

---

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan

"Im Kurzenseifen II", OG Helferskirchen

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

Mai 2019



## Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	5
4	Planungsalternativen/Standortfindung	5
5	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	6
6	Städtebauliche Konzeption	12
6.1	Erschließung	12
6.2	Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser	12
6.3	Grünflächen	13
6.4	Bauliche und sonstige Nutzung	13
6.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
7	Ver- und Entsorgung	14
7.1	Stromversorgung	14
7.2	Fernmeldeanlagen	15
7.3	Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser	15
8	Lärmimmission	15
9	Bodenordnung	17
10	Flächenbilanz	17

### Anlagen:

- Umweltbericht
- Schalltechnische Untersuchung



## 1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Bedingt durch die günstige Lage an der L 303 und L 267 sieht sich die wachsende Ortsgemeinde Helferskirchen seit einigen Jahren mit einer gestiegenen Nachfrage nach gewerblichen Flächen sowohl durch ortsansässige Unternehmen als auch Anfragen von außen konfrontiert.

Der derzeitigen und der absehbaren Nachfrage steht ein geeignetes Flächenangebot aufgrund von Größe und Lage nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Diesem Bedarf möchte die Ortsgemeinde Helferskirchen ein attraktives Angebot im Bereich der bereits bestehenden gewerblichen Ausweisungen gegenüberstellen.

Hierbei kann auch davon ausgegangen werden, dass für den gesamten Bereich Synergieeffekte generiert werden, die sich auch positiv auf die Verbandsgemeinde Wirges und den ansässigen Mittelstand auswirken.

Um die genannte Nutzung sowie *eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 und 5 BauGB zu gewährleisten*, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig.

Die Ortsgemeinde Helferskirchen hat daher **am 01.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Kurzenseifen II“** beschlossen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen des Plangebietes werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus google-maps)



Die Ortsgemeinde Helferskirchen gehört zur Verbandsgemeinde Wirges und liegt im nördlichen Bereich des Westerwaldkreises.

Der ca. 3,3 ha umfassende Geltungsbereich "Im Kurzenseifen II" befindet sich am nordöstlichen Rand der Gemeinde in der Nähe der L 303 und L 267.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.



**Abb.2: Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes (Auszug aus google-maps)**

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt. Ein sonstiger Bewuchs existiert nicht.

Südlich und westlich angrenzend finden sich weitere Gewerbebetriebe (MICON KG, Michael Bruch Elektrotechnik, Zimmerei Gomber), ein Kindergarten und Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehenden Wirtschaftswegen eingefasst. Nördlich und östlich finden sich weitere Acker- und Grünflächen.

Die Dächer der umgebenden Bebauung sind fast ausschließlich als Satteldächer ausgebildet und überwiegend mit dunkler Dacheindeckung versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Nordosten nach Südwesten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 8 % liegt. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 343 m NHN.



### 3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Wirges aus dem Jahre 2017, ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

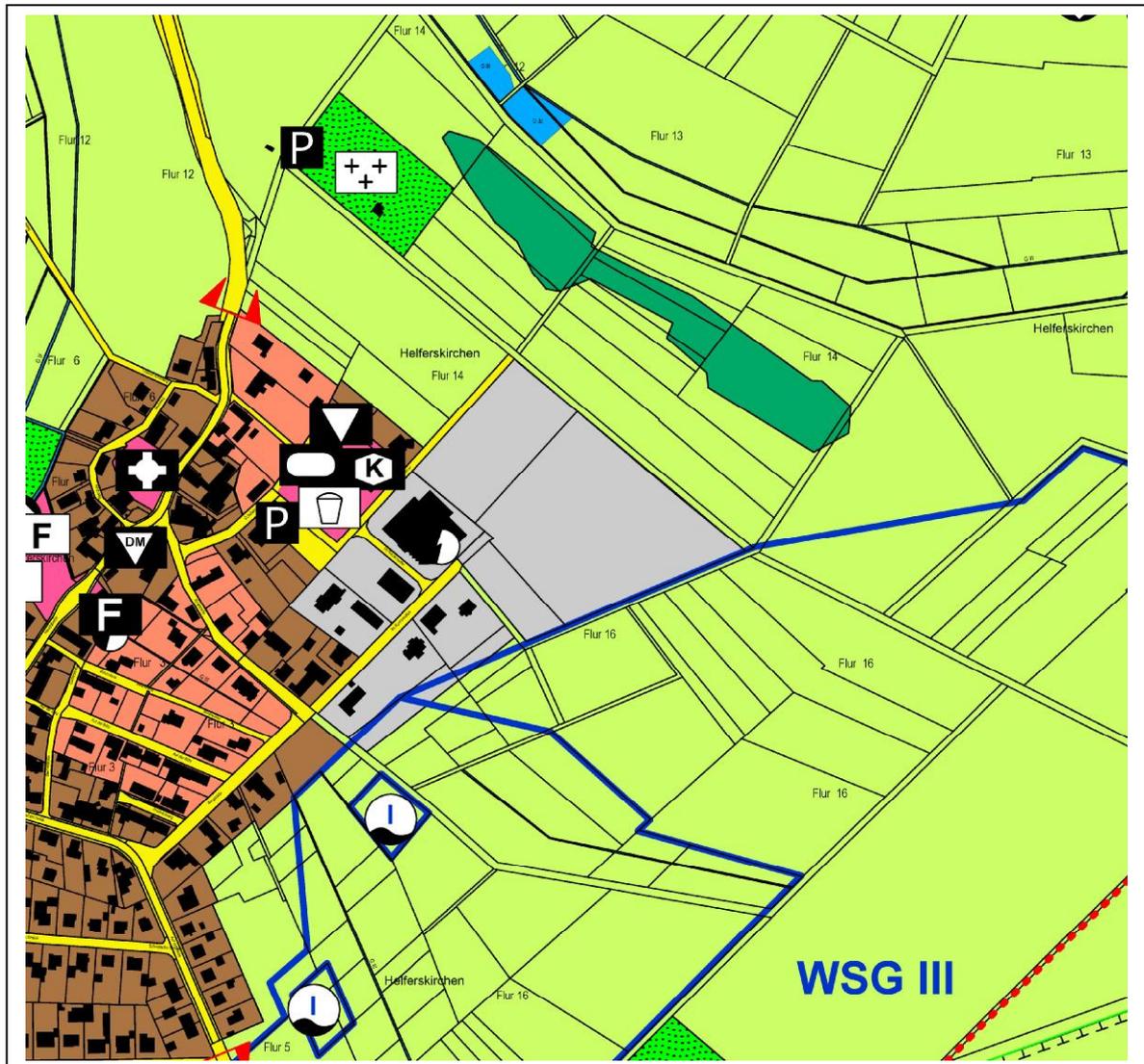


Abb.3: Auszug aus der Neuaufstellung des FNP der Verbandsgemeinde Wirges (30.08.2017)

### 4 Planungsalternativen/Standortfindung

Aufgrund der Ausweisung von Helferskirchen als Erholungsort finden sich in der Ortsgemeinde nur wenige gewerbliche Ansiedlungen. Diese beinhalten auch die Firma Kaiser Werkzeugbau GmbH. Der im vergangenen Jahr fortgeschriebene Flächennutzungsplan trägt diesem Aspekt Rechnung und weist nur an einer Stelle eine



neue gewerbliche Fläche aus. Diese grenzt unmittelbar an besagte Firma an und dient ausschließlich als Erweiterungsfläche.

Es wird somit kein zusätzliches Gewerbe angesiedelt, sondern lediglich dem Wunsch und der Notwendigkeit einer bereits ansässigen Firma zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung Rechnung getragen.

Alternative Flächen oder Standorte scheiden aus, da nur im betreffenden Bereich sinnvolle Synergieeffekte generiert und eine wirtschaftliche Erweiterung möglich ist. Im Hinblick auf eine solche Entwicklung wurde der Bereich bereits vor einigen Jahren durch die Firma Kaiser Werkzeugbau GmbH erworben.

## **5 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung**

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 Abs. 4).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorabschätzung erarbeitet, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine anlage- oder nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Darüber hinaus ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurückgeht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich auf Natur und Landschaftsbild folgendermaßen aus:



- Ausgleich des Biotopverlustes durch die Aufwertung vorhandener Lebensräume
- positive kleinklimatische Funktionen (z.B. Temperaturminderung, erhöhte Luftzirkulation und Luftfeuchte)
- Verzögerung des Oberflächenabflusses durch größere benetzbare Oberfläche und Verzögerungswirkung der Vegetation
- Verbesserung des visuellen Eindrucks und der Freiflächengestaltung durch Pflanzungen

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen sollte zeitgleich mit der Erschließung erfolgen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Solaranlagen zur Energiegewinnung und Anlagen zur Regenwasserrückhaltung werden empfohlen.

Maßnahmen zum Bodenschutz:

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Artenschutz

§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Baufeldräumungen sowie Gehölzrodungen von Bäumen, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.



Grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Baufläche

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a BauGB:**

Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen müssen gärtnerisch durch Bepflanzung oder Einsaat angelegt werden. Anrechenbar sind Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 2,0 Meter.

Hierfür sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für sämtliche Pflanzungen hat sich die Artenauswahl aus ökologischen Gründen im Wesentlichen an den Vorgaben der Pflanzenvorschlagsliste zu orientieren.

Folgende Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung einzuhalten:  
Laubbaumhochstämme Stammumfang 12 - 14 cm  
Obstbaumhochstämme Stammumfang 8 - 10 cm  
Heister 150 – 175 cm  
Sträucher 40 – 70 cm

Der Mindestpflanzabstand der Bäume untereinander soll 10 m nicht unterschreiten.

Bäume innerhalb von befestigten Flächen (z.B. Stellplatzanlagen) müssen jeweils eine Baumscheibe von mindestens 4 qm Fläche aufweisen. Die Baumscheibe ist nicht zu befestigen. Weitere 8 qm dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzgebote sind hierauf anzurechnen.

Die für diese Maßnahmen aufzuwendenden Kosten entfallen auf den privaten Bau-träger und können zum derzeitigen Stand der Planung nicht ermittelt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzung von Hecken - Maßnahme AM1  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

Gemäß Plankarte ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.680 qm eine Hecke anzulegen.

Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke  
Pflanzgröße: Sträucher: 2 x v., 80 – 100 cm Heister: 2 x v., 150 – 200 cm  
Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste I und II zu verwenden. Darüber hinaus sind zur besseren Einbindung in die Landschaft Bäume 2. Ordnung zu verwenden.



Die Heckenbreite soll sich über die gesamte Breite des im Plan ausgewiesenen Pflanzstreifens erstrecken. Pflegearbeiten können von Weg oder der Baufläche aus durchgeführt werden.

Beispiele für Heckenschema:  
3- reihige Hecke

e Crataegus monogyna - Weißdorn  
f Cornus sanguinea - Hartriegel  
g Viburnum lantana – Schneeball  
h Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

h h h h g g h h h g -----  
e g g f e e e f g g Rapport  
e e f f f e e f f f -----

Kostenschätzung:

2.965 qm Abpflanzung je qm 10,00 €                      29.650,00 € (netto)  
zuzügl. MwSt.

Ziel der Maßnahme:

Die Maßnahme bewirkt eine Abschirmung des Geländes. Daneben besitzt die Abpflanzung biotopwerterhöhende Funktion durch die Erhöhung der Vielfalt, eine Strukturanreicherung und Schutz- und Deckungsmöglichkeiten für die Tierwelt. Es ergeben sich kleinklimatische Verbesserungen (vor allem Schutz vor Wind und Strahlung) sowie durch Speicher- und Filterwirkung der Gehölze positive Auswirkungen auf Boden- und Grundwasserhaushalt.

### Ersatzmaßnahmen

#### Grünlandextensivierung - Maßnahme EM1

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

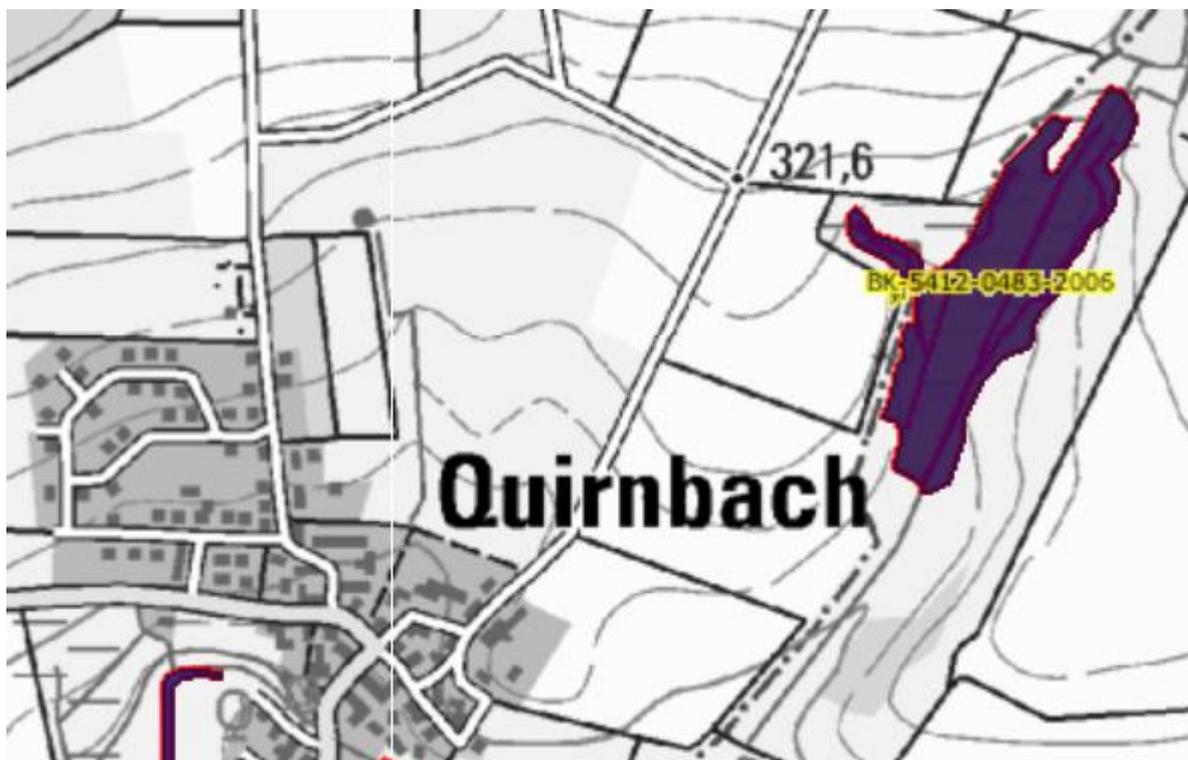
Gemäß Plankarte ist eine Gesamtfläche von 35.620 qm als Kompensationsfläche zu verwenden.

Es handelt sich um folgende Parzellen:



Ausgleichsflächen "Im Kurzenseifen II"					
<b>Gesamtfläche:</b>					
Fsk	OID	Gemarkung	Flurstückskennzeichen	Größe m²	Lage
070631008000320001	DERPLP090000nmL0	Helferskirchen	070631-8-32/1	6.870	In der untersten Langwiese
070631008000320002	DERPLP090000nmKX	Helferskirchen	070631-8-32/2	5.007	In der untersten Langwiese
070631008000320003	DERPLP090000nmKc	Helferskirchen	070631-8-32/3	4.818	In der untersten Langwiese
070631008000410002	DERPLP090000nmL1	Helferskirchen	070631-8-41/2	17.986	In der untersten Langwiese
			<b>Summe</b>	<b>34.681</b>	
<b>Teilfläche:</b>					
Fsk	OID	Gemarkung	Flurstückskennzeichen	Größe m²	Lage
07063100800033	DERPLP090000nmKe	Helferskirchen	070631-8-33	358	In der untersten Langwiese
07063100800034	DERPLP090000nmKg	Helferskirchen	070631-8-34	142	In der untersten Langwiese
07063100800035	DERPLP090000nmKh	Helferskirchen	070631-8-35	156	In der untersten Langwiese
07063100800038	DERPLP090000nmKY	Helferskirchen	070631-8-38	211	In der mittelsten Langwiese
07063100800039	DERPLP090000nmKd	Helferskirchen	070631-8-39	823	In der untersten Langwiese
07063100800040	DERPLP090000nmKf	Helferskirchen	070631-8-40	166	In der untersten Langwiese
07063100800044	DERPLP090000nmL2	Helferskirchen	070631-8-44	515	In der untersten Langwiese
			<b>Summe ca.</b>	<b>939</b>	
Die Teilflächen sind im beigefügten Lageplan nicht markiert. Sie verlaufen innerhalb der rot schraffierten Flächen bzw. am Rand dieser.					
				<b>Gesamtfläche ca.</b>	<b>35.620</b>

Der Bereich ist in der landesweiten Biotopkartierung erfasst. Es handelt sich um das als „schutzwürdig“ eingestufte Biotop BK -5412-0483-2006 „Wiesentälchen östlich Quirnbach“ bzw. den Biotoptyp BT-5412-0679-2006 „Feuchtbrachen östlich Quirnbach“. Die Bereiche unterliegen ebenso dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG.



Quelle: [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

Die vorhandenen Feuchtbrachen sind noch artenreich mit typischen Blütenpflanzen wie Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*).



Weitere Arten sind u.a. Teufelsabbiss (*Succisa pratensis*), Waldsimse (*Scirpus sylvaticus*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*), (Rasen-Schmiele), Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*), Wald-Engelwurz (*Angelica sylvestris*) und Sumpf-Schafgarbe (*Achillea ptarmica*).

Die Große Brennessel (*Urtica dioica*) ist zum Teil bereits dominant, teils zumindest stark eingestreut vorhanden.

Randliche sowie eingestreute Gebüschgruppen und Einzelsträucher sind vorhanden. Zu nennen sind Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) sowie Brombeere (*Rubus fruticosus*). Im Schatten der Gehölze breitet sich die Große Brennessel (*Urtica dioica*) verstärkt aus.

Somit bestehen zwei Handlungsansätze für die Fläche:

1. Rodung von Gehölzen zur Vermeidung und Rücknahme von Verbuschung
2. Verhinderung einer weiteren Ausbreitung der Brennessel und damit Erhalt und Wiederherstellung artenreicher Feuchtbrache

Entwicklungsziel: artenreiches Feuchtgrünland mit Einzelsträuchern und randlichen Gebüschern

Die erforderliche Nutzung erfolgt durch eine extensive Beweidung. Geeignete Weidetiere sind z.B. Ziegen oder Robust-Rinder. Die Beweidungsdichte beträgt mindestens 0,6 und höchstens 1,4 raufutterfressende Großvieheinheiten (RGV) je Hektar Hauptfutterfläche.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Die Rodung der Gebüsche erfolgt randlich sowie punktuell in einer Maßnahme in den Herbst-/Wintermonaten. Die zu rodenden Gehölze werden vor Ort in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde gekennzeichnet.

Weitere Rodungen können nach einem Monitoringtermin mit der zuständigen Naturschutzbehörde 3 - 5 Jahre nach der Erstentbuschung bei Bedarf durchgeführt werden.

Kostenschätzung:

Die Flächen werden in landwirtschaftlicher Nutzung verpachtet, es fallen keine zusätzlichen Kosten an.

Die Entnahme von Sträuchern und Rodung von Gebüschern wird mit pauschal 2.000,00 € für die Einzelmaßnahme geschätzt.

Ziel der Maßnahme:

Die Maßnahmen bewirken die Rückdrängung der Großen Brennessel und damit eine größere Artenvielfalt. Sie verhindern die Verbuschung und damit letztlich den Verlust der Feuchtbrachen.



## Flächenbilanz

### **Eingriff:**

Versiegelte Fläche durch private Eingriffsverursacher:  
ca. 1,7 ha Grünland, mittlere Standorte und intensive Nutzung (vgl. 3.2 FBN)

### **Kompensation:**

Entwicklungs- und Erhaltungspflege von 3,56 ha Feuchtbrache

**Die Kompensationsmaßnahmen stellen Aufwertungen vorhandener Biotope dar und keine Neuschaffung, wie es zum Beispiel durch eine Flächenentsiegelung möglich wäre. Daher muss die angewandte Kompensationsfläche gegenüber der Eingriffsfläche erhöht sein. Die vorgesehenen Maßnahmenflächen sind zu etwa 25 % anrechenbar. Rechnerisch ergibt sich somit ein Defizit.**

**Nach umfänglicher Suche der Ortsgemeinde ergibt sich keine andere Kompensationsfläche ohne dass die Landwirtschaft deutlich belastet wird.**

## **6 Städtebauliche Konzeption**

### **6.1 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen „Im Kurzenseifen“ und „Auf dem Acker“, welche bis an das Plangebiet heranführen. Die Etablierung eines inneren Erschließungssystems ist entbehrlich, da die Fläche sich im Eigentum einer Firma befindet, die die weitere Erschließung des Geländes in eigener Regie regeln wird.

Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben bestehen und bilden den Abschluss des Plangebietes.

### **6.2 Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser**

Die Verbandsgemeinde Wirges ist grundsätzlich bestrebt, gemäß der Empfehlung des § 55 Abs. 2 WHG, für Neuerschließungen eine getrennte Regenwasserbeseitigung vorzusehen, um die bestehende Mischwasserkanalisation sowie die Kläranlage zu entlasten.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagsabflüsse scheidet aufgrund der im Westerwald vorhandenen Bodenverhältnisse und hier insbesondere im Hinblick auf die Lage oberhalb der bestehenden Bebauung aus.

Zu Beginn der vorliegenden Bauleitplanung wurde auch eine „Entwässerungstechnische Voruntersuchung“ erstellt.



Darin wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten für eine getrennte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers untersucht. Zwischenzeitig hat sich herausgestellt, dass aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse keine dieser Lösungen umgesetzt werden kann.

Daraufhin wurde eine weitere Ableitungsmöglichkeit betrachtet. Diese scheidet aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wasserschutzgebiet sowie der vertretbaren wirtschaftlichen Umsetzbarkeit ebenfalls aus.

Im Rahmen der in früheren Jahren durchgeführten hydrodynamischen Kanalnetzrechnung als auch der Berechnung der nachfolgenden Regenentlastungsanlagen wurde das gesamte Plangebiet bereits als Erweiterungsfläche im Mischsystem berücksichtigt (Befestigungsgrad 65 – 70%).

Aufgrund fehlender Alternativen erfolgt daher die Ableitung über das vorhandene Mischsystem.

### **6.3 Grünflächen**

Das im Plan dargestellte Pflanzgebot erfüllt mehrere Funktionen. So dient es neben der Eingrünung des Plangebietes -und damit der Einfügung in die Landschaft- auch der Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen.

### **6.4 Bauliche und sonstige Nutzung**

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung „Gewerbegebiete aller Art“ dahingehend eingeschränkt, dass Bordelle sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 + 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hierfür besteht in der Ortsgemeinde Helferskirchen kein Bedarf. Darüber hinaus wären mit solchen Nutzungen für die umgeben überwiegend wohnbaulich geprägten Bereiche unzumutbare Belästigungen verbunden.

Die Unterteilung in GE1 und GE2 dient ausschließlich der Festlegung unterschiedlicher NHN-Höhen als untere Bezugspunkte.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe festgesetzt.



Der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführte Standardwert wird mit einer gewählten GRZ von 0,6 unterschritten. Hierdurch soll einem Übermaß an Versiegelung in der sensiblen Ortsrandlage Rechnung getragen werden. Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 1,2 festgesetzt.

Die gewählte Gebäudehöhe (15 m) offeriert den zukünftigen Bauinteressenten die Möglichkeit zur Errichtung (marktüblicher Gewerbebauten- und -hallen, ohne das Landschafts- und Ortsbild zu sehr zu beeinträchtigen.

## **6.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Im Kurzenseifen II“ liegt darin, die Ortsgemeinde Helferskirchen zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

Daher sind zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- sowie des Ortsbildes die wesentlichen gestalterischen Elemente für das Plangebiet zu definieren.

Bezüglich der verwendeten Materialien soll städtebaulichen Missgriffen vorgebeugt werden.

Durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird dem Bauherren ein Gestaltungsspielraum angeboten, der diverse Möglichkeiten der Ausgestaltung der Baukörper offeriert.

Auch für Werbeanlagen werden analog Einschränkungen getroffen, um aus städtebaulicher Sicht ein adäquates orts- und landschaftsgerechtes Erscheinungsbild zu schaffen.

Hierbei wird in erster Linie darauf Bezug genommen, dass das angestrebte Gewerbegebiet zur Ansiedlung örtlicher Betriebe dient und damit eine überregionale Bewerbung nicht zwingend erforderlich ist.

Die Bauwilligen erhalten durch die getroffenen Festsetzungen dennoch eine Bandbreite zur Ausgestaltung ihrer diesbezüglichen Anlagen und Flächen.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Stromversorgung**

Zur Versorgung des Gewerbegebietes mit Gas und Strom muss anhand des Leistungsbedarfs der ansiedelnden Unternehmen geprüft werden, wie die Versorgung sichergestellt werden kann. Die Anschlussnehmer müssen sich daher frühzeitig mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG in Verbindung setzen.



## 7.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel befinden sich angrenzend an das Plangebiet. Die erforderlich werdende Neuerrichtung und –verlegung von Telekommunikationsanlagen ist im Vorfeld der baulichen Umsetzung rechtzeitig mit dem Versorgungsträger (mindestens 3 Monate) abzustimmen.

## 7.3 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des häuslichen Schmutzwassers sind sichergestellt.

Aufgrund fehlender Alternativen erfolgt die Ableitung über das vorhandene Mischsystem.

Ein entsprechender Anschlusskanal ist in den angrenzenden Straßenflächen vorhanden.

## 8 Lärmimmission

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies ein Schallschutzgutachten erstellt (Nr. 16502/0415).

In diesem Zusammenhang wurde in der schalltechnischen Untersuchung eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Es wurden Planwerte bzw. Emissionskontingente  $L_{EK}$  unter Beachtung der Vorbelastung für insgesamt 4 Teilflächen festgelegt.

<u>Teilfläche 1 (TF1)</u>	$L_{EK, tags}$	=	60 dB(A)/m <sup>2</sup>
	$L_{EK, nachts}$	=	51 dB(A)/m <sup>2</sup>
<u>Teilfläche 2 (TF2)</u>	$L_{EK, tags}$	=	59 dB(A)/m <sup>2</sup>
	$L_{EK, nachts}$	=	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
<u>Teilfläche 3 (TF3)</u>	$L_{EK, tags}$	=	55 dB(A)/m <sup>2</sup>
	$L_{EK, nachts}$	=	48 dB(A)/m <sup>2</sup>
<u>Teilfläche 4 (TF4)</u>	$L_{EK, tags}$	=	59 dB(A)/m <sup>2</sup>
	$L_{EK, nachts}$	=	50 dB(A)/m <sup>2</sup>

Detaillierte Angaben zu Ermittlung, Zusatzkontingenten und Richtungssektoren sind den Punkten 3.2.3 des genannten Gutachtens zu entnehmen.

Die nachfolgend dargestellten, im Gutachten ausgearbeiteten textlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 in den jeweiligen Teilflächen weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:



<u>Teilfläche 1 (TF1)</u>	$L_{EK, \text{ tags}}$	=	60 dB(A)/m <sup>2</sup>
	$L_{EK, \text{ nachts}}$	=	51 dB(A)/m <sup>2</sup>
<u>Teilfläche 2 (TF2)</u>	$L_{EK, \text{ tags}}$	=	59 dB(A)/m <sup>2</sup>
	$L_{EK, \text{ nachts}}$	=	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
<u>Teilfläche 3 (TF3)</u>	$L_{EK, \text{ tags}}$	=	55 dB(A)/m <sup>2</sup>
	$L_{EK, \text{ nachts}}$	=	48 dB(A)/m <sup>2</sup>
<u>Teilfläche 4 (TF4)</u>	$L_{EK, \text{ tags}}$	=	59 dB(A)/m <sup>2</sup>
	$L_{EK, \text{ nachts}}$	=	50 dB(A)/m <sup>2</sup>

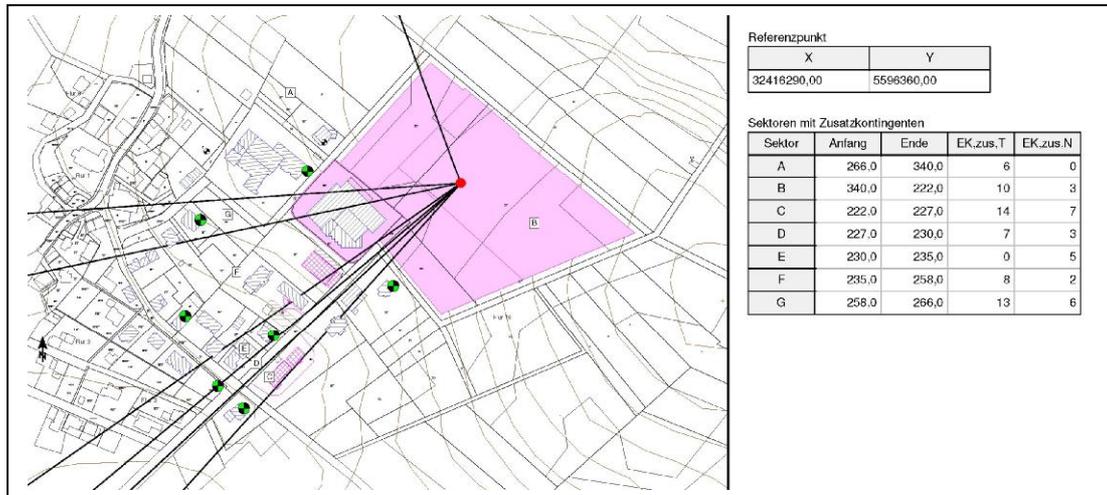
Sollte eine Überschreitung der zulässigen Kontingente aufgrund einer Detailuntersuchung für einen geplanten Betrieb ermittelt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden.

Die angesprochenen Vorkehrungen können sich beispielsweise wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudeteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse.
- Nutzung der Abschirmeffekte anhand von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (zwischen der nächstgelegenen Wohnbebauung und geplanten Betriebsflächen, Fahrstraßen etc. oder aber Verladebereichen bzw. sonstige ins Freie abstrahlende Geräuschquellen).
- Einhaltung der Regeln der Technik in Bezug auf die erforderlichen Aggregate, Baumaschinen und Geräte (z. B. Lüftungs- und Heizungsanlagen etc.).

Anhand der Kontingentierung und Festschreibung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Tages- und Nachtzeit werden an der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes die maßgebenden Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte auch bei Beachtung der Gesamtbelastung eingehalten.

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis # liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent  $L_{\{EK\}}$  der einzelnen Teilflächen durch  $L_{\{EK\}} + L_{\{EK, \text{ zus}\}}$  ersetzt werden.



## 9 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich vollständig im Besitz eines Eigentümers. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher entbehrlich.

## 10 Flächenbilanz

TEILBEREICH I:

Nettobauland

bereits bebaut ca. 4.470 m<sup>2</sup>

neu ca. 28.325 m<sup>2</sup>

TEILBEREICH II:

Externe Kompensationsfläche ca. 35.620 m<sup>2</sup>

---

Plangebiet ca. 68.415 m<sup>2</sup>

Westerburg, den 10.05.2019

.....  
ppa. Stefan Schmutzler  
Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann+Partner mbH