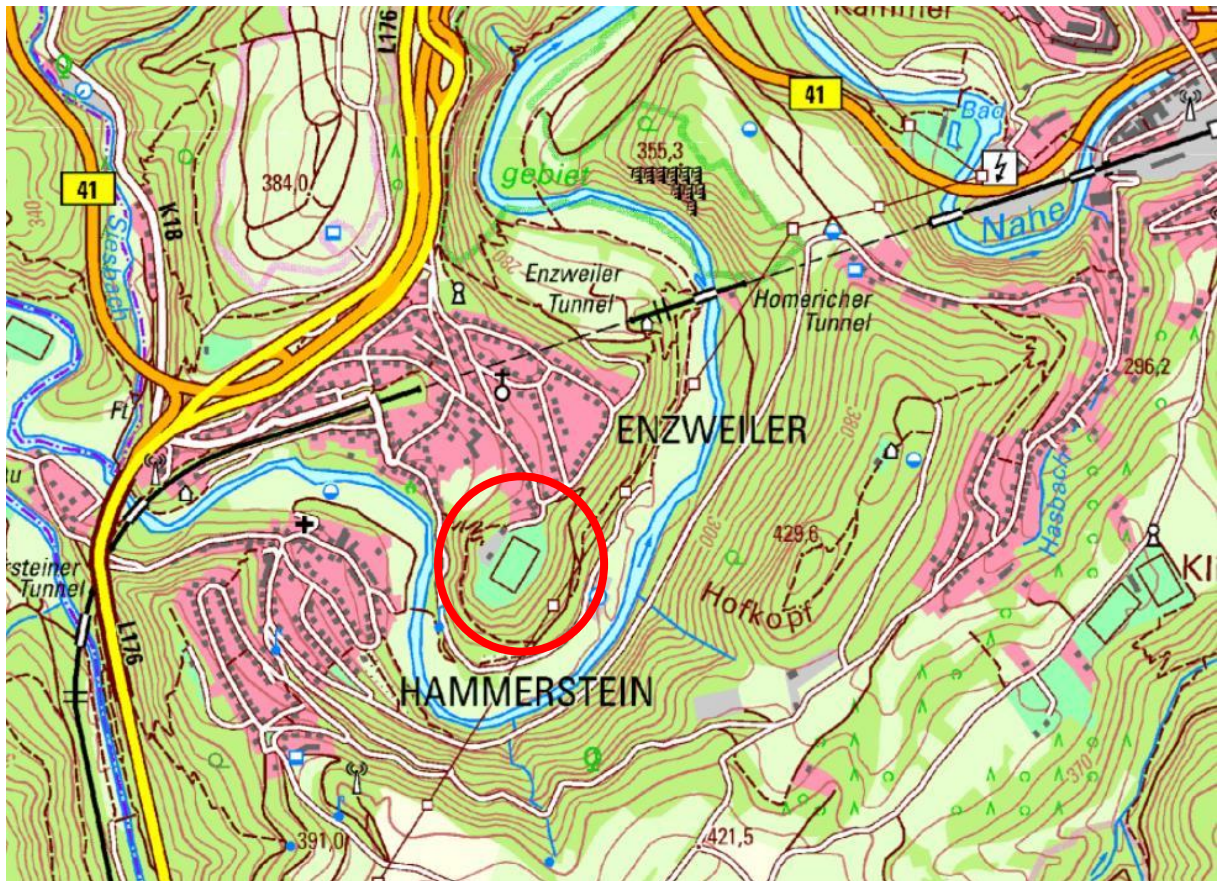


Stadt Idar-Oberstein – ST Enzweiler

Bebauungsplan

En-6 „Wohngebiet Naheschleife – 1. Änderung“



Begründung

24.07.2025

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Jasmin Wundsam / Dipl.-Ing. Bernd Zimmermann

WVE
GmbH
Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Geltungsbereich	3
1.2.	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	3
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.	Planungserfordernis	4
3.1.	Allgemeines	4
3.2.	Gründe für die Änderung	4
4.	Übersicht über die Änderungen	5
5.	Starkregen und Sturzfluten	10
6.	Auslegung	11
6.1.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	11
6.2.	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	11
7.	Abwägung	11
7.1.	Allgemeines	11
7.2.	Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung	11
	Es wurden keine zeichnerischen Änderungen vorgenommen	11
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
9.	Flächenstatistik	12
10.	Realisierung	12
11.	Kosten	12

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Enzweiler, der Stadt Idar-Oberstein. Der Bebauungsplan En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ wurde im Jahr 2021 als Satzung beschlossen und im Jahr 2022 rechtsverbindlich. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen für die Errichtung von ca. 24 Wohngebäuden.

Das Plangebiet soll zeitnah erschlossen werden, wodurch sich aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen geringfügige fahrtechnische Änderungen ergeben. Darüber hinaus sollen die privaten Stichstraßen als öffentliche Verkehrsanlagen festgesetzt und zukünftig gewidmet werden.

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung, d. h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte nicht berührt werden, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung En-6 „Wohngebiet Naheschleife – 1. Änderung“ des Stadtteils Enzweiler besteht ausfolgenden Flurstücken der Flur 5: 183/1, 184/1, 184/2, 198/2 und 208/1. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ist aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.

1.2. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss

Für den Bebauungsplan En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ wurde am 27.11.2024 vom Stadtrat der Stadt Idar-Oberstein gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 31.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ wurde der Flächennutzungsplan 2015 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Teilfortschreibung „Nachnutzung Sportplatz Enzweiler“ umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ehemaliges Sportgelände der Turn- und Sportgemeinschaft (TSG) Idar-Oberstein 1889-1973 e.V., sowie die nördlich angrenzende Wald- und Wiesenfläche. Dem Gebot Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird somit auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ Rechnung getragen.

3. Planungserfordernis

3.1. Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2. Gründe für die Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden hierbei nicht berührt.

Das Wohngebiet soll zeitnah erschlossen werden, wodurch sich im Rahmen der Erschließungsplanung ein geringfügiger Änderungsbedarf ergeben hat.

Die innere Erschließung des Neubaugebietes besteht aus der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: öffentliche Mischverkehrsfläche) mit Wendeanlage und zwei Stichstraßen die mittels privater Verkehrsfläche textlich als auch zeichnerisch festgesetzt wurden. Durch die kleineren Stichstraßen sollen sog. Wohnhöfe entstehen.

Im Rahmen der 1. Änderung sollen die privaten Stichstraßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden, die nach Herstellung auch öffentlich gewidmet werden können. In diesem Bereich können entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Darüber hinaus schaffen öffentlich gewidmete Verkehrsanlagen klare Rechtsverhältnisse und sichern ein geordnetes Straßenbild. Die kleineren Stichstraßen sollen darüber hinaus am Ende mit einer sogenannten Aufweitung (5 m zu jeder Grundstücksseite) versehen werden, sodass der infrastrukturelle Anschluss beider angrenzender Grundstücke gewährleistet wird.

Das Ingenieurbüro Petry GmbH & Co. KG führt die Erschließungsplanung durch. Im Zuge dessen fand die Berechnung der festgesetzten Verkehrsflächen (Fahrradien) für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen (3-achser) und Sattelzügen statt. Hierbei wurde ersichtlich, dass geringfügige Anpassungen im Straßenbereich vorgenommen werden müssen, um die Befahrbarkeit sowie die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Darüber hinaus wird vermieden, dass vor allem im Rahmen der späteren Hochbauarbeiten private Grundstücksflächen mit Fahrzeugen befahren werden. Die drei Fahrradien der inneren Haupteerschließungsstraße sollen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend angepasst werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden die Versorgungsträger des Plangebietes beteiligt. Hierbei stellte sich heraus, dass die festgesetzte Versorgungsfläche für die Trafostation technisch nicht benötigt wird. Die Fläche soll zur Wohnbaufläche (WA 3) umgenutzt und das Baufenster in diesem Bereich angepasst werden.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ sollten daher, wie in Kapitel 4 darstellt, angepasst werden.

4. Übersicht über die Änderungen

Im Rahmen der 1. Änderung werden die textlichen und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes En-6 „Wohngebiet Nahschleife“ im Wesentlichen übernommen.

Textliche Änderungen

Die Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen werden nachfolgend vermerkt. Sofern Festsetzungen komplett entfallen, werden diese durchgestrichen dargestellt.

Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

[...]

8. ~~Private Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)~~

~~Siehe Plan.~~

~~Die Straßenbreite wird mit bis zu 4,75 m festgesetzt. Die öffentliche Erschließung ist sicherzustellen.~~

10. ~~Versorgungsfläche; hier: Trafostation (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)~~

~~Siehe Plan.~~

~~Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ ist eine Trafostation zulässig. Ebenfalls zulässig sind Schaltkästen für die Straßenbeleuchtung sowie von Telekommunikationsunternehmen.~~

[...]

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG und LBauO)

Abwasserbeseitigung (gem. 9 Abs. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB i.V.m. §§ 57-63 Landeswassergesetz)

[...]

- Weitere Nachweise (z. B. Nachweis gem. ~~ATV M 153~~ DWA-A 138-1 bzw. DWA-A/M 102) sind in den weiteren Planungsphasen (Genehmigungsplanung) zu führen und entsprechend zu berücksichtigen.

[...]

Hinweise

[...]

Denkmalschutz

[...]

- Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543). Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich (§ 21 Denkmalschutzgesetz RLP – Verursacherprinzip).

[...]

Starkregen und Sturzfluten

Im Plangebiet kann es nach Starkregenereignissen zu einem Oberflächenabfluss kommen. Die Sturzflurgefährtenkarten von Rheinland-Pfalz sind hierbei zu beachten. Diese können unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> abgerufen werden. Darüber hinaus wird empfohlen die tatsächlichen Abflussbahnen im Plangebiet zu prüfen und eine potenzielle Gefährdung in der Planung zu berücksichtigen (z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz, überflutungsresistente Baumaterialien und Bauweisen).

Hinweise zur Starkregenvorsorge sind den Leitfäden und Hinweisen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) bzw. den Leitfäden des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zu entnehmen.“

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz (GeoldG) ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB), Postfach 10 02 55, 55133 Mainz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter: <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf der LGB Internetseite sowie im Fragenkatalog unter: <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.

Zeichnerische Änderungen

Der zeichnerische Änderungsbereich umfasst vollständig den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes En-6 „Wohngebiet Naheschleife“. Es ergeben sich im Bereich der öffentlichen als auch privaten Verkehrsflächen zeichnerische Änderungen (s. Kap. 3.2). Darüber hinaus ist die ehemals festgesetzte Versorgungsfläche für eine Trafostation innerhalb des Flurstücks 208/1 technisch nicht mehr notwendig. Durch den Wegfall der Flächeninanspruchnahme wird diese Fläche als Wohnbaufläche umgenutzt und das Baufenster des genannten Flurstücks angepasst.

Die zeichnerischen Änderungen werden nachfolgend im Vergleich zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Entwurf zur 1. Änderung dargestellt.

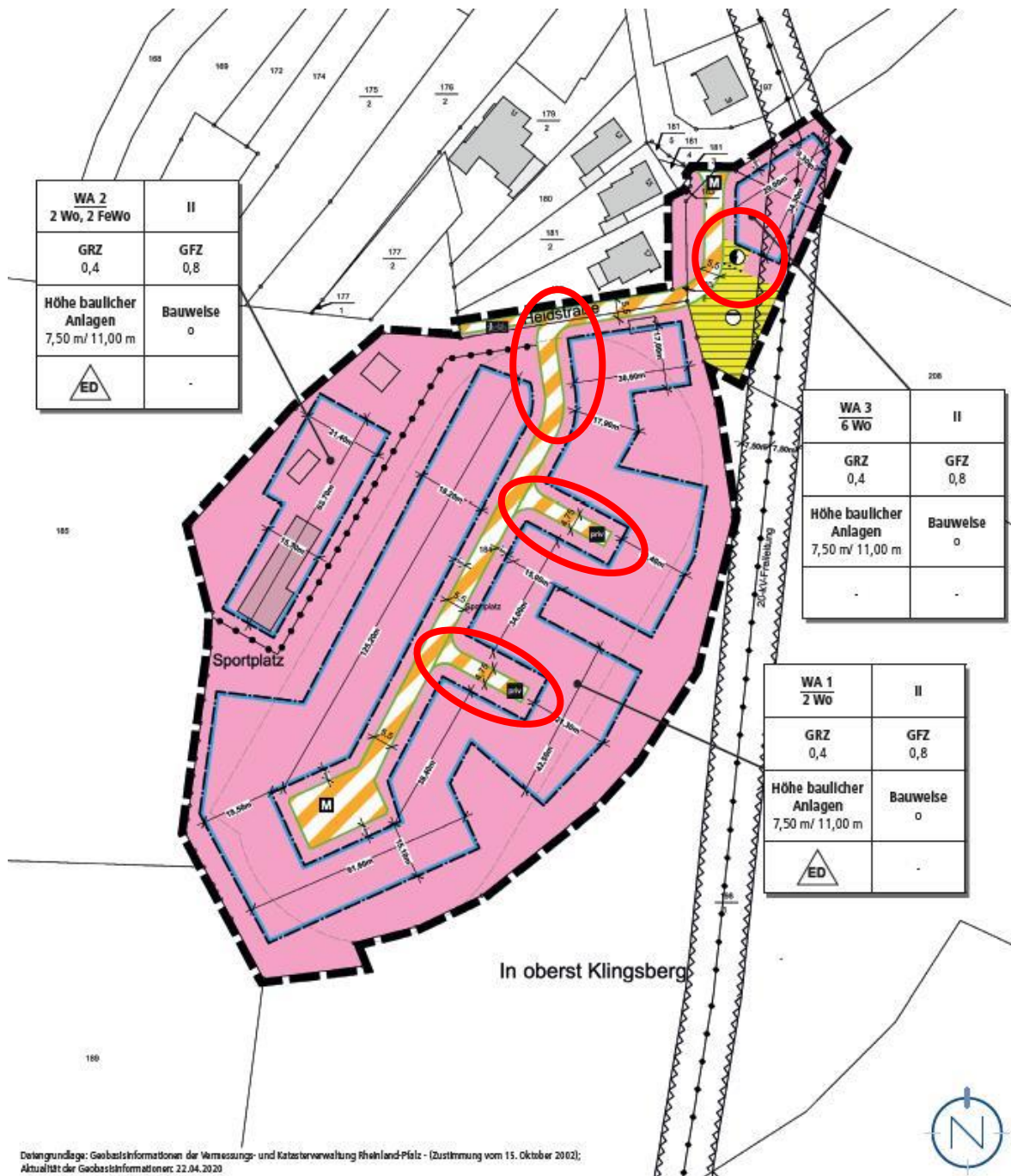


Abbildung 1: Rechtkräftiger Bebauungsplan En-6 „Wohnbaugebiet Naheschleife“ (2022), Änderungen rot gekennzeichnet (ohne Maßstab)

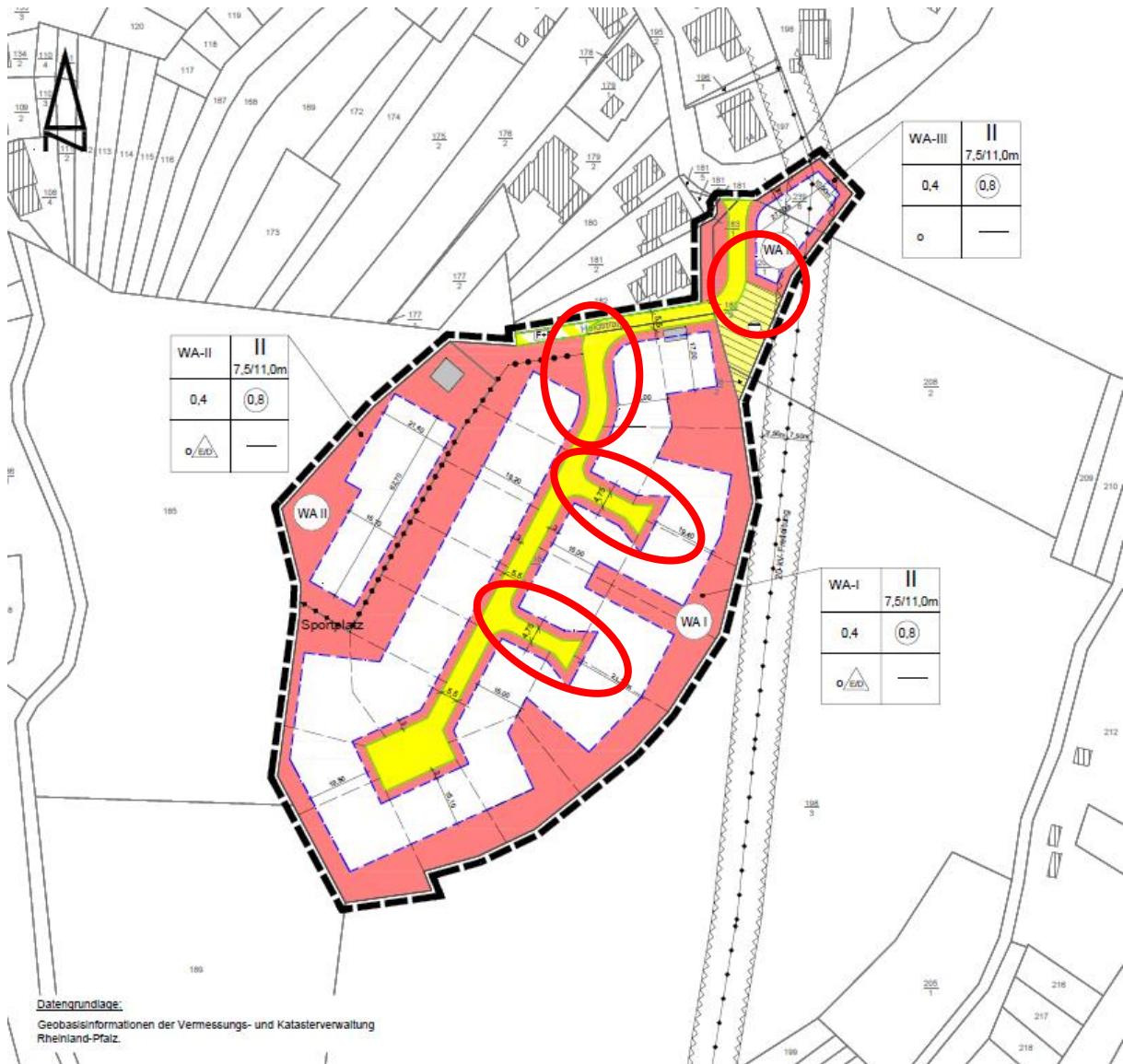


Abbildung 2: Bebauungsplan En-6 „Wohngebiet Naheschleife – 1. Änderung“ (Entwurf), Änderungen rot gekennzeichnet (ohne Maßstab)

5. Starkregen und Sturzfluten

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz besteht bei einem Starkregenereignis eine mögliche Gefährdung des Plangebietes. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde.

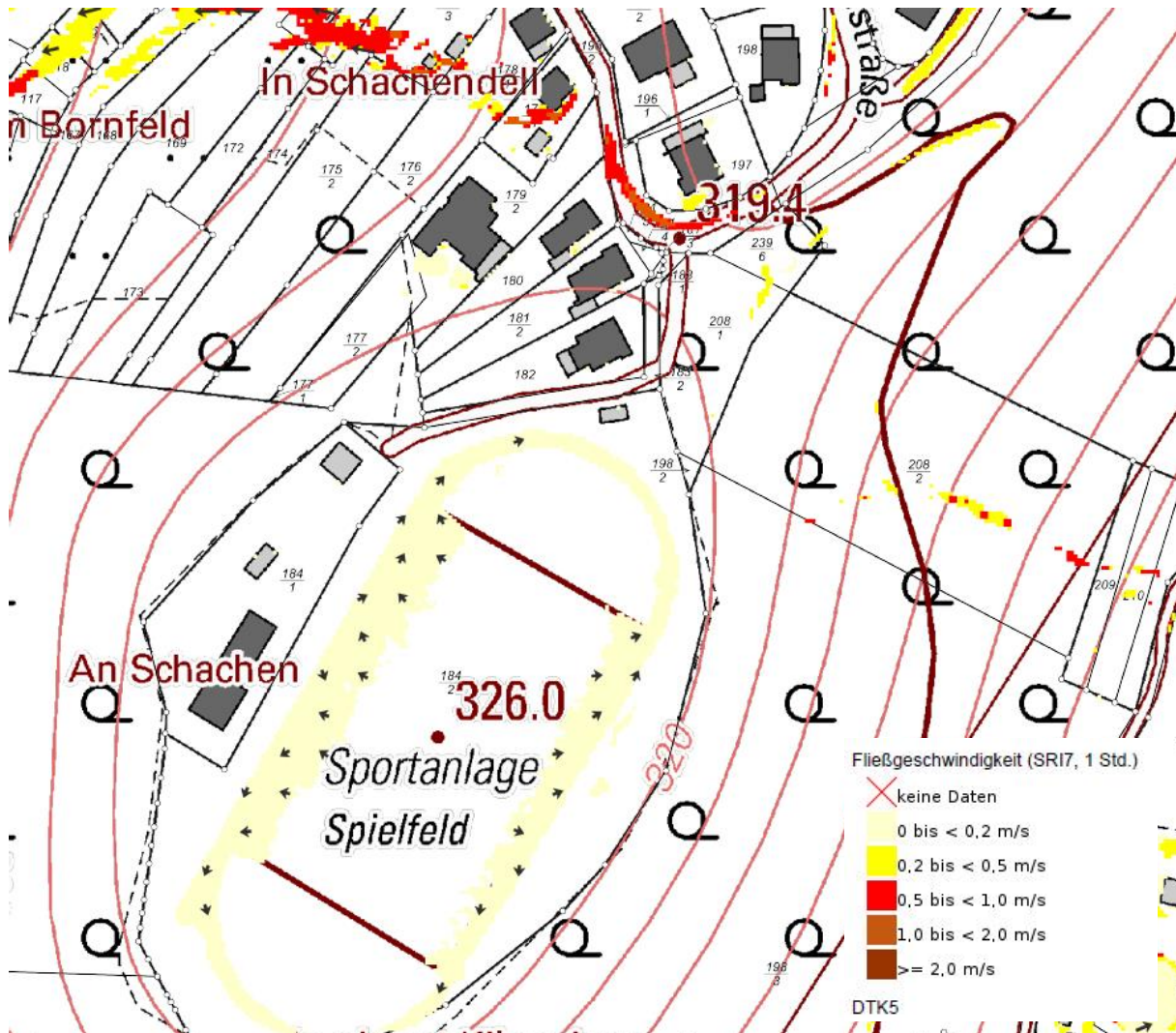


Abb. 3: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Ausschnitt, aufgerufen unter: [Sturzflutgefahrenkarten_RLP-UMWELT Wasserportal](#), Stand 17.07.2025)

Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und < 30 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 und > 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich. Es ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten (s. Textliche Festsetzungen – Hinweise „Starkregen und Sturzfluten“). Generell ist bei der Errichtung von Neubauten auf eine an mögliche Überflutungen angepasste Bauweise zu achten. An vorhandene Bauwerke sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

6. Auslegung

6.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom **07.04.2025** bis einschließlich **12.05.2025** in der Stadtverwaltung Idar-Oberstein, Stadtbauamt, Georg-Maus-Str. 1, 55743 Idar-Oberstein während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

6.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom **28.03.2025** beteiligten Behörden gingen bis zum **07.05.2025**, bzw. heute insgesamt **22 Stellungnahmen** zur 1. Änderung des Bebauungsplanes En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ der Stadt Idar-Oberstein ein. Die eingegangenen Stellungnahmen können wie folgt eingeordnet werden:

- Hinweise bzw. Anregungen wurden von **9** Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. (Originalstellungnahme siehe Anhang)
- Anregungen und Bedenken wurden von **3** Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. (Originalstellungnahme siehe Anhang)
- Weder Hinweise noch Anregungen oder Bedenken beinhalteten **10** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden.

7. Abwägung

7.1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

7.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

Textliche Änderungen

- Textliche Festsetzung unter Abwasserbeseitigung: Aktualisierung der Verweise auf das DWA-Regelwerk
- Hinweise
 - Starkregen und Sturzfluten (neu)
 - Archäologische Kulturdenkmäler (neu)
 - Geologiedatengesetz (GeoIDG) (neu)
- Ergänzung der Begründung um „Starkregen und Sturzfluten“ (s. Kapitel 5)

Zeichnerische Änderungen

Es wurden keine zeichnerischen Änderungen vorgenommen.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die sozialen, wirtschaftlichen sowie umwelttechnischen Verhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden einheitliche Rechtsverhältnisse sowie eine Befahrbarkeit der inneren Erschließung mit Sattelzügen gewährleistet. Darüber hinaus wird die Fläche für die Trafostation zurückgenommen und in Wohnbaufläche umgewandelt.

9. Flächenstatistik

Der **Geltungsbereich** umfasst die nachfolgenden Flächen:

	Absolut	Anteil v. H.
Gesamtgröße	ca. 20.375 m²	100%
Wohngebiet	ca. 18.145 m²	89,1 %
Davon:		
WA 1	ca. 14.440 m ²	
WA 2	ca. 2.735 m ²	
WA 3	ca. 970 m ²	
Verkehrsfläche	ca. 1.880 m²	9,2 %
Davon:		
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.795 m ²	
Fuß- und Radweg	ca. 85 m ²	
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)	ca. 350 m²	1,7%

10. Realisierung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes En-6 „Wohngebiet Naheschleife“ ermöglicht umgehende Erschließung des Plangebietes und somit der Schaffung von Wohnraum.

11. Kosten

Der Stadt Idar-Oberstein entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:
Kaiserslautern, den 21.02.2025

Zuletzt geändert:
Kaiserslautern, den 24.07.2025

WVE GmbH Kaiserslautern

J. Wundsam
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

B. Zimmermann
Dipl.-Ing. Stadtplaner