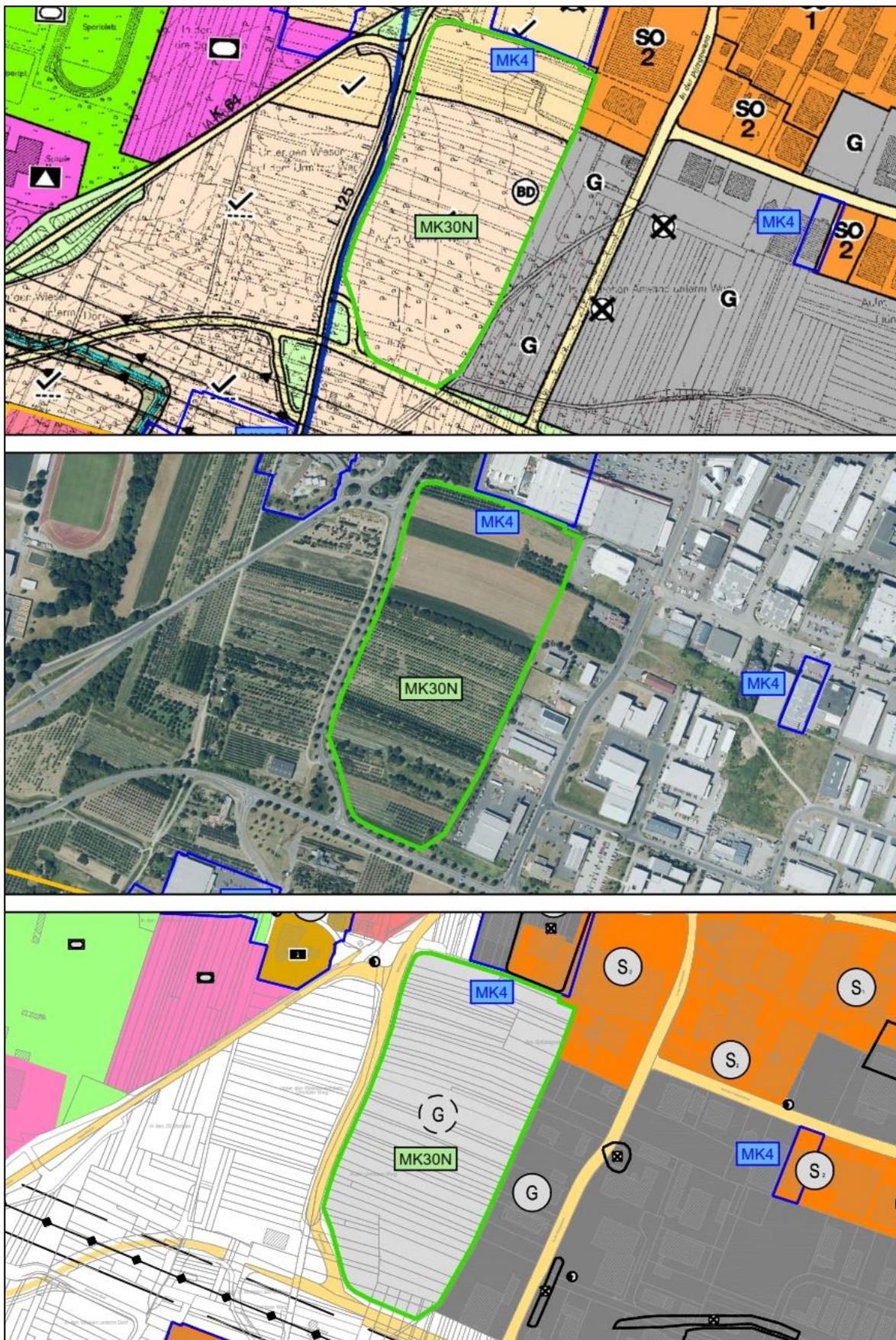
Nummer	MK 29
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, Flächen für die Landwirtschaft
Gewann	In den Wiesen unterm Dorf
Größe in ha	3,9 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Landwirtschaftliche Fläche und Kreisstraße 96 • Östlich: Einzelhandel, Grundschule, Kindertageseinrichtung • Südlich: Wohnbebauung • Westlich: Wohnbebauung
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NN: ca. 73 m bis 77, Höhendifferenz: ca. 3 m auf 200 m, Hangneigung ca. 1 bis 2 % • Fast ebene Fläche • Ablagerungen nicht bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Fast ebene Fläche, Besonnung gut • Sehr zentrale Lage zu Infrastruktur • ansonsten ruhige Lage • ggfs. geringfügige Immissionen von Kreisstraße
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung über die Annastraße • Ver- und Entsorgung bedarf noch der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung Château-Renault, unmittelbar angrenzend • Grundschule Mülheim unmittelbar angrenzend • Einzelhandel unmittelbar angrenzend
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche schließt das Ortsbild sinnvoll ab
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotop in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Wohnbebauung prädestiniert



Maßstab 1:5.000

5.4.10 MK 30: Erweiterung Dienstleistungspark

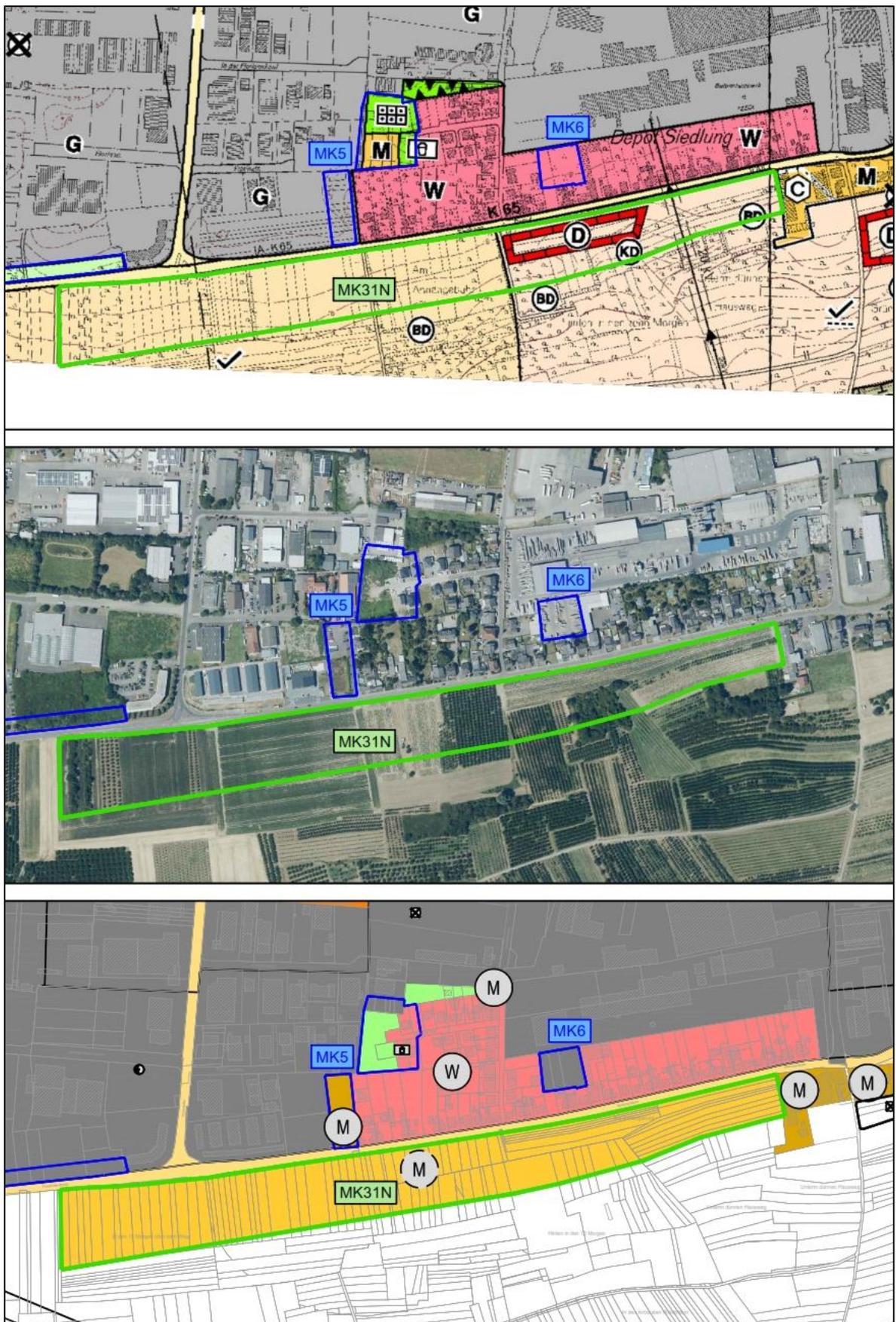
Nummer	MK 30 (38. FNP-Teilfortschreibung und Bebauungsplan in Aufstellung)
Gepl. Nutzung	Gewerbliche Baufläche
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Gewann	Aufm Urmitzer Weg
Größe ha	9,2 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Tlw. regionaler Grünzug (Ziel) • Im Süden Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: gewerbliche Bebauung und Einzelhandel • Östlich: gewerbliche Bebauung und Einzelhandel • Südlich: Landwirtschaftliche Fläche • Westlich: Landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 68 m – 70 m, Höhendifferenz: ca. 2 m auf 470 m, keine Hangneigung • ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Gute verkehrliche Anbindung
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung Bahnhofstraße und „In der Pützgewann möglich“ • Ver- und Entsorgung wurde geprüft und machbar einschließlich Niederschlagswasserrückhaltung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler bekannt, bedürfen der näheren Prüfung • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche erweitert den Gewerbepark nach Westen, aber nicht über die bestehende westlichste Bebauung hinaus
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche sehr gut für gewerbliche Ansiedlungen geeignet. •



Maßstab ca. 1:8.000

5.4.11 MK 31: Siedlung Depot II

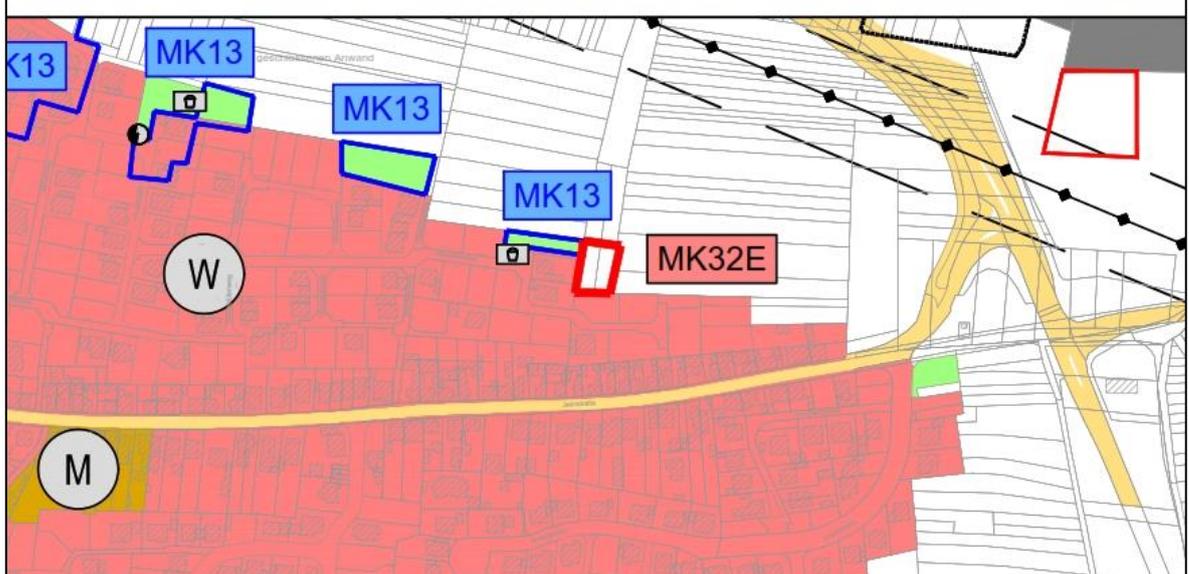
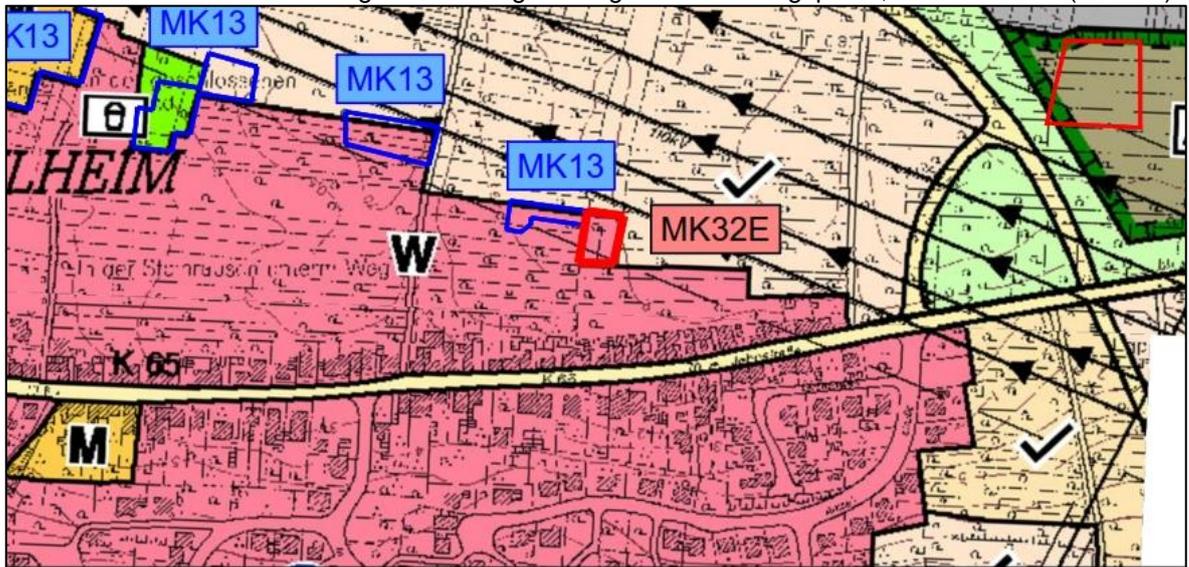
Nummer	MK 31
Gepl. Nutzung	Gemischte Baufläche
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Bodendenkmäler und Kulturdenkmäler
Gewinn	Am Anhängebuhr
Größe ha	7,9 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Südlich der Kreisstraße Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung • Östlich: gewerbliche Bebauung • Südlich: Landwirtschaftliche Fläche • Westlich: Landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 68 m – 69 m, Höhendifferenz: ca. 1 m, keine Hangneigung • Flacher Teilbereich des nach Süden steigenden Hanges • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Fast ebene Fläche, Besonnung gut • Gewerbliche Emittenten im Norden und Osten
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung einer Bauzeile (Einzelzufahrten) an die Straße „Siedlung Depot“. • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Integrative Kindertageseinrichtung Paukenzwerge ca. 830 m • Grundschule Mülheim ca. 2.100 m Entfernung • Einzelhandel im Gewerbepark und im Ort
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler bekannt • Kulturdenkmäler bekannt
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche ergänzt die Bauzeile, die im Osten schon vorhanden ist. • Gegenüberliegend Bebauung vorhanden. • Sinnvolle Ergänzung und Ausnutzung vorhandener verkehrlicher Erschließung
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche gut für geringfügige Ortsabrundung geeignet. • Immissionschutz beachten • Auf entsprechende Nutzungsmischung muss geachtet werden.



Maßstab ca. 1:8.000

5.4.12 MK 32: In der Steinrausch

Entnahme der Fläche aus dem FNP aufgrund der Abgrenzung des Bebauungsplans, Größe 705 m² (MK32E).



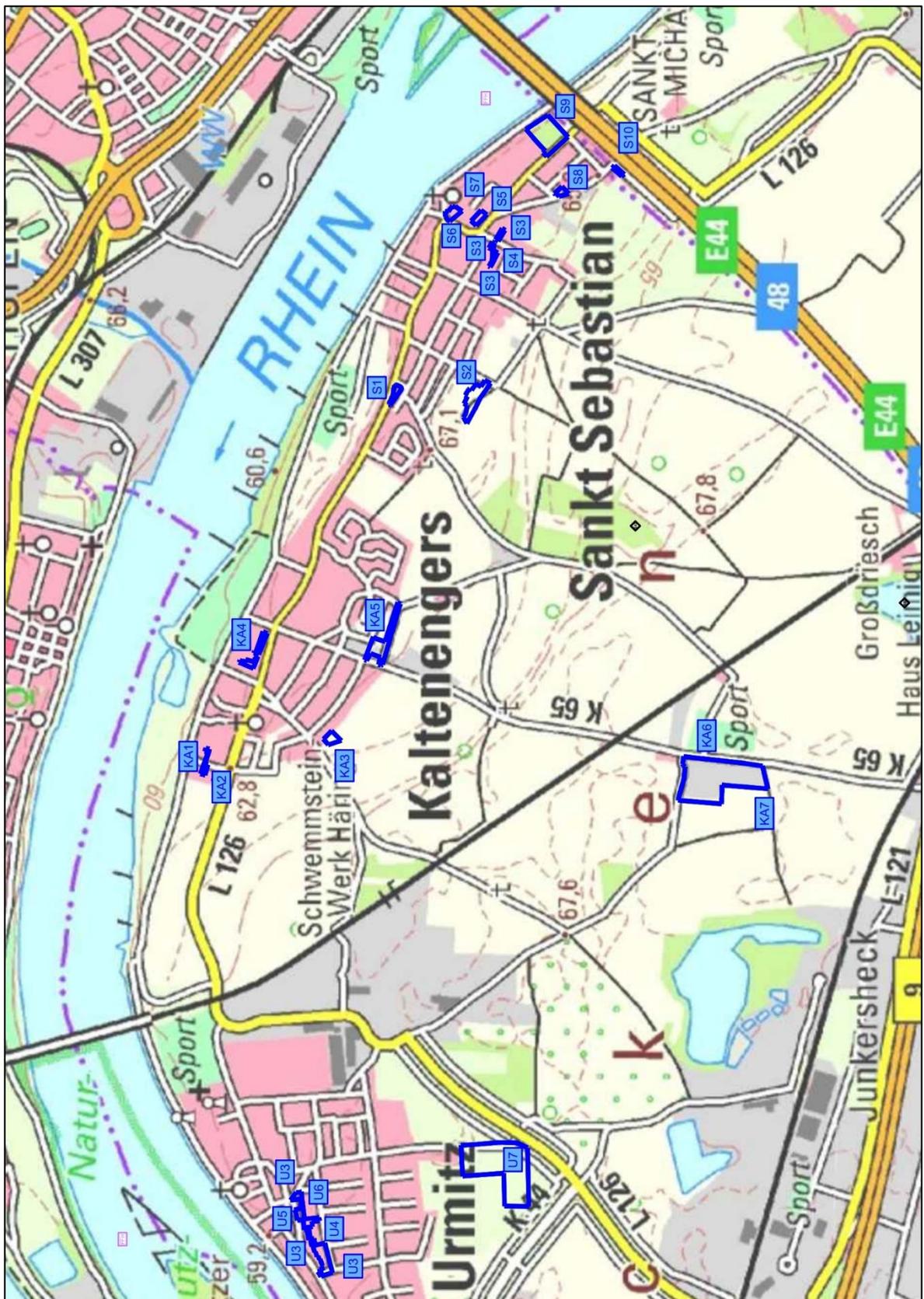
Maßstab 1:5.000

5.5 Ortsgemeinde St. Sebastian

Für die Ortsgemeinde St. Sebastian werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktionellen Naturen sind:

- Anpassung an den Bebauungsplan „Unter dem Dorf“ (S1)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Westlich des Deutschpfädchens“ (S2)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Auf dem Scheuernstück I Abschnitt“ (S3)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (S4)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (S5)
- Anpassung entsprechend der realen Nutzung nach Verlegung der freiwilligen Feuerwehr (Dorfplatz) (S6)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Ober der Kirche“ (S7)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Im Dreistück“ (S8)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein“ (S9)
- Anpassung an die Katastergrenzen i.V.m. dem Bebauungsplan „Koblenzer Weg“ (S10)

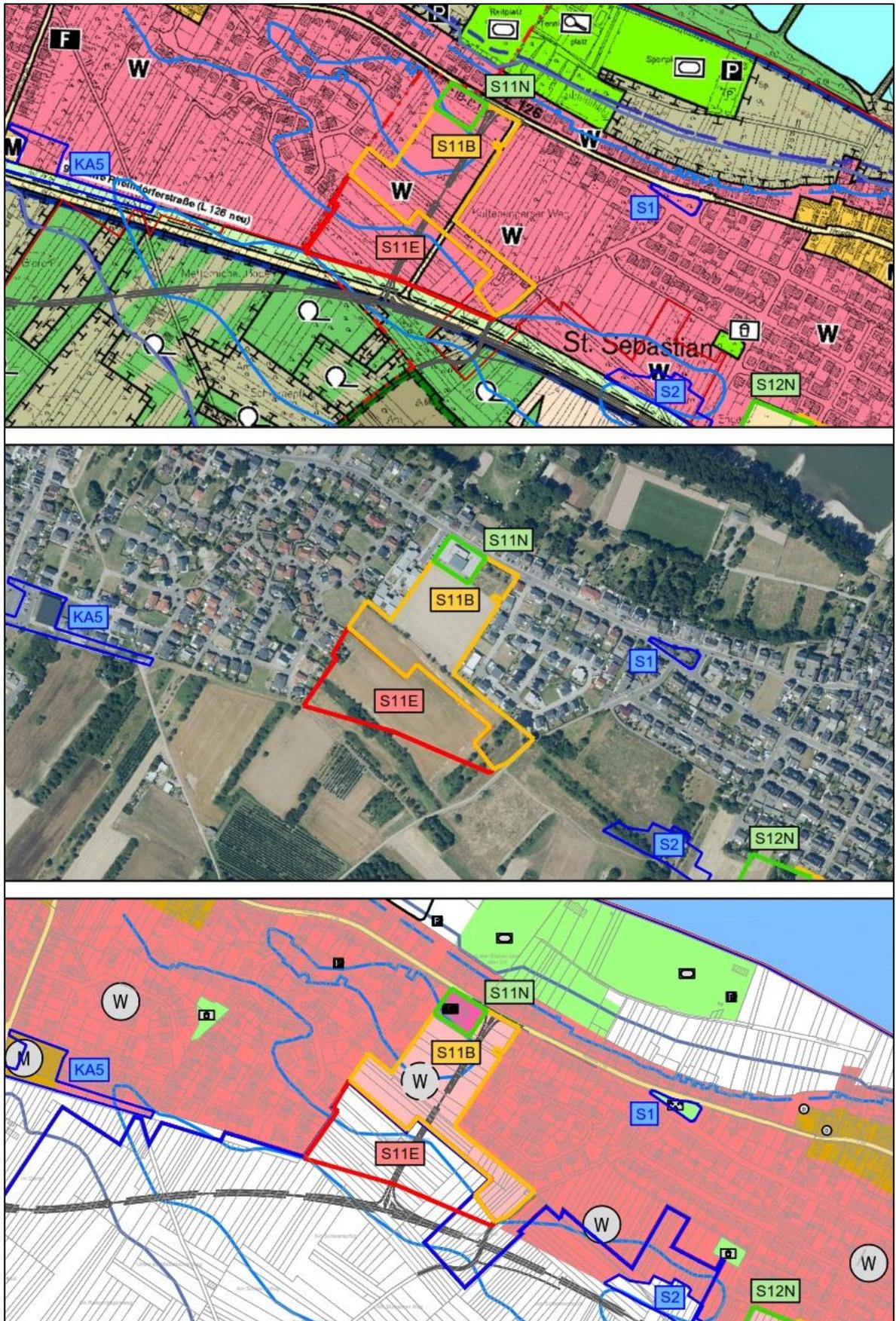
Übersicht über alle Änderungsflächen von St. Sebastian



Maßstab 1:20.000

5.5.1 S 11: Am Kaltenengerser Weg

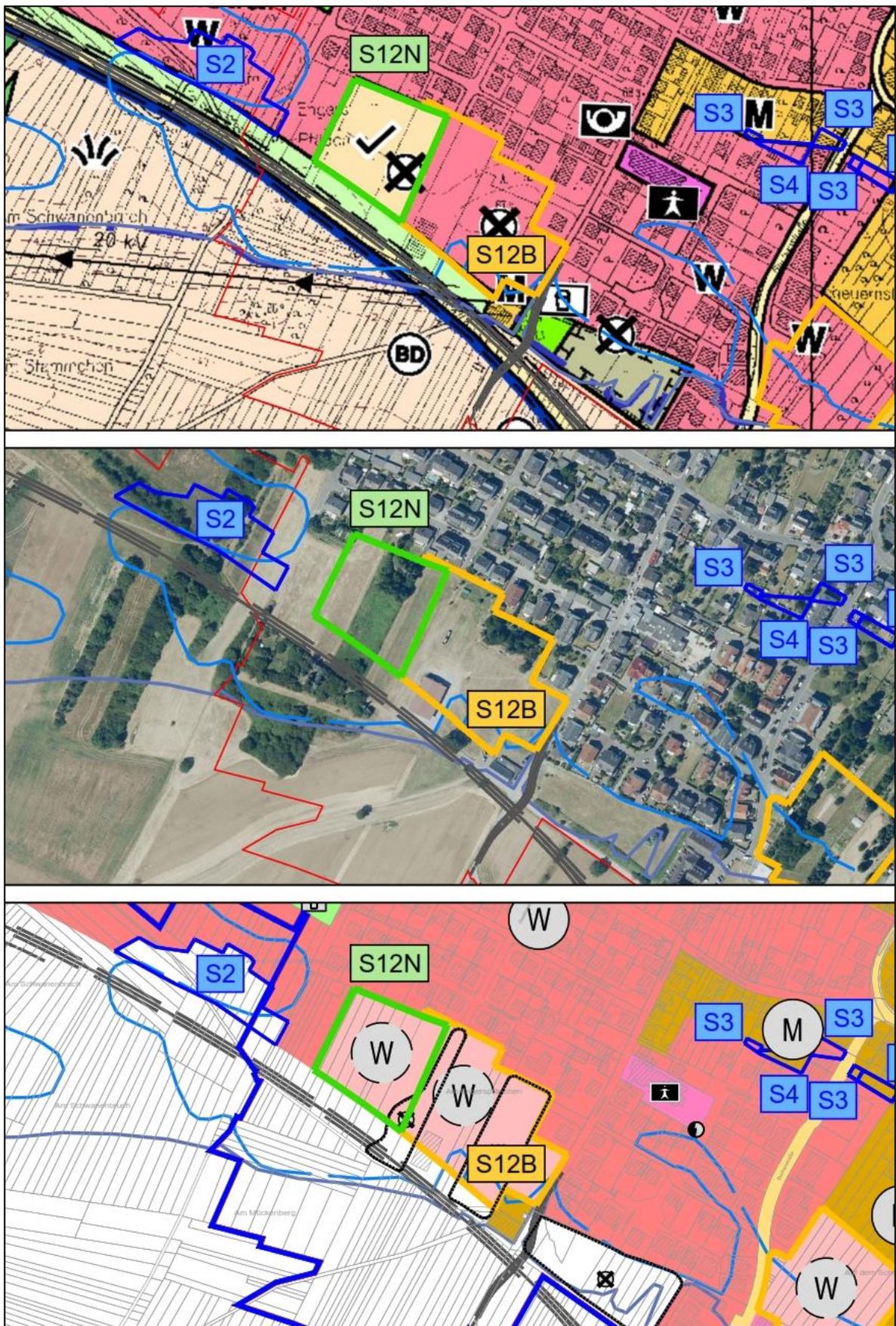
Nummer	S 11
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche
wirksamer FNP	Wohnbaufläche
Gewann	Am Kaltenengerser Weg
Größe in ha	W: 2,4 ha = 2,39 ha (S11B, Bestand) Gemeinbedarf: 0,23 ha (S11N, neu) S11E 2,00 ha entfallen
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung bzw. Feuerwehr • Östlich: Wohnbebauung • Südlich: Landwirtschaftliche Fläche, künftig auch Rheindörfer Straße • Westlich: Wohnbebauung
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 66 m, Höhendifferenz < 1m, keine Hangneigung • Vollständig ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Ebene Fläche, Besonnung gut • ruhige Lage am Ortsrand • ggfls. später Beeinträchtigung durch Rheindörfer Straße
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • verkehrliche Anbindung an Mülheimer Weg und Geranienweg • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung ca. 750 m Fußweg • Grundschule ca. 840 m Fußweg • Bäckerei, Metzgerei und Apotheke im Ort, größerer Einzelhandel in Mülheim-Kärlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche schließt an mehreren Seiten an vorhandene Bebauung an • Sinnvolle Ortserweiterung
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz Zone III A • Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Wohnbebauung gut geeignet



Maßstab ca. 1:5.000

5.5.2 S 12: Am Engerspfädchen

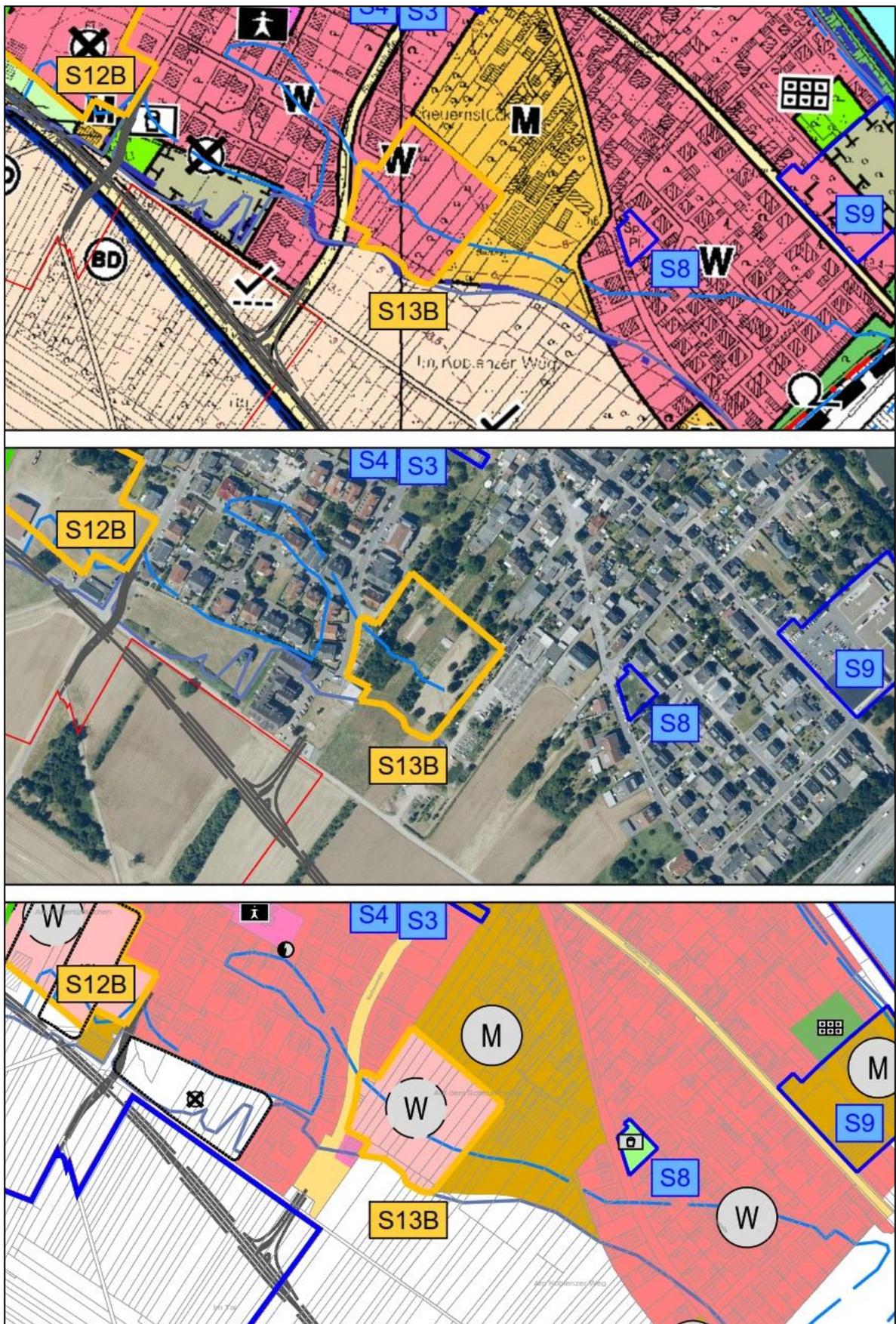
Nummer	S 12
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Nutzfläche
Gewann	Am Engerspfädchen
Größe in ha	1,9 ha= 0,73 ha (S12N, neu) + 1,20 ha (S12B, Bestand)
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Größtenteils Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Tlw. Vorranggebiet Grundwasserschutz (Ziel) • Tlw. regionaler Biotopverbund (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung • Östlich: Wohnbebauung • Südlich: Landwirtschaftliche Fläche, künftig auch Rheindörfer Straße • Westlich: Wohnbebauung
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 66 m, Höhendifferenz < 1 m, keine Hangneigung • Ebenes Gelände • Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Ebene Fläche, Besonnung gut • ruhige Lage am Ortsrand • ggfls. später Beeinträchtigung durch Rheindörfer Straße
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung an Goethestraße und Feldstraße • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung unmittelbar gegenüber • Grundschule ca. 450 m Fußweg • Bäckerei, Metzgerei und Apotheke im Ort, größerer Einzelhandel in Mülheim-Kärlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche schließt an mehreren Seiten an vorhandene Bebauung an • Sinnvolle Ortserweiterung
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz Zone III A • Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Wohnbebauung gut geeignet



Maßstab ca. 1:5.000

5.5.3 S 13: Buchenstraße

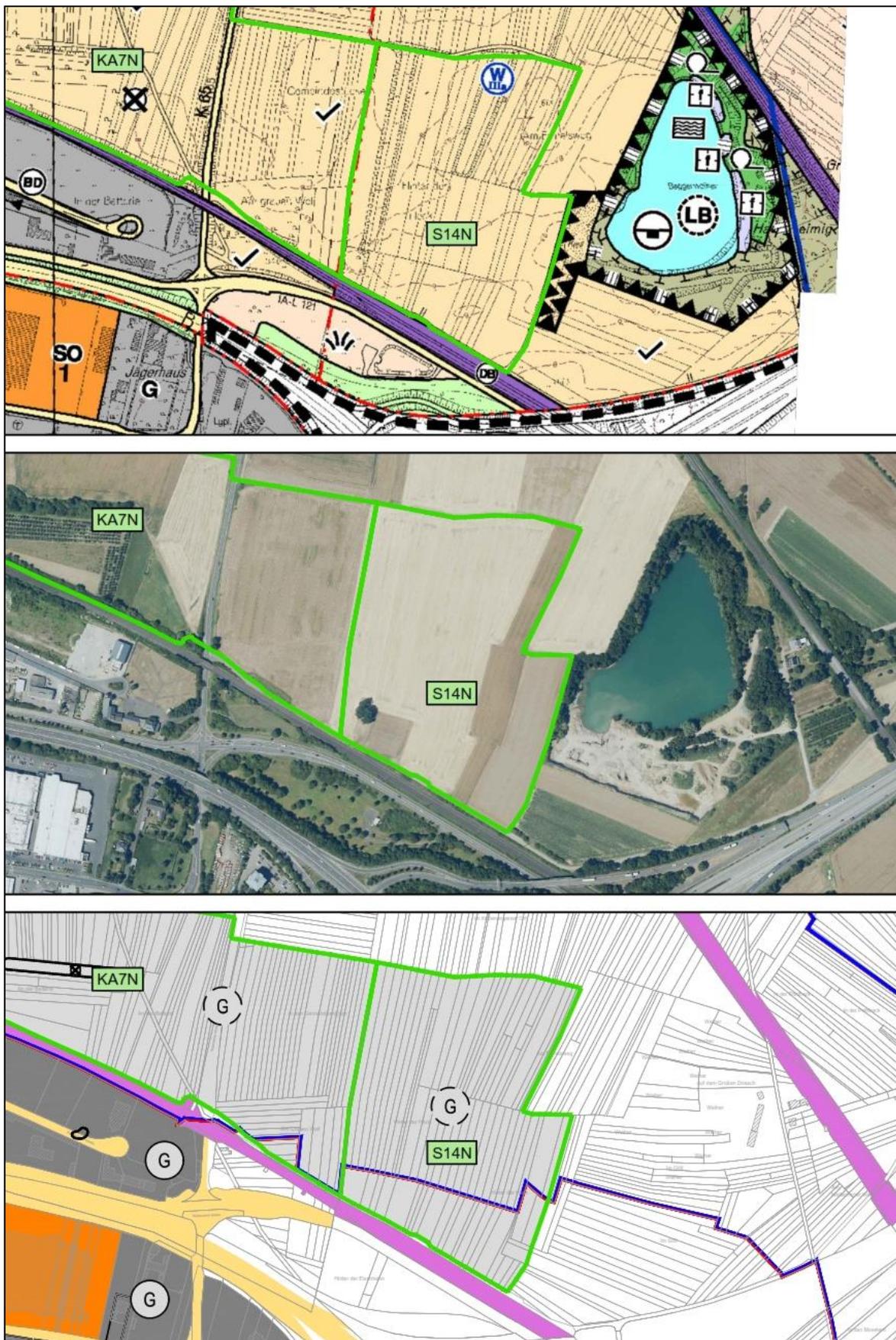
Nummer	S 13
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche
wirksamer FNP	Wohnbaufläche
Gewann	Am Koblenzer Weg
Größe in ha	1,0 ha (S13B, Bestand)
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Größtenteils Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Im Süden schmaler Streifen Überschneidung mit Vorranggebiet Grundwasserschutz (Ziel) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung • Östlich: Garten- und Landschaftsbaubetrieb • Südlich: Landwirtschaftliche Fläche, künftig auch Rheindörfer Straße • Westlich: Wohnbebauung
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 66 m, Höhendifferenz < 1 m, keine Hangneigung • Ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Ebene Fläche, Besonnung gut • ruhige Lage am Ortsrand • ggfls. später Beeinträchtigung durch Rheindörfer Straße
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung an Buchenstraße und Tannenstraße • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung ca. 260 m Fußweg • Grundschule ca. 400 m Fußweg • Bäckerei, Metzgerei und Apotheke im Ort, größerer Einzelhandel in Mülheim-Kärlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche schließt an mehreren Seiten an vorhandene Bebauung an • Sinnvolle Ortserweiterung
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz Zone III A • Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Wohnbebauung gut geeignet • Ggfls. Emissionen aus Landschaftsbaubetrieb beachten



Maßstab ca. 1:5.000

5.5.4 S 14: Hinter der Heck

Nummer	S 14
Gepl. Nutzung	Gewerbliche Baufläche
Wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft
Gewinn	Hinter der Heck
Größe in ha	9,5 ha (S14N, neu)
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Vorranggebiet Grundwasserschutz (Ziel) • Regionaler Grünzug (Ziel) • Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 67 bis 68 m, Höhendifferenz ca. 1,0 m, keine Hangneigung
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Eben für Gewerbe gut geeignet • Gute verkehrliche Anbindung über Kreisstraße 65 direkt an die B 9 • Ggfls. Auflagen wegen Wasserschutzgebiet Zone III A
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung an K 65, Abstimmung LBM erforderlich • Anbauverbotszone beachten • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar • Rückhalte-/Versickerungsanlagen an tiefstem Punkt erforderlich, Voraussichtlich Auflagen wegen Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung vorhandener gewerbliche Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung • Konzentration gewerblicher Bebauung entlang der Bahnstrecke und der B 9
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz Zone III A • Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für gewerbliche Bebauung insbesondere wegen Topografie und Konzentration entlang der Bundesstraße gut geeignet • Innere Grüngliederung (auch in Kombination mit Versickerung denkbar) zur Unterbrechung des „Gewerbebandes“ wird empfohlen • Nur in Verbindung mit Kaltenengers sinnvoll



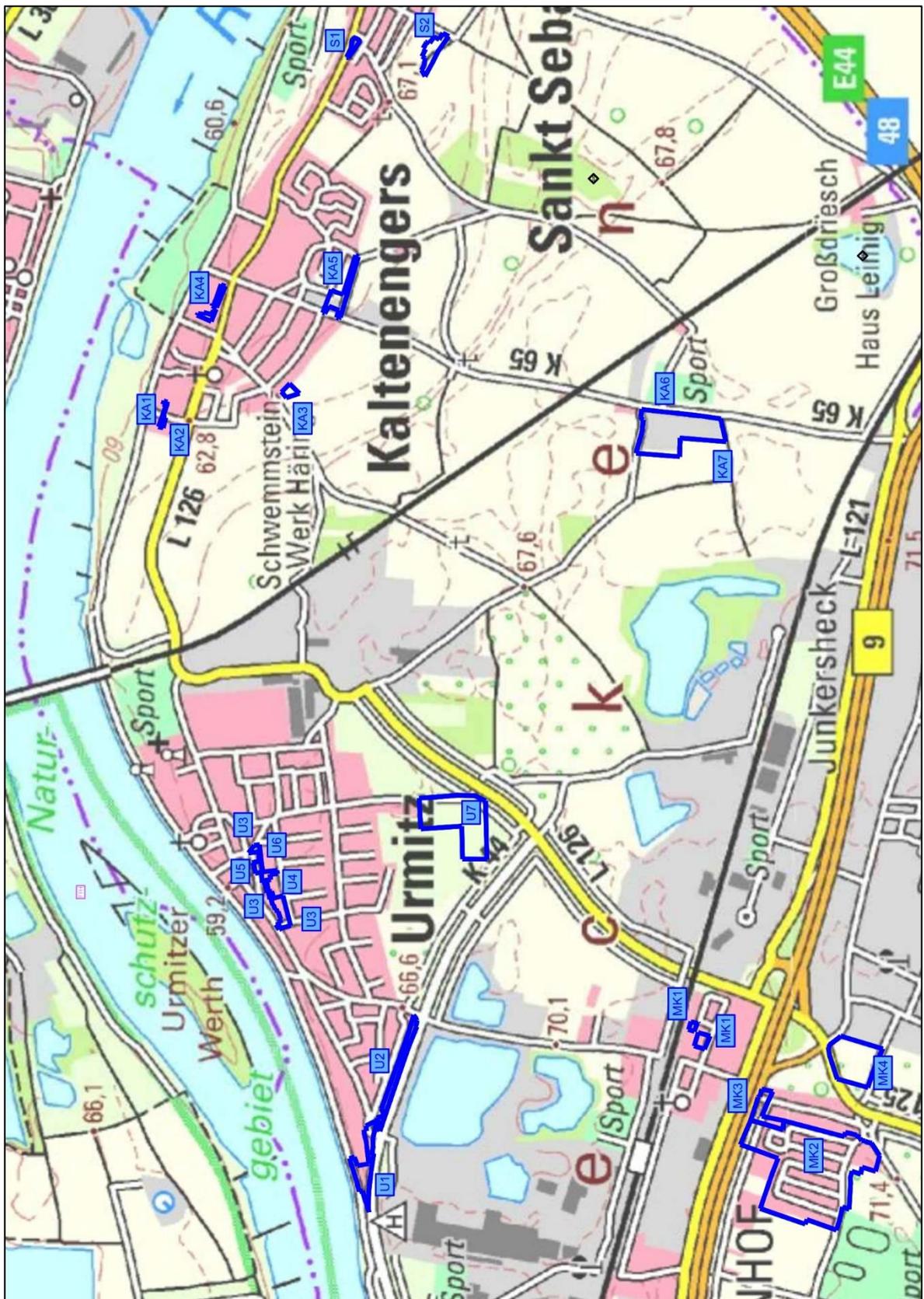
Maßstab ca. 1:8.000

5.6 Ortsgemeinde Urmitz

Für die Ortsgemeinde Urmitz werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktionellen Naturen sind:

- Anpassung an die Satzung „Im Reichtal“ (U1)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Zwischen Rheintal und Hauptstraße“ (U2)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Zwischen Bubenheimer Weg und Lehpfad“ (U3)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (U4)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (Kita St. Georg) (U5)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (U6)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Naturnaher Spielplatz“ (U7)

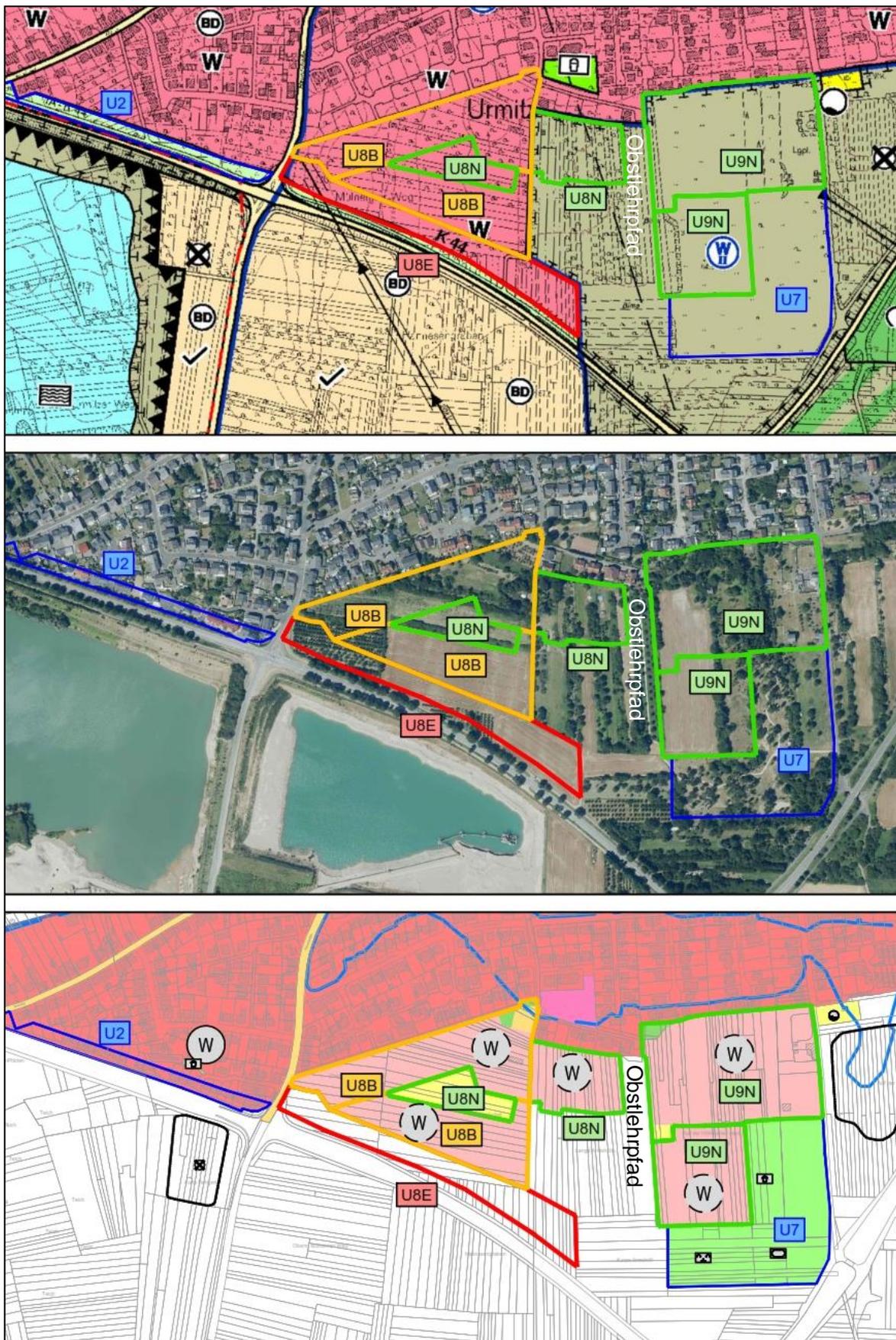
Übersicht über alle Änderungsflächen von Urmitz



Maßstab 1:20.000

5.6.1 U8: Südlicher Ortsrand I

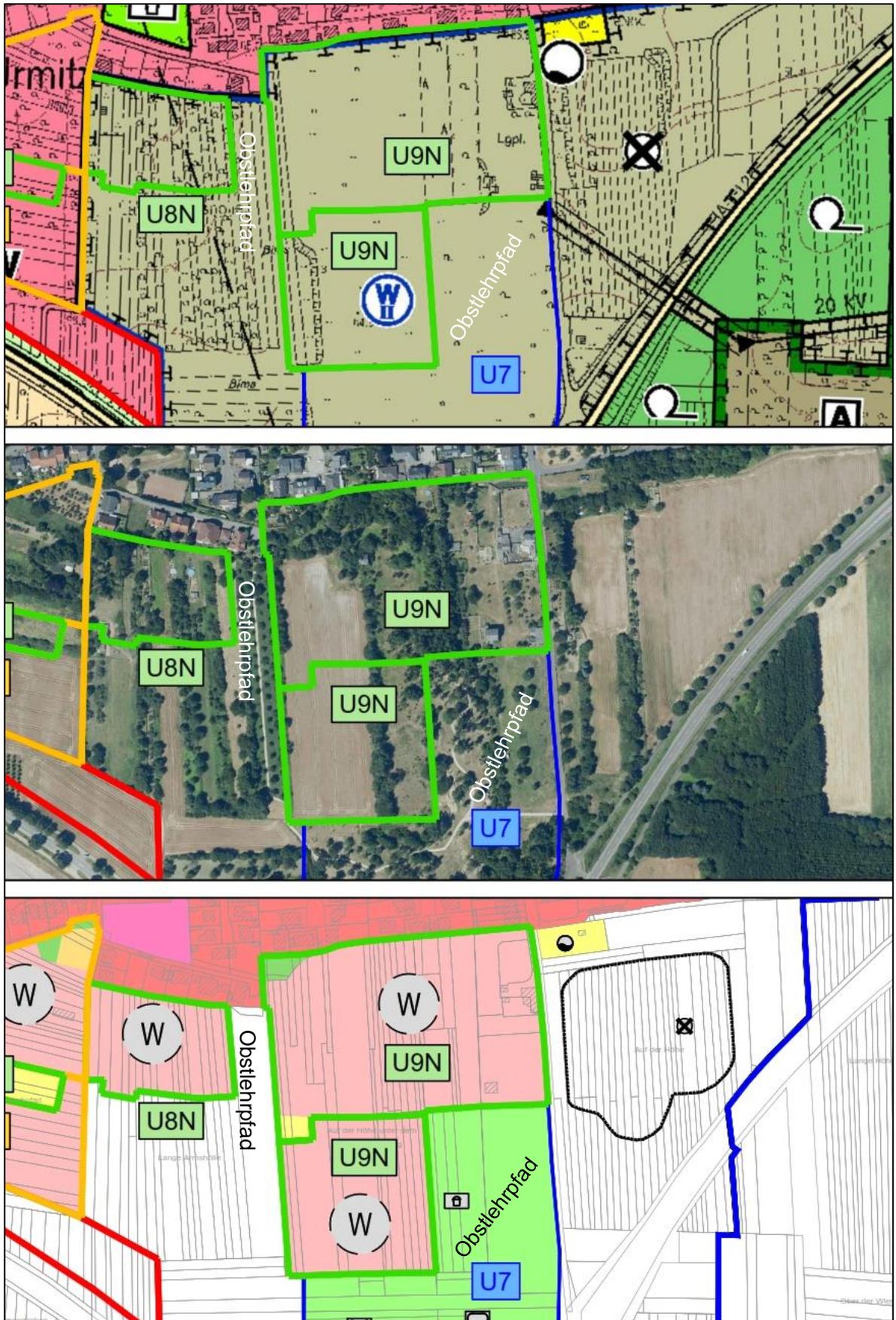
Nummer	U 8 (28. FNP-Teilfortschreibung und Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ für nördlichen Teil in Aufstellung)				
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche				
wirksamer FNP	Wohnbaufläche, Landschaftspflegerische Vorrangflächen				
Gewann	Am Lehpfad				
Größe in ha	Nördlicher Teil (BP in Aufstellung) Wohnbaufläche 2,9= 1,9 (U8B)+ 1 (U8N)	Versickerung 0,6 (U8N)	Grünfläche 0,1	Parkplatz 0,1	Südlicher Teil (Erweiterung) Wohnbaufläche 1,5 U8E 1,5 entfällt
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Im Westen Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz) 				
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung • Östlich: Obstlehrpfad • Südlich: Landwirtschaftliche Fläche • Westlich: Hauptstraße und Wohnbebauung 				
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 65 bis 66 m, Höhendifferenz: ca. 1 m, keine Hangneigung • Ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt 				
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Ebene Fläche, Besonnung gut • K 44 im Süden (Verkehrslärm) • Ansonsten ruhige Lage am Ortsrand 				
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung an Hauptstraße und Lehpfad • Niederschlagswasserbewirtschaftung und Schmutzwasserentsorgung wurde im Zuge der Bebauungsplanung mit positivem Ergebnis geprüft 				
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung ca. 500 m Fußweg, demnächst auch direkt am Baugebiet • Grundschule ca. 910 m Fußweg • Bäckerei, Metzgerei, Buchhandlung, Hofladen im Ort, größerer Einzelhandel in Mülheim-Kärlich 				
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung 				
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Ortserweiterung nach Süden • Ergänzt den Ort 				
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe 				
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • für Wohnbebauung gut geeignet 				



Maßstab ca. 1:5.000

5.6.2 U 9: Südlicher Ortsrand II

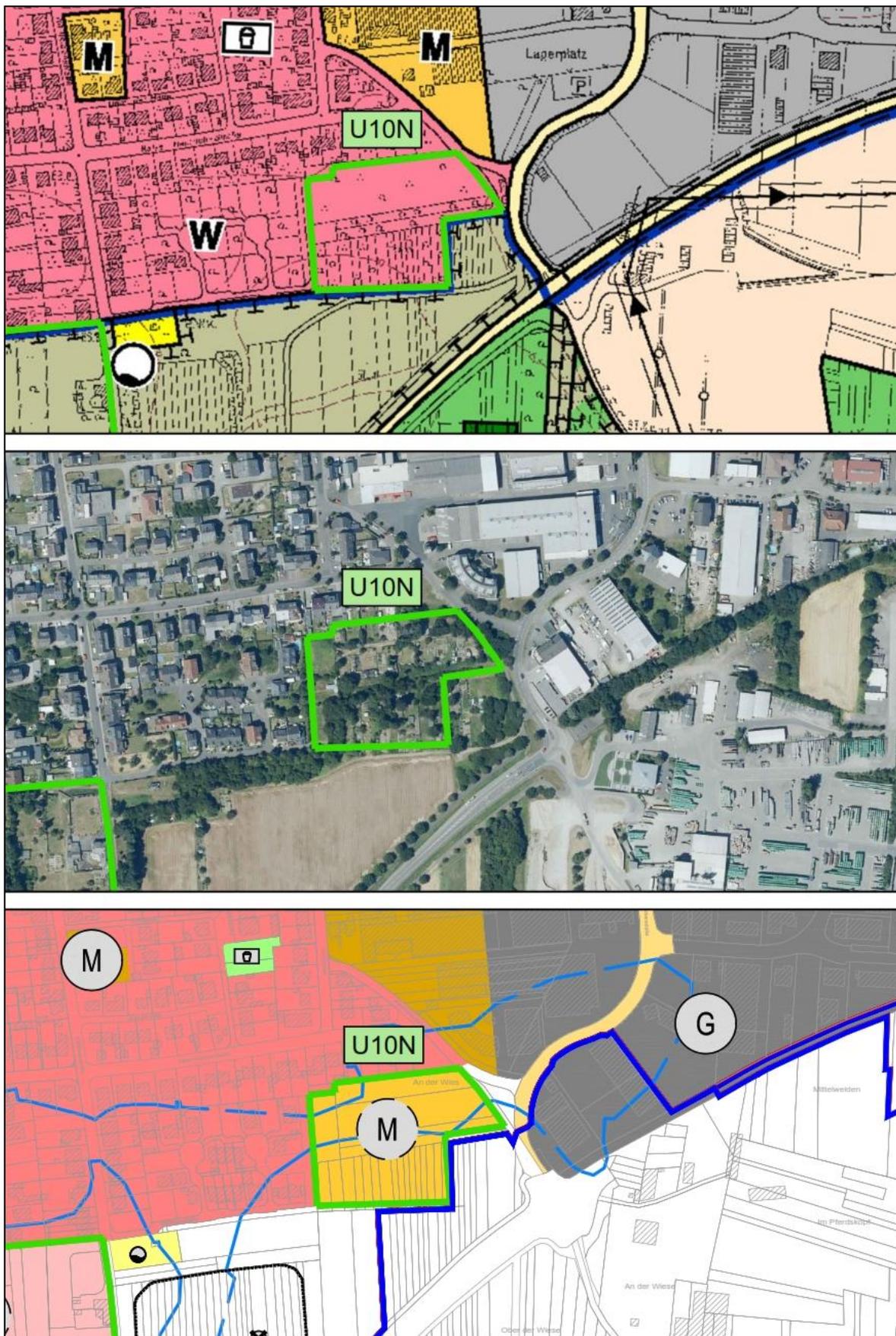
Nummer	U 9 (28. FNP-Teilfortschreibung und Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ für nördlichen Teil in Aufstellung)			
Gepfl. Nutzung	Wohnbaufläche			
wirksamer FNP	Landschaftspflegerische Vorrangflächen			
Gewann	Auf der Höhe unter dem Bubenheimer Weg			
Größe in ha	Nördlicher Teil (BP in Aufstellung)		Südlicher Teil (Erweiterung)	
	Wohnbaufläche	Versickerung	Grünfläche	Wohnbaufläche
	3,2 ha	0,1 ha	0,1 ha	1,6 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Im Osten Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (sonstige Darstellung) • Im Süden Regionaler Grünzug (Ziel) • Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz) 			
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung • Östlich: Landwirtschaftliche Fläche • Südlich: Landwirtschaftliche Fläche • Westlich: Obstlehrpfad und naturnaher Spielplatz 			
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 66 m, Höhendifferenz: < 1 m, keine Hangneigung • Ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt 			
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Ebene Fläche, Besonnung gut • ruhige Lage am Ortsrand 			
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung an Raiffeisenstraße • Niederschlagswasserbewirtschaftung und Schmutzwasserentsorgung wurde im Zuge der Bebauungsplanung mit positivem Ergebnis geprüft 			
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung ca. 500 m Fußweg, demnächst auch direkt am Baugebiet • Grundschule ca. 570 m Fußweg • Bäckerei, Metzgerei, Buchhandlung, Hofladen im Ort, größerer Einzelhandel in Mühlheim-Kärlich 			
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung 			
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Ortserweiterung nach Süden • Ergänzt den Ort 			
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe 			
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • für Wohnbebauung gut geeignet 			



Maßstab ca. 1:5.000

5.6.3 U 10: An der Wies

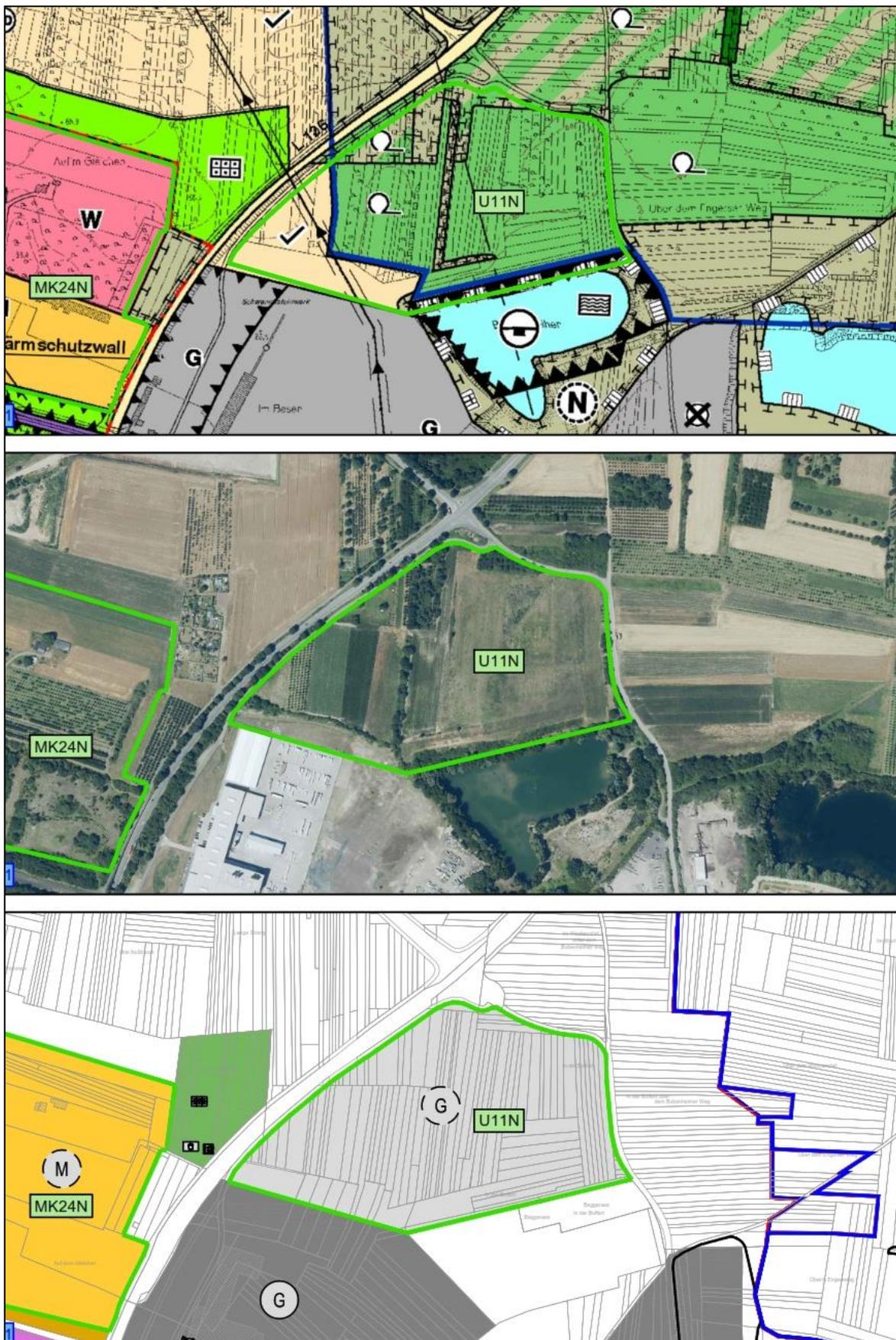
Nummer	U 10
Gepl. Nutzung	Gemischte Baufläche
wirksamer FNP	Wohnbaufläche
Gewann	An der Wies
Größe in ha	1,3 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung • Östlich: Gewerbliche Baufläche • Südlich: Landwirtschaftliche Fläche • Westlich: Wohnbebauung
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 65 m, Höhendifferenz: < 1 m, keine Hangneigung • Ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Ortseingang • Gute verkehrliche Anbindung • Gut sichtbar
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an Josef-Höfer-Straße möglich • Innere Erschließung je nach Grundstücksaufteilung erforderlich • Ver- und Entsorgung vorrausichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet schließt an vorhandene Bebauung an, Vorprägung vorhanden
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • für Einzelhandel, insbesondere der Nahversorgung sehr gut geeignet



Maßstab ca. 1:5.000

5.6.4 U 11: In der Boffert

Nummer	U 11
Gepl. Nutzung	Gewerbliche Baufläche
wirksamer FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Landespflegerische Vorrangflächen
Gewinn	In der Boffert
Größe in ha	10,1 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Regionaler Grünzug (Ziel) • Im Süden ca. 10 m Überschneidung mit Vorranggebiet regionaler Biotopverbund (Ziel) • Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (Grundsatz) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Landwirtschaftliche Fläche • Östlich: Landwirtschaftliche Fläche • Südlich: Gewerbliche Baufläche und Kiessee • Westlich: L 126 und landwirtschaftliche Fläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 66 bis 67 m, Höhendifferenz: ca. 1 m, keine Hangneigung • ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Unmittelbare Weiterentwicklung vorhandener formenbezogener gewerblicher Bauflächen • Gute verkehrliche Anbindung
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung L 126 möglich • Ausbau Wirtschaftsweg zu Straße erforderlich • Innere Erschließung je nach Grundstücksaufteilung erforderlich • Ver- und Entsorgung vorrausichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet schließt an vorhandene gewerbliche Bebauung an, Vorprägung vorhanden
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Gewerbeansiedlung gut geeignet • Innere Grüngliederung (auch in Kombination mit Versickerung denkbar) zur Unterbrechung des „Gewerbebandes“ wird empfohlen



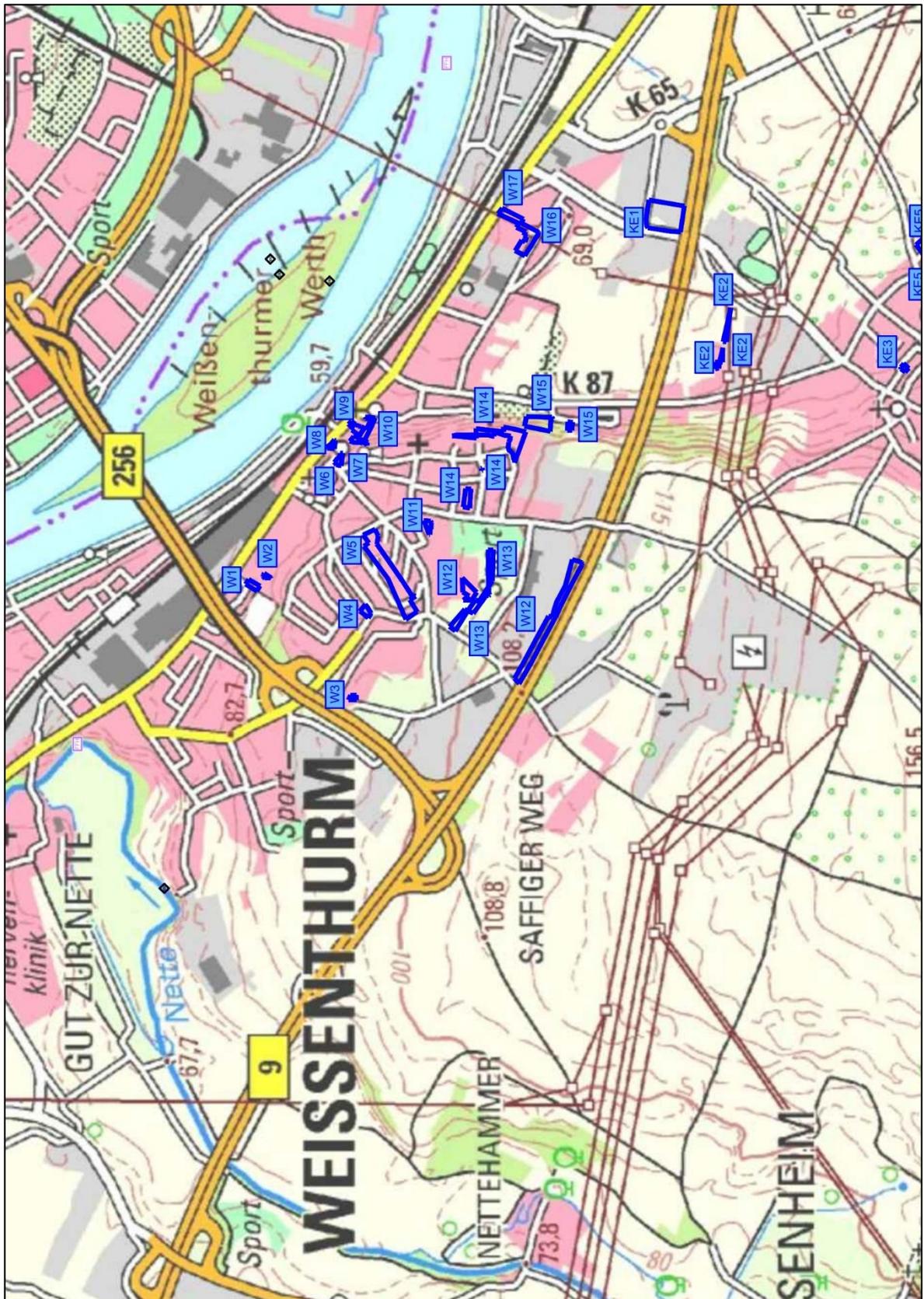
Maßstab ca. 1:5.000

5.7 Stadt Weißenthurm

Für die Stadt Weißenthurm werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktionellen Naturen sind:

- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (W1)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Am Glückauf“ (W2)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Oben auf der Stier“ (W3)
- Anpassung an den Bebauungsplan „An der Mittelortsiedlung“ (W4)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Zwischen Saffiger Straße und Brücken Straße“ (W5)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (W6)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße und Südlicher Grenze des Sanierungsgebiets“ (W7)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße und Südlicher Grenze des Sanierungsgebiets“ (W8)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße und Südlicher Grenze des Sanierungsgebiets“ (W9)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (Pfarrhaus) (W10)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Leyheck“ (W11)
- Anpassung an die Katastergrenzen entsprechend der realen Nutzung (W12)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ (W13)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Auf dem Kahlenberg“ (W14)
- Anpassung entsprechend der geplanten 22. Flächennutzungsplanänderung „Im Berg“ (W15)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Kolpingstraße“ (W16)
- Anpassung an den Bebauungsplan „Süd-West Blatt“ (W17)

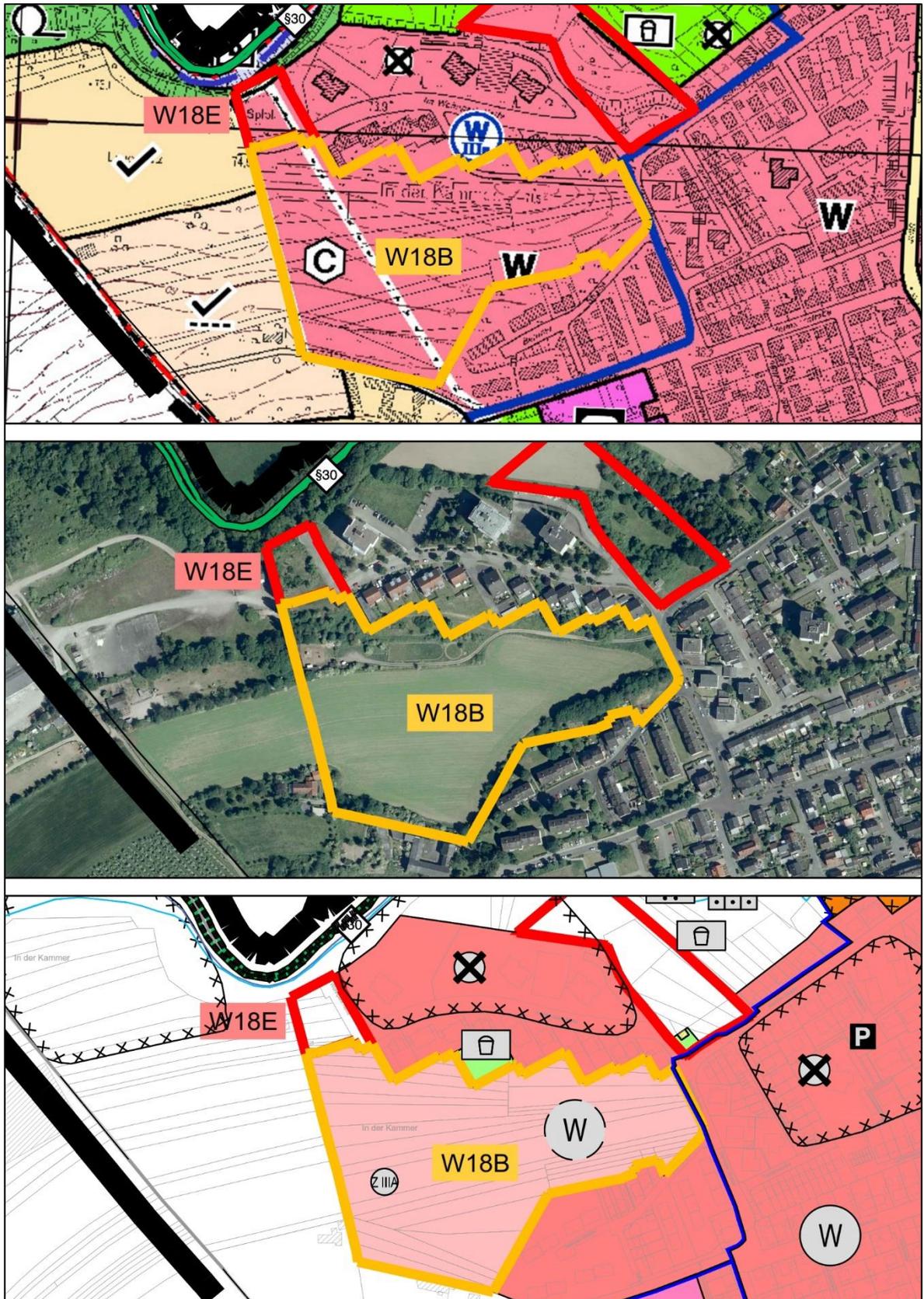
Übersicht über alle Änderungsflächen von Weisenthurm



Maßstab 1:20.000

5.7.1 W 18: In der Kammer

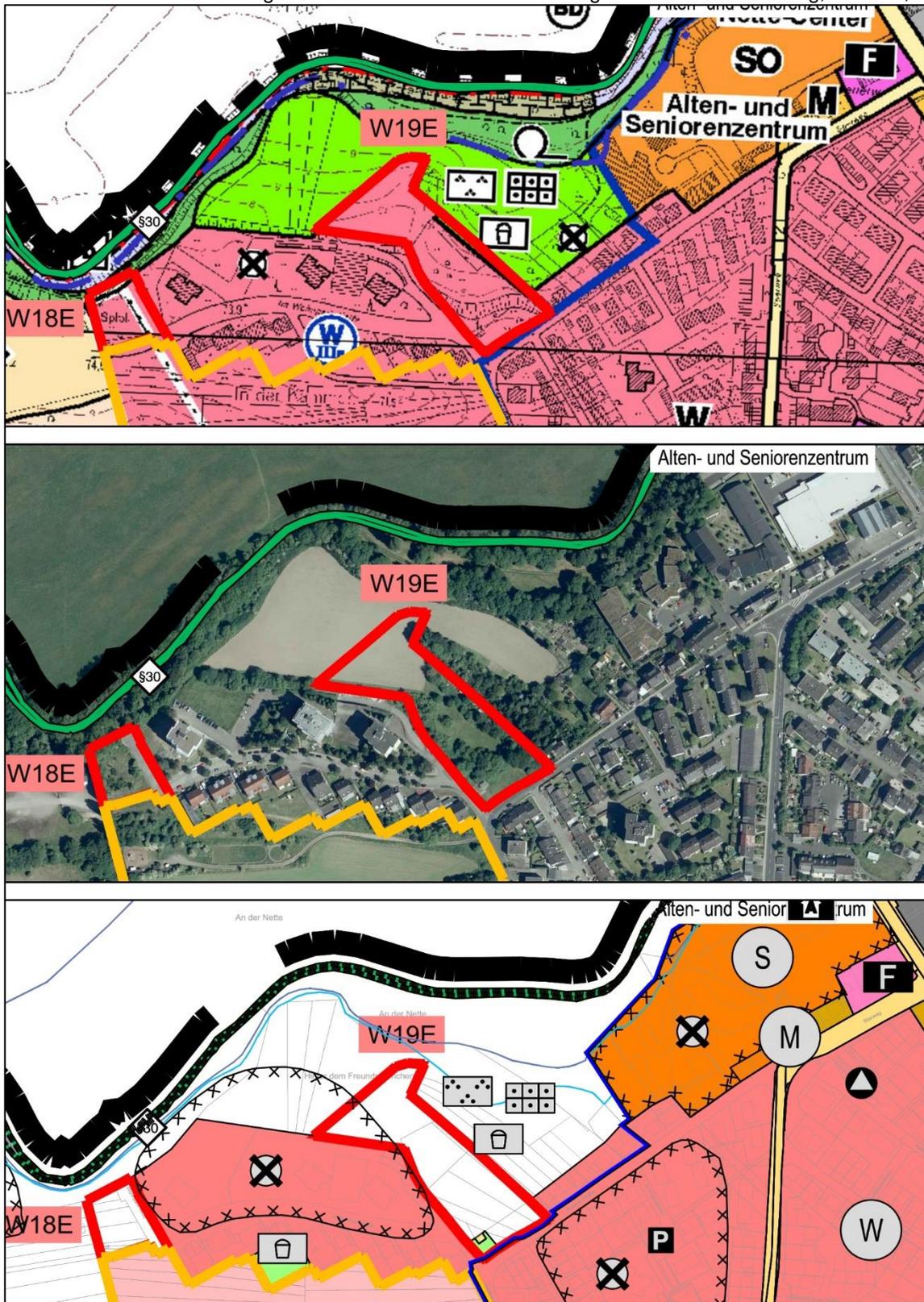
Nummer	W 18
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche
wirksamer FNP	Wohnbaufläche
Gewann	In der Kammer
Größe in ha	4,1 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Bebauung und Gärten • Östlich: Bebauung • Südlich: Bebauung, landwirtschaftliche Fläche und Streubebauung • Westlich: Landwirtschaftliche Fläche und aufgegebener Gewerbestandort
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN ca. 73 bis 88 m, Höhendifferenz ca. 15 m auf 180 m, Hangneigung ca. 8 % • Mittlere Hanglage, Bebaubarkeit bei Berücksichtigung der Topografie bei der Erschließung noch gut machbar • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Süd angrenzend Sportplatz (Freizeitlärm) • ansonsten ruhige Wohnlage
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • verkehrliche Anbindung über Berliner Straße und Breslauer Straße möglich. • Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist je nach Verdichtung der Bebauung (Verkehrsaufkommen) zu prüfen. • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, insbesondere Niederschlagswasserbewirtschaftung
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung St. Raphael ca. 530 m Fußweg • Grundschule ca. 270 m Fußweg entfernt • Einzelhandel in der Stadt verteilt
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Lückenschluss zwischen Wohnpark Nette und Berliner Straße
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserschutzgebiet Feldfrieden Zone III A • Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Wohnbebauung gut geeignet • Niederschlagswasserbewirtschaftung bedarf der Prüfung



Maßstab 1:5.000

5.7.2 W 19: Freundsbornchen

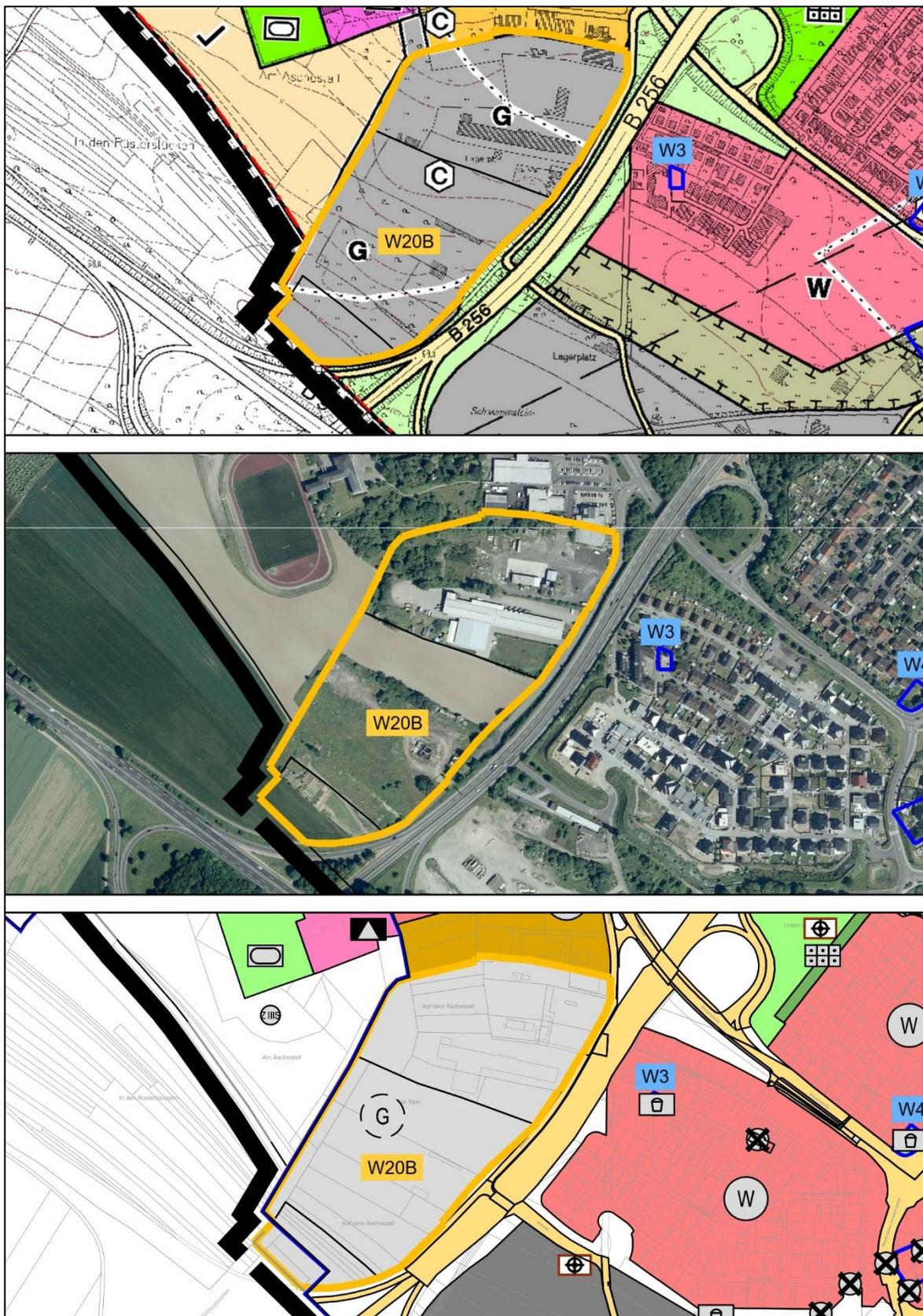
Entnahme der Fläche aus dem FNP wegen zu kostenintensiver Niederschlagswasserbewirtschaftung, Größe 1,0 ha (W18E).



Maßstab 1:5.000

5.7.3 W 20: Auf dem Äschestall

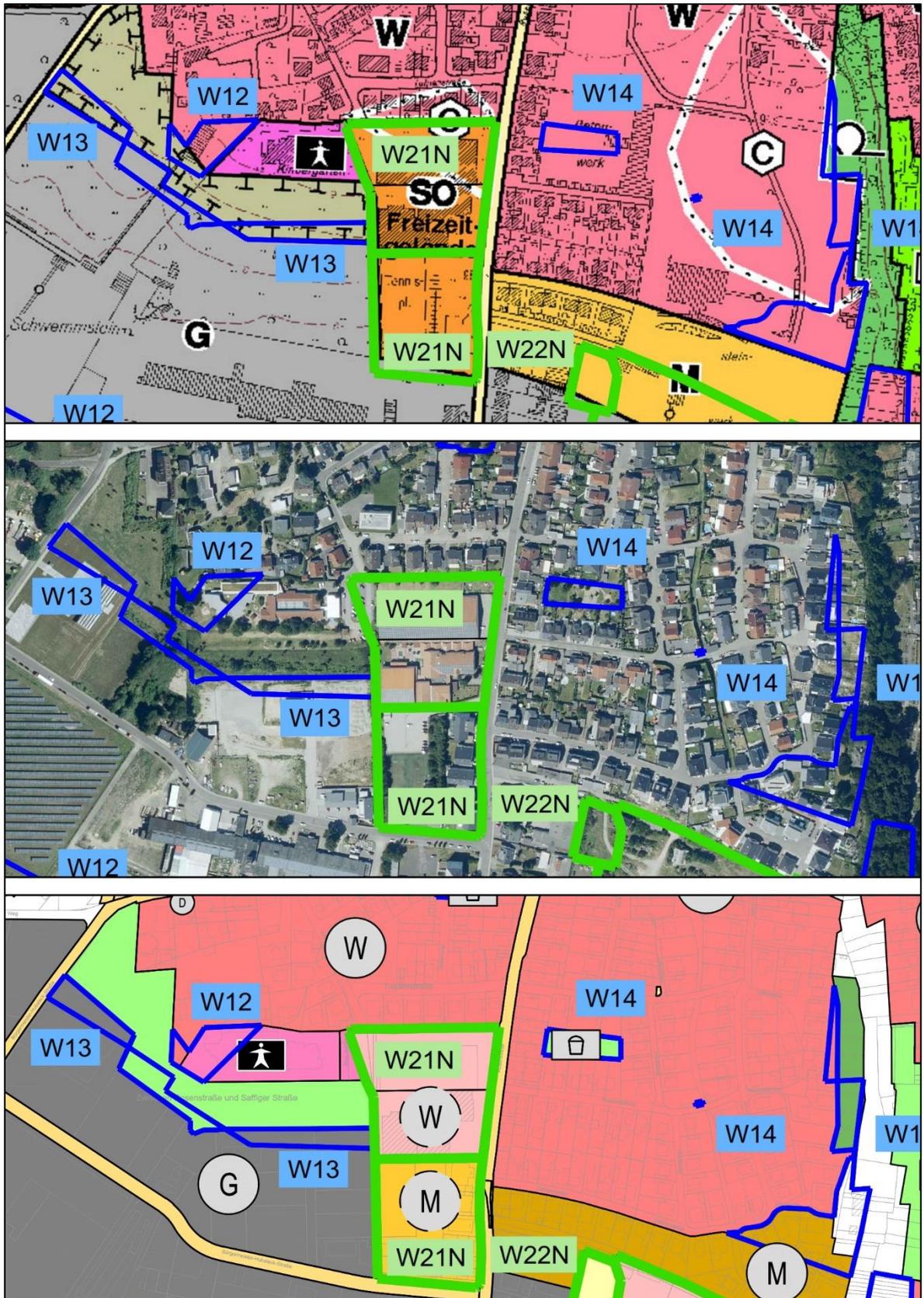
Nummer	W 20 (Bebauungsplan in Aufstellung)
Gepl. Nutzung	Gewerbliche Baufläche
wirksamer FNP	Gewerbliche Baufläche
Gewann	Auf dem Äschestall
Größe in ha	4,0 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise weiße Fläche (ohne Darstellung) • Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (sonstige Darstellung) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbaufläche • Östlich: Bundesstraße B 256, darüber hinaus gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche • Südlich: B9, darüber hinaus Landwirtschaftliche Fläche • Westlich: Landwirtschaftliche Fläche, Sportplatz und Grundschule
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: 95 m, Ebenes Gelände
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Gute verkehrliche Anbindung
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an L 121, Abstimmung LBM erforderlich • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche schließt an das schon vorhandene Gewerbeband zwischen Weißenthurm und Bundesstraße B9 an
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche gut für gewerbliche Ansiedlungen geeignet. • Belange des Klimaschutzes und Durchlüftung durch Durchgrünung beachten



Maßstab 1:7.000

5.7.4 W21: Rosenstraße/ Bürgermeister Hubaleck Straße

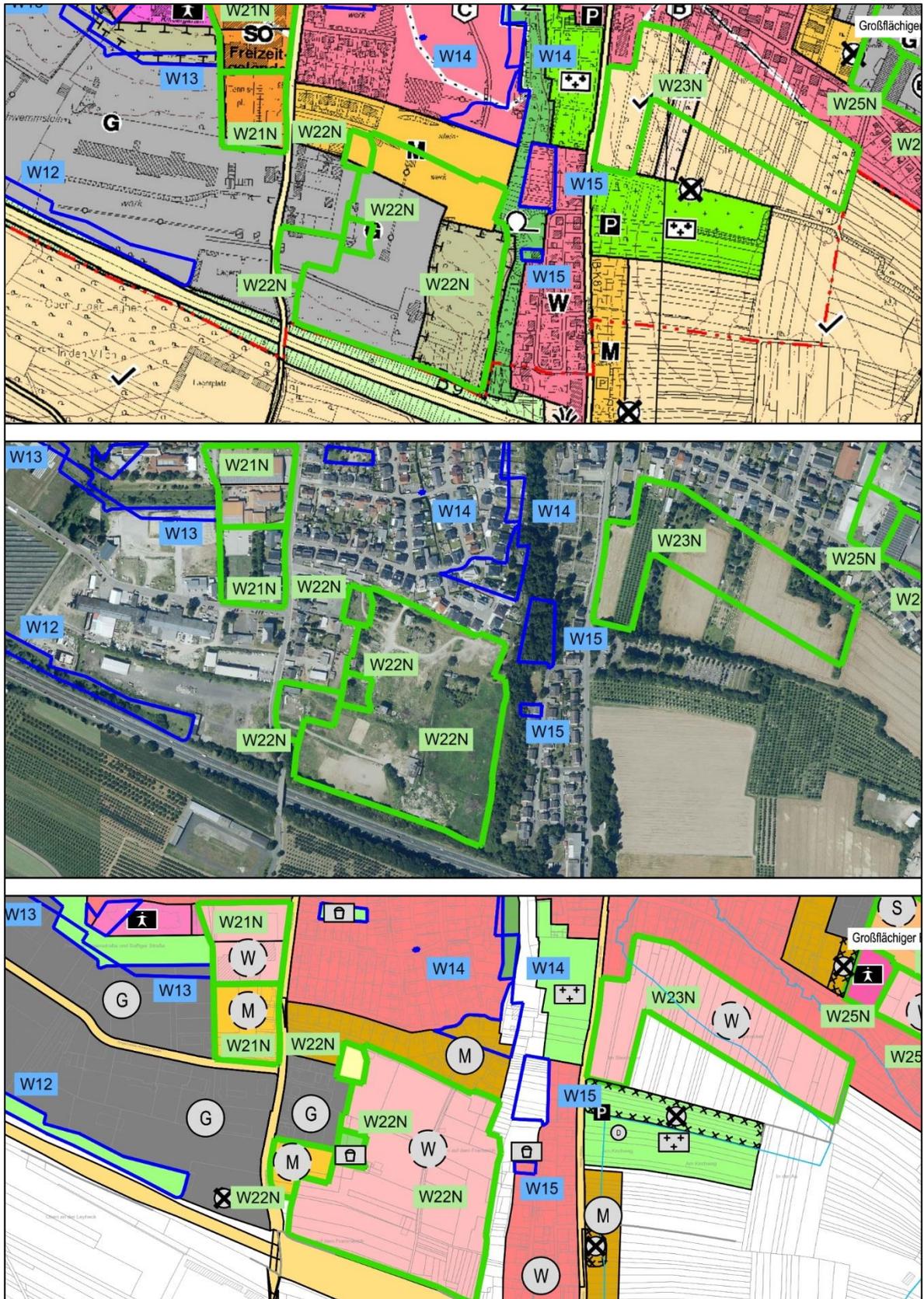
Nummer	W21
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche
wirksamer FNP	Sonderbaufläche Freizeitgelände
Gewinn	-
Größe in ha	Wohnbaufläche 1,1 ha gemischte Baufläche 0,9 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung • Östlich: Wohnbebauung • Südlich: gewerbliche Baufläche • Westlich: gewerbliche Baufläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 95 bis 100 m, Höhendifferenz: ca. 5 m, keine Hangneigung • Ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Ebene Fläche, Besonnung • Großteils bereits überbaut • Verkehrslärm und Gewerbelärm aus der Umgebung
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • verkehrliche Anbindung an Rosenstraße möglich. • Niederschlagswasserbewirtschaftung und Schmutzwasserentsorgung derzeit schon vorhanden
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung Märchenwald angrenzend • Grundschule ca. 800 m Fußweg • Einzelhandel in der Stadt verteilt
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Nachnutzung einer Sondergebietsfläche • Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • für Wohnbebauung gut geeignet • Nachnutzung erstrebenswert



Maßstab ca. 1:5.000

5.7.5 W 22: Rosenstraße/ B9

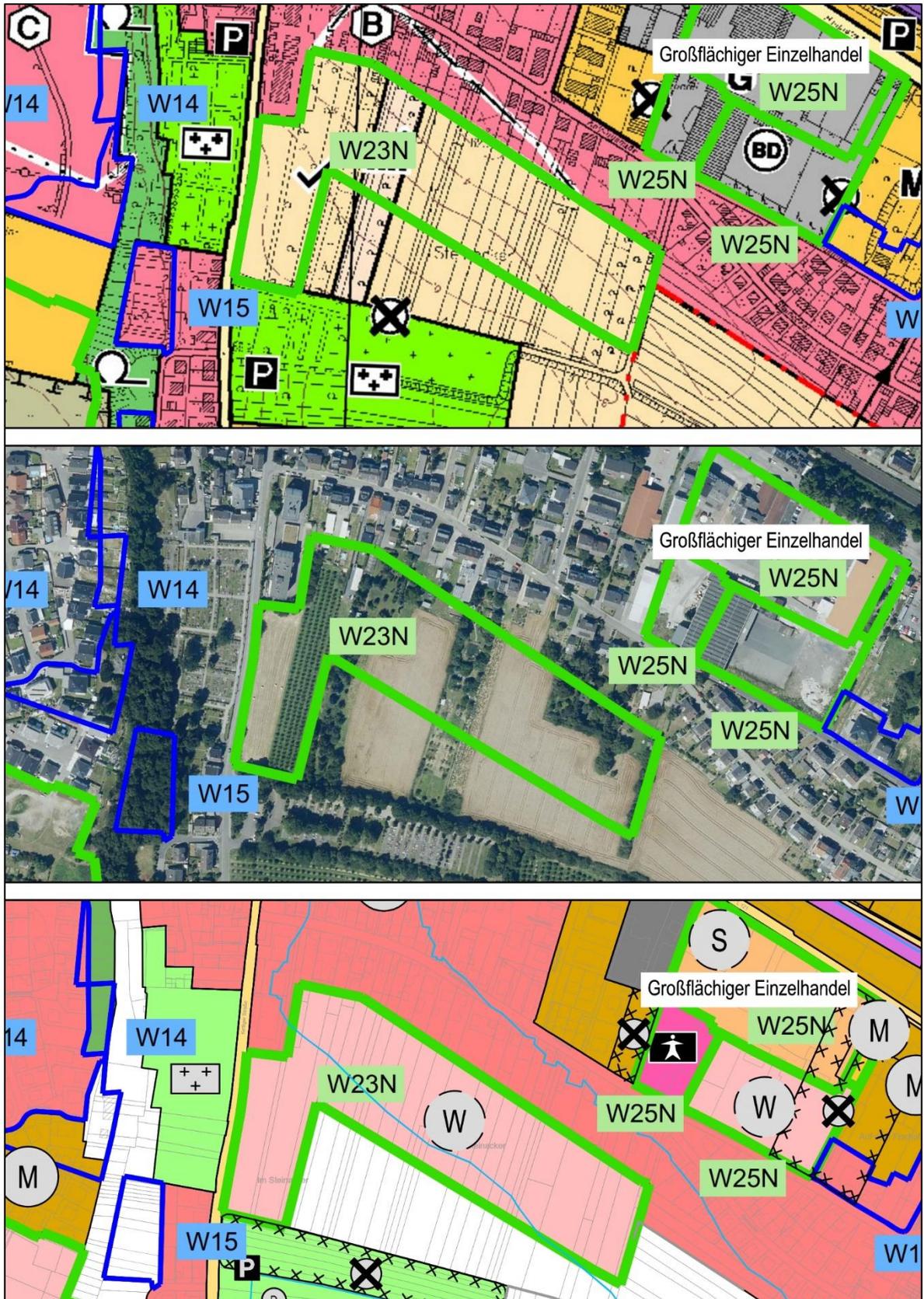
Nummer	W 22 (34. FNP-Teilfortschreibung und Bebauungsplan „Rosenstraße/B9“ in Aufstellung)			
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Flächen für Ver und Entsorgung			
wirksamer FNP	landschaftspflegerische Vorrangfläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche			
Gewann	Unten auf dem Framerich			
Größe in ha	Wohnbaufläche 5,9 ha	gemischte Baufläche 0,5 ha	Grünfläche 0,2 ha	Versickerung 0,2 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (sonstige Darstellung) • Siedlungsfläche Wohnen (sonstige Darstellung) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz) 			
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Bebauung und Gärten • Östlich: Gehölze im Hang • Südlich: Bundesstraße 9 • Westlich: gewerbliche Baufläche 			
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: zw. 99 bis 106 m, Höhendifferenz: ca. 7 m auf 260 m, Hangneigung ca. 3 %: • Altablagerungen nicht auszuschließen 			
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Gelände nach Modellierung gut bebaubar • Verkehrslärm und Gewerbelärm aus der Umgebung 			
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • verkehrliche Anbindung an Rosenstraße möglich. • Niederschlagswasserbewirtschaftung und Schmutzwasserentsorgung wurde im Zuge der Bebauungsplanung mit positivem Ergebnis geprüft 			
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung Märchenwald ca. 550 m Fußweg • Grundschule ca. 1.850 m Fußweg entfernt • Einzelhandel in der Stadt verteilt 			
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung 			
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Nachnutzung einer Gewerbebrache • Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes 			
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe 			
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche bei Beachtung des Immissionsschutzes gut für Wohnbebauung geeignet • Nachnutzung der Gewerbebrache ist städtebaulich erstrebenswert 			



Maßstab 1:5.000

5.7.6 W 23: Im Steinacker

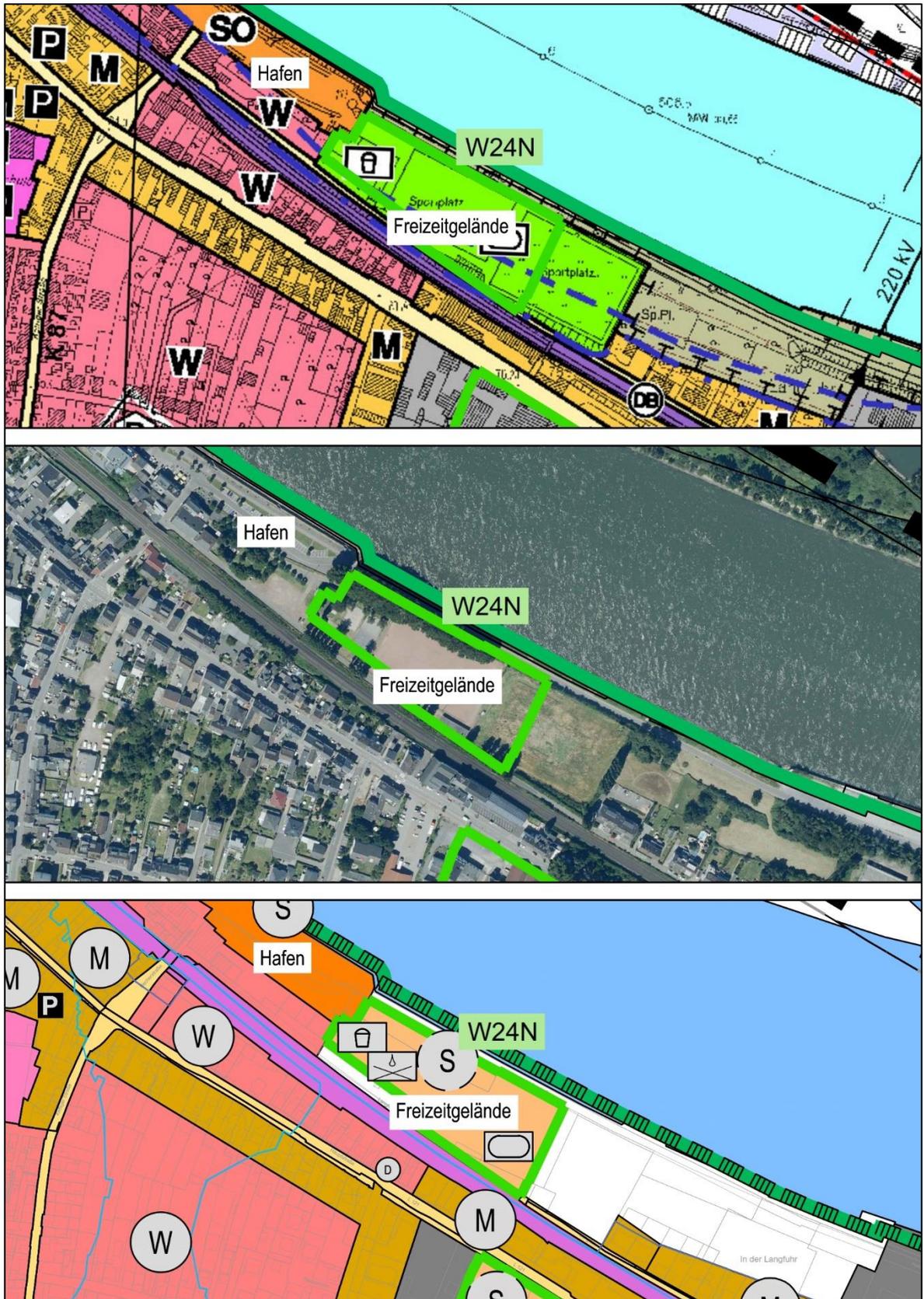
Nummer	W 23
Gepl. Nutzung	Wohnbaufläche
wirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Gewann	Im Steinacker
Größe in ha	3,7 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Größtenteils Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Teilweise Siedlungsfläche Wohnen (aus Bestand im Norden hineinragend) (sonstige Darstellung) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Wohnbebauung • Östlich: Landwirtschaftliche Fläche • Südlich: Landwirtschaftliche Fläche und Friedhof • Westlich: Kettiger Straße und Friedhof
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN ca. 63 bis 67 m, Höhendifferenz ca. 4 m auf 330 m, Hangneigung ca. 1 % • Fast ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Fast ebene Fläche, Besonnung gut • Evtl. Verkehrslärm von Brücke der Bundesstraße 9 • Trotz Stadtrand zentrale Lage • Ansonsten ruhige Ortsrandlage
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung am Kettiger Straße möglich • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertageseinrichtung Märchenwald ca. 950 m Fußweg (aber Steilstück) bzw. z.Zt. noch St. Franziskus ca. 530 m Fußweg, ggfls. künftig ca. 100 m Fußweg auf ehemaligem Schultheisgelände (siehe W6) • Grundschule ca. 2.100 m Fußweg entfernt • Einzelhandel auf ehemaligem Schultheisgelände (siehe W6) und in der Stadt verteilt
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Angrenzend an vorhandene Wohnbebauung • Erweiterung des Ortes nach Süden, Vorprägung durch Bebauung Steinacker vorhanden
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Wohnbebauung gut geeignet. • Immissionsschutz B 9 beachten



Maßstab 1:5.000

5.7.7 W 24: Sondergebiet Hafenstraße

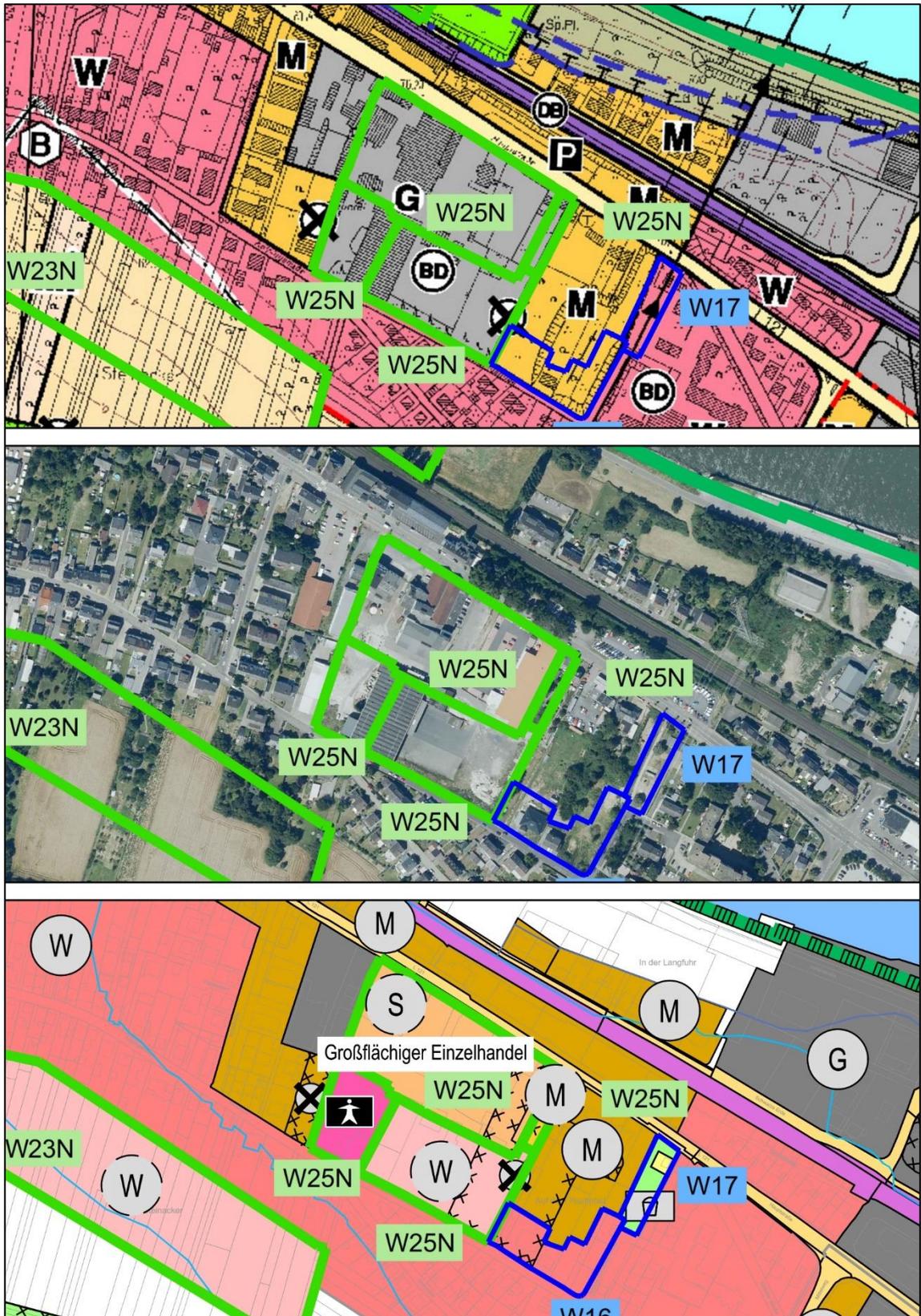
Nummer	W 24
Gepl. Nutzung	Sonderbaufläche
wirksamer FNP	Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz
Gewinn	In der Langfuhr
Größe in ha	1,3 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Siedlungsfläche Wohnen (sonstige Darstellung) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz) • Vorranggebiet Hochwasserschutz (Ziel)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Rhein • Östlich: Sportplatz und Bebauung mit Gärten • Südlich: Bahnlinie • Westlich: Bebauung und Hafen
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 61 m, Höhendifferenz: < 1 m, keine Hangneigung • ebenes Gelände • Keine Altablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Rhein und in Hafennähe gut für Infrastruktureinrichtungen geeignet
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung vorhanden • Äußere Ver- und Entsorgung im Wesentlichen bereits vorhanden
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet schließt an vorhandene Bebauung an, Vorprägung vorhanden
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht unmittelbar betroffen • FFH-Gebiet Mittelrhein direkt angrenzend • keine kartierten Biotop in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Konkretisierung der Nutzung erforderlich



Maßstab 1:5.000

5.7.8 W 25: ehemaliges Schultheisgelände

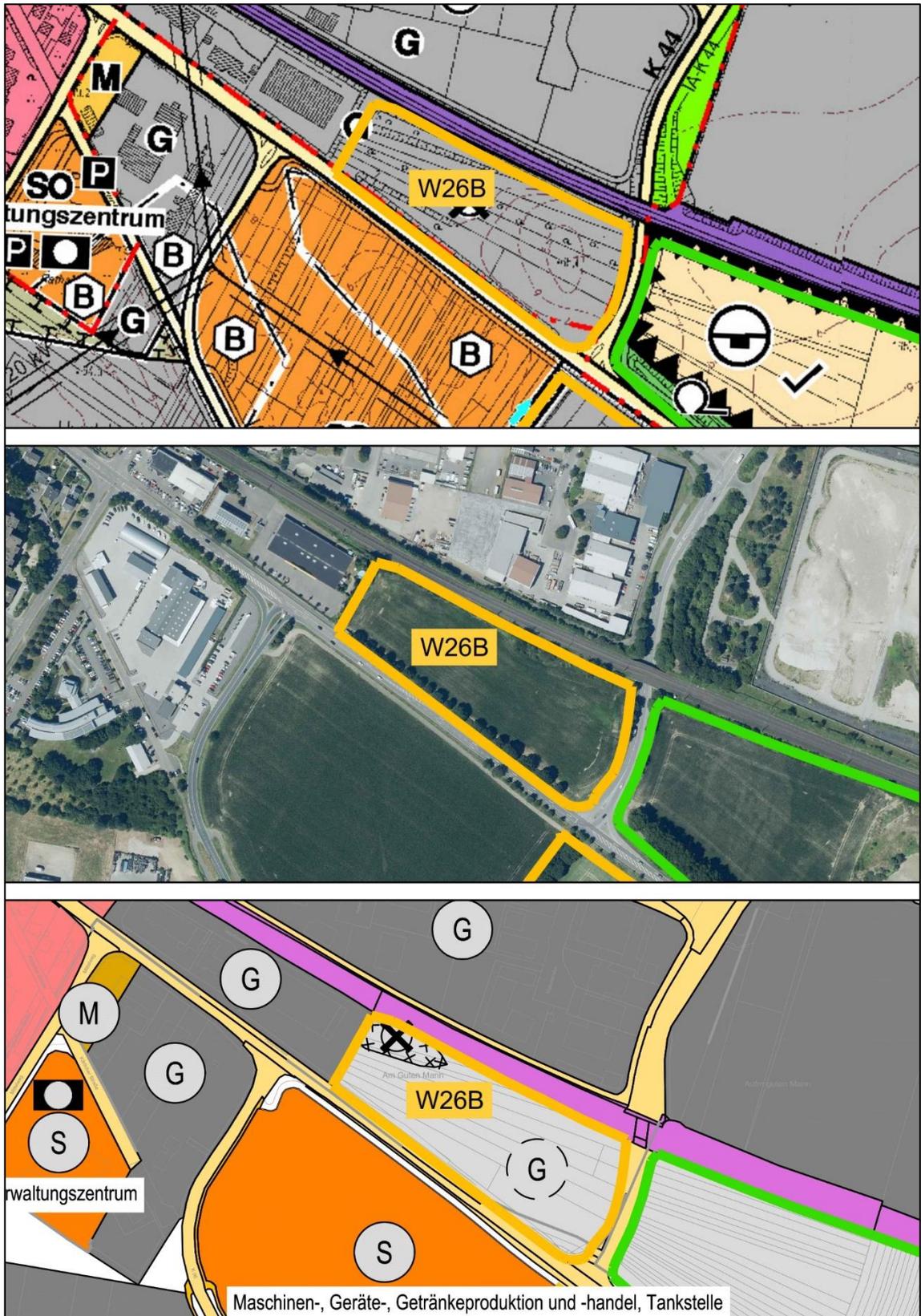
Nummer	W 25 (Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan gefasst)			
Gepl. Nutzung	Sonderbaufläche / Gemeinbedarfsfläche / gemischte Baufläche / Wohnbaufläche			
wirksamer FNP	Gewerbliche Baufläche			
Gewann	ehemaliges Schultheisgelände			
Größe in ha	Sonderbaufläche 1,5 ha	Gemeinbedarfsfläche 0,4 ha	gemischte Baufläche 0,1 ha	Wohnbaufläche 0,9 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (sonstige Darstellung) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz) 			
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: Hauptstraße und Bebauung • Östlich: gemischte Bebauung und Tankstelle • Südlich: Kolpingstraße mit Wohnbebauung • Westlich: gemischte Bebauung 			
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: ca. 68 bis 70 m, Höhendifferenz: ca. 2 m auf 150 m, kein Hangneigung • ebenes Gelände an sich • Altablagerungen bekannt 			
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Unmittelbare Weiterentwicklung eines vorhandenen Einzelhandesstandortes • Gute verkehrliche Anbindung • fast ebene Fläche 			
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an Hauptstraße und Kolpingstraße möglich • Äußere Ver- und Entsorgung voraussichtlich bereits vorhanden 			
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich 			
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung 			
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet ist komplett von Bebauung umgeben • Beseitigung des städtebaulichen Missstandes 			
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotope in unmittelbarer Nähe 			
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für geplante Nutzung gut geeignet • Nachnutzung der Gewerberache ist städtebaulich erstrebenswert 			



Maßstab 1:5.000

5.7.9 W 26: Verlängerung Wertstraße

Nummer	W 26
Gepl. Nutzung	Gewerbliche Baufläche
wirksamer FNP	Gewerbliche Baufläche
Gewann	Am Guten Mann
Größe in ha	2,3 ha
RROP	<ul style="list-style-type: none"> • Weiße Fläche (ohne Darstellung) • Angrenzend zu Regionalem Grünzug (Ziel) • Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Grundsatz)
Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Nördlich: gewerbliche Baufläche • Östlich: Landwirtschaftliche Fläche • Südlich: Landesstraße L 121, darüber hinaus Landwirtschaftliche Fläche • Westlich: gewerbliche Baufläche
Bebaubarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Höhe über NHN: 67 m, Ebenes Gelände • Ablagerungen bekannt
Standortqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Gute verkehrliche Anbindung
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an L 121, Abstimmung LBM erforderlich • Ver- und Entsorgung bedarf der Prüfung, voraussichtlich machbar
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bodendenkmäler nicht bekannt • Kulturdenkmäler in ausreichender Entfernung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche schließt das schon vorhandene Gewerbeband zwischen Weißenthurm und Urmitz Bahnhof
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen • keine kartierten Biotop in unmittelbarer Nähe
Gesamtbewertung Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche gut für gewerbliche Ansiedlungen geeignet. • Belange des Klimaschutzes und Durchlüftung durch Durchgrünung beachten
	<ul style="list-style-type: none"> •



Maßstab 1:5.000

6 Zusammenfassung

Tabelle 1: Neuausweisungen

Gemeinde/ Stadt	Gebiet	Nutzung	Größe in ha	anzurechnen in ha
Bassenheim	Kamelenberger Weg	W	7,4	7,4
	Schamberg	W	4,3	4,3
	Im Frohntal	W	0,9	0,9
	Am Holzweg	G	21,9	-
	Im Hengsthofboden	G	17,6	-
Kaltenengers	An der Batterie	G	13,9	-
Kettig	Im Sandberg	W	0,54	0,54
	Unter der Kümm	M	2,5	1,25
	An den 6 Nußbäumen	G	7,7	-
	Im Flutgraben	W	1,9	1,9
	Unter Eich	W	2,4	2,4
Mülheim Kärlich	An der Klasgaß durch den Boden	G	3,8	-
	Am Kettig-Urmitzer Weg unter der Straße	G	35,7	-
	Eisenbahnstraße	M	0,96	0,48
		W	13,81	13,81
	Auf dem Gleichen	M	7,9	3,95
	Im krummen Acker unterm Kettiger Weg	W	4,88	4,88
	Im Schlotterbruch	W	3,8	3,8
	Unter der Burg durch das Sträßchen	W	5,1	5,1
	Am Bracheter Weg	W	3,3	3,3
	In den Wiesen unterm Dorf	W	3,9	3,9
	Erweiterung Dienstleistungspark	G	9,2	-
	Siedlung Depot II	M	7,9	3,95
St. Sebastian	Am Kaltenengerser Weg	W	2,4	2,4
		Gemeinbedarf	0,23	-
	Am Engerspädchen	W	1,9	1,9
	Buchenstraße	W	1,0	1,0
	Hinter der Heck	G	9,5	-
Urmitz	Südlicher Ortsrand I	W	1,5	1,5
	Südlicher Ortsrand II	W	1,6	1,6
	An der Wies	M	1,3	0,65
	In der Boffert	G	10,1	-

Weißenthurm	In der Kammer	W	4,1	4,1
	Freundsbornchen	LW	1,0	-
	Auf dem Äschestall	G	4,0	-
	Rosenstraße Bürgermeister Hubaleck Straße	W	1,1	1,1
		M	0,9	0,45
	Rosenstraße B9	W	5,9	5,9
		M	0,5	0,25
		Grünfläche	0,2	-
		Versickerung	0,2	-
	Im Steinacker	W	3,7	3,7
	Sondergebiet Hafenstraße	S	1,3	-
	Ehemaliges Schultheißgelände	W	0,9	0,9
		M	0,1	0,05
		S	1,5	-
		Gemeinbedarf	0,4	-
Verlängerung Werftstraße	G	2,3	-	
Verbandsgemeinde gesamt			236,62	87,36

Damit wird der Schwellenwert nicht überschritten.