

Begründung zum Bebauungsplan		Seite 1	
„Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“		Juni 2004	
Stadt:	Weißenthurm	Gemarkung:	Weißenthurm
Verbandsgemeinde:	Weißenthurm	Fluren:	9, 10

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung

- 1.1 Ursache und Anlaß der Planung
- 1.2 UVP-Pflichtigkeit und allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles
- 1.3 FFH-Vogelschutz

2 Vorgaben für die Planung / Bestandsanalyse

- 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- 2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm
- 2.3 Straßenplanungen klassifizierter Straßen, Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes
- 2.4 Entwässerungsvorgaben außerhalb des Plangebietes; Kläranlagenbau
- 2.5 Sonstige Vorgaben aus überörtlichen Ver- und Entsorgungshauptleitungen
- 2.6 Vorgaben aus Gewässerschutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
- 2.7 Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze, Denkmalpflege
- 2.8 Darstellung der umliegenden Bebauung
 - 2.8.1 Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
 - 2.8.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
 - 2.8.3 Integration des Plangebietes in vorhandene Infrastruktur
 - 2.8.4 Integration des Plangebietes in vorhandene Verkehrsinfrastruktur
 - 2.8.5 Integration des Plangebietes in die Ortsgestaltung
 - 2.8.6 Integration des Plangebietes in die Gesamtplanung der Stadt Weißenthurm
- 2.9 Topographie und Baubestand im Plangebiet
- 2.10 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet
- 2.11 Darlegung des landespflegerischen Zielkonzeptes

3 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung

- 3.1 Grundsätze der vorliegenden Planung
- 3.2 Besondere Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet
- 3.3 Besondere Begründung zu dem geplanten Verkehrskonzept im Baugebiet
- 3.4 Besondere Darlegungen zu den vorgenommenen Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen

- 3.5 Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Sozial- u. Gemeinbedarfseinrichtungen
- 3.6 Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Freizeiteinrichtungen im Baugebiet
- 3.7 Darlegung der Bewältigung der Immissions- und Emissionsproblematik im Plangebiet
- 3.8 Integration des landespflegerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan
 - 3.8.1 Grundzüge der landespflegerischen Festsetzungen im B-Plan
 - 3.8.2 Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landespflegerischen Zielkonzept
 - 3.8.3 Bedarf an Ausgleichsflächen zur Kompensation verbleibender Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 3.8.4 Darlegung über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes
 - 3.8.5 Zuordnung

4 Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung

5 Flächenbilanz

6 Kostenschätzung

Stand: Juni 2004

Gehört zum Satzungssexemplar

1

1.1

Ursache und Anlaß der Planung

Einleitung

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung vom 20.12.2001 den Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“ gefaßt.

Ziel der Planung ist die Erschließung von neuen Wohn- und Mischbauflächen auf dem Gelände der ehemaligen „Hubaleck Bimswerke“ und der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche entlang der Saffiger Straße.

Hierdurch soll die Fläche der offengelassenen Gewerbebrache „Hubaleck Bimswerke“ revitalisiert und zusammen mit verbliebenen Ackerresten zwischen dem Gewerbegebiet am Miesenhimer Weg und den Wohngebieten im Bereich Brückenstraße und Saffiger Straße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die beschriebene Fläche umfaßt rd. 14,3 ha.

1.2

UVP-Pflichtigkeit und allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles

Für die vorliegende Planung besteht keine UVP-Pflichtigkeit.

Der Geltungsbereich des Städtebauprojektes „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“ umfaßt eine Gesamtfläche von 14,3 ha mit einem Nettobaulandanteil von ca. 9,53 ha. Hieraus ergibt sich unter Zugrundelegung der im Vorentwurf festgesetzten GRZ von 0,4 für die geplanten Wohngebiete und 0,6 für die geplanten Mischgebiete eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 4,11 ha. Gemäß Pkt. 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) überschreitet das Städtebauprojekt damit zwar die gesetzliche Bemessungsschwelle für eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“, die Bemessungsschwelle für eine reguläre Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) von 10 ha wird jedoch erheblich unterschritten.

Aus diesem Grund wurde bereits im Vorfeld des Vorentwurfes eine Einzelfallvorprüfung nach den Maßgaben des Anlage 2 zum UVP durchgeföhrt und schon im Rahmen des landespflegerischen Fachbeitrages zum vorliegenden Bebauungsplan beachtet.

Die Einzelfallvorprüfung kommt dabei zu folgendem Fazit:

- „Unter Zugrundelegung der „Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles“ (Anlage 2 zu § 3c (1) UVP) ist zu konstatieren, daß von dem Vorhaben nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen ausgehen bzw. zu erwarten sind. Schutzgebiete und Lebensräume von hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden zwar von dem städtebaulichen Entwicklungsvorhaben tangiert, jedoch ist der Erhalt bzw. die Einbeziehung in das Grün- und Freiflächensystem weitgehend möglich und vorgesehen.

Aufgrund der Vornutzung und räumlichen Lage und vorhandenen Verkehrsanbindung ist der Standort als günstig für die Wohnbauentwicklung anzusehen.“

Auf die „Vorprüfung des Einzelfalls“ im Anhang zur Begründung wird verwiesen.

Da es sich bei dem vorliegenden Städtebauprojekt nicht um ein Vorhaben im Sinne des § 3 UVPG handelt, ist die Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung des Bebauungsplanes (gemäß § 2a BauGB) nicht erforderlich.

1.3 FFH-Vogelschutz

Auf die in ca. 2,5 km Entfernung befindlichen Vogelschutz- und FFH-Gebiete (Engerser Feld und Urmitzer Werth) wirken, aufgrund unterschiedlicher Biotopstrukturen von der vorliegenden Planung, keine erheblichen Beeinträchtigungen ein.

2

Vorgaben für die Planung / Bestandsanalyse

aus überörtlicher Raumordnungsplanung, Fachplanungen und vorhandener örtlicher Gebietsprägung

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Textteil:

Die Stadt Weißenthurm ist als Zentrum der Grundversorgung ausgewiesen, mit der besonderen Funktion eines Gewerbestandortes.

Weißenthurm erfährt die Zuordnung zum Verdichtungsraum, Strukturraumtyp I mit insgesamt günstiger Struktur.

Planteil: Gesamtkarte:

- Darstellung als landwirtschaftliche Fläche
- Lage in einer Fläche mit besonderer Bedeutung für die Gewinnung von Rohstoffen und Mineralvorkommen
- Unmittelbare Nähe zu den überregionalen Verbindungstrassen B 9 (Bonn-Koblenz) und B 256 (Weißenthurm-Neuwied)
- Lage im Lärmschutzbereich des Flugplatzes Mendig

Planteil Karte oberflächennahe Rohstofflagerstätten

Das Plangebiet liegt auf einer gekennzeichneten Fläche für die Gewinnung von Rohstoffen wie für die Biotopsicherung bedeutsame Fläche (hier: Bimsabbau).

Anlage:	2.1
Nr.	1
Nr.	2

Ausschnitt aus dem Raumordnungsplan M. 1:100.000

Ausschnitt Karte der oberflächennahen Rohstofflagerstätten, M. 1:100.000

2.2

**Flächennutzungsplan der
Verbandsgemeinde
Weißenthurm**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sieht der vorliegende Bebauungsplan, abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung eines ca. 1,5 ha (netto) großen Mischgebietes vor. Mit der Ausweisung des Mischgebietes wird seitens der Stadt Weißenthurm damit auf der Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung vor allem auf die aus den Lärmemissionen der B 9 und der B 256 resultierende eingeschränkte Wohnqualität sowie auf die Standortgunst für Einzelhandel und Gewerbe in Verbindung mit den benachbarten Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen städtebaulich reagiert.

Die bisherige Ausweisung der Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen in einer Tiefe bis zu max. 70 m ging im wesentlichen von einer reinen „Abstandslösung“ zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen aus.

Der in § 50 BImSchG enthaltene Grundsatz der möglichst weitgehenden Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist verschiedentlich in der Literatur und auch vom BVerwG als Grundsatz der räumlichen Trennung ausgelegt und in der Praxis oft zu dogmatisch verstanden und falsch angewandt worden. Die in § 50 BImSchG enthaltene Einschränkung „soweit wie möglich“ ist nämlich nicht räumlich i.S. einer räumlichen Trennung zu verstehen (dann müßte es nämlich lauten „so weit wie möglich“), sondern bedeutet, daß Immissionen soweit wie möglich (d.h. möglichst weitgehend) vermieden werden sollen. § 50 BImSchG fordert daher nicht größtmögliche Abstände, wie vielfach fälschlich ausgelegt wird. Die möglichst weitgehende Vermeidung von Immissionen kann in der Bauleitplanung auch durch vielfältige andere Maßnahmen vorbereitet und erreicht werden, z.B. durch aktive und passive Maßnahmen wie in der vorliegenden Planung (vgl. Fickert/ Fieseler/ Umweltschutz im Städtebau).

Nach Vorlage des entsprechenden Schallgutachtens sind aktive Schallschutzmaßnahmen bis zu 7,0 m Höhe erforderlich (Wälle/ Wände). Um hier ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis zu erlangen, wurden die Wall- und Grünflächen angemessen in ihrer Tiefe reduziert. Gleichzeitig sichert man hiermit den sparsamen Umgang mit innenstadtnahem Grund und Boden (§ 1a (1) BauGB).

In seiner Gesamtheit wird das Verhältnis von Frei-/ Grünflächen zu Bauflächen nicht wesentlich verändert.

Ebenfalls noch nicht berücksichtigt ist im wirksamen Flächennutzungsplan die Trassierung der geplanten Querspange (Umgehungsstraße). Sowohl für die Mischgebietsplanung als auch für die Straßenplanung, die veränderte Wohnbauflächenausweisung und die reduzierte bzw. geänderte Grünflächenplanung ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

2.3

Straßenplanungen klassifizierter Straßen, Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes

Straßenplanungen im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes bestehen nach Auskunft des Straßen- und Verkehrsamtes Koblenz für klassifizierte Straßen zur Zeit nicht.

Die Anbauverbotszone von 20,0 m gemäß FStrG zur B 256 hin ist zu beachten.

Allerdings ist das Plangebiet erheblich von der aktuellen Straßenplanung der Stadt Weißenthurm zur Schaffung einer Querspange zwischen den Straßen „Brückenstraße“ und „Saffiger Straße / Miesenheimer Weg“ betroffen.

Die Querspange soll als innerstädtische Entlastungsstraße dienen. Auf ihr wäre bis zum Jahr 2020 mit einer durchschnittlichen Belastung von 4.600 Kfz / 24 h zu rechnen. Durch die geplante Querspange über das Gelände der Fa. Hubaleck hinweg und die mit ihr einhergehende räumlich-funktionale Trennung erfährt das Plangebiet eine Teilung in zwei Hälften, die über sehr unterschiedliche Standortqualitäten verfügen. Die Erschließung des Baugebietes selbst erfolgt über die bestehenden Stadtstraßen „Brückenstraße“, „Saffiger Straße“ und „Stierweg“ mit direkter Weiterführung zur B 256. Diese stellt die Hauptverbindungsstraße vom Stadtkern zur Rheinbrücke und zur B 9 Bonn-Koblenz dar.

2.4

Entwässerungsvorgaben au- ßerhalb des Plangebietes; Kläranlagenbau

Da es sich bei dem Plangebiet weitgehend um eine Gewerbebrache mit wohnbaulich genutztem Umfeld handelt, sind die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen in Teilbereichen bereits heute vollständig vorhanden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß das Plangebiet im Trennsystem entwässert wird. Aufgrund der Ergebnisse des zur vorliegenden Planung erstellten hydrogeologischen Gutachtens, wonach eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle nicht möglich ist, geht die konkrete Planung von einem modifizierten Trennsystem mit entsprechenden Rückhalteeinrichtungen aus. Es wird auf die diesbezüglichen Darlegungen unter Punkt 3.4 der Begründung verwiesen.

Die Kläranlage der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist zur Bewältigung der anfallenden Schmutzwassermengen ausreichend dimensioniert.

2.5

Sonstige Vorgaben zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist entlang den angrenzenden Straßen von der Deutschen Telekom sowie dem Stromversorger RWE bereits komplett erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Versorgung des Geltungsbereiches problemlos sichergestellt werden kann.

Brandschutz:

1. Zur Löschwasserversorgung muß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/ min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800)
- Große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210

2. Hydranten für die Entnahmen von Löschwasser sind so anzuordnen, daß sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von höchstens 120 m angesehen.

Anlage:

Nr. 1a-d
Nr. 2

Lageplan Versorgungsleitungen Deutsche Telekom (M.= 1:1.000)
Lageplan Versorgungsleitungen RWE (M.= 1: 10.000)

2.6**Vorgaben aus Gewässerschutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete**

Vorgaben, die sich aus Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten ergeben, sind nicht bekannt. Durch das Plangebiet werden weder Bachläufe noch Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete berührt.

2.7**Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze, Denkmalpflege**

Bei dem weitaus größten Teil des Plangebietes handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Hubaleck Bims GmbH & Co.KG. **Die ursprünglichen Bimsvorkommen auf dem Gelände waren in der Vergangenheit stellenweise bis zu einer Tiefe von 4,0 m ausgebeutet worden. Unter den 0,7 - 4,0 m mächtigen Auffüllungen finden sich laut hydrogeologischem Gutachten (siehe Anhang zur Begründung) vereinzelt Vorkommen von Restbims und dünnen Lagen Britzsand und Tuffasche. Der Abbau der im RROP gekennzeichneten Rohstoffvorkommen (vgl. Pkt. 2.1 der Begründung) gilt als abgeschlossen.**

Auf das anliegende Bodengutachten des geotechnischen Büros Jungen wird verwiesen.

Im Zuge der nachfolgenden Demontage von Produktionsstätten wurden produktionsbedingte Untergrundverunreinigungen durch unpolare Kohlenwasserstoffe an verschiedenen Standorten festgestellt. Die diesbezüglich durchgeführten Sanierungsarbeiten wurden von dem Institut für Umwelttechnik GmbH aus Höhr-Grenzhausen gutachterlich begleitet (vgl. Gutachten im Anhang zur Begründung). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- „Zusammenfassend ist auf der Grundlage der ermittelten Daten davon auszugehen, daß alle in den orientierenden Untersuchungen aufgetretenen Untergrundverunreinigungen entfernt worden sind und so keine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Wasser oder Luft mehr vorliegen. Lediglich die im Bereich der Fahrzeughalle D aufgetretene Untergrundverunreinigung wird im Zuge des Abrisses entfernt werden. Nicht auszuschließen sind auch weitere kleinräumige Bodenverunreinigungen auf dem Gelände, da im Zuge der vorgenommenen Untersuchungen und Sanierungsarbeiten lediglich Bereiche begutachtet wurden, die ein offensichtliches Gefährdungspotential darstellen. Es ist daher zu empfehlen sämtliche Erdarbeiten im Zuge der Erstellung der geplanten Wohnbebauung gutachterlich zu begleiten.“

Das Landesamt für Denkmalpflege weist regelmäßig darauf hin, daß erfahrungsgemäß bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden. Daher wird gebeten, vor Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) diese anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/73626.

2.8

2.8.1

Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300m um das Plangebiet

- Wohnbebauung
- landwirtschaftl. Betriebe
- handelsgewerbl. Betriebe
- gewerbliche Anlagen
- industrielle Anlagen

Darstellung der umliegenden Bebauung

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Südosten unmittelbar an bestehende Wohnbebauung der Stadt Weißenthurm an.

Südlich angrenzend befinden sich gewerbliche bzw. industrielle Anlagen bimsverarbeitender Betriebe mit Produktions- und Lagerstätten.

2.8.2**Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300m um das Plangebiet**

insbes. folgende Anlagen:

- Schießstände
- Sport-, Tennisplätze etc.
- stark frequentierte Straßen
- große Parkplätze
- Vergnügungseinrichtungen
- größere landwirtschaftliche Anwesen

Im 300 m Umkreis um das Plangebiet befinden sich folgende Emissionsanlagen:

- B 256 (DTV 2000): 35.000 Kfz/24 h
- B 9 (DTV 2000): 37.563 Kfz/24 h
- L 121 (DTV 2000): 9.961 Kfz/24 h
- **geplante** Querspange mit einer für das Jahr 2020 prognostizierten DTV von rd. 4.600 Kfz/24 h
- Bimsverarbeitende Betriebe südlich des Plangebietes
- Freizeiteinrichtungen ca. 150 m südöstlich und ca. 300 m nördlich
- Schießstand ca. 300 m nördlich des Plangebietes

2.8.3**Integration des Plangebietes in vorhandene Infrastruktur**

insbesondere:

- Kindergärten
- Einkaufsstätten
- Spielplätze
- Sporteinrichtungen
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Schulen

Alle wohnnutzungsrelevanten Infrastruktureinrichtungen sind im gewachsenen Stadtkern vorhanden (ca. 300 - 600 m Entfernung). Kindergärten befinden sich in ca. 450 m nordwestlich und in ca. 130 m südöstlich des Plangebietes.

Sportplätze, Schießanlagen, Kleingärten, Parkanlagen in ca. 100 m bis 300 m nördlich des Plangebietes.

Verschiedene Schulen liegen in ca. 350 m und in 370 m östlich und westlich des Plangebietes.

2.8.4**Integration des Plangebietes in vorhandene Verkehrsinfrastruktur**

- abgestuftes Straßennetz im Umkreis von 500m um das Plangebiet
- Entfernung zu Bushaltestellen und Bahnhöfen

Das Plangebiet wird im Norden und Osten an die Brückenstraße, im Südosten an die Saffiger Straße angebunden und von dort an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Darüber hinaus ist für den westlichen Teil des Plangebietes eine Direktanbindung an die geplante Querspange vorgesehen sowie eine Anbindung des Mischgebietsbereiches an den Stierweg.

2.8.5**Integration des Plangebietes in die Ortsgestaltung**

überwiegende Gestaltwirkung der umliegenden Bebauung:

- Höhe der Bebauung
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- Dichte der Bebauung

Das Plangebiet grenzt mit seinen nördlichen Grenzen direkt an die bebauten Bereiche der Mittelort-Siedlung und der Hubaleck-Siedlung, mit seinen östlichen und südöstlichen Grenzen an die Wohnbaugebiete „Saffiger Straße / Grüner Weg“. Die hier bereits vorhandenen Gebäude bestehen aus Ein- bis Zweifamilienhäusern mit wohngebietspezifischer GRZ/ GFZ von 0,4 / 0,8.

Vorherrschend ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Bei den Dachgeschossen handelt es sich durchweg um zu Wohnzwe-

2.8.6**Integration des Plangebietes
in die Gesamtplanung der
Stadt Weißenthurm**

- Darstellung benachbarter
B-Pläne sowie sonstiger
Satzungen (ggf. auch der Nach-
bargemeinden)

cken genutzte Nichtvollgeschosse.

Die bestimmende Dachform ist das Satteldach (mit den Abwandlungen als Walm- oder Krüppelwalmdach) mit einer durchschnittlichen Dachneigung von 30°-45°.

Die Gesamtplanung der Stadt Weißenthurm kann dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm entnommen werden.

Wie unter Pkt. 2.2 der Begründung dargelegt wird für die vorliegende Bauleitplanung eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die seitens der Stadt Weißenthurm aktuell betriebene Verkehrsplanung (Querspange) wird in dem Bebauungsplan „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“ umfassend berücksichtigt.

2.9**Topographie und Baube-
stand im Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich im wesentlichen als leicht geneigte, durch die Bimsausbeute und die nachfolgenden Auffüllungen nivellierte Fläche mit durchgängigem Gefälle in südöstliche Richtung dar. Lediglich in der östlichen Plangebiethälfte finden sich im Bereich des geplanten Grünzuges Reste von nennenswerten Böschungen, die im Zuge der Bimsausbeute entstanden sind.

Das Plangebiet wurde lagen- und höhenmäßig vermessen.

Neben Resten von Betriebsanlagen und dem alten „Meisterhaus“ der ehemaligen Fa. Hubaleck, befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches ferner Wohn- und Betriebsgebäude eines Landschaftsbaubetriebes. Teilflächen dienen als Lager- und Kfz-Stellflächen.

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung sollen alle Gebäudebestände aufgegeben und abgerissen werden. Hierüber besteht seitens der Eigentümer grundsätzliche Einigung.

2.10**Eigentumsverhältnisse
im Plangebiet**

- Gemeindeeigentum
- Kreiseigentum
- Eigentum des Landes
- Eigentum des Bundes
- sonstiges öffentl. Eigentum (z.B.
Eigenbetriebe)
- Kircheneigentum
- größeres Privateigentum

Die Flächen des Plangebietes, auch die seitens der Stadt Weißenthurm für die Querspange vorgesehene Fläche, befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

Öffentliche Wegeparzellen im Bereich „Stierweg“ stehen im Eigentum der Stadt Weißenthurm.

Eine Teilparzelle (30/7) gehört der Bundesrepublik Deutschland.

2.11**Darlegung des landespflegerischen Zielkonzeptes als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung gem. § 17 LPflG Rhld.-Pf.**

(Auszug aus dem landespflegerischen Fachbeitrag, vgl. Anhang)

Fachplanerischer Teil**Vorbemerkungen:**

Im Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm sind die Flächen als Wohnbauflächen sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Teilflächen sind als Rohstofflagerflächen gemäß RROP gekennzeichnet.

Die Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 umfassen die Bereiche, die zur Zeit von den Baum- und Strauchhecken charakterisiert sind.

Insgesamt wird dem Gebiet eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zugeschrieben, der Erlebniswert des Landschaftsbildes wird als gering bis mittel eingestuft und das bioklimatische Leistungsvermögen als mittel.

Für die Bodenfunktion und den Wasserhaushalt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung.

Umweltverträglichkeit und Darstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Potentialfunktion des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Vgl. dazu Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG im Anhang zur Begründung

Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

In der nachfolgenden Tabelle werden den jeweiligen Konflikten/Eingriffen funktionsgerechte Maßnahmen gegenübergestellt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Minderung der Eingriffserheblichkeit sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen beitragen sowie für eine landschaftsgerechte Neugestaltung und Einbindung der Wohngebäude sorgen sollen.

Die Eingriffserheblichkeit, die aus der Bewertung der Potentiale des Naturhaushaltes hervorgeht, wurde bei der Gegenüberstellung berücksichtigt.

Ebenso ermöglicht die tabellarische Gegenüberstellung einen quantitativen Vergleich von Eingriffs- und Ausgleichsflächen. Dem zugrunde liegt die Flächenbilanz zum Zielkonzept im landespflegerischen Fachbeitrag.

Die Maßnahmen sind im Ziel- und Entwicklungskonzept des landespflegerischen Fachbeitrages dargestellt und erläutert. Sie werden ergänzt und konkretisiert durch die „Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen“ und sind, nach Abwägung aller Belange, in den Bebauungsplan zu integrieren.

Anlage

siehe Bestandsplan, Biotoptypen und Nutzungsstrukturen zum LFB im Anhang zur Begründung

Eingriffe/Konflikte					Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m ² /St.	BI	Maß Nr.	Fläche m ²	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
1	A+B	Wandel der Nutzungen, Verlust urban geprägter Lebensräume: <ul style="list-style-type: none"> • Ruderalfluren, Pioniervegetation • Einzelbäume, Baumgruppen • Gebüschgruppen • Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche • Wiesen mittlerer Standorte • Saatgrasland 	87.500 750 3.700 10.500 20.000	> >> > ± <	1 2 3	12.000 18.000 30.000	Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Biotopfunktion des Raums, Maßnahmen zum Ausgleich zu erwartender nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen. 1. Erhaltung des bioökologisch bedeutsamen Gehölzbestandes aus Baum- und Strauchhecken, Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen. 2. Erhaltung der Saumstrukturen und Teilen der Ruderalflächen mit unterschiedlicher Sukzession. 3. Ausbildung eines zusammenhängenden Grün- und Freiflächensystems unter Einbeziehung der Gehölz- und krautigen Vegetationselemente in die öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grün- und Freiflächen. Aufbau eines Mosaiks unterschiedlicher naturnaher Vegetationselemente und Kleinstrukturen sowie gärtnerisch angelegte und gepflegte Anlagen.	Durch die Ausweisung multifunktionaler Grün- und Freiflächen mit vielfältigen Vegetationselementen aus standortheimischen Gehölzarten und Wildpflanzen spontaner Pflanzengesellschaften, Kleinstrukturen wie Mauern, offenen Böschungen, Alt- und Totholz sowie neu eingebrachten Gehölzen, Wildstauden, Wiesen- und Rasenflächen auf Lärmschutzwällen gärtnerisch gepflegter Grünflächen entsteht ein Mosaik unterschiedlicher Strukturierung, Teillebensräume, die eine vielfältige Tierwelt im urbanen Siedlungsbereich ausreichende Lebensbedingungen erhält.

Eingriffe/Konflikte					Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m ² /St.	BI	Maß Nr.	Fläche m ²	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
Zu 1	A+B				4		4. Durchgrünung der Verkehrs- und Stellflächen mit heimischen Gehölzen, Pflanzung von standortgemäßen hochstämmigen Laubbäumen.	Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen der Biotopfunktion in Verbindung mit Maßnahmen zum Ersatz für den Verlust der Bodenfunktion, vgl. Pkt. Boden-/Wasserhaushalt.
					5		5. Begrünung von Dachflächen, Fassadenteilen, Carports.	
					6		6. Erhaltung und Förderung der natürlichen Arten- und Strukturvielfalt durch biotopgemäße Nutzung und Pflege.	
					7	36.000 plan-externe Ausgleichsflächen	7. Entwicklung von natürlich artenreichen Wiesen, Streuobstwiesen, Ackerrainen und Feldgehölzen mit Krautsäumen, Ackerbrachen, etc.	
2	B	Minderung der Bodenfunktion, Versiegelung und Überbauung offener Flächen. Vorbelastung: sehr hoch	46.000	>	1		Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Bodenfunktion 1. Begrenzung der versiegelten und überbauten Fläche, Minimierung der Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsanlage, Gebäude.	Wiederherstellung der Bodenfunktion Minimierung der Eingriffsfläche und Eingriffserheblichkeit. Ausgleich/ Ersatz in Verbindung mit Maßnahmen zur Wiederherstellung der Biotopfunktion s. ebenda

Eingriffe/Konflikte					Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m ²	BI	Maß Nr.	Fläche m ²	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
Zu 2	B				2		2. Erhaltung des kulturfähigen Oberbodens, getrennter Abtrag und fachgerechte Zwischenlagerung bis zum späteren Wiedereinbau.	Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Biotopfunktion: Entwicklung von Habitatstrukturen für die Fauna städtisch geprägter Räume.
					3		3. Vermeidung unnötiger Bodenverdichtung, Ausweisung von Bautabuzonen im Bereich der ausgewiesenen Grün- und Freiflächen sowie im Wurzelbereich der Bäume.	
					4		4. Rückbau befestigter Flächen	
3	W	Veränderung des örtlichen Wasserhaushalts. <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung des Infiltrationsvermögens des Bodens, Minderung der produktiven Verdunstung durch Überbauung und Versiegelung • Verstärkung des Oberflächenabflusses, Störung des Grundwasserhaushalts, Verschärfung des Hochwasserabflusses Vorbelastung: hoch	46.500	<	1		Erhaltung der örtlichen Wasserbilanz, der qualitativen und quantitativen Eigenschaften des Wasserhaushalts. <ol style="list-style-type: none"> 1. Ökologische Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers. Anlage von Zisternen zur Nutzung des Brauchwassers, Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers über der belebten Bodenoberfläche in Mulden, Gräben und Rigolen.	Erhaltung des Wasserhaushaltes

Eingriffe/Konflikte					Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m ²	BI	Maß Nr.	Fläche m ²	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
Zu 3	W				2		2. Offenhaltung des Bodens, Erhaltung der Versickerungsfähigkeit und der Speicherkapazität der Böden. Befestigung soweit erforderlich mit wasserdurchlässigen Materialien.	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung zusätzlicher Belastungen der Vorfluter, keine Verstärkung der Abflußspitzen
					3		Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser. Keine Verwendung von boden- und wassergefährdenden Stoffen (Baumaterial, Bodenverbesserungsstoffe, Dünge- und Pflanzenschutzmittel).	<ul style="list-style-type: none"> • Minderung der Grundwassergefährdung
4	K	Zunahme der bioklimatischen Belastung durch Überbauung und Versiegelung von Freiflächen. Verlust von Freiflächen	46.500	±	1	30.000	Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des klimameliorativen Leistungsvermögens der Vegetation, Vermeidung von Lärmeintrüchtigungen und Schadstoffimmission 1. Erhaltung, Aufbau eines funktionsfähigen Grünsystems aus geschichteten Vegetationsbeständen aus Einzelbäumen, Baumgruppen, Sträuchern und krautigen Pflanzen im Bereich der Grün-, Frei- und Verkehrsflächen zur Bindung von Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung zusätzlicher Belastung der stadtklimatischen Bedingungen

Eingriffe/Konflikte					Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m ²	BI	Maß Nr.	Fläche m ²	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
Zu 4	K				Zu 1		<p>schadstoffen, zur Minderung des Lärms und zur Verbesserung der lokalen Klimabedingungen.</p> <p>2. Sparsame Erschließung der Wohnfläche und standortgemäße Durchgrünung.</p> <p>3. Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen.</p> <p>4. Gute Anbindung der Siedlungsbereiche an den ÖPNV. Vorrangige Ausweisung der Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer</p>	
5	L+E	Verlust von natürlichen Vegetationsflächen, Veränderung des derzeitigen Erscheinungsbildes des Teilraums, Veränderung der Siedlungsgestalt, Verlust von artenreichen Vegetationsflächen, Verlust von Freiflächen mit geringer Freiraumqualität. Einschränkung des Freiraums als naturnaher Spiel- und Erlebnisraum	Gesamtfläche	±	1	30.000	<p>Städtebauliche Integration der Wohnbaufläche in das Landschaftsgefüge. Sicherung, Förderung der Wohn- und Freiraumqualität, Einpassung der Gebäude und Infrastrukturanlagen in das Ortsbild.</p> <p>1. Erhaltung zusammenhängender Gehölzstrukturen, Einbeziehung in Grün- und Freiflächensystem. Aufbau vielfältig gestalteter und vielfältig nutzbarer Freiflächen, die den Bedürfnissen an kindgerechtes</p>	<p>Vorgaben sind als Rahmenbedingungen zu sehen. Die Feinabstimmung und stilistische Anpassung der Gestaltung und Bepflanzung muß im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen.</p>

Eingriffe/Konflikte					Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m ²	BI	Maß Nr.	Fläche m ²	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
Zu 5	L+E				Zu 1		Spielen, an Freizeitverbrin- gung, sportliche Betätigung und soziale Kommunikation gerecht werden.	
					2	10.000	2. Ausbau der Erschließungsan- lagen als Multifunktionsfläche zur Spiel- und Freizeitverbrin- gung, Einbindung von Gehwe- gen, Fuß- und Radwegen in das Netz gemeinschaftlicher und öffentlicher Grün- und Freiflä- chen.	
					3		3. Gestalterische Einbindung der Wohnbaufläche in das urbane Umfeld. Sicherung der Wohn- und Freiraumqualität. Naturnahe Gestaltung der pri- vaten Grün- und Freiflächen. Bepflanzung mit überwiegend heimischen Gehölzen, Berück- sichtigung spontaner Vegetati- onselemente und Kleinstruktu- ren (Sickermulden, Trocken- mauern etc.) bei der Anlage und Pflege der Grünflächen.	
					4		4. Ausbau eines funktionsgemä- ßen Verkehrssystems unter be- sonderer Berücksichtigung des ÖPNV's, der Fußgänger und	

Eingriffe/Konflikte					Landespflegerische Maßnahmen			
Lfd. Nr.	Potential	Art des Eingriffes/Auswirkungen	Fläche m ²	BI	Maß Nr.	Fläche m ²	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
Zu 5	L+E				5		Fahrradfahrer. 5. Berücksichtigung der natürlichen Gelände- und Siedlungsgestalt bei der Gliederung und Abstufung der Siedlungstypen und baulichen Anlagen, Schaffung harmonischer Übergänge zu den öffentlichen Grünflächen und Übergangszonen. Stärkung der Identifikation und räumlichen Orientierung durch Akzentuierung und Hervorhebung der Quartier- und Bezugsräume.	

Erläuterung:

Konflikte

- A + B = Arten- und Biotopschutz
- B = Bodenschutz
- W = Wasserhaushalt
- K = Klima
- L +E = Siedlungsgestalt, Erholung

Maßnahmen

- A = Ausgleichsmaßnahmen
- V = Vermeidungsmaßnahmen
- M = Minderungsmaßnahme
- G = Gestaltungsmaßnahme

BI = Beeinträchtigungsintensität

- >> = sehr hoch
- > = hoch
- ± = mittel
- < = gering
- << = sehr gering

3

Darlegung der Plankonzeption und Abwägung

gem. § 1 Abs. 6 BauGB

3.1

Grundsätze der vorliegenden Planung

Ziel der Planung ist die Erschließung von neuen Wohn- und Mischbauflächen auf dem Gelände der ehemaligen „Hubaleck Bimswerke“ und der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche entlang der Saffiger Straße.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Fläche der offengelassenen Gewerbebrache „Hubaleck Bimswerke“ revitalisiert und zusammen mit verbliebenen Ackerresten zwischen dem Gewerbegebiet am Miesenheimer Weg und den Wohngebieten im Bereich Brückenstraße und Saffiger Straße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Entwicklung von Wohnbauland soll die in Weißenthurm anhaltende Nachfrage nach Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser kurz- und mittelfristig decken.

Mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen im westlichen Plangebietsbereich nahe der B 256 wird eine Angebotsplanung verfolgt, die den Standortbedingungen in diesem Bereich entspricht:

- Nähe zu den Bundesstraßen B 9 und B 256,
- gute Anbindung,
- Nähe zu den Misch- und Gewerbegebieten mit Handelsschwerpunkten westlich der B 256

Insgesamt sollen etwa 180 Baugrundstücke durch den Bebauungsplan „Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“ entstehen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept berücksichtigt vor allem folgende Planungsgrundsätze:

- Integration in das Orts- und Landschaftsbild durch großzügige Grünzüge und hohe Begrünungsanteile auf privaten und öffentlichen Flächen
- Schaffung attraktiver, familiengerechter Wohnbereiche
- Ergänzung des Angebotes an Mischbauflächen zur Förderung und Ergänzung des wohngebietsnahen Dienstleistungs- und Handelsangebotes
- aus energetischen Gründen weitgehend optimale Gebäudeausrichtung nach Süden.

Durch Wohnbaugrundstücksgrößen zwischen 300 qm und 1.000 qm soll vor allem Bauland für Einzel- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden. In zwei kleineren Bereichen sind Hausgruppen vorgesehen.

3.2

Besondere Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche und industrielle Bauflächen
- Sonderbauflächen

Das Baugebiet wird gemäß §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) und § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Aufgrund der Stadtrandlage und der städtebaulichen und sozialen Vorprägung durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld wurden die Nutzungen „Vergnügungsstätten“ und „Tankstellen“ im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Hierdurch soll auch übermäßiger Ziel- und Quellverkehr vermieden werden.

Das in den „allgemeinen Wohngebieten“ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umliegenden Bebauung im Bereich der Straßen „Mittelort-Siedlung“, „Brückenstraße“, bzw. „Saffiger Straße“. Die hier bereits vorhandenen Gebäude bestehen aus Ein- bis Zweifamilienhäusern mit wohngebietspezifischer GRZ/GFZ von 0,4 / 0,8 und zwei Vollgeschossen. GRZ und GFZ werden im Mischgebiet nutzungsspezifisch mit 0,6 und 1,2 begrenzt.

Neben diesen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ferner die max. Gebäudehöhe für alle Plangebietsbereiche auf 10,5 m begrenzt. Die maximal zulässige Sockelhöhe ist auf 0,5 m über Straßenniveau begrenzt. In der offenen Bauweise sind grundsätzlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Zulässigkeit von Hausgruppen wird auf zwei kleinere Teilbereiche beschränkt, in denen diese Art der Bauweise auch Vorteile hinsichtlich des Immissionsschutzes entfalten kann.

Mit Festsetzungen nach Bauordnungsrecht werden die Längen der zulässigen Einzelhäuser, Doppelhaushälften und Hausgruppen auf 15 m, 10 m, bzw. 28 m beschränkt.

Die Mindestgrundstücksgröße wird für Einfamilienhäuser auf 400 qm und für Doppelhaushälften auf 300 qm festgelegt. Hiermit soll eine übermäßige Verdichtung innerhalb der Wohngebiete vermieden werden.

Im Bebauungsplan wird die Dachform und -neigung freigestellt. Damit sollen zeitgemäße ökologische und energetisch optimierte Bauformen mit flachen Pultdächern, Solardächern etc. ermöglicht werden.

Durch die Gesamtheit aller beschriebenen Festsetzungen soll die Entwicklung einer aufgelockerten, strandrandtypischen Bebauung mit hoher Wohnqualität gesichert werden.

Ebenfalls aus diesem Grund wird im Bebauungsplan bestimmt, daß pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Hierdurch soll auch der Ziel- und Quellverkehr, der sich auf die bestehenden Stadtstraßen im Umfeld des Baugebietes verteilen wird, reduziert werden.

3.3

Besondere Begründung zu dem geplanten Verkehrskonzept im Baugebiet

- Anbindung des Baugebietes an das überörtl. Verkehrsnetz
- Straßenverkehrsflächen und Plätze
- öffentliche Parkflächen
- private Parkflächen
- Bushaltestellen
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Von zentraler Bedeutung für das Erschließungskonzept des geplanten Baugebietes ist die aktuelle Straßenplanung der Stadt Weißenthurm zur Schaffung einer Querspange zwischen den Straßen „Brückenstraße“ und „Saffiger Straße / Miesener Weg“.

Die Querspange soll als innerstädtische Entlastungsstraße dienen. Auf ihr wird bis zum Jahr 2020 mit einer durchschnittlichen Belastung von 4.600 Kfz / 24 h zu rechnen sein, weshalb sie wie die im Norden verlaufende Brückenstraße anbaufrei (ohne direkte Erschließungsfunktion) und mit erhebliche Immissionsschutzmaßnahmen zu konzipieren ist.

Durch die geplante Querspange über das Gelände der Fa. Hubaleck hinweg und die mit ihr einhergehende räumlich-funktionale Trennung erfährt das Plangebiet eine Teilung in zwei Hälften.

Für die Querspange liegt eine detaillierte Entwurfsplanung vor. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden die für die Querspange erforderlichen Flächen als „öffentliche Verkehrsflächen“ planungsrechtlich gesichert.

Lediglich für die westliche Plangebietshälfte wird eine direkte Anbindung an die Querspange, begleitet von einer aufwendigen Lärmschutzwallschleuse, vorgesehen. Für diese zum Mischgebiet führende Sammelstraße, die im weiteren Verlauf an den „Stierweg“ anbindet, ist im Mischgebiet eine Ausbaubreite von 7,5 m vorgesehen. Für die von ihr abzweigenden Wohnstraßen ist eine Ausgestaltung als Verkehrsmischflächen vorgesehen, weshalb sie im Bebauungsplan als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt werden.

Ein weiterer Erschließungsstich wird von der bestehenden Straße „Hubaleck-Siedlung“ aus in wohngebietstypischer Ausbaubreite in das Plangebiet geführt.

Von der B 256 als klassifizierte Straße bis zu den baulichen Anlagen ist ein Abstand von 20,0 m (Anbauverbotszone) zur Fahrbahnkante einzuhalten. Die Grenze der Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Da der geplante Lärmschutzwall entlang der B 256 innerhalb der Bauverbotszone errichtet wird, ist bei dessen Bepflanzung mit Hochstämmen ein Mindestabstand von 6,0 m und mit Sträuchern sowie geschlossenen Gehölzflächen von 3,0 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand einzuhalten.

Unterhaltung und Pflege obliegen der Stadt Weißenthurm. Entwässerungseinrichtungen entlang der B 256 dürfen durch den Wall nicht beeinträchtigt werden.

Im Gegensatz zur westlichen Plangebietshälfte erfolgt die Erschließung der östlichen Plangebietshälfte, die vollständig als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen wird, über eine „Ringstraße“ und über Stichstraßen, die von den bestehenden Straßen „Brückenstraße“ und „Saffiger Straße“ ausgehen.

Durch die konsequente Ausbildung von Stichstraßen kann der zentrale Grünzug, der aus der Erhaltung landespflegerisch markanter Baum- und Gehölzstrukturen resultiert, als zusammenhängende Grünfläche ohne erschließungsbedingte Zäsuren städtebaulich betont werden.

Die vorgesehenen privaten Grundstückerschließungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht stellen Optionen dar.

Im Idealfall ist ein privater Erschließungsweg für beide angrenzenden Bauzeilen ausreichend.

Für den Vorhabenträger ergibt sich hieraus die Möglichkeit auf Käuferwünsche flexibel einzugehen.

Die Stadt Weißenthurm ist von der dauerhaften Unterhaltung dieser Erschließungsanlagen freigestellt.

Die Trassierung der Wohnstraßen und die entsprechende Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt den Erfordernissen energetisch optimierter Gebäude:

- konsequente Ausrichtung einer Gebäudefront nach Süden
- Vermeidung von Verschattungseffekten.

Der geplante Ausbau aller wohngebietstypischer Verkehrsflächen als Verkehrsmischflächen schafft in Ergänzung zur Raumwirkung der wohnhofartigen Bebauung an den Wendehammerbereichen Begegnungs- und Aufenthaltsräume, die neben der Abwicklung des Verkehrs, auch den sozialen Kontakten der Wohnbevölkerung dienen. Die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten der Verkehrsmischflächen können zu einer weiteren Attraktivierung des Wohngebiets beitragen.

Die Integration von Besucherparkplätzen und Straßenbegleitgrün ist bei der dargestellten durchschnittlichen Straßenbreite von 6,0 m problemlos möglich.

Ein Vorentwurf zur Straßenplanung des Baugebietes liegt bereits vor.

Die Bedarfsdeckung an öffentlichen Stellplätzen wird gem. EAE 85/95 in den Straßenflächen und auf den gesonderten Parkplätzen im Verhältnis von mindestens 1 Stellplatz je 3 Wohneinheiten sichergestellt.

Um zukünftig einem Parkdruck im Bereich der Verkehrsmischflächen vorzubeugen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.

In den Fällen, in denen die vorgesehenen Wendeanlagen für die Wendemanöver von 3-achsigen Müllfahrzeugen nicht ausreichend dimensioniert sind, werden in den Einmündungsbereichen zu den Haupterschließungsstraßen Mülltonnensammelplätze im öffentlichen

3.4

Besondere Darlegungen zu den vorgenommenen Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen

- Entwässerungseinrichtungen
- Leitungsrechte
- Schutzzonen zu Freileitungen oder Rohrtrassen
- Trafostationen
- Brandschutz

Straßenraum vorgehalten.

Das Gesamterschließungssystem ist so ausgelegt, daß eine marktgerechte phasenweise Erschließung in sinnvollen Abschnitten ermöglicht wird.

a.) Entwässerung:

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten erstellt, das der Begründung im Anhang beiliegt. Aufbauend auf den Gutachtenergebnissen wurde ein entsprechendes Entwässerungskonzept von dem Ingenieurbüro Günster, Neuwied, erstellt und mit den Genehmigungsbehörden vorabgestimmt.

Nach den Ergebnissen des Bodengutachtens ist der anstehende Boden nicht für eine dezentrale Versickerung geeignet. Nach Einschätzung des Entwässerungsplaners kann aber dennoch eine zentrale Versickerung vorgenommen werden, sofern diese unter Beachtung des k_f -Wertes entsprechend dimensioniert wird.

Aufgrund der o.a. Randbedingungen wird als Regenwasserentsorgung für das Baugebiet eine Versickerung der Niederschlagsmengen in zentralen Versickerungsbecken mit Notentlastung in die öffentliche Mischwasserkanalisation vorgesehen. Das Schmutzwasser kann problemlos in die bestehende öffentliche Kanalisation abgegeben werden

Die zur Realisierung des Entwässerungskonzeptes erforderlichen Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Entwässerung werden im Bebauungsplan entsprechend vorgehalten.

Das Plangebiet kann aufgrund bestehender Einrichtungen wirtschaftlich mit Wasser und Elektrizität versorgt werden.

b.) Elektrizitätsversorgung:

Die Stüwag, Niederlassung KRW, benötigt zur Stromversorgung des Plangebietes eine zusätzliche Trafostation im östlichen Planteil. Ein entsprechender Standort wurde im Planteil (3 x 6 m) vorgesehen. Die vorhandene Trafostation am „Miesenheimer Weg“ wird beibehalten.

c.) Gasversorgung:

Die EVM, Werk Koblenz, weist darauf hin, daß im „Stierweg“ eine Gasversorgungsleitung DN 150 liegt.

Bei der vorliegenden Planung ist von einer erforderlichen Teilverlegung dieser Leitung auszugehen.

Die Kostentragung regelt sich nach dem Konzessionsvertrag zwischen der EVM und der Stadt Weißenthurm.

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist möglich.

3.5**Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Sozial- und Gemeinbedarfseinrichtungen**

- Kindergarten
- Schule
- Mehrzweckhalle etc.
- Einkaufseinrichtungen für täglichen Bedarf

3.6**Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Freizeiteinrichtungen im Baugebiet**

- Spielplätze
- Sportplätze

d.) Geh-Fahr-Leitungsrechte:

Folgende Geh-Fahr-Leitungsrechte sind im Planteil und Text verbindlich festgesetzt.

- Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Verbindungsleitung Regenrückhalte-Becken Westteil zum Anschluß Ostteil)
- Gehrechte parallel zu den Lärmschutzwänden zugunsten des Straßenbaulastträgers zur Unterhaltung der baulichen Anlagen
- Geh-Fahr-Leitungsrechte zur privaten Erschließung von Hinterliegergrundstücken.

Auch unter Berücksichtigung der zukünftigen zusätzlichen Einwohnerzahl (Realisierung in mehreren Jahren: ca. 180 WE, ca. 600-700 Einwohner) ist die Festsetzung zusätzlicher Gemeinbedarfseinrichtungen nicht erforderlich.

Die vorhandenen Einrichtungen der Stadt Weißenthurm reichen zur Deckung des Bedarfes aus.

Die Stadt Weißenthurm selbst hat keinen sonstigen erkennbaren Mehrbedarf an Sozial- und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Vor dem Hintergrund, daß in der Stadt Weißenthurm Bauland vor allem von jungen Familien nachgefragt wird, werden innerhalb des Baugebietes rd. 4.000 qm Grünflächen direkt als Spielplätze festgesetzt. Die naturnahe Gestaltung der Spielplätze soll auf alle Altersgruppen ausgerichtet werden.

Eine Spielplatzanlage mit ca. 3.000 qm Größe wird im Sinne des Landesmodellvorhabens als „naturnaher Spielplatz“ ausgestaltet.

Daneben stehen grundsätzlich auch die benachbarten, in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Grünflächen für Freizeit und Erholung allen Anwohnern zur Verfügung. Auf die diesbezüglich aussagekräftigen Inhalte der Textfestsetzungen Ziffer 3.2.3 und 3.2.4 wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Da Kinder und Jugendliche erfahrungsgemäß auch die Verkehrsmischflächen für ihre Freizeitgestaltung nutzen, soll diesem Aspekt im Rahmen der nachfolgenden Straßenplanung ebenfalls entsprechend Rechnung getragen werden.

3.7

Darlegung der Bewältigung der Immissions- und Emissionsproblematik im Plangebiet

Durch die vorliegende Planung wird beabsichtigt, auf dem Gelände der Fa. Hubaleck und der Fa. Scherbarth neue Bauflächen zu erschließen. Da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet übergeordnete stark frequentierte Straßen und auch Gewerbebetriebe befinden, wurden in einer schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Auf das Gutachten des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies vom 20.03.2002 im Anhang zur Begründung wird verwiesen.

Die in dem Gutachten erarbeiteten Maßnahmen und Empfehlungen zu Verbesserung der Geräuschsituation wurden in den Bebauungsplan durch Festsetzung entsprechender aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen sowie durch Gliederung des Baugebietes (WA(1), WA(2) und WA (3); MI(1) und MI(2)) integriert.

a.) Verkehrslärm:

In Bezug auf die zu erwartenden **Verkehrsgerauschemissionen** im Plangebiet, die für das Prognosejahr 2020 berechnet wurden, ist festzustellen, daß sowohl durch die bestehenden Straßen (B 9, B 256 und Brückenstraße) sowie die geplante Querspange im Plangebiet zum Teil erhebliche Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten sind. **Die Verkehrsmengendaten wurden durch das Büro Vertec mit Vermerk vom 12.11.2003 überprüft und aktualisiert. Auf dieser Basis hat das Büro Pies mit Schreiben vom 28.11.2003 die erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen neu berechnet.**

Daraus ergab sich die Reduzierung der Lärmschutzwallhöhen bzw. Lärmschutzwandhöhen entlang der Brückenstraße und der geplanten Querspange.

Zum Schutz der Erdgeschosse und Außenwohnbereiche bietet sich die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle, -wände oder Kombinationen aus beidem) und der Vollzug passiver Lärmschutzmaßnahmen an. Für die Obergeschosse kommt, da unrealistische Höhen aktiver Maßnahmen erforderlich wären (> 8m) nur der Schutz der Innenwohnbereiche durch passive Maßnahmen in Frage.

b.) Gewerbelärm:

Die zu erwartenden **Gewerbegeräuschimmissionen** wurden unter Berücksichtigung der durch die jeweiligen Betriebsleiter angegebenen Betriebsabläufe ermittelt.

Zu dem Schallgutachten des Büros Pies vom 20.03.2002 wurde mit Datum vom 26.05.2003 eine Überarbeitung (s. Anlage zur Begründung) vorgelegt.

Im Vorfeld fand zwischen den betroffenen Betriebsinhabern, den zuständigen Behörden und dem Gutachter eine eingehende Erörterung der Ausgangslage und der Problemstellung statt.

Die vorgelegte Überarbeitung basiert auf der einvernehmlichen Übereinkunft aller Beteiligten.

Die im Detail mit dem Gutachter abgestimmten gebietsbezogenen

passiven Schallschutzmaßnahmen sind den Textlichen Festsetzungen 1.6.2.1 bis 1.6.2.5 zu entnehmen.

Den Grundschatz bietet gemäß Gutachten die im Bebauungsplan festgesetzte Lärm-Wall-Wandkombination mit einer Höhe von 7,0 m.

Entgegen den Vorstellungen der SGD Nord, Gewerbeaufsicht (Schreiben vom 17.12.2003), hat der Stadtrat Weißenthurm die Festsetzung von feststehenden Fenstern an beeinträchtigten Wohngebäuden nicht beschlossen.

Unabhängig von Meßvorschriften ist es nicht nachvollziehbar, warum ein Fenster z.B. der Schallschutzklasse 2 mit eingebauter schalldämmter Be- und Entlüftungsanlage zusätzlich noch feststehend ausgebildet werden soll. Die Tatsache, daß Fenster in Obergeschossen im Notfall als Fluchtwege genutzt werden müssen und die zusätzliche unpraktikable Reinigungssituation widersprechen dieser Aussage ebenfalls.

Die Textlichen Festsetzungen erhalten zusätzlich noch folgenden Hinweis:

„Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes ist in den gekennzeichneten Bereichen nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.“

Zudem wird der Erschließungsträger im Rahmen seiner Kaufverträge diesem Umstand gesondert Rechnung tragen.

Damit werden die Belange des gewerblichen Immissionsschutzes als umfassend gewürdigt angesehen.

c.) Lärm der Schießstandanlage:

Südwestlich des Plangebietes liegt eine neue Sport-Schießanlage. Gemäß Prüfung des Gutachtens (s. Anlage zur Begründung/ Schreiben vom 19.06.2002) ist insbesondere unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit den Verkehrs- und den Gewerbegeräuschmissionen erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen keine Richtwertüberschreitung zu erwarten.

d.) Aktive Lärmschutzanlagen:

Die erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände, Wall-Wandkombinationen) sind entsprechend den gutachterlichen Vorgaben in den Bebauungsplan übernommen worden (3,5 m, 4 m bzw. 7 m Höhe).

Um eine „Eindeichung“ durch Lärmschutzwälle rund um das Plangebiet zu vermeiden, wurden abschnittsweise begrünte Wälle, Wände und Wall-Wand-Konstruktionen gewählt.

So wird eine vielfältige, durchgrünte Schutzmaßnahme ermöglicht. Ein Teil der Wallanlagen wird auf privaten Grundstücksflächen errichtet und ist dort, vertraglich abgesichert, zu dulden und zu pflegen.

Die erstmalige Herstellung erfolgt durch den Erschließungs- bzw. Vorhabenträger.

3.8

Integration des landespflegerischen Fachbeitrages in den B-Plan

3.8.1

Grundzüge der landespflegerischen Festsetzungen im B-Plan

Die Grundzüge der landespflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich aus den Vorgaben des Zielkonzeptes zum landespflegerischen Fachbeitrag (siehe Anhang).

Die in den Bebauungsplan integrierten landespflegerischen Festsetzungen innerhalb des Baugebietes zielen in ihrer Gesamtheit auf eine Integration des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf eine Steigerung der Wohnqualität aus gestalterischer und siedlungsökologischer Sicht ab.

Gemäß dem landespflegerischen Zielkonzept (vergl. Plan 2 des Landespflegerischen Fachbeitrages im Anhang) wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die als:

- Ausgleichsmaßnahmen
- Gestaltungsmaßnahmen
- Vermeidungsmaßnahmen

zu werten sind.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen dienen der Entwicklung der Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Siedlungsgestalt und Erholung sowie dem Biotop- und Artenschutz.

3.8.2

Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landespflegerischen Zielkonzept

Die im landespflegerischen Zielkonzept formulierten Maßnahmen und Vorgaben (vergleiche Plandarstellung „Landespflegerisches Zielkonzept“) des landespflegerischen Fachbeitrages im Anhang zur Begründung, wurden qualitativ vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen. Abweichungen ergeben sich lediglich in quantitativer Hinsicht. Durch den großen Flächenanteil für Lärmschutzwälle wurden Teile der im Zielkonzept als „zu erhalten“ empfohlenen Grünstrukturen aus Gründen der Erschließungswirtschaftlichkeit reduziert. In der nachfolgenden Bilanzierung wird diesem Sachverhalt Rechnung getragen. Dabei werden diejenigen Flächen, die bereits heute gemäß § 34 BauGB wohnbaulich oder gewerblich genutzt werden können, nicht mehr als Eingriffsfläche berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Flächen, die sich, gemäß Rücksprache mit der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Baurecht, Beitragsrecht), in einer Tiefe von rd. 50 m direkt an vorhandene Erschließungsstraßen anschließen.

3.8.3

Bedarf an Ausgleichsflächen zur Kompensation verbleibender Eingriffe in Natur und Landschaft ¹						
Flächenbilanz	Bebauungsplan „Saffiger Straße und Brückenstraße“ Stadt Weißenthurm Gesamtfläche Untersuchungsraum ca. 17,0 ha vorläufiger Geltungsbereich ca. 14,35 ha - Flächen nach § 34 BauGB = 7,05 ha - Flächen nach § 35 BauGB = 5,97 ha - Verbindungsspanne = 0,64 ha					
Grundlage Teil A Flächen nach §35 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> Bestandsplan Biotoptypen <input type="checkbox"/> Landespflegerisches Ziel- und Entwicklungskonzept <input type="checkbox"/> Anlage zur Flächenbilanz <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplanentwurf Stand Juli 2003					
In Anspruch genommene Flächen Biotoptyp/Nutzungsart (nach § 35 BauGB)	Fläche m ²	Flächenfaktor	Maßnahmen/Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m ²	Flächenfaktor ²	Flächenwert
S 7000 vorhandene Bauwerke	970		<i>Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB oder 9 (1) 25 BauGB</i>			
• Nettobaupläche 626 m ² x GRZ 0,5 ³	313	-	<i>Fläche A</i>	223	2	+446
• nicht überbaubare Fläche 626 x 0,5	313	-	<i>Fläche B</i>	25	1	+25
• Verkehrsflächen	47	-	<i>Fläche C (in §34-Flächen)</i> <i>Verkehrsgrünfläche</i>	198 19	2 1	+396 +19
L 1000/ L1220 Ackerflächen	517		<i>Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB oder 9 (1) 25 BauGB</i>			
• Nettobaupläche 195 m ² x 0,5	98	1,0	<i>Fläche C</i>			-98
• nicht überbaubare Fläche 195 x 0,5	97,5	-		225	2	+450
• Verkehrsflächen	322	1,0				-322
Zwischensumme						+1.336 -420

¹ Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs in Anlehnung an den Kurzleitfaden für Buchungen auf dem Ökokonto, Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten 1995.

² Flächenfaktor: Der Flächenfaktor gibt das Verhältnis von erforderlicher Kompensationsfläche zur Eingriffsfläche wider. Zu- oder Abschläge erfolgen nach Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Bauleitplanung bzw. nach Funktionalität der Ausgleichsfläche

³ Ermittlung der überbauten Fläche: Netto-Wohnbaupläche x GRZ (0,4) + Nebenanlagen 0,1 = 0,5

Fortsetzung Flächenbilanz Teil A

In Anspruch genommene Flächen Biotoyp/Nutzungsart (nach § 35 BauGB)	Fläche m ²	Flächen- faktor	Maßnahmen/Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m ²	Flächen- faktor ⁴	Flächen- Wert
Übertrag						+1.336 -420
L 1310/ O 5000n1/g1 Wiesenflächen/ Futterbau, Saatgrasland	2.161		<i>Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB oder 9 (1) 25 BauGB</i>			
• Nettobaufläche 1.897 m ² x 0,5	949	1	<i>Fläche A</i>	100	1	+100
• nicht überbaubare Fläche 1.897 x 0,5	949	-	<i>Fläche C (in §34-Flächen)</i>	419	1	-949
• Verkehrsflächen			<i>Fläche D (in §34-Flächen)</i>	556	0,5	+419
			<i>Verkehrsgrünflächen</i>	164	1	+278
						+164
S6200 o1 Straßen, Wege, Plätze 1. befestigt/ versiegelt	354		<i>Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB oder 9 (1) 25 BauGB</i>			
• Nettobaufläche 321 m ² x 0,5	161	-	<i>Fläche C (in §34-Flächen)</i>	1.486	2	+2.972
• nicht überbaubare Fläche 321 x 0,5	161	-				
• Verkehrsflächen	-	-	<i>Verkehrsgrünflächen</i>	186	1	+186
S6200 o2 Straßen, Wege, Plätze 2. befestigt (Pflaster)			<i>Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB oder 9 (1) 25 BauGB</i>			
• Nettobaufläche	-	-	<i>Fläche A (in §34-Flächen)</i>	132	1	+132
• nicht überbaubare Fl.	-	-	<i>Fläche B (in §34-Flächen)</i>	60	1	+60
• Verkehrsflächen	-	-				
S 6200 o3 Straßen, Wege, Plätze 3. befestigt (Schotter)	936		<i>Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB oder 9 (1) 25 BauGB</i>			
• Nettobaufläche 431 m ² x 0,5	216	-	<i>Fläche B</i>	406	1	+675
• nicht überbaubare Fläche 431 x 0,5	216	0,5	<i>Verkehrsgrünfläche</i>	99	1	+99
						+108
S 6200 o4 Straßen, Wege, Plätze 4. unbefestigt	5.885		<i>Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB oder 9 (1) 25 BauGB</i>			
• Nettobaufläche 5.299 m ² x 0,5	2.650	1	<i>Fläche A</i>	252	1	+252
• nicht überbaubare Fläche 5.299 m ² x 0,5	2.650	-	<i>Fläche B (in §34-Flächen)</i>	136	1	-2.650
• Verkehrsflächen	203	1	<i>Fläche C (in §34-Flächen)</i>	857	1	+136
• Lärmschutzwand	80	1	<i>Fläche D (in §34-Flächen)</i>	109	0,5	+857
			<i>Verkehrsgrünfläche</i>	284	-	+55
						-203
						-80
Zwischensumme						+7.829 -4.302

⁴ Flächenfaktor: Der Flächenfaktor gibt das Verhältnis von erforderlicher Kompensationsfläche zur Eingriffsfläche wider. Zu- oder Abschläge erfolgen nach Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Bauleitplanung bzw. nach Funktionalität der Ausgleichsfläche

Fortsetzung Flächenbilanz Teil A

In Anspruch genommene Flächen Biotoptyp/Nutzungsart (nach § 35 BauGB)	Fläche m ²	Flächen- faktor	Maßnahmen/Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m ²	Flächen- faktor ⁵	Flächen- wert
Übertrag						+7.829 -4.302
O 5000 Wiesen mittlerer Standorte			Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB oder 9 (1) 25 BauGB Fläche A (in §34-Flächen) Fläche C (in §34-Flächen)	254 2.151	0,5 0,5	+127 +1.076
X 2300 Ruderalflächen, Pionierge- sellschaften			Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB oder 9 (1) 25 BauGB Fläche A Fläche B Fläche C (in §34-Flächen) Fläche D (in §34-Flächen) Verkehrsgrünfläche	2.924 677 9.541 1.738 4.497	0,5 0,5 0,5 0,5 -	+1.462 -30.636 +339 -10.212 +4.771 +869 - 1.229 -735
S 4200 Gewerbegebiet	370					
• Nettobaufläche 40.847 m ² x 0,5	20.424	1,5				
• nicht überbaubare Flä- che 40.847 x 0,5	20.424	0,5				
• Verkehrsflächen	819	1,5				
• Lärmschutzwand	490	1,5				
• Nettobaufläche 370 m ² x 0,5	185	-				
• nicht überbaubare Flä- che 370 x 0,5	185				0,5	+ 93
X 1310 Gehölze, Baum-/ Strauchhe- cken			Grünflächen i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB oder 9 (1) 25 BauGB Fläche A (in §34-Flächen) Fläche B Fläche D	3.640 990 1.390	- - -	
						+16.566 -47.114
Verhältnis Eingriffswert : Ausgleichswert						
- 47.114: 16.566						
Differenz: - 30.548						
Bedarf an planexternen Ausgleichsflächen bei mittlerer bis guter Eignung ca.						
3,05 ha						

⁵ Flächenfaktor: Der Flächenfaktor gibt das Verhältnis von erforderlicher Kompensationsfläche zur Eingriffsfläche wider. Zu- oder Abschläge erfolgen nach Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Bauleitplanung bzw. nach Funktionalität der Ausgleichsfläche

Bedarf an Ausgleichsflächen zur Kompensation verbleibender Eingriffe in Natur und Landschaft ⁶						
Flächenbilanz	Bebauungsplan „Saffiger Straße und Brückenstraße“ Stadt Weißenthurm Gesamtfläche Untersuchungsraum ca. 17,0 ha vorläufiger Geltungsbereich ca. 14,35 ha - Flächen nach § 34 BauGB = 7,05 ha - Flächen nach § 35 BauGB = 5,97 ha - Verbindungsspanne = 0,64 ha					
Grundlage	<input checked="" type="checkbox"/> Bestandsplan Biotoptypen <input type="checkbox"/> Landespflegerisches Ziel- und Entwicklungskonzept <input type="checkbox"/> Anlage zur Flächenbilanz <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplanentwurf Stand Juli 2003					
Teil B Verbindungsspanne						
In Anspruch genommene Flächen Biotoptyp/Nutzungsart (nach § 35 BauGB)	Fläche m ²	Flächen- faktor	Maßnahmen/Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m ²	Flächen- faktor ⁷	Flächen- Wert
S 7000 vorhandene Bauwerke • Verkehrsflächen V-Fläche	196 196	- -	<i>Flächen mit Pflanzbindung Fläche C</i>	196	1	+196
L 1310/ O 5000n1/g1 Wiesenflächen/ Futterbau, Saatgrasland • Verkehrsfläche	276	1	<i>Verkehrsgrünfläche</i>	33	1	+33 -276
S6200 o1 Straßen, Wege, Plätze 1. befestigt/ versiegelt • Verkehrsflächen	1950	-	<i>Verkehrsgrünfläche</i>	575	1	+575
S6200 o2 Straßen, Wege, Plätze 2. befestigt (Pflaster) • Verkehrsflächen	508	0,25	<i>Verkehrsgrünfläche</i>	54	1	+54 -127
Zwischensumme						+858 -403

⁶ Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs in Anlehnung an den Kurzleitfaden für Buchungen auf dem Ökokoonto, Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten 1995.

⁷ Flächenfaktor: Der Flächenfaktor gibt das Verhältnis von erforderlicher Kompensationsfläche zur Eingriffsfläche wider. Zu- oder Abschläge erfolgen nach Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Bauleitplanung bzw. nach Funktionalität der Ausgleichsfläche

Fortsetzung Flächenbilanz Teil B

In Anspruch genommene Flächen Biotoptyp/Nutzungsart (nach § 35 BauGB)	Fläche m ²	Flächen- faktor	Maßnahmen/Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m ²	Flächen- faktor ⁸	Flächen- wert
Übertrag						+858 -403
S 6200 o3 Straßen, Wege, Plätze 3. befestigt (Schotter) • V-Fläche	200	0,5	Verkehrsgrünfläche	28	1	+28 -100
S 6200 o4 Straßen, Wege, Plätze 4. unbefestigt • Verkehrsflächen	282	1	Verkehrsgrünfläche			-282
X 2300 Ruderalflächen, Pionierge- sellschaften • Verkehrsflächen	2.233	1,5	Verkehrsgrünfläche	32	1	+21 -3.350
						+918 -4.135
Verhältnis Eingriffswert : Ausgleichswert - 4.135 : 918 Differenz: - 3.217						
Bedarf an planexternen Ausgleichsflächen bei mittlerer bis guter Eignung ca.						0,32 ha
Bedarf an planexternen Ausgleichsflächen bei mittlerer bis guter Eignung ca.						
Teil A + Teil B						
Gesamt: ca.						3,37 ha

⁸ Flächenfaktor: Der Flächenfaktor gibt das Verhältnis von erforderlicher Kompensationsfläche zur Eingriffsfläche wider. Zu- oder Abschläge erfolgen nach Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Bauleitplanung bzw. nach Funktionalität der Ausgleichsfläche

3.8.4**Darlegung über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes**

Die vorangegangene aktualisierte Bilanzierung (Januar 2004) kommt zu dem Ergebnis, daß zu den festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes noch ein zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf im bewerteten Umfang von rd. 3,37 ha außerhalb des Baugebietes rechnerisch gefordert wird.

Hiervon resultieren ca. 3,05 ha aus dem Baugebieteingriff und ca. 0,32 ha aus dem Bau der Verbindungsspanne mit Kreisel.

Über die Empfehlung des landespflegerischen Fachbeitrages hinausgehend wurde im Plangebiet aus stadtgestalterischen Gründen zusätzlich je ein Baum II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum auf den straßenzugewandten privaten Grundstücksflächen gefordert. Dies gilt für ca. 180 geplante private Baugrundstücke. Unterstellt man pro Baum ein späteres Kompensationsäquivalent von ca. 30 qm, so ist eine Reduzierung der Ausgleichsfläche für Eingriffe aus Bebauung um ca. 5.400 qm gerechtfertigt. Somit stellt sich der erforderliche externe Ausgleich wie folgt dar:

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| ▪ Ausgleich für Baugebiet: | ca. 2,51 ha |
| ▪ Ausgleich für Verbindungsspanne: | <u>ca. 0,32 ha</u> |
| gesamt: | ca. 2,83 ha |

3.8.5**Zuordnung**

Eine förmliche Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da der Investor bis zum Satzungsbeschluß sowohl im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt der Eingriffsflächen (innerhalb des Baugebietes) als auch der Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes stehen wird.

Es erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung mit der Stadt Weißenthurm.

3.8.6**Externer landespflegerischer Ausgleich**

Seitens des Erschließungsträgers sind die Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes im erforderlichen Umfang bereitgestellt worden. Die Ausgleichsflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung landespflegerisch geprüft, die auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen wurden vor Satzungsbeschluß in separaten städtebaulichen Verträgen geregelt. Die städtebaulichen Verträge zu den Ausgleichsflächen sind der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang beigelegt (siehe dort).

4

- Formelle Umlegung nach § 45 BauGB
- Freihändige Umlegung
- Grenzregelung
- Bodenordnung nicht erforderlich

Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung

In der Planzeichnung sind die neuen Grundstückszuschnitte unverbindlich vorgeschlagen.

Der Gesamt-Grundstückseigentümer wird eine privatrechtliche Bodenordnung durchführen.

5.**Flächenbilanz**

Gesamtfläche Brutto:	ca. 14,31 ha = 100 %
▪ Kreisel und Tangente:	ca. 0,57 ha = ca. 4,0 %
▪ Verkehrsgrünfläche, Kreisel und Tangente:	ca. 0,10 ha = ca. 0,7 %
▪ Gepl. Straßen, Wege, Parkplätze	ca. 1,41 ha = ca. 9,9 %
▪ Öffentliche Grünfläche, allgemein einschl. Verkehrsgrün:	ca. 0,78 ha = ca. 5,5 %
▪ Öffentliche Grünfläche LSW:	ca. 1,23 ha = ca. 8,6 %
▪ Priv. Grünfläche LSW:	ca. 0,39 ha = ca. 2,7 %
▪ Öffentliche Grünfläche R/V:	ca. 0,26 ha = ca. 1,8 %
▪ Spielplätze:	ca. 0,40 ha = ca. 2,8 %
▪ Trafo:	ca. 0,01 ha = ca. 0,01 %
▪ Wohnbaufläche (Nettobauland):	ca. 7,65 ha = ca. 53,5 %
▪ Mischbaufläche (Nettobauland):	ca. 1,52 ha = ca. 10,6 %
▪ Gepl. Grundstücke Wohnbaufläche	127 Stk
▪ Gepl. Grundstücke Mischbaufläche	14 Stk
▪ Voraussichtliche Anzahl der künftigen neuen Bewohner	485

6.**Kostenschätzung****Überschlägliche Kostenermittlung/ ohne Verbindungsspanne:**

1.) Bebauungsplanung/ Top-Vermessung/ Fachgutachten etc.	
Summe Vorplanungskosten	ca. 50.000,00 €
2.) Tiefbaukosten	
2.1 Straßenbau:	
• ca. 12.200 qm Straßenfläche x 80,00 €/qm =	976.000,00 €
(incl. Straßenbeleuchtung)	
• ca. 1.440 qm Wege/ Parkplätze x 75,00 €/qm =	108.000,00 €
• ca. 1.770 qm Verkehrsgrün x 30,00 €/qm =	53.100,00 €
• Tieferschachtung, pauschal	<u>200.000,00 €</u>
Summe:	1.337.100,00 €

2.2 Lärmschutzmaßnahmen:

- Bau Wallanlagen (vorläufige Annahme !!!)*
ca. 40.000 cbm x 10,00 €/cbm = 400.000,00 €
- Bau Schallschutzwände
ca. 450 lfm x 4 m Höhe x 150,00 € = 270.000,00 €
- Wandanlagen auf Wällen/ Holzpalisaden o.ä.
Pauschale, ca. 100.000,00 €
- Summe: 770.000,00 €

* Annahme, daß ca. 40 % der Massen (geeignetes Material) kostenfrei angeliefert werden!

2.3 Entwässerung (gem. vorl. Entwässerungskonzept):

- SW- Kanalisation ca. 338.000,00 €
- MW-Kanalisation ca. 17.000,00 €
- RW-Kanalisation ca. 480.000,00 €
- Regenrückhaltebecken ca. 45.000,00 €
- Notentlastung/ pauschal ca. 10.000,00 €
- Hausanschlüsse ca. 180 Stck. x 1.200,00 € = ca. 216.000,00 €
- Summe: 1.106.000,00 €

2.4 Wasserversorgung:

- ca. 2.200 lfdm x 80,00 €/lfdm = 176.000,00 €

Summe Tiefbaukosten:**3.389.100,00 €****3.) Grünflächen**

- Öffentliche Grünfläche,
ca. 6.000 qm x 20,00 €/qm = 120.000,00 €
- Öffentliche + priv. Grünfläche/Lärmschutzwälle
ca. 16.200 qm x 15,00 €/qm = 243.000,00 €
- Öffentliche Grünfläche/ Spielplatz
ca. 4.000 qm x 25,00 €/qm = 100.000,00 €

Summe Kosten Grünflächen:**463.000,00 €****4.) Ausgleichsflächen/ extern:**

- ca. 2,51 ha x 8,00 €/qm =
- Summe Kosten Ausgleichsflächen: ca. 200.000,00 €**

5.) Planungskosten:

- ca. 8 % von Pos. 2.0 - 4.0 =
- Summe Planungskosten: ca. 325.000,00 €**

6.) Bodenordnungskosten:

- ca. 92.000 qm x 3,00 €/qm =
- Summe Bodenordnungskosten: ca. 276.000,00 €**

Summe Gesamtkosten/ netto:	rd. 4.700.000,00 €
zuzügl. 16 % Mwst	<u>752.000,00 €</u>
Summe:	5.452.000,00 €

**zuzüglich Projektentwicklungskosten
zuzüglich Finanzierungskosten**

Aufwendungen qm/ Nettobauland/ netto =	ca. 51,00 €
Aufwendungen qm/ Nettobauland/ brutto =	ca. 59,00 €

Anhang

- Landespflegerischer Fachbeitrag
- UVP-Vorprüfung
- Schalltechnisches Gutachten vom 20.03.2002 und Stellungnahme zu einer Schießstandanlage vom 19.06.2002, Überarbeitung vom 26.05.2003, Stellungnahme vom 28.11.2003, Stellungnahme vom 28.01.2004, Stellungnahme vom 09.01.2004
- Bodengutachten vom 19.06.2002
- Untersuchungsbericht zur Sanierung von Bodenverunreinigungen vom 21.07.2000
- Stellungnahme Vertec vom 12.11.2003 - Verkehrsmengen –
- 4 städtebauliche Verträge zu den Ausgleichsflächen und –maßnahmen außerhalb des Baugebietes

Begründung zum Bebauungsplan	Seite 37
„Zwischen Saffiger Straße und Brückenstraße“	Juni 2004

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2003 bis 18.12.2003 (einschließlich) sowie vom 17.03.2004 bis 30.03.2004 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 31.03.2004

Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Abt. 4.2 – Bauleitplanung – Ju/Kw
Im Auftrag:

(Just)
Amtfrau

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 25.05.2004 beschlossen.

Weißenthurm, 26.05.2004

Stadt Weißenthurm

(Wagner)
Stadtbürgermeisterin