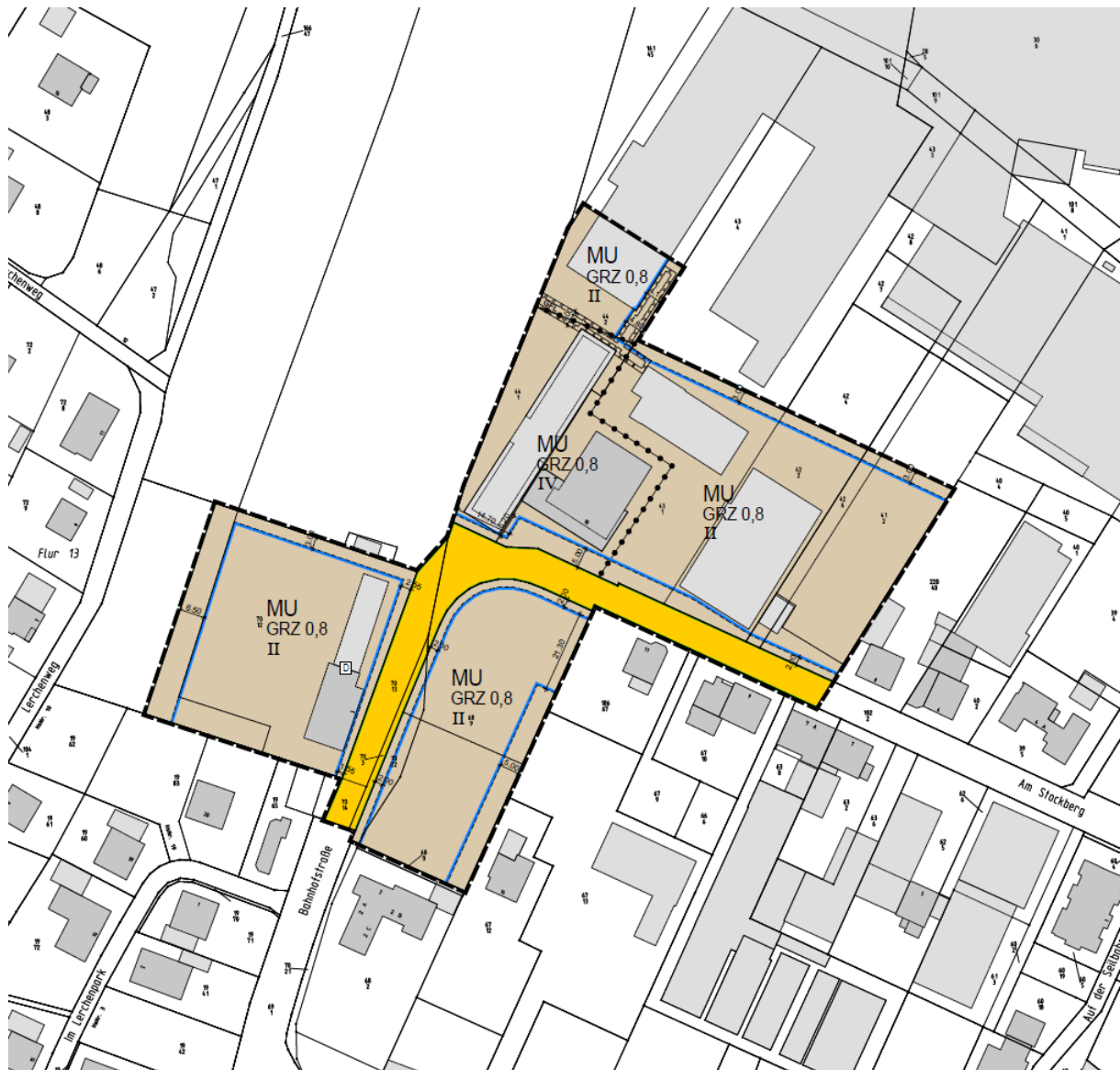


# Bebauungsplan der Stadt Hillesheim, Teilgebiet „Molkereiplatz“

Verfahren nach §13a BauGB

## Begründung



Stand: Offenlage (April 2026)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Umgrenzung und Lage des Plangebiets</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Raum- und siedlungsstrukturelle Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
<b>4.1 Naturräumliche Gegebenheiten</b> .....	<b>3</b>
4.1.1 Bestandsnutzung / vorhandene Strukturen.....	3
4.1.2 Landschaftsraum.....	4
<b>4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
4.2.1 Landesentwicklungsprogramm – LEP IV .....	5
4.2.2 Gültiger Regionaler Raumordnungsplan Region Trier .....	6
4.2.3 Entwurfsstand des regionalen Raumordnungsplans (RROPneu) .....	7
4.2.4 Flächennutzungsplan .....	7
4.2.5 Vorhandene Bebauungspläne .....	8
4.2.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	9
4.2.7 Fachplanungen .....	12
4.2.8 Denkmalschutz.....	12
4.2.9 Starkregen .....	12
<b>5. Beschreibung des aktuellen Umweltzustandes</b> .....	<b>14</b>
<b>5.1 Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biotop</b> .....	<b>14</b>
<b>5.2 Schutzgut Boden</b> .....	<b>14</b>
<b>5.3 Schutzgut Wasser</b> .....	<b>15</b>
<b>5.4 Schutzgut Landschaft</b> .....	<b>15</b>
<b>5.5 Schutzgut Mensch</b> .....	<b>15</b>
<b>5.6 Schutzgut Luft und Klima</b> .....	<b>16</b>
<b>5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b> .....	<b>16</b>
<b>5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b> .....	<b>16</b>
<b>6. Auswirkungen auf Siedlungs- und Infrastruktur</b> .....	<b>16</b>
<b>6.1 Auswirkungen auf den Verkehr</b> .....	<b>16</b>
<b>6.2 Erreichbarkeit des Standortes</b> .....	<b>17</b>
<b>6.3 Wasserver- und Abwasserentsorgung</b> .....	<b>17</b>
<b>6.4 Mittelspannungskabel sowie Fernmeldekabel</b> .....	<b>17</b>
<b>6.5 Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen</b> .....	<b>19</b>
6.5.1 Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet.....	19
6.5.2 Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse .....	19
6.5.3 Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet .....	20
<b>7. Planinhalte</b> .....	<b>21</b>
<b>7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>21</b>
7.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	21
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	22
7.1.4 Verkehrsflächen .....	23
7.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	23
7.1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes.....	23

<b>8.</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>24</b>
8.1	Allgemeiner Artenschutz .....	24
8.2	Archäologische und erdgeschichtliche Funde .....	24
8.3	Schutz vor Starkregen .....	25
8.4	Gehölzpflanzungen .....	26
8.5	Schutz von Pflanzenbeständen .....	26
8.6	Herstellung von Pflanzungen .....	26
8.7	Radonpotenzial .....	26
8.8	Schutz des Bodens .....	27
8.9	Baugrunduntersuchungen .....	27
8.10	Altlasten .....	28
8.11	Immissionsschutz .....	28
8.12	Klimaschutz .....	28
<b>9.</b>	<b>Nutzungskonflikte .....</b>	<b>29</b>
<b>10.</b>	<b>Auswahlgründe und Planungsalternativen.....</b>	<b>29</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

---

Hillesheim ist grundzentraler Ort für einen Nahversorgungs-Einzugsbereich von rund 8.800 Einwohner. Die Mehrheit der zu versorgenden Bevölkerung wohnt in Dörfern ohne Versorgungsinfrastruktur und ist auf das Angebot in der Stadt Hillesheim angewiesen.

Die Stadt Hillesheim hat zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB). Der ZVB „Kölner Straße“ und den ZVB „Innenstadt Hillesheim“. Innerhalb der Innenstadt von Hillesheim (ZVB „Innenstadt Hillesheim“), stellt der NORMA am *Augustinerplatz* den Löwenanteil mit 450 m<sup>2</sup> VKF dar. Dessen Angebot wird durch eine integrierte Fleischerei und eine direkt benachbarte Bäckereifiliale ergänzt. Der Standort ist gefährdet. Zum einen erlauben die baulichen Gegebenheiten weder eine umfassende Modernisierung (Wohnnutzung im OG) noch eine relevante Angebotsvergrößerung (die benachbarte, lange Zeit leerstehende Ex-Schleckerfiliale, ist an einen regionalen Textilfilialisten vermietet). Es besteht ein Sanierungsstau, der sich auch in nachlassenden Kundenfrequenzen spiegelt. Das Unternehmen NORMA sieht am bestehenden Standort mittelfristig keine Perspektive mehr, denn selbst im Idealfall läge das Flächenangebot für einen Discounter + Drogeriemarkt mittlerweile um 200 m<sup>2</sup> VKF unter der Mindestanforderung für Neubauten.

Bislang wurde die Möglichkeit verfolgt, dem derzeit noch unter beengten Verhältnissen im Bereich des *Augustinerplatzes* ansässigen NORMA-Markt eine Erweiterungsmöglichkeit von derzeit 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf bis zu 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich der ehemaligen Molkerei („*Am Stockberg*“, westlicher Teil) zu schaffen. Auf dem dafür vorgesehenen Ansiedlungsareal des sog. künftigen „*Molkereiplatz*“ sollten darüber hinaus die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit bis zu 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder alternativ / ggf. ergänzend für Anbieter der Branchen Schuhe, Sportartikel, Bekleidung und Fahrräder/Fahrradzubehör, jeweils mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF, entwickelt werden. Zu diesem Zweck erfolgten 2023 bereits die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches „*Innenstadt Hillesheim*“ in westlicher Richtung<sup>1</sup> bis zum künftigen Molkereiplatz.

Leider sind die Bemühungen des im Gebiet des Molkereiplatzes auftretenden Investors gescheitert, neben der Umsiedlung von NORMA mindestens auch einen Drogeriemarktbetreiber für die Fläche zu gewinnen. Alle gängigen u.a. in der Region auftretenden Filialisten aus dem Drogeriewarenbereich haben keine Zusage für eine gemeinsame Ansiedlung mit NORMA auf dem Molkereiplatz-Areal erteilen wollen. Nur für NORMA alleine aber lässt sich die Groß-Investition in den Standort wirtschaftlich nicht darstellen. Da NORMA nur als Mieter auftritt, besteht die Gefahr, dass an einem unrentablen Standort der Mietvertrag schon nach Ablauf der Mindestlaufzeit gekündigt werden könnte. Dieses Risiko kann und möchte der Investor nicht eingehen.

Vor diesem Hintergrund wird nun eine Änderung des Planungskonzeptes dahin gehend angestrebt, dass die bislang als Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ vorgesehenen Flächenteile des Gebietes zunächst nicht mehr in den Planbereich einbezogen werden, sondern gemäß des bestehenden Bebauungsplans „*An der Kuhhol – Teil II*“ als Gewerbegebiet (GE) verbleiben. Sie können zu einem späteren Zeitpunkt – wenn sich die Rahmenbedingungen geändert haben – erneut überplant werden. Die verbleibenden Flächen des Planbereiches sollen als Urbanes Gebiet (MU) im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen sollen Richtung Zentrum auf der Nordseite der Straße „*Am Stockberg*“ noch um die Flurstücke 41/2 und 42/6 erweitert werden, die der Investor zu erwerben beabsichtigt.

---

<sup>1</sup> Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim - Fortschreibung 2022/2023 von BBE, Januar 2023

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) aufgestellt. Dies ist gerechtfertigt, da das Gebiet bereits als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist (vgl. Kapitel 4.2.6) und durch das nunmehr geplante Vorhaben Umweltauswirkungen, auch Lärm bzw. Schallschutz, im Vergleich zum GE deutlich abgemildert werden.

## 3. Umgrenzung und Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Planung hat insgesamt eine Größe von rund 1,47 ha und ist der nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereichsabgrenzung, nicht maßstäblich



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (nicht maßstäblich). Quelle Luftbild: LANIS RLP, 2022

---

## 4. Raum- und siedlungsstrukturelle Ausgangslage

### 4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

#### 4.1.1 Bestandsnutzung / vorhandene Strukturen

Das überplante Gelände befindet sich naturräumlich im Landkreis Vulkaneifel in einer Höhenlage von etwa 440 m ü. NHN und ist flach gelegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Süden eine Lagerplatznutzung mit umgrenzenden Gehölzstrukturen und dem alten Bahnhofsgebäude sowie eine Grünfläche mit angrenzender versiegelter Parkplatznutzung und im Norden und Osten bestehende urbane / gewerbliche Nutzungen mit versiegelten Nebenflächen.

#### 4.1.2 Landschaftsraum

Der Geltungsbereich befindet sich in der Großlandschaft Osteifel im Gebiet der Hillesheimer Kalkmulden.

*Die Hillesheimer Kalkmulde bildet mit der Ahrdorfer Kalkmulde, die in Richtung Nordrhein- Westfalen anschließt, eine langgestreckte und durch die Nebenbäche von Kyll und Ahr stark erschnittene, in Kuppen und Rücken gegliederte Mulde. Zahlreiche dolomitische Felsbildungen und einzelne Basalt- und Lavakegel spiegeln die geologische Vielfalt des Raumes wider. Der Kalkabbau bei Üxheim und Berndorf ist regional ein bedeutender Wirtschaftszweig und formt diese Landschaftsausschnitte nachhaltig. In ehemaligen Kalksteinbrüchen haben sich vielfältige naturbelassene Bereiche aus zweiter Hand entwickelt.*

*Das Nutzungsmuster der Hillesheimer Kalkmulde ist geprägt durch Offenland, das durch inselförmig verteilte Waldflächen unterbrochen ist. Letztere konzentrieren sich weitgehend auf steile Dolomitrücken und im Norden des Landschaftsraums auf die Hänge des Niedereher Bachtals. Auf alten Waldstandorten dominieren Buchenwälder, die auf Dolomitfelsen häufig im Komplex mit Trockenwäldern und Gesteinshaldenwäldern auftreten. Dagegen wurden Halbtrockenrasen und Wacholderheiden verbreitet mit Kiefern aufgeforstet.*

*Infolge der Aufforstungen sind die früher großflächig verbreiteten Halbtrockenrasen und Wacholderheiden auf Kuppen und Hängen zwar immer noch zahlreich, aber meist nur noch kleinflächig vorhanden (v.a. im Bereich Niederehe).*

*Die Offenlandbereiche des Landschaftsraumes werden heute überwiegend als Grünland und Ackerland genutzt. Feuchtwiesen finden sich besonders im Tal des Niedereher Bachs, der über weite Abschnitte naturnah ausgebildet ist.*

*Eine Besonderheit stellt der Wasserfall bei Ahütte mit rasch wachsenden Kalksinterbildungen dar.*

*Die Kleinstadt Hillesheim ist der zentrale Ort des Landschaftsraums als alter Marktort mit einem gut erhaltenen historischen Stadtkern. Die übrigen Ortschaften weisen mehr oder weniger ausgeprägten dörflichen Charakter auf. Als Blickfang wirkt Burg Kerpen. Daneben sind Siedlungsreste aus der Römerzeit von geschichtlichem Interesse<sup>2</sup>.*

Das Vorhabengebiet liegt zudem im Naturpark Vulkaneifel. Dieser wird durch das Vorhaben jedoch nicht nachteilig beeinflusst. Das Plangebiet ist mit den Parkplatznutzungen, dem Lagerplatz sowie den Gewerbebauten inkl. versiegelten Nebenanlagen bereits stark vorgeprägt und bauleitplanungsrechtlich als Bauland in einem Gewerbegebiet ausgewiesen.

---

<sup>2</sup> Quelle: [https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr\\_nr=276.71](https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=276.71), Aufruf vom 20.06.2023

## 4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.2.1 Landesentwicklungsprogramm – LEP IV



Weißer Fläche:

Ohne  
Funktionszuweisung

Grüne Schraffur

diagonal:  
landschaftsbedeutsamer  
Bereich für  
Erholung und  
Tourismus

Blaue Schraffur

quer:  
landschaftsbedeutsamer  
Bereich für den  
Grundwasserschutz

Abbildung 3: Auszug LEP IV

- a) Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV aus dem Jahr 2008 kennzeichnet das unmittelbare Umfeld des Plangebietes als **ohne funktionelle Zuweisung** (weiße Fläche).

Ohne konkrete Zuweisung von Zielen und Grundsätzen.

- b) Hillesheim liegt in einem landschaftsbedeutsamen **Bereich für Erholung und Tourismus**.
- Die Umwandlung der Flächen von Gewerbegebiet (GG) hin zu urbanem Gebiet (MU) fördert durch Herabsenkung der möglichen Lärm- und Geruchsgrenzen hin zu einem für Touristen und Einwohner angenehmeren Umfeld.
  - Da durch die vorliegende Planung bestehende Gewerbebenutzungen überplant werden, erfolgt kein weiterer Eingriff in die Landschaft (bestehendes Baurecht auf allen Flächen, vgl. Kapitel 4.2.5), sind nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Erholung und Tourismus nicht zu erwarten. Der Planbereich nimmt auch keine nennenswerte Erholungsfunktion wahr.
  - Der Geltungsbereich liegt unmittelbar angrenzend zu großflächigem Gewerbe und weist daher kein hohes Potential zur Schaffung von naturnahen Erlebnisräumen auf.
- c) Ferner befindet sich Hillesheim in einem landschaftsbedeutsamen **Bereich für den Grundwasserschutz**.
- Die Überplanung der bereits größtenteils versiegelten Grundstücke, hat keine weiteren Auswirkungen, da die Bestände lediglich in eine andere Gebietsart überführt werden. Weitere

Versiegelungen sind nicht vorgesehen, zudem besteht bereits für die gesamten Flächen Baurecht (vgl. Kapitel 4.2.5). Bauplanungsrechtlich erfolgt somit kein weiterer Eingriff in das Schutzgut im Verhältnis zum bestehenden Planrecht.

- Bei der vorliegenden Planung sind keine Gewässer direkt betroffen.

#### 4.2.2 Gültiger Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROPI 1985) für die Region Trier erfüllt die Stadt Hillesheim (damals noch zugehörig zu Verbandsgemeinde Hillesheim, welche 2019 mit den benachbarten Verbandsgemeinden zur neuen Verbandsgemeinde Gerolstein fusionierte) die zentralörtliche Funktion als Unterzentrum. Hillesheim werden die besonderen Funktionen Erholung (E), Wohnen (W) und Gewerbe (G) zugewiesen.

Das Plangebiet selbst ist im noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan als großflächige Siedlungs- sowie Gewerbefläche dargestellt. Die Flächennutzungen entsprechen dem RROPI.

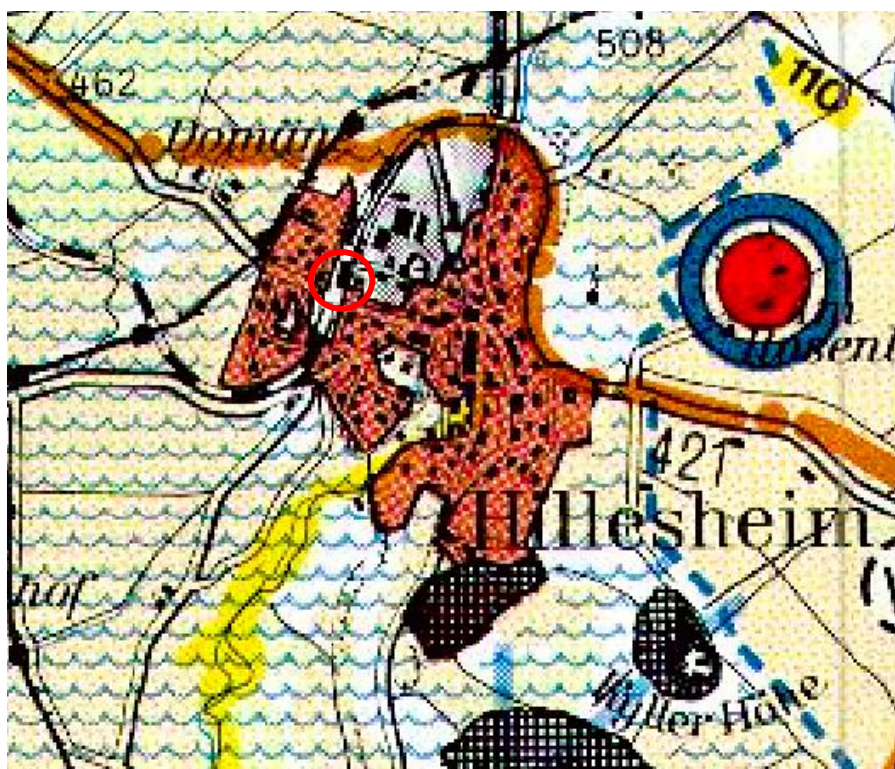


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen regionalen Raumordnungsplan

#### 4.2.3 Entwurfsstand des regionalen Raumordnungsplans (RROPneu)

Gemäß des derzeitigen **Entwurfsstandes des regionalen Raumordnungsplans (RROPneu, Stand 2024)** sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches mit keinen Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten überlagert.

Der Stadt Hillesheim wird die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums mit monozentralem Nahbereich und die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft sowie Freizeit / Erholung zugewiesen.



*Abbildung 5: Auszug aus dem Entwurf des regionalen Raumordnungsplans (Stand 2024)*

Um den Geltungsbereich liegende Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz (braune Fläche) und Forstwirtschaft (rote Fläche) sind Abbildung 5 zu entnehmen.

#### 4.2.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein ist der Bereich des Bebauungsplans nördlich der Straße *Am Stockberg* als bestehende Gewerbefläche und der Teil südlich der Straße *Am Stockberg* als gemischte Baufläche dargestellt.

Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen nicht in Gänze der Darstellung im Flächennutzungsplan, so dass dieser im Wege der Berichtigung in einem separaten Verfahren anzupassen ist (§ 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB).

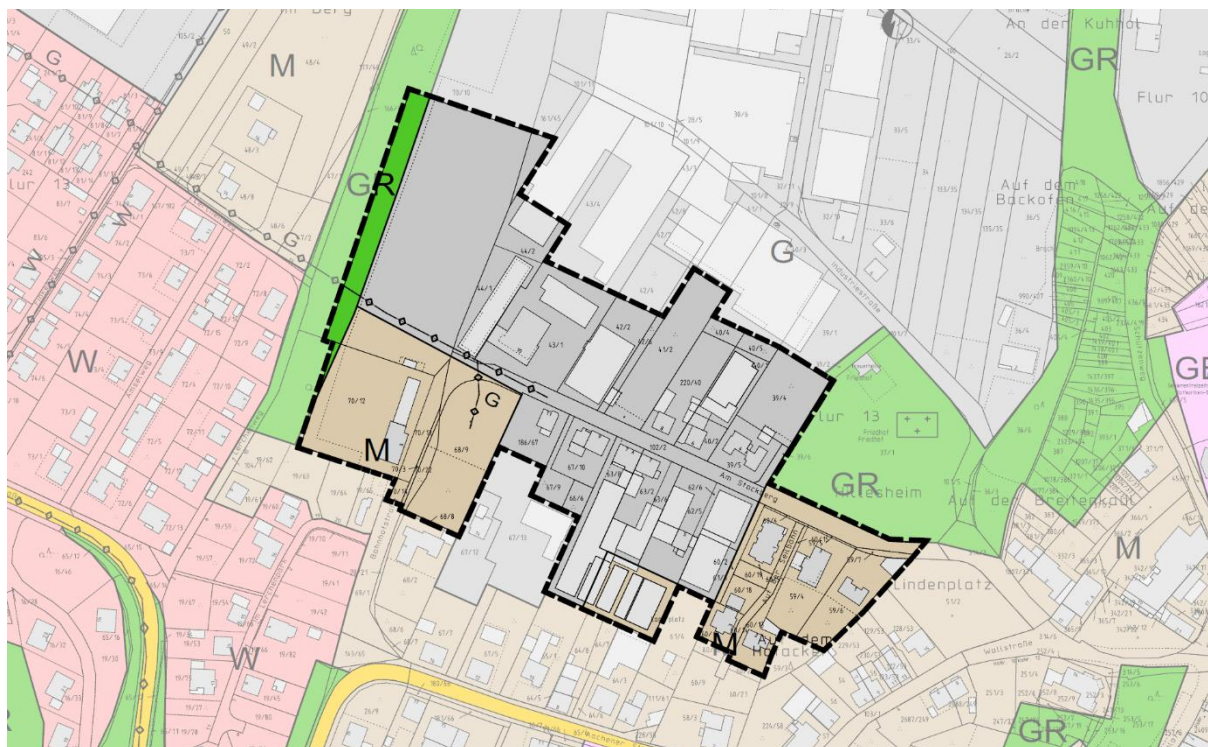
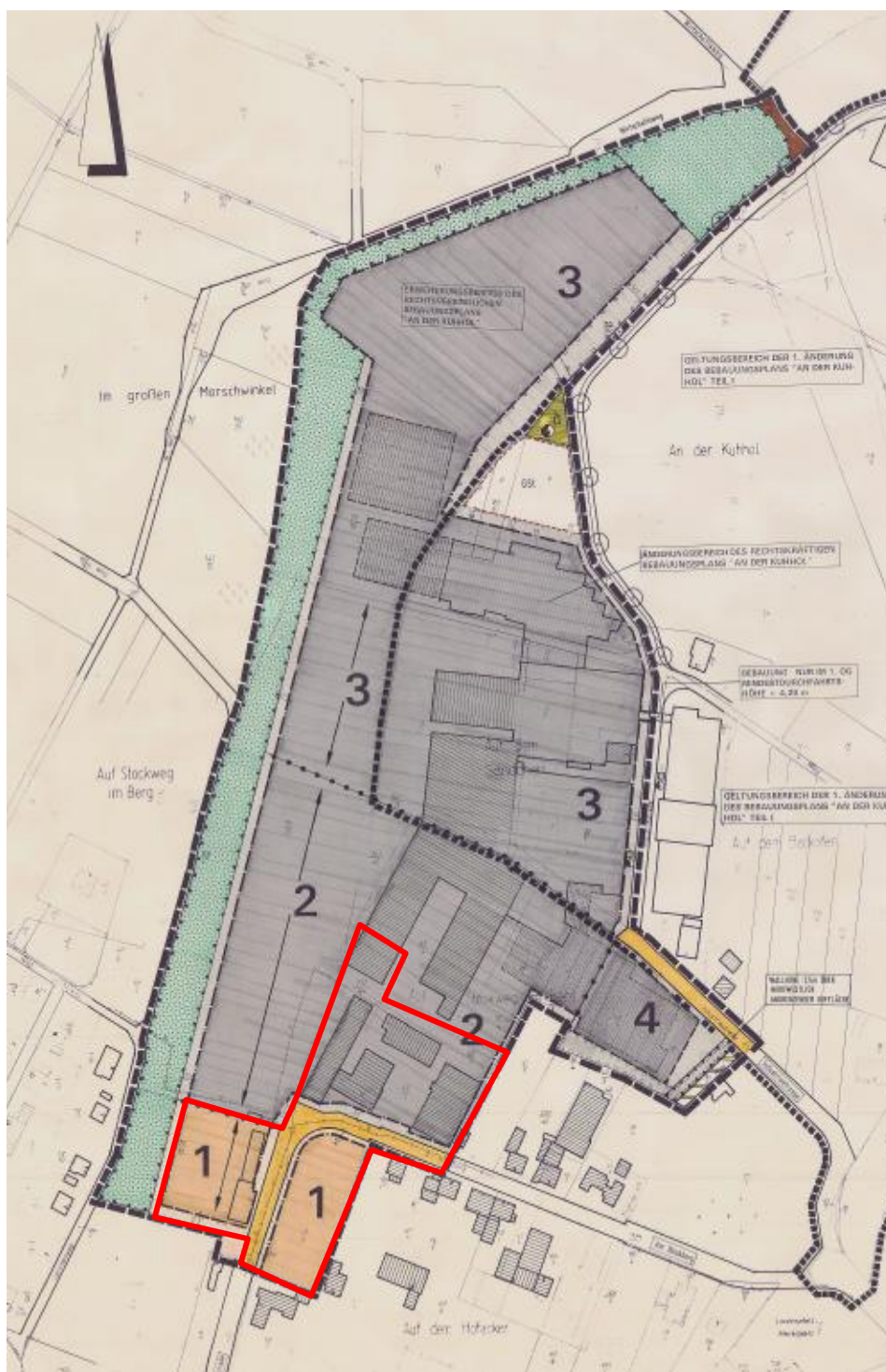


Abbildung 6: Bisherige Darstellung FNP 2017 (M = Mischgebiet, G = Gewerbegebiet)

#### 4.2.5 Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes überdeckt den südlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Kuhhol – Teil II“ der Stadt Hillesheim (vgl. Abbildung 7). Dieser wird für den Überlappungsbereich mit der vorliegenden Planung durch Verdrängung der alten Festsetzungen überlagert, ohne dass es einer förmlichen Teil-Aufhebung bedarf. Die neue Festsetzung erfolgt als „MU Urbanes Gebiet“.



Orange Fläche:  
MI = Mischgebiet

Graue Fläche:  
GE =  
Gewerbegebiet

Grüne Fläche:  
Private Grünfläche

Schwarz-  
gestrichelte  
Umrandung:  
Geltungsbereich  
des  
Bebauungsplanes  
„An der Kuhhol –  
Teil II“

Rote Umrandung:  
Geltungsbereich  
des  
aufzustellenden  
Bebauungsplanes

Abbildung 7: 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Kuhhol – Teil II“ der Stadt Hillesheim

#### 4.2.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Hillesheim ist grundzentraler Ort für einen Nahversorgungs-Einzugsbereich von rund 8.800 Einwohner. Die Mehrheit der zu versorgenden Bevölkerung wohnt in Dörfern ohne Versorgungsinfrastruktur und ist auf das Angebot in der Stadt Hillesheim angewiesen.

Die Stadt Hillesheim hat zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB). Der ZVB „Kölner Straße“ verfügt im Sortiment ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ bei acht Anbietern über 3.784 m<sup>2</sup> VKF und damit 39,7 % der dortigen Gesamtverkaufsfläche von 9.543 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der Innenstadt von Hillesheim (ZVB „Innenstadt Hillesheim“), in der auch das Plangebiet liegt, stellt ein KiK-Textildiscounter (ca. 430 m<sup>2</sup> VKF) -neben dem NORMA-Lebensmitteldiscountmarkt- einen größeren Einzelhandelsbetrieb innerhalb der Innenstadt dar, während der übrige untersuchungsrelevante Besitz (Landbäckerei Roden, Fleischerei Tix, Löwen Apotheke, Schlaf Schön, Outdoor am Eifelsteig, Designers & Sports, Mode Stefanie Hiller, PKS Kleine Vielfalt) ausschließlich kleinteilig strukturiert ist<sup>3</sup>. Der NORMA am Augustinerplatz übernimmt jedoch den Löwenanteil mit 450 m<sup>2</sup> VKF, dessen Angebot durch eine integrierte Fleischerei und eine direkt benachbarte Bäckereifiliale ergänzt wird.

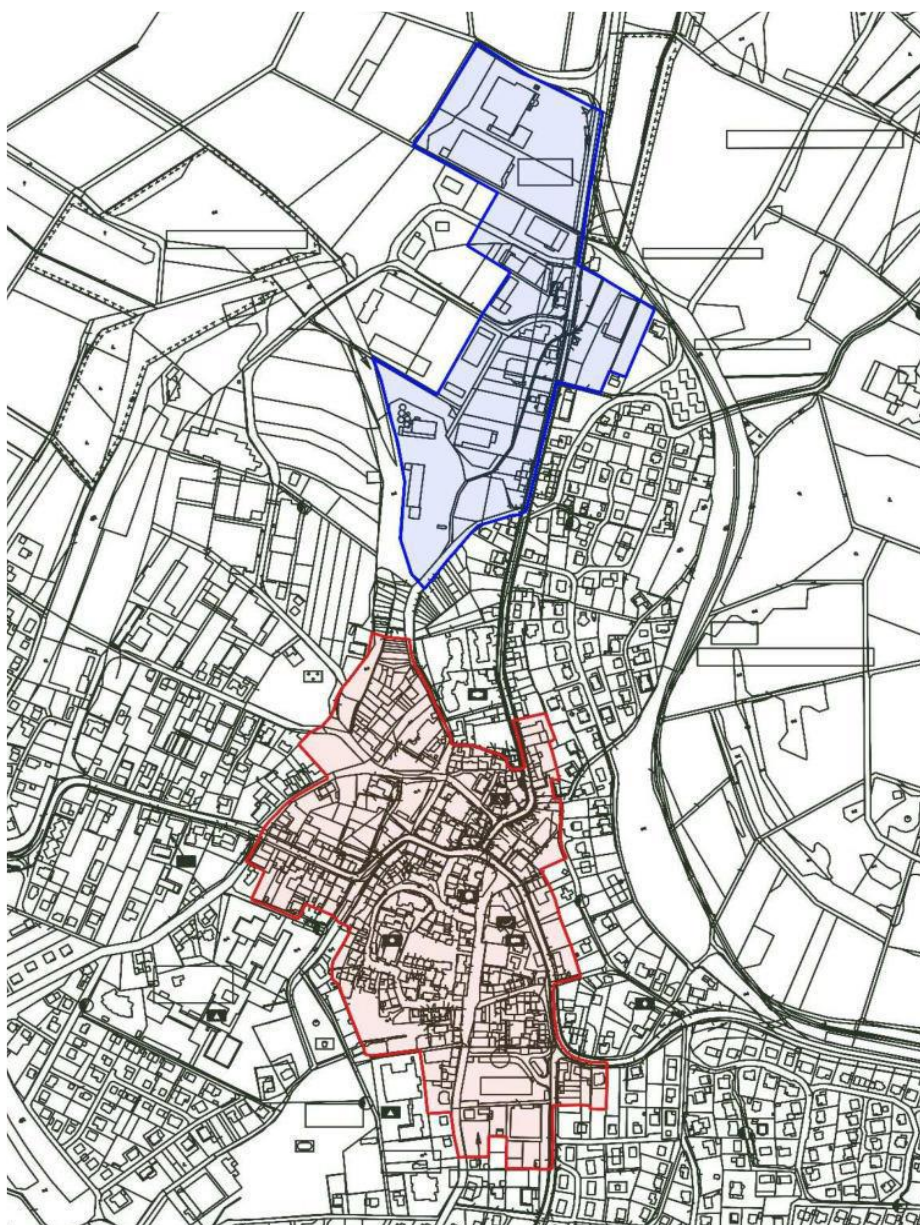


Abbildung 8: ZVB Hillesheim Innenstadt (rot) und ZVB Hillesheim Kölner Straße (blau) (Stand 2017)

---

<sup>3</sup> Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, Auswirkungsanalyse zum Einzelhandelsvorhaben „Molkereiplatz“ in der Stadt Hillesheim, Juli 2023

Mit der 2023 bereits erfolgten Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Hillesheim“ in westlicher Richtung bis zum künftigen Molkereiplatz ist auch die Notwendigkeit einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes verbunden, wobei die bisherige Darstellung als ‚Gewerbliche Baufläche (G)‘ (zum Teil auch ‚gemischte Baufläche‘ – M) in die Kategorie ‚Urbanes Gebiet‘ (MU) zu ändern ist.

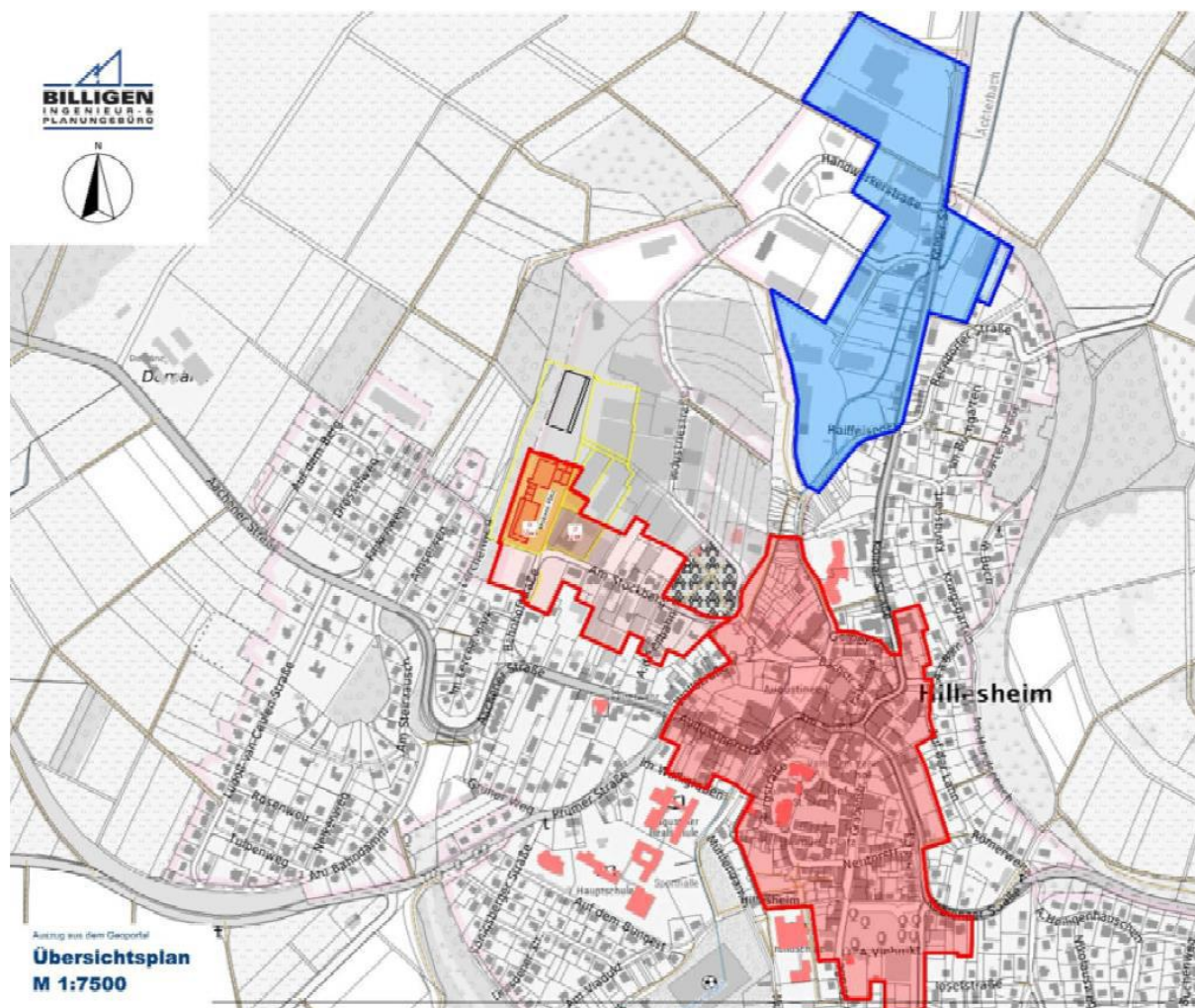


Abbildung 9: ZVB Hillesheim Innenstadt und ZVB Hillesheim Kölner Straße (Fortschreibung 2022); dunkelroter Bereich: Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Innenstadt (Stand 2017); hellroter Bereich: Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Innenstadt (Stand 2022); dunkelblauer Bereich: Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Kölner Straße (Stand 2017); hellblauer Bereich: Zentraler Versorgungsbereich Hillesheim Kölner Straße (Stand 2022).

Quelle: Ingenieur- & Planungsbüro Billigen, Partielle Fortschreibung 2022: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Hillesheim, S. N107, Stand: 29.06.2022<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hillesheim - Fortschreibung 2022/2023 von BBE, Januar 2023

#### 4.2.7 Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Gebiet berühren, sind nicht bekannt.

#### 4.2.8 Denkmalschutz

Unmittelbar im Planungsbereich befindet sich das Kulturdenkmal „Bahnhofstraße 3“. Hierbei handelt es sich um den ehem. Bahnhof samt Empfangsgebäude und Güterschuppen.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Daher wird das Kulturdenkmal nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan sowie die Begründung nachrichtlich übernommen.

Es wird zudem auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG verwiesen. Details müssen im weiteren Maßnahmenverlauf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden.

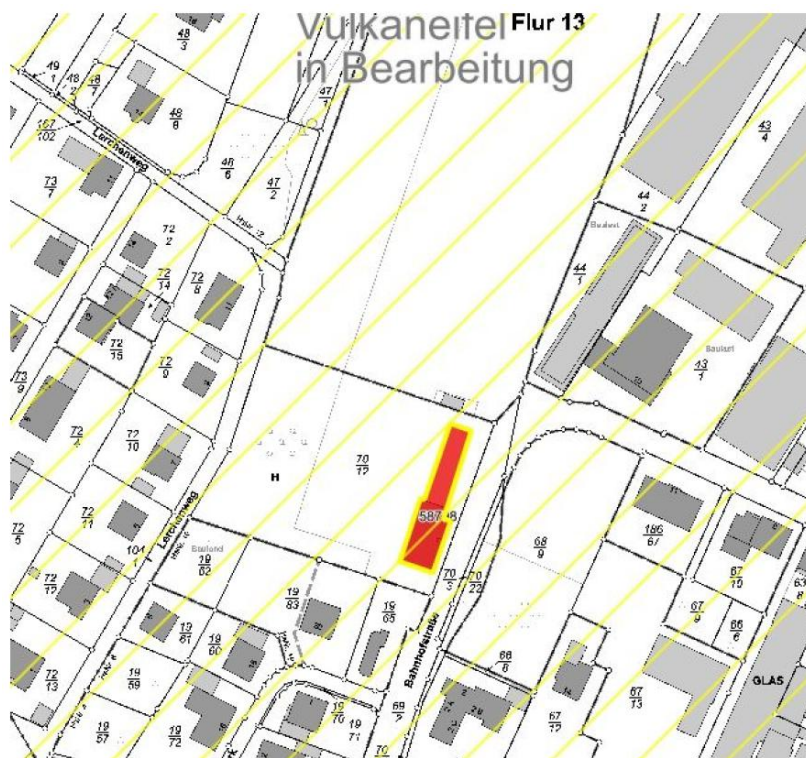


Abbildung 10: Kulturdenkmal „Bahnhofstraße 3“ sowie dessen Umgebungsschutz-Zone.

#### 4.2.9 Starkregen

Im Fall von Starkregenereignissen, die sich infolge der globalen Klimaerwärmung verstärken und häufiger auftreten können, kann es begünstigt durch die topographischen Verhältnisse zu Abflusskonzentrationen kommen. Im Fall eines Starkregenereignisses (Starkregenindex (SRI) 7) kommt es zu Abflüssen mit Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,5 m/s im Bereich der privaten Grundstücke. Eine höhere Abflusskonzentration mit Fließgeschwindigkeiten von mehr als 0,5 m/s erfolgt im Bereich der vorhandenen Straßen.



Abbildung 11: Fließgeschwindigkeit SRI 7 und Fließrichtung (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

Bei den gegebenen Geländebeziehungen kommt es zu Wassertiefen bis zu 30 cm im Randbereich von Gebäudefassaden. Vereinzelt ist auch eine größere Wassereinstau südlich der Straße Am Stockberg möglich.

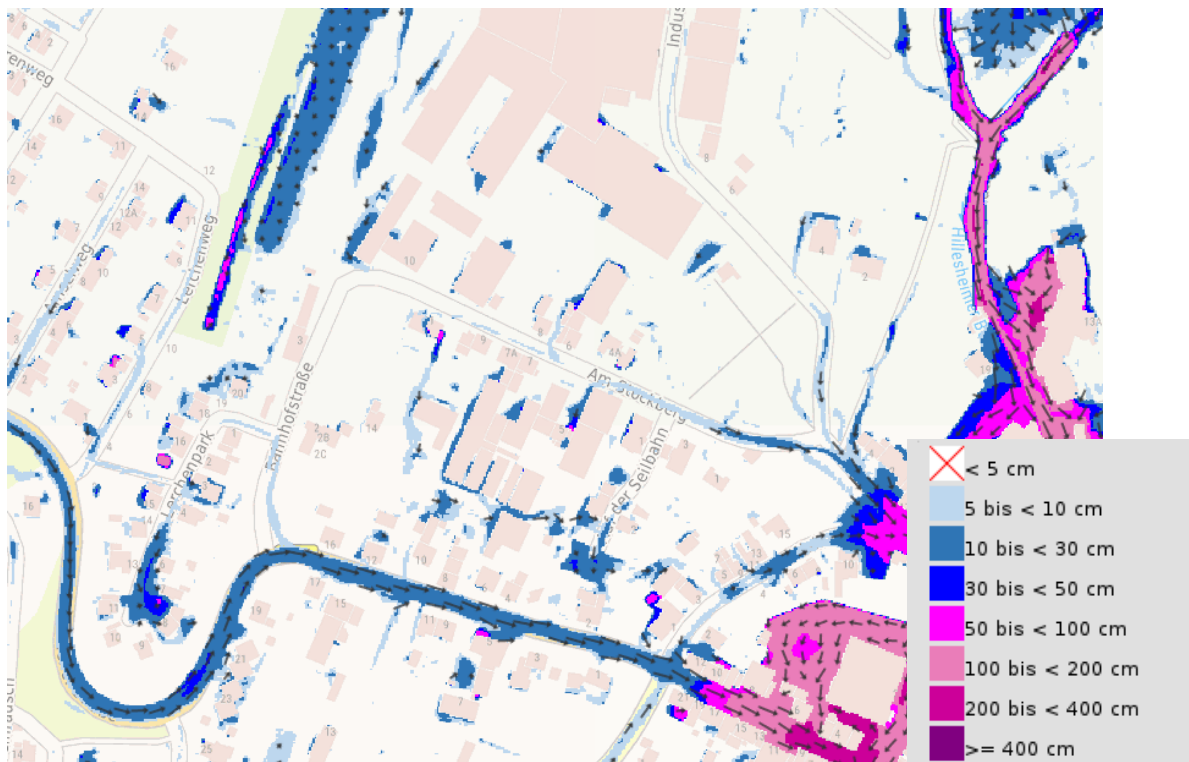


Abbildung 12: Wassertiefen SRI7 (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Garagenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen (s. Kapitel 8.3).

## **5. Beschreibung des aktuellen Umweltzustandes**

---

### **5.1 Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biotope**

Im oder in der Nähe des Geltungsbereichs sind keine nach § 32 BNatSchG international geschützten FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Auch finden sich dort keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope oder Biotopkomplexe. Andere Schutzgebiete oder Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Planstandort wird als Lagerplatz mit umgrenzenden Gehölzstrukturen und dem alten Bahnhofsgebäude, Grünfläche mit angrenzender Parkplatznutzung sowie großflächige gewerbliche Nutzungen mit versiegelten Nebenflächen genutzt.

Entsprechend bestehen enorme Reizfaktoren durch menschliche Anwesenheit und den damit einhergehenden Wirkungen wie PKW-Verkehr, Lärm, Bewegungen und auch Geruchsemissionen. Dazu tragen auch die direkt angrenzenden Siedlung- sowie Gewebe- und Industrieflächen bei. Die Flächen des Geltungsbereiches sind größtenteils bereits versiegelt.

Die Biodiversität zeichnet sich demnach im Geltungsbereich vor allem durch häufige und siedlungsraumtypische Arten und Ökosysteme aus (Grünfläche mit vier randlich stehenden Bäumen sowie einem Lagerplatz mit randlichen Gehölzen und dem alten Bahnhofsgebäude im Süden und eine Heckenstruktur auf dem bestehenden Parkplatz in der Mitte des Planbereiches). Mit der Durchführung des Vorhabens werden keine seltenen Lebensräume sowie Ökosysteme geschädigt oder zerstört. Demzufolge ist mit keiner erheblichen Verschlechterung der vorhandenen Biodiversität im Plangebiet zu rechnen.

Sollten im Zuge künftiger Baumaßnahmen zwingend Gehölzrodungen durchgeführt werden müssen, sind diese Arbeiten grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar (siehe hierzu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), um zu vermeiden, dass es u.a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG. Auch ist das anfallende Schnittgut und Reisig bis spätestens 28./29.02. abzutransportieren, um zu verhindern, dass Tiere Nester oder Ruhestätten in diesen anlegen.

### **5.2 Schutzgut Boden**

Weite Teile des Plangebiets sind bereits heute durch die bestehende Nutzung als Parkplatzflächen oder Gewerbestandorte mit Nebenanlagen vollständig versiegelt. Durch die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans ist aufgrund des heute vorliegenden Versiegelungsgrades mit keiner erheblichen Verschlechterung des Schutzgutes Bodens zu rechnen. Zudem erfolgt bauplanungsrechtlich kein weiterer Eingriff in das Schutzgut im Verhältnis zum bestehenden Planrecht: In der gültigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Kuhhol – Teil II“ der Stadt Hillesheim wird die Fläche vollständig als Gewerbe- bzw. Mischgebiet ausgewiesen.

Innerhalb oder in der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmäler.

Für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsalstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte im Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster (BISBoKat) kartiert. Allerdings grenzt südlich die als nicht altlastverdächtig eingestufte Bodenschutzfläche Reg-Nr. 233 06 029-5003 an das Plangebiet.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren (Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 LBodSchG).

### **5.3 Schutzgut Wasser**

Durch die bereits bestehende anthropogene Überprägung und Versiegelung ist die Bodenfunktion bereits heute im Gebiet stark belastet. Zudem erfolgt bauplanungsrechtlich kein weiterer Eingriff in das Schutzgut im Verhältnis zum bestehenden Planrecht (s. Kapitel 5.2).

Natürliche Stillgewässer kommen im Gebiet nicht vor.

Dementsprechend sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **5.4 Schutzgut Landschaft**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturpark Vulkaneifel. Dieser wird durch das Vorhaben jedoch nicht nachteilig beeinflusst, da das Plangebiet bereits als Bauland ausgewiesen wurde. Eine besondere landschaftsästhetische Bedeutung liegt nicht vor. Durch das Vorhaben werden keine charakteristischen Landschaftselemente oder Sichtbeziehungen beeinträchtigt.

Weiterhin werden keine nachteiligen Auswirkungen der landschaftsbezogenen Erholung verursacht. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung ist der Standort lärmvorbelastet.

Er nimmt außerdem keine Vernetzungsfunktionen bei Rad- oder Wanderwegen ein.

Auch ist der Planbereich zu klein, um für sich genommen landschaftlich ansprechend zu sein.

### **5.5 Schutzgut Mensch**

In der Umgebung des geplanten Vorhabens besteht eine relevante Gewerbelärmvorbelastung durch die bestehenden Betriebe.

Die Gewerbelärmeinwirkungen im geplanten Urbanen Gebiet durch die bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Betriebe und Anlagen innerhalb der Gewerbeflächen nördlich angrenzend an das Plangebiet wurden in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und bewertet.

Für die Bereiche, in denen im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert überschritten wird, wird die Anordnung von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Schlafräume) empfohlen.

Relevante Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind durch den Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße und der Straße Am Stockberg zu erwarten. Zur Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohnzimmer, Kinderzimmer) der geplanten Gebäude am Tag sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für Gebäude vorgenommen, die innerhalb des Bereichs liegen, die von Orientierungswert-Überschreitungen am Tag (über 60 dB(A)) betroffen sind.

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse an bestehenden Wohnnutzungen entlang der Bahnhofstraße und Am Stockberg durch den durch die geplanten Nutzungen induzierten

Kfz-Verkehr, wurden ebenfalls untersucht und bewertet mit dem Ergebnis, dass die durch die Verwirklichung der Planung zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen nicht wesentlich sind.

## **5.6 Schutzgut Luft und Klima**

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft durch Änderung des Frischluftabflusses oder Schadstoffeinträge sind nicht zu erwarten, da die für die Planung vorgesehenen Flächen bereits großflächig anthropogen überprägt und versiegelt sind. Zudem erfolgt bauplanungsrechtlich kein weiterer Eingriff in das Schutzgut im Verhältnis zum bestehenden Planrecht (s. Kapitel 5.2).

## **5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Kulturdenkmal „Bahnhofstraße 3“ (ehem. Bahnhof samt Empfangsgebäude und Güterschuppen) genießt Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG. Die Planung steht dem nicht entgegen.

## **5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen stets Wechselwirkungen. Soweit von Relevanz für die vorliegende Planung, sind diese unter den jeweiligen Kapiteln benannt.

# **6. Auswirkungen auf Siedlungs- und Infrastruktur**

---

## **6.1 Auswirkungen auf den Verkehr**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung<sup>5</sup> zu erstellen, verkehrlichen Auswirkungen der Planung betrachtet.

Als Datenbasis dienen eine Knotenpunkt- und eine Querschnittszählung, welche am Donnerstag, den 06.11.2025 im Zeitbereich von 00.00 bis 24.00 Uhr stattgefunden haben. Zusätzlich wurde eine Gerätezählung für die Dauer von einer Woche vom 06.11. bis 12.11.2025 in der Straße Am Stockberg durchgeführt.

Der Kreuzungsbereich K1 (B421 / Bahnhofstraße) ist mit rd. 4.500 Kfz/d und einem Schwerverkehrsanteil von ca. 5% höchsten belastet. Die Verkehrsströme im Zuge der B421 sind am stärksten ausgeprägt. In der Straße Am Stockberg wird am Querschnitt 01 eine Belastung von rd. 600 Kfz/d bei einem Schwerverkehrsanteil von ca. 7% ausgewiesen.

Innerhalb der Vormittagsspitzenstunde zwischen 10:00 und 11:00 Uhr wird am Knotenpunkt K1 eine Einfahrmenge von rd. 320 Kfz/h mit einem Schwerverkehrsanteil von rd. 7% ausgewiesen. Während der Nachmittagsspitzenstunde von 15.30 bis 16.30 Uhr ist das Belastungsniveau etwas höher als am Vormittag. Am K1 wird eine Einfahrmenge von rd. 430 Kfz/h und ein Schwerverkehrsanteil von ca. 4% ausgewiesen. Die Belastungen am Querschnitt Q1 liegen während der Spitzenstunden zwischen rd. 60 und rd. 80 Kfz/h.

Bei der Prognoseberechnung der Verkehrsmengen wird auf den Ansatz einer allgemeinen Verkehrsentwicklung verzichtet.

Auf der unmittelbar nordwestlich an das geplante urbane Mischgebiet angrenzenden Fläche wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrumskonzeptes für die Stadt Hillesheim

---

<sup>5</sup> Vgl. Vertec GmbH (2026): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung. Bebauungsplan „Molkereiplatz“ in der Stadt Hillesheim. Koblenz.

(BBE GmbH 2023) die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 2.800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese Planungen werden aktuell nicht weiterverfolgt. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wird die Realisierung eines solchen Einzelhandelszentrums als eine potenzielle Entwicklung im PO-Fall berücksichtigten.

Für das urbane Mischgebiet bestehen noch keine konkreten Planungen. Daher wird das mögliche Verkehrsaufkommen aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung mit pauschalen Ansätzen geschätzt, die auf der sicheren Seite liegen. Es ergibt sich insgesamt eine Zunahme um rd. 550 Kfz/d und Richtung.

Im Planfall P1 ist das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Das urbane Gebiet soll über die Straßen Bahnhofstraße und Am Stockberg erschlossen werden.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die Einfahrmenge an der Einmündung K1 B421 / Bahnhofstraße beträgt im Planfall P1 rd. 7.600 Kfz/d und weist somit einen Verkehrszuwachs von rd. 1.000 Kfz/d aus. Der Schwerverkehranteil liegt bei ca. 3%.
- Am Querschnitt Q1 Am Stockberg wird eine Zunahme um rd. 100 Kfz/d und eine Querschnittsbelastung von rd. 900 Kfz/d prognostiziert. Der Schwerverkehranteil beträgt ca. 6%.
- Die Überprüfung der Verkehrsqualität kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen keine Verkehrsflussdefizite zu erwarten sind.
- Die berechneten Mehrbelastungen im P1-Fall werden aus fachtechnischer Sicht als verträglich bewertet. Aus verkehrsplanerischer Sicht steht einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens somit nichts entgegen.
- Leistungssteigernde Maßnahmen am Knotenpunkt B421 / Bahnhofstraße sind aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich.

## **6.2 Erreichbarkeit des Standortes**

Die *Bahnhofstraße* bindet den Planbereich zur *Aachener Straße / B 421* an das überörtliche Straßennetz an. Der Knotenpunkt *Bahnhofstraße / Aachener Straße* weist ausreichende Sichtverhältnisse auf. Die Leistungsfähigkeit des Knotens ist nicht in Frage zu stellen (s. Kapitel 6.1 und Vertec GmbH (2026): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung).

Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes erfolgt über die straßenbegleitenden Gehwege der vorgenannten Straßen. Zugang zum ÖPNV erfolgt im Stadtzentrum.

## **6.3 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Das Erschließungsnetz der Wasserver- und Abwasserentsorgung ist im Plangebiet bereits vorhanden. Aufgrund der zukünftigen Bebauung im Plangebiet ist es möglich, dass Leitungen bzw. Hausanschlüsse ggf. umgelegt werden müssen.

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhanden.

Regenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu behandeln. Nähere Abstimmungen mit den VG-Werken sind Angelegenheit des Planvollzugs in Abhängigkeit der beabsichtigten Baumaßnahmen.

## **6.4 Mittelspannungskabel sowie Fernmeldekabel**

Das Erschließungsnetz der Mittelspannungs- und Fernmeldekabel ist im Plangebiet bereits vorhanden.

Sollten Änderungen an Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

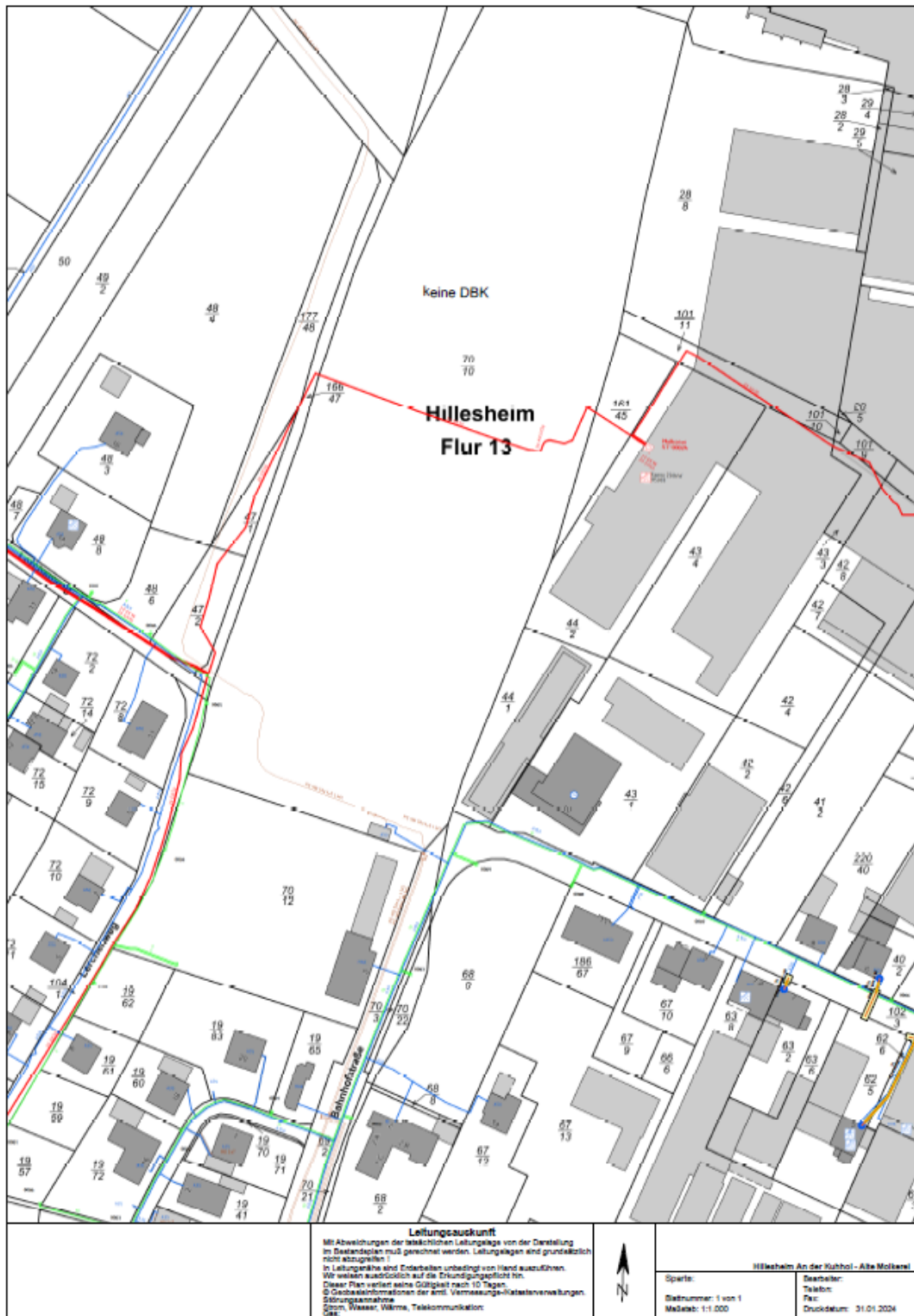


Abbildung 13: Auszug aus den Karten von WestnetzGmbH zum Plangebiet.

## 6.5 Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Schallschutzbelange zu berücksichtigen. Als Grundlage hierfür liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Darin werden folgende Aspekte untersucht und beurteilt:

- die Verkehrslärmeinwirkungen in den geplanten Urbanen Gebieten durch den Kfz-Verkehr insbesondere auf der Bahnhofstraße und der Straße Am Stockberg
- die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse an bestehenden Wohnnutzungen entlang der Bahnhofstraße und Am Stockberg durch den durch die geplanten Nutzungen induzierten Kfz-Verkehr
- die Gewerbelärmeinwirkungen im geplanten Urbanen Gebiet durch die bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Betriebe und Anlagen innerhalb der Gewerbeflächen nördlich angrenzend an das Plangebiet.

### 6.5.1 Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Relevante Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind durch den Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße und der Straße Am Stockberg zu erwarten.

Am **Tag** (6.00 bis 22.00 Uhr) sind bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung der Schallabschirmung der bestehenden und/oder geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets, Verkehrslärmbeurteilungspegel zwischen 48 dB(A) und 68 dB(A) zu erwarten. Hohe Verkehrslärmpegel zwischen 60 und 68 dB(A) oberhalb des Orientierungswerts der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Urbanen Gebieten werden entlang der beiden relevanten Straßenabschnitte und insbesondere entlang der Bahnhofstraße erreicht. Der Orientierungswert des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Urbanen Gebieten am Tag von 60 dB(A) wird hier um bis zu 8 dB(A) überschritten. In den oberen Stockwerken (hier ab 6 m über Grund) liegen die Orientierungswert-Überschreitungen am Tag bei bis zu 5 dB(A).

In der **Nacht** (22.00 bis 6.00 Uhr) werden bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets Verkehrslärmbeurteilungspegel zwischen 35 und 50 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Urbanen Gebieten in der Nacht von 50 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten

#### *Fazit*

Zur Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohnzimmer, Kinderzimmer) der geplanten Gebäude am Tag sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es erfolgt die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für Gebäude, die innerhalb des Bereichs liegen, die von Orientierungswert-Überschreitungen am Tag (über 60 dB(A)) betroffen sind (vgl. Kapitel 7.1.6).

### 6.5.2 Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse

Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen werden sich die Verkehrsmengen und -zusammensetzungen auf der Bahnhofstraße und Am Stockberg in der Umgebung des Plangebiets verändern. Zu untersuchen und zu beurteilen sind die Auswirkungen dieser planbedingten Verkehrsmengenänderungen auf die Straßenverkehrslärmverhältnisse an bestehenden Gebäuden mit stöempfindlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Hierzu sind die im Prognose-Planfall (nach Verwirklichung der Planung) zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen mit den Verkehrslärmeinwirkungen im Prognose-Nullfall zu vergleichen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen werden in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV (§1 Abs. 2, 16.BImSchV) zur wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen beurteilt. Demnach ist eine planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung als wesentlich zu beurteilen, wenn sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten um mindestens 2,1 dB(A) (gerundet 3 dB(A)) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Eine planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung ist ebenfalls als wesentlich zu beurteilen, wenn sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) (Schwelle zur Gesundheitsgefährdung) in der Nacht erhöhen oder sich von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöhen.

Die längenbezogenen Schallleistungspegel für die relevanten Straßenabschnitte in der Umgebung des Plangebiets im Prognose-Nullfall werden auf der Grundlage der Angaben zu den Verkehrsmengen durch die VERTEV GmbH<sup>6</sup> berechnet.

An den Gebäuden entlang der bestehenden Straßenabschnitte Am Stockberg und Bahnhofstraße mit schutzbedürftigen Nutzungen sind im Planfall (nach Verwirklichung der Planung) **am Tag** um bis zu 1,0 dB(A) höhere Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten als im Nullfall (ohne Verwirklichung der Planung).

In **der Nacht** werden an einzelnen Immissionsorten entlang der Bahnhofstraße im Planfall um bis zu 2,5 dB(A) höhere Verkehrslärmeinwirkungen als im Nullfall prognostiziert.

An den Immissionsorten mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte werden keine Verkehrslärmpegelerhöhungen von mehr als aufgerundet 3 dB(A) berechnet. An keinem untersuchten Immissionsort erreichen die Verkehrslärmeinwirkungen die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht. Nach den Beurteilungskriterien der 16. BImSchV sind die durch die Planung zu erwartenden geringfügigen Verkehrslärmpegelerhöhungen als nicht wesentlich zu beurteilen.

#### *Fazit*

Die durch die Verwirklichung der Planung zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen sind nicht wesentlich. Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schutz vor den durch die Verwirklichung der Planung zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang bestehender Straßen in der Umgebung des Plangebiets werden nicht erforderlich.

#### 6.5.3 Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet

Die geplanten Urbanen Gebiete beidseits der Bahnhofstraße liegen innerhalb von Flächen, die im zu überplanenden Bebauungsplan „An der Kuhhol“ als Mischgebiete (MI) festgesetzt sind.

Für die Flächen der geplanten Urbanen Gebiete nördlich der Straße Am Stockberg wurden im Bebauungsplan „An der Kuhhol“ Gewerbegebiete (Ordnungsbereich 2) festgesetzt. Nördlich dieser Flächen haben die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „An der Kuhhol“ zukünftig nach wie vor Rechtskraft. Diese Flächen sind als Gewerbegebiete (Ordnungsbereich 2-4) festgesetzt.

Für die Gewerbegebietsfläche im Ordnungsbereich 2 (100- und 200 m-Abstandsklasse), Flurstück 70/10, setzt der Bebauungsplan „An der Kuhhol“ maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht fest.

---

<sup>6</sup> Vgl. Vertec GmbH (2026): Verkehrsplanerische Begleituntersuchung. Bebauungsplan „Molkereiplatz“ in der Stadt Hillesheim. Koblenz.

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen im Ordnungsbereich 4 (100 m-Abstandsklasse) „sind lediglich Betriebe und Anlagen wie Tischlereien oder Schreinereien, Autolackierereien, Spinnereien oder Webereien, Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien, Bauhöfe, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung sowie Betriebe mit gleichartiger Emissionstätigkeit zulässig“<sup>1</sup>. Bei dieser Art von Betrieben ist in der Regel nicht von einem Schicht- bzw. Nachtbetrieb auszugehen.

Für den Ordnungsbereich 3 (300 m-Abstandsklasse) wird ebenfalls davon ausgegangen, dass ein flächenbezogener Schalleistungspegel am Tag von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 als Emissionspegel angesetzt werden kann. In den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Kuhhol“ Nr.1 Art der baulichen Nutzung ist „in den Ordnungsbereichen 2, 3 und 4 „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO [...] festgesetzt.“ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Bebauungsplan nicht per se ausgeschlossen. Somit ist bei den Prognoseberechnungen davon auszugehen, dass innerhalb des Ordnungsbereichs 3 zumindest im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 50 dB(A) in der Nacht einzuhalten ist.

Die schalltechnische Untersuchung kommt auf Basis dessen zu dem Ergebnis, dass **im Tagzeitraum** (6.00 bis 22.00 Uhr) ohne Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Molkereiplatz“ und „An der Kuhhol“ Gewerbelärmeinwirkungen an den Rändern der geplanten Urbanen Gebiete zu den festgesetzten Gewerbegebieten von bis zu 62 dB(A) vorliegen können. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag wird eingehalten.

**In der Nacht** ist aufgrund der einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Kuhhol“ mit Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb der geplanten Urbanen Gebiete von bis zu 48 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete in der Nacht von 45 dB(A) wird an den Rändern der geplanten Urbanen Gebiete um bis zu 3 dB(A) überschritten.

#### *Fazit:*

Für die Bereiche, in denen im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert überschritten wird, wird empfohlen die Anordnung von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Schlafräume) in Richtung der festgesetzten Gewerbegebiete auszuschließen.

Auf eine Festsetzung wird verzichtet, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dem kein konkretes Planungs- oder Nutzungskonzept zugrunde liegt.

## **7. Planinhalte**

---

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Gemäß § 6a BauNVO sind darin zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Der Bestand im Plangebiet entspricht derzeit bereits dem eines Urbanen Gebietes. Es sind neben Wohnungen und Büros auch sonstige Gewerbebetriebe vorhanden, die weitergeführt und entwickelt werden sollen.

Dazu hinzu gesellen können sich künftig auch Geschäftsgebäude und -räume (unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 BauNVO), die auf Grund der Lage des Gebietes in einem Zentralen Versorgungsbereich zulässig und gewollt sind. Im Urbanen Gebiet lässt sich eine Verkaufsflächenobergrenze aber nicht festsetzen. Es bleibt den bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten, die landesplanerischen Vorgaben insbesondere des LEP IV zum Einzelhandel, umzusetzen.

Anlagen für sportliche Zwecke und Dienstleistungen bzw. Dienstleistungshandwerk (z.B. Friseur, Nagelstudio etc.) und bei Nachfragebedarf auch die Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden mit den Festsetzungen ebenfalls entstehen können. Damit wären bspw. Nutzungen wie Sozialstation, Pflegestützpunkt, physiotherapeutische Einrichtungen möglich, die die typische Nutzungsstruktur eines Urbanen Gebietes ausmachen. Auch die Anreicherung des Gebietes mit Gastronomie (Café, Schnellrestaurant mit Außerhaus-Verkauf oder Drive-In, Gaststätten und Hotels) soll ermöglicht werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) und Tankstellen entsprechen dem Ziel der Planung, als dass sie das Gebiet eben nicht prägen, sondern nur vereinzelt und untergeordnet – eben als Ausnahme – zugelassen werden können.

#### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse definiert. Die getroffenen Festsetzungen geben die aktuelle Bestandssituation wieder.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese kann durch Nebenanlagen und Stellplätze (GRZ II) nicht weiter überschritten werden.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird, entsprechend des derzeitigen Bestands, auf regelmäßig 2 festgesetzt. Das Verwaltungsgebäude (Bestand) auf der Westseite des „Molkereiplatzes“ wurde mit Geschosshöhe 4 festgesetzt. Es kann damit aufgestockt werden, so dass eine Erweiterung des Bürogebäudes durch Wohnnutzung ermöglicht werden kann.

#### 7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen umfassen die vorhandenen und die künftig geplanten Gebäude. Darüber hinaus werden keine weiteren Baugrenzen festgesetzt.

#### 7.1.4 Verkehrsflächen

Die örtlichen Verkehrsflächen sind Bebauungsplan als vorhandene Verkehrsanlage enthalten. Für den Bebauungsplan erfolgte die Darstellung der Verkehrsanlage, um die geordnete verkehrliche Erschließung einschließlich Zu- und Abfahrt darzustellen und zu sichern. Ergänzende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die übrigen Erschließungen erfolgen privat.

#### 7.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Netzanlagen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um Gas-Hochdruckleitungen, Steuerleitungen und Niederdruckverteilnetzleitungen welche das Gebiet queren. Die Lage der Netzanlage können der folgenden Abbildung entnommen werden.

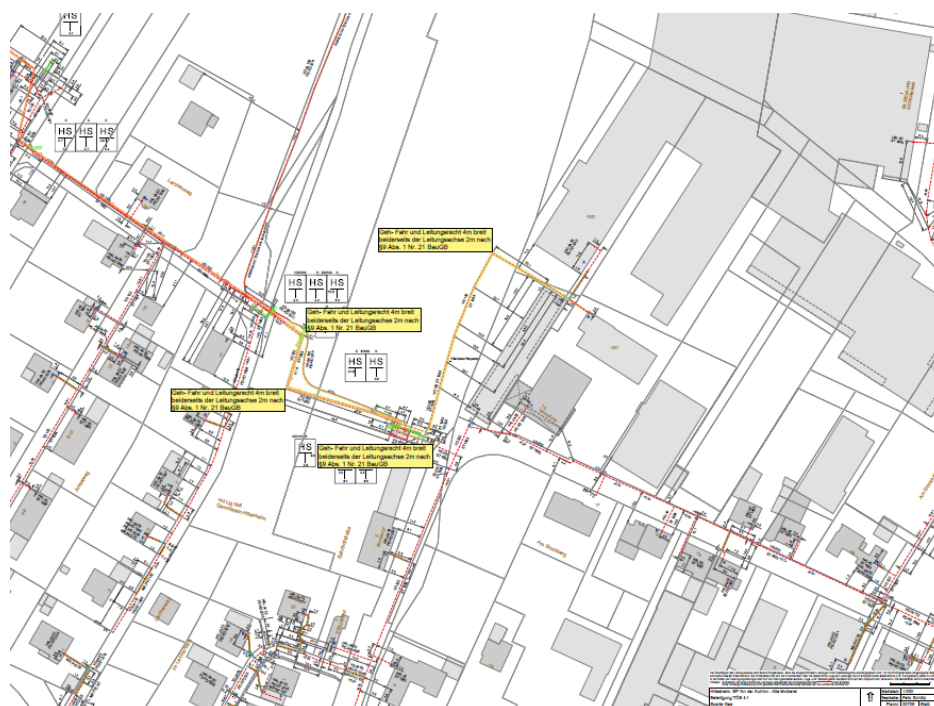


Abbildung 14: Auszug aus dem Lageplan der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG

Zum Schutz unserer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Netzanlagen wird deren Verlauf mit einem 4 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – beiderseits der Leitungsachse 2 m – zugunsten der Energieversorgung Mittelrhein AG nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts muss jederzeit zugänglich sein und darf daher weder bebaut noch bepflanzt werden.

#### 7.1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzgl. der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei der Auswahl der einzusetzenden Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse sollte dem aktiven Schallschutz Vorrang gegeben werden, da durch diesen eine Verringerung der Geräuschemissionen erreicht werden kann. Damit wird dem Grundgedanken des Gebietsschutzes der DIN 18005 Rechnung getragen. Als aktive Schallschutzmaßnahmen können z. B.

Schallschutzwände oder Erdwälle in unmittelbarer Nähe zur Emissionsquelle oder zu den Immissionsorten eingesetzt werden, um die Schallausbreitung zwischen Emissionsquelle und schutzwürdiger Nutzung zu behindern und damit die Geräuschimmissionen an den schutzwürdigen Nutzungen zu vermindern.

In dem vorliegenden Fall ist der Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Tatsache, der Orientierungswert auch oberhalb des ersten Vollgeschosses überschritten wird, nicht zielführend. Eine aktive Schallschutzmaßnahme im innerstädtischen Bereich müsste die gesamte Fassadenhöhe abschirmen. Dementsprechend kommen passive Schallschutzmaßnahmen, d. h. Maßnahmen an dem Gebäude selbst in Betracht.

Als Schallschutzmaßnahmen für das geplante Gebäude kommen insbesondere Vorgaben für die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) in Frage. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Aus schalltechnischer Sicht wird für das Plangebiet die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## **8. Hinweise und Empfehlungen**

---

Die Hinweise dienen den potentiellen Bauherren in diesem Plangebiet als Informationsquelle zu verschiedenen relevanten Themengebieten und bieten die Möglichkeit, je nach Betroffenheit weitergehende Recherchen einzuholen.

### **8.1 Allgemeiner Artenschutz**

Zum Schutz von Brutvögeln sind Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum von 1.10. bis zum 28/29.2 des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch.

Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschatzes im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09 eines Jahres zu vermeiden.

Die Beleuchtung des Plangebietes sollte möglichst geringgehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Beleuchtungen (bis 2.7000 Kelvin) vorzusehen.

Abbrucharbeiten sind mit einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen.

### **8.2 Archäologische und erdgeschichtliche Funde**

In dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet.

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber im Gebiet um potenziell fossilführende Gesteine.

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Ziffer 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–20 DSchG RLP).

### **8.3 Schutz vor Starkregen**

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Garagenzufahrten, Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen. Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Errichtung zukünftiger Gebäude oberhalb des Straßenniveaus,
- Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- Herstellung von an geplante Gebäude anschließende Freiflächen,
- Außenanlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Vermeidung von bodengleichen, ebenen Eingängen bzw. Errichtung von Hauseingängen und Kelleraußentreppen mit Stufe,
- Überflutungssicher Ausbildung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie Verbau von Rückstausicherungen,
- Prüfung und Optimierung der Höhenlage der geplanten Grundstückszufahrten,
- Anlage von Überlaufschwelen an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen durch das Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge in Mainz, oder den „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Nach § 37 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines anderen Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

#### **8.4 Gehölzpflanzungen**

Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis der Grundstückseigentümer\*innen einzuholen.

Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.

#### **8.5 Schutz von Pflanzenbeständen**

Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

#### **8.6 Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

#### **8.7 Radonpotenzial**

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“*

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden

hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung.

Die Untersuchungen sollten auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

## **8.8 Schutz des Bodens**

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischenzulagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

## **8.9 Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau verfügbar.

### **8.10 Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) oder umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

### **8.11 Immissionsschutz**

Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass am maßgeblichen Immissionsort, die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Bei der Nachweisführung kann auch der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ des LAI vom 28.08.2023 (3. aktualisierte Fassung), herangezogen werden, in dem die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

### **8.12 Klimaschutz**

Für Bodenbefestigungen / Beläge (z.B. Straßen, Wege, Stellplätze, Terrassen) sollten helle oder aufgehellte Deckschichten verwendet werden.

Für Fassaden sollten verwendet werden

- flächige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Anstriche in Farbtönen mit einem hohen totalen solaren Reflexionsgrad (TSR-Wert) und einem hohen Hellbezugswert (HBZ) oder
- Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, Pflanzen, u.ä.).

Die Stromversorgung sollte möglichst emissionsfrei erfolgen.

Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, zur Steigerung der Energieeffizienz und Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs im Rahmen der Gebäudeeinrichtung sind zu favorisieren.

Zur bestmöglichen Ausnutzung der Sonnenenergie (Dach oder Fassaden) wird empfohlen, die Gebäude entsprechend auszurichten.

Es sollten recycelte oder klimaneutrale Baustoffe verwendet werden.

Auf fossile Brennstoffe sollte verzichtet werden.

## **9. Nutzungskonflikte**

---

Naturschutzfachliche Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten, da auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Schutzgebiete und -ausweisungen sind nicht betroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen im Verhältnis zum bestehenden Planrecht nicht (1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Kuhhol – Teil II“ der Stadt Hillesheim, darin Ausweisung der gesamten Fläche als Gewerbegebiet).

Die berechneten Verkehrsmehrbelastungen im Planfall werden aus fachtechnischer Sicht als verträglich bewertet. Leistungssteigernde Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung wohnverträglicher Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen am Tag sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es erfolgt die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für Gebäude, die innerhalb des Bereichs liegen, die von Orientierungswert-Überschreitungen am Tag (über 60 dB(A)) betroffen sind. Hierdurch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Urbanen Gebiet sichergestellt werden.

Für die Bereiche, in denen im Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert überschritten wird, wird empfohlen keine Anordnung von im Nachtzeitraum schutzbedürftigen Nutzungen in Richtung der festgesetzten Gewerbegebiete vorzunehmen.

Die durch die Verwirklichung der Planung zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen sind nicht wesentlich. Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schutz vor den durch die Verwirklichung der Planung zu erwartenden Verkehrslärmpegelerhöhungen entlang bestehender Straßen in der Umgebung des Plangebiets werden nicht erforderlich.

Es sind im Übrigen keine erheblichen Auswirkungen im Vergleich zum Ist-Zustand absehbar.

## **10. Auswahlgründe und Planungsalternativen**

---

Durch die Planung werden Gewerbe- und Mischgebiete in Urbane Gebiete (MU) umgewandelt, um ein belebtes Gebiet jedoch unter Ausschluss von verarbeitendem Gewerbe zu erzielen. Die Abgrenzung folgt der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Hillesheim“ in westlicher Richtung.

Die Alternativenbetrachtung wurde im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommen. Auf dieses wird verwiesen.